

○2025 年 12 月期第 3 四半期 損益計算書

- ・ 当第 3 四半期は、ビル賃貸・施設運営収益は着実に伸長しているものの、前期に分譲マンションの収益を大きく計上した反動が継続し、減収減益となりました。その中で、市場環境の良化傾向が継続していること、それに伴う業績の向上の蓋然性が高まったことから、当第 3 四半期では、通期業績予想および配当予想について修正を行いました。
- ・ 営業収益は 2,988 億円、前年同期比 610 億円の減収、修正後の通期予想に対する進捗率は 64%となりました。営業利益は 506 億円と前年同期比 110 億円の減益、修正予想に対する進捗率は 55%、事業利益は 505 億円と前年同期比 102 億円の減益、修正予想に対する進捗率は 56%となりました。なお、進捗率は 50%を超えたところですが、期首からのガイダンスの通り、投資家向けの物件の売却を第 4 四半期に纏めて予定していること、また、蓋然性を確認した形で業績予想修正を実施しましたので、業績達成に懸念はありません。
- ・ 営業外収益は 41 億円と、受取配当金の減少等により、前年同期比 8 億円の減少、営業外費用は前年同期と同水準の 133 億円、経常利益は 414 億円と、前年同期比 119 億円の減益、親会社株主に帰属する四半期純利益は 295 億円と、前年同期比 60 億円の減益となりました。

○2025 年 12 月期第 3 四半期 貸借対照表

- ・ 総資産は 2 兆 2,299 億円と、前期末比 1,486 億円の増加、有利子負債は 1 兆 3,621 億円と、前期末 1,498 億円の増加、純資産は 5,655 億円と、前期末比 180 億円の増加となりました。
- ・ 自己資本比率は 24.8%、DE レシオは 2.5 倍、ネット DE レシオは 2.3 倍となっています。

○販売用不動産残高

- ・ 当第 3 四半期累計では、投資家向け売却用物件の開発用地等の取得が進んだ結果、販売用不動産残高は 6,126 億円と、前期末比 434 億円の増加となりました。第 3 四半期も物流施設を中心に、ホテル、オフィス、賃貸マンション、バリューアッドと、アセットタイプもバランスよく取得が進んでいます。いずれも相対での取得もしくは共同事業者からの声掛けでの取得であり、事業性を見極めた上で、適正な水準で無理なく取得できています。

○2025 年 12 月期 通期業績予想の修正

- ・ 足元の事業活動を通じて、昨今の不動産市場におけるインフレ成長・期待の潮流に強い手応えを感じており、当社としてはこの波を最大限享受すべく、「賃貸収益の拡大」と「売却益の更なる向上」を両立し、「持続的な利益最大化」を追求するといった戦略に立ち、今期の売却方針を一部見直しすることとしました。これにより、期首予想と比較して営業収益は減少することになりますが、「賃貸収益等の堅調な推移」と「物件売却益の増加」が寄与し、営業利益・事業利益・経常利益・当期純利益といった主要な利益項目はすべて期首予想に対して 5%~7%の増益見込みとなったことから、通期業績予想を修正しました。

- ・ 修正後の通期業績予想は、期首公表時と比較して営業収益が 4700 億円と、330 億円の減少、営業利益は 925 億円と、65 億円の増加、経常利益は 785 億円と、45 億円の増加、親会社株主に帰属する当期純利益は 580 億円と、30 億円の増加、事業利益は 910 億円と、55 億円の増加を見込んでいます。
- ・ なお、今回の業績予想修正をふまえ、昨年からの成長率、という観点でみますと、当社が中計の KPI の一つとしている事業利益においては、793 億円から 910 億円と、前年比約 15%の増益となる見込みとなり、中計 1 年目としては非常に良いスタートダッシュになる見通しです。

○2025 年 12 月期 配当予想の修正

- ・ 当期の業績予想を上方修正したことに伴い、期末配当を期首公表時の予想から 6 円増配となる 1 株当たり 103 円に修正しました。これにより、前期配当実績 95 円に対しては 8 円の増配、配当性向は 36.9%となる予定です。
- ・ 当社においては引き続き、利益成長に沿った配当政策を中心に株主還元の拡充を図っていきます。

○ビル事業

- ・ 当第 3 四半期累計では、ビル賃貸・施設運営が堅調に推移したことにより、営業収益は 1,220 億円と、前年同期比 102 億円の増収、事業利益は 329 億円と、前年同期比 79 億円の増益となりました。投資家向け物件売却については、6 物件、営業収益で 239 億円、売却益として 64 億円計上しています。通期では、投資家向け物件売却の増加やビル賃貸・施設運営が堅調に推移することが見込まれることにより、増収増益となる見通しです。
- ・ 9 月末時点の平均賃料・稼働率については、それぞれ坪単価 29,258 円、97.9%となっており、引き続き高水準を維持しています。
- ・ 投資家向け売却用の物件取得については、第 3 四半期において、物流施設 5 件、ホテル 2 件、オフィス 1 件の取得が進み、今期累計で合計 17 件のプロジェクトを新たに取得しています。その結果、総投資額ベースで約 6,300 億円までストックが拡大しています。物流を中心として、エリアも規模もアセットタイプもパートナーも様々ではありますが、様々なタイプの案件に対しても、柔軟に、かつスピード感をもって検討できる当社の強みが良質な案件の紹介や事業機会の獲得に繋がっていると考えています。

○住宅事業

- ・ 当第 3 四半期累計では、第 2 四半期同様の要因説明となりますが、前期(主に第 2 四半期)に分譲マンションの収益を大きく計上した反動により、営業収益は 1,261 億円と、前年同期比 705 億円の減収、事業利益は 200 億円と、前年同期比 173 億円の減益となっています。
- ・ 投資家向け物件売却については、賃貸マンション 4 物件、営業収益で 160 億円、売却益として 32 億円計上しています。
- ・ 通期では、分譲マンションの計上戸数・平均単価の減少により、減収減益となる見通しですが、いずれも年度単位での物件ミックスによるもので、現在販売中の物件については、来場・契約とも好調な状況が継続し、順調に販売が進んでいます。
- ・ 第 3 四半期累計での分譲マンションの計上戸数は 1,161 戸、粗利益率は 30.6%と引き続き好

調な水準を維持しています。なお、通期予想については、粗利益率を 28%から 30%、当期計上予定戸数を 1,320 戸から 1,290 戸に修正しています。これは今期から竣工販売を開始した物件で、期首想定を大きく上回る価格で販売できた案件や今期計上案件で竣工時の予備費等が削減されたことで粗利率が上昇したものととなります。計上戸数の減少につきましても、更なる価格追求が可能な物件において、時間軸を調整した戦略によるもので、特段の販売不振等によるものではありません。

- ・ また、竣工在庫は前四半期末から 20 戸減少し 192 戸となりました。分譲マンションの販売状況は引き続き好調に推移しており、第 3 四半期末時点の契約進捗率は、修正後の通期計上予定戸数 1,290 戸に対して 99%となっています。
- ・ ランドバンクは前期末から 800 戸積み増し、今期計上予定の 1,290 戸を含めて約 8,200 戸となりました。取得環境は易しいものではありませんが、当社のノウハウを活かした手法で、特に都心部を中心に、良質な立地の案件を順調に積み上げられています。
- ・ 投資家向けの賃貸マンションについては、取得がややスローとの説明もしておりましたが、第 3 四半期に 2 件、合計 4 件の新規プロジェクトの取得が進んでおり、総投資額ベースで約 1,100 億円となっています。

○アセットサービス事業

- ・ 当第 3 四半期累計では、バリューアッド・買い取り仲介を手掛けているアセットソリューションにおいて、投資家向け物件売却が減少したこと等により、営業収益は 334 億円と、前年同期比 25 億円の減収、事業利益は 55 億円と、前年同期比 13 億円の減益となりました。なお、アセットソリューションにおける物件売却では、営業収益 30 億円、売却益として 9 億円計上しています。
- ・ アセットサービス事業全体の通期予想については、アセットソリューションにおける投資家向け物件売却の利益は増加するものの、前期に計上した住宅用地にかかるセグメント間取引による利益の剥落により、増収減益の見通しです。
- ・ 駐車場の管理車室数は 89,967 車室と、前期末比 3,175 車室増加しましたが、駐車場事業は、中長期的にみて成長機会があると捉えており、引き続き強化してまいります。

○その他

- ・ 当第 3 四半期累計では、ファンド事業における一時的な報酬の増加により増収となったものの、リゾート事業における一部温浴施設のリニューアルに伴う休止等により、営業収益は 172 億円と、前年同期比 18 億円の増収、事業利益は前年同期と同水準の 10 億円となりました。
- ・ 通期では、ファンド事業における一時的な報酬の増加や AUM 拡大等により、増収増益の見通しです。

以上