

○2024年12月期 損益計算書

- ・ 2024年12月期は、分譲マンションの売上・粗利益が増加したこと等により増収増益となりました。また、政策保有株式を売却したことに伴う利益を計上したことにより、親会社株主に帰属する当期純利益は大幅に増益となりました。
- ・ 営業収益は4,637億円と、前期比877億円の増収、営業利益は796億円と、前期比91億円の増益、事業利益は804億円と、前期比60億円の増益となっています。
- ・ 営業外収益は83億円と、持分法投資利益の減少等により前期比8億円の減少、営業外費用は163億円と、不動産特定共同事業分配金や支払利息の増加等により、前期比60億円の増加、経常利益は717億円と、前期比22億円の増益となりました。
- ・ 特別利益は政策保有株式の売却益の計上等により、前期比249億円増加の279億円を計上、特別損失は前期比8億円減少の32億円を計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は658億円と、前期比207億円の増益となりました。

○2024年12月期 貸借対照表

- ・ 総資産は2兆812億円と、前期末比1,759億円の増加、有利子負債は1兆2,123億円と、前期末比1,233億円の増加、純資産は5,475億円と、前期末比394億円の増加となりました。自己資本比率は25.8%、DEレシオは2.3倍、ネットDEレシオは2.1倍となっております。

○販売用不動産の残高

- ・ 当期は、投資家向け売却用物件の開発用地の取得が進んだ結果、販売用不動産残高は5,679億円と、前期末比689億円の増加となりました。

○事業利益の定義変更

- ・ 今期より、事業利益の定義について変更をしております。主な変更点は、固定資産売却損益を加えたことです。固定資産の売却も含めて、利益成長、資本効率の向上、ひいては株価の向上を目指していく姿勢としてご理解いただければと思います。

○2025年12月期 通期業績予想

- ・ 今期の通期業績予想については、ビル事業・住宅事業・アセットサービス事業の各事業セグメントにおける投資家向け物件売却の売上・粗利益の増加等により、営業収益5,030億円、営業利益860億円、事業利益855億円、経常利益740億円と、いずれも過去最高を更新する見通しです。

○2025年12月期 投資計画

- ・ 今期は、資産回転型事業への投資と売却を加速させる計画で、グロス投資額は3,950億円、グロス回収額は3,000億円を予定しております。

- ・ 資産回転型事業への投資においては、従来の分譲マンションや物流施設等の投資家向け物件に加えて、海外事業への投資も強化してまいります。
- ・ 回収においては、2024 年度末に 3 物件、固定資産を販売用不動産に振り替えました。これらの資産や政策保有株式についても機動的に売却を推進することで、前期以上の資金回収を見込んでおります。

○株主還元

- ・ 当期の一株当たり配当金は、前期の 73 円から 22 円増配し、年間 95 円を予定しております。今期は、2 円増配となる年間 97 円、配当性向 36.7%を予定しており、12 期連続の増配を予定しております。また、2024 年 12 月に公表しましたとおり、30 億円を上限とする自己株式の取得も予定しており、総還元性向は 42.1%となる見通しです。

○ビル事業

- ・ 当期は、投資家向け物件売却による売上・粗利益の増加等により、営業収益は 1,765 億円と、前期比 213 億円の増収、営業利益 413 億円と、前期比 29 億円の増益、事業利益 419 億円と、前期比 17 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、11 物件、営業収益で 507 億円、売却益として 134 億円計上しております。
- ・ 12 月末時点の平均賃料・稼働率については、それぞれ坪単価 28,543 円、97.8%となっており、引き続き高水準を維持しております。
- ・ 投資家向け売却用の物件の取得については、当期は物流施設ほか合計 16 件のプロジェクトを新たに取得したほか、合計 3 件の固定資産を販売用不動産に振り替えたことにより、総投資額ベースで約 5,150 億円までストックが拡大しております。
- ・ ビル事業セグメントの今期予想については、投資家向け物件売却の増加やヒルトン京都の通期稼働等により営業収益は 2,410 億円と、644 億円の増収、営業利益は 630 億円と、216 億円の増益、事業利益は 630 億円と、210 億円の増益を見込んでおります。なお、ビル事業における投資家向け物件売却については、営業収益で 1,090 億円、売却益として 320 億円を想定しております。

○住宅事業

- ・ 当期は、分譲マンションの計上戸数・平均単価の増加等により、営業収益は 2,114 億円と、前期比 773 億円の増収、営業利益は 381 億円と前期比 109 億円の増益、事業利益は 376 億円と、前期比 104 億円の増益となっております。投資家向け物件売却については、6 物件、営業収益で 130 億円、売却益として 26 億円計上しております。
- ・ 分譲マンション計上戸数は 1,711 戸、粗利益率は 29.0%で着地しました。竣工在庫は前期末から 7 戸増加し、188 戸となっております。
- ・ ランドバンクは今期計上予定の 1,320 戸を含めて約 7,400 戸確保しております。
- ・ 投資家向けの賃貸マンションについては、当期は 15 件の新規プロジェクトを取得し、総投資額ベースで約 1,150 億円までストックが拡大しております。
- ・ 住宅事業セグメントの今期予想については、分譲マンションの計上戸数・平均単価の減少により、

営業収益は 1,670 億円と、444 億円の減収、営業利益は 245 億円と前期比 136 億円の減益、事業利益は 245 億円と、前期比 131 億円の減益を見込んでおります。なお、今期の方譲マンション計上戸数は 1,320 戸、粗利益率は 28%を想定しており、今期計上予定戸数に対する期首時点の契約進捗率は 78%となっております。また、住宅セグメントにおける投資家向け物件売却については、営業収益で 350 億円、売却益は 60 億円を想定しております。

○アセットサービス事業

- ・ 当期は、買い取り仲介・バリューアッド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 547 億円と、前年同期比 90 億円の減収、営業利益・事業利益は 115 億円と、前期比 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 147 億円、売却益として 38 億円計上しております。
- ・ 駐車場事業は、営業収益 246 億円と、前期比 9 億円の増収となりました。駐車場の管理車室数は 86,792 車室と、前期末比 4,250 車室増加しました。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。
- ・ アセットサービス事業の今期予想については、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増加により、営業収益は 690 億円と、142 億円の増収、2024 年 12 月期に計上していたセグメント間取引による利益の剥落により、営業利益・事業利益は 100 億円と、それぞれ 15 億円の減益を見込んでおります。なお、アセットソリューションにおける物件売却では、営業収益で 285 億円、売却益は 40 億円を想定しております。

○その他

- ・ 当期は、クオリティライフ事業において、2023 年 12 月期に保育事業および人材派遣事業の運営子会社の株式を譲渡した影響等により、営業収益は 209 億円と、前期比 18 億円の減収、営業利益は 13 億円と、前期比 8 億円の減益、海外事業における持分法投資利益の減少により、事業利益は 21 億円と、前期比 22 億円の減益となりました。
- ・ その他事業の今期予想については、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、営業収益は 260 億円と、50 億円の増収、営業利益は 30 億円と、16 億円の増益、事業利益は 25 億円の利益と、前期比 14 億円の増益を見込んでおります。

以上