

決算ハイライト：2025年3月期 第2四半期（中間期）決算サマリー

Financial Highlights : Summary of 2Q, FY2024 Financial Results

1 ハイライト
Highlights

■ 第2四半期決算ハイライト / Second Quarter Financial Highlight

営業収益は前年同期比28億円（△0.2%）の減収、営業利益は同比102億円（△5.7%）の減益、経常利益は同比170億円（△11.1%）の減益となったが、いずれも中間期としては、過去最高であった前年同期に次ぐ水準。

グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」における新たな利益指標である「事業利益」は、前年同期の物件売却の反動等により同比117億円（△6.4%）の減益だが、当第2四半期（累計）の主なセグメント別事業利益は、賃貸・マネジメント・施設営業ともに通期業績予想に対して50%を超える水準で推移。過去最高を見込む通期予想（営業収益：26,000億円、事業利益：3,700億円、純利益^{*1}：2,350億円）の達成に向けて順調に進捗。

親会社株主に帰属する中間純利益は、昨年度、特別利益（投資有価証券売却益）の大半が前年同期に計上されていたことの反動により同比409億円（△31.7%）の減益

期初（2024年5月10日）に公表した連結業績予想および配当予想の変更なし。中間配当は、期初（2024年5月10日）公表どおり1株当たり15円（前年同期11.66円^{*2}）。前期分の株主還元として期初に公表した自己株式取得枠400億円は既に実行済。

*1：親会社株主に帰属する当期純利益 *2：2024年3月期の1株当たり中間配当金額は35円。ただし、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っており、比較のため株式分割を考慮した金額を記載。

(十億円/Billions of Yen)	当第2四半期 実績 (A) 2Q, FY2024 Result (A) 2024.4.1-2024.9.30	前年同期 実績 (B) 2Q, FY2023 Result (B) 2023.4.1-2023.9.30	増減 (率) Change(Rate) (A-B) (A/B-1)		2024年度 通期予想 (C) FY2024 Forecast (C) 2024.4.1-2025.3.31	進捗率 Progress(Rate) (A/C)
営業収益 Revenues from operations	1,162.4	1,165.2	-2.8	-0.2%	2,600.0	44.7%
営業利益 Operating Income	169.4	179.7	-10.2	-5.7%	340.0	49.8%
事業利益 Business Income	173.1	184.8	-11.7	-6.4%	370.0	46.8%
賃貸 Leasing	85.6	88.9	-3.2	-3.6%	170.0	50.4%
分譲 Property Sales	63.0	80.1	-17.0	-21.3%	170.0	37.1%
マネジメント Management	34.2	29.9	+4.3	+14.4%	60.0	57.1%
施設営業 Facility Operations	19.4	12.5	+6.8	+54.6%	30.0	64.9%
その他 Other	1.3	-0.0	+1.3	-	0.0	-
消去他 Elimination or Corporate	-30.6	-26.6	-4.0	-	-60.0	-
経常利益 Operating Income	137.3	154.4	-17.0	-11.1%	260.0	52.8%
親会社株主に帰属する中間純利益 Profit attributable to owners of parent	88.3	129.2	-40.9	-31.7%	235.0	37.6%

■ 株主還元

● 中間配当について

	今期 FY2024	前期 FY2023
中間配当金 Interim Dividends	15円	11.66円 ^{*2}

● 自己株式の取得完了について
(2023年度分株主還元として)

※取得した全株式は速やかに消却予定

取得完了日 Acquisition Completion Date	2024年10月21日
取得株式総数 Total number of shares acquired	29,532,900株
取得総額 Total amount of acquisition	39,999,907,900円

決算ハイライト：2025年3月期 第2四半期（中間期）決算実績

Financial Highlights : Summary of 2Q, FY2024 Financial Results

1 ハイライト
Highlights

		2025年3月期 2Q実績 2Q, FY2024 Result (A)	2024年3月期 2Q実績 2Q, FY2023 Result (B)	前年同期比 / Y on Y		2025年3月期 通期予想 FY2024 Forecast (2024/5/10) (May 10, 2024) (C)	進捗率 Progress Rate (A)/(C)
				増減 / Change (A)-(B)	増減率 / Rate (A)/(B)-1		
営業収益 Revenue from Operations		1,162.4	1,165.2	-2.8	-0.2%	2,600.0	44.7%
営業利益 Operating Income		169.4	179.7	-10.2	-5.7%	340.0	49.8%
営業外損益 Non-operating Income/Expenses		-32.1	-25.3	-6.8		-80.0	40.2%
純金利負担 Interest Income / Expence, in Net		-38.8	-33.8	-5.0		-79.0	49.2%
その他 Other, in Net		6.7	8.5	-1.8		-1.0	
経常利益 Ordinary Income		137.3	154.4	-17.0	-11.1%	260.0	52.8%
特別利益 Extraordinary Income		13.4	53.9	-40.5		85.0	12.5%
特別損失 Extraordinary Loss		-2.8	-	-2.8			
法人税等ほか Income Taxes and the others		-59.6	-79.1	+19.4		-110.0	
親会社株主に帰属する中間純利益 Profit attributable to owners of parent		88.3	129.2	-40.9	-31.7%	235.0	37.6%
事業利益 Business Income		173.1	184.8	-11.7	-6.4%	370.0	46.8%
営業利益 Operating Income		169.4	179.7	-10.2	-5.7%		
持分法投資益 Equity in Net Income of Affiliated Companies		3.6	5.1	-1.4	-28.5%		
固定資産売却損益 Gain / Loss on Sales of Fixed Assets		0.0	0.0	-0.0	-81.0%		

決算ハイライト：2025年3月期 第2四半期（中間期）決算実績

Financial Highlights : Summary of 2Q, FY2024 Financial Results

1 ハイライト
Highlights

賃貸	既存オフィスの賃貸収益や既存商業施設の売上が伸長した一方で、 海外物件における公租公課の増加や国内外における前年同期の物件売却影響等により減益。
分譲	国内住宅分譲は、当第2四半期（中間期）の計上戸数および利益率が前年同期を上回り増益。 一方、投資家向け・海外住宅分譲等においては前年同期の物件売却の反動等により減益。 セグメント全体では減益。
マネジメント	プロパティマネジメントは、リパーク（貸し駐車場）における前年同期比での稼働向上の一方で、 システム関係費用の増加等により減益。 仲介・アセットマネジメント等は、リハウス（個人向け仲介）における取引件数・単価の向上等により増益。 セグメント全体では増益。
施設営業	ホテル・リゾートのADRが大幅に上昇したことや、東京ドームにおける稼働日数および来場者数の増加等により増益。

オフィス	商業施設
首都圏空室率	施設売上 前年同期比
2.4%	+6.0%
2023年度期末時点 2.2%	既存物件における比較
国内住宅分譲	宿泊主体型ホテル
契約進捗率	稼働率（2Q平均）
97%	82%
当期計上予定戸数 3,650戸	前年同期 82%

		2025年3月期 2Q実績 2Q, FY2024 Result	2024年3月期 2Q実績 2Q, FY2023 Result	前年同期比 / Y on Y		2025年3月期 通期予想 FY2024 Forecast (2024/5/10) (May 10, 2024)	進捗率 Progress Rate
		(A)	(B)	増減 / Change (A)-(B)	増減率 / Rate (A)/(B)-1	(C)	(A)/(C)
事業利益	Business Income	173.1	184.8	-11.7	-6.4%	370.0	46.8%
賃貸	Leasing	85.6	88.9	-3.2	-3.6%	170.0	50.4%
分譲	Property Sales	63.0	80.1	-17.0	-21.3%	170.0	37.1%
	国内 /to individuals	44.8	36.3	+8.5	+23.5%	96.0	46.7%
	投資家* /to investors*	18.1	43.7	-25.5	-58.5%	74.0	24.6%
マネジメント	Management	34.2	29.9	+4.3	+14.4%	60.0	57.1%
施設営業	Facility Operations	19.4	12.5	+6.8	+54.6%	30.0	64.9%
その他	Other	1.3	-0.0	+1.3	-	0.0	-
消去他	Elimination or Corporate	-30.6	-26.6	-4.0	-	-60.0	-

*投資家向け・海外住宅分譲等 to investors and individuals (Overseas),etc.

決算ハイライト：連結業績予想（2024年5月10日公表）

Financial Highlights : Consolidated Statements of Earning Forecast (Announced : May 10, 2024)

1 ハイライト
Highlights

固定資産・販売用不動産・投資有価証券をトータルで捉えた資産入れ替えの加速による利益の伸長や、好調なホテル・リゾートにおける更なる収益・利益の伸長を織り込み、売上高、親会社株主に帰属する当期純利益は、いずれも過去最高を更新する見込み。

次期を初年度とするグループ長計経営方針「& INNOVATION 2030」において、新たな利益指標として「事業利益」を設定。これに伴い、以下の各セグメントに関する業績予想内容は「事業利益ベース」。

事業利益…営業利益 + 持分法投資損益(※) + 固定資産売却損益

(※) 持分法投資損益には、不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益を含む

		2025年3月期 通期予想 (2024/5/10公表) FY2024 Forecast (As of May 10, 2024) (A)	2024年3月期 通期実績 FY2023 Results (B)	増減 Change (A)-(B)	増減率 Rate of Change (A/B-1)×100	
(単位：十億円) (Billions of Yen)						
営業収益		Revenue from Operations	2,600.0	2,383.2	+216.7	+9.1%
営業利益		Operating Income	340.0	339.6	+0.3	+0.1%
持分法投資損益	営業外損益	Non-operating Income/Expense	-80.0	-71.8	-8.2	
	純金利負担	Interest Income/Expense, in Net	-79.0	-72.3	-6.6	
	その他	Other, in Net	-1.0	0.5	-1.5	
経常利益		Ordinary Income	260.0	267.8	-7.8	-2.9%
固定資産売却損益	特別損益	Extraordinary Income/Loss	85.0	66.1	+18.8	
	法人税等	Income Taxes	-110.0	-109.4	-0.5	
親会社株主に帰属する当期純利益 Profit attributable to owners of parent			235.0	224.6	+10.3	+4.6%
事業利益		Business Income	370.0	346.1	+23.8	+6.9%
	賃貸	Leasing	① 170.0	169.0	+0.9	+0.5%
	分譲	Property Sales	② 170.0	135.1	+34.8	+25.8%
	マネジメント	Management	③ 60.0	66.2	-6.2	-9.5%
	施設営業	Facility Operations	④ 30.0	26.3	+3.6	+13.9%
	その他	Other	0.0	4.1	-4.1	-
	消去他	Elimination or Corporate	-60.0	-54.8	-5.1	-

①「賃貸」セグメント

資産回転に伴う利益影響が一部生じるものの、主に国内商業施設における売上増や、通期稼働物件の利益寄与等により、増益を見込む。

②「分譲」セグメント

販売用不動産・固定資産をトータルで捉えて資産回転を加速することにより、大幅な増益を見込む。
なお、国内住宅分譲は都心・高額・大規模な高利益率物件の計上により、過去最高の利益率となる22.9%を見込む。

③「マネジメント」セグメント

当期に計上した大型物件におけるプロジェクトマネジメントフィーの反動等を織込み、減益を見込む。

④「施設営業」セグメント

ホテル・リゾートにおける、旺盛な需要を背景とした更なる収益・利益の拡大や、東京ドームにおける、バリューアップ施策を通じた収益改善等を織り込み、増益を見込む。

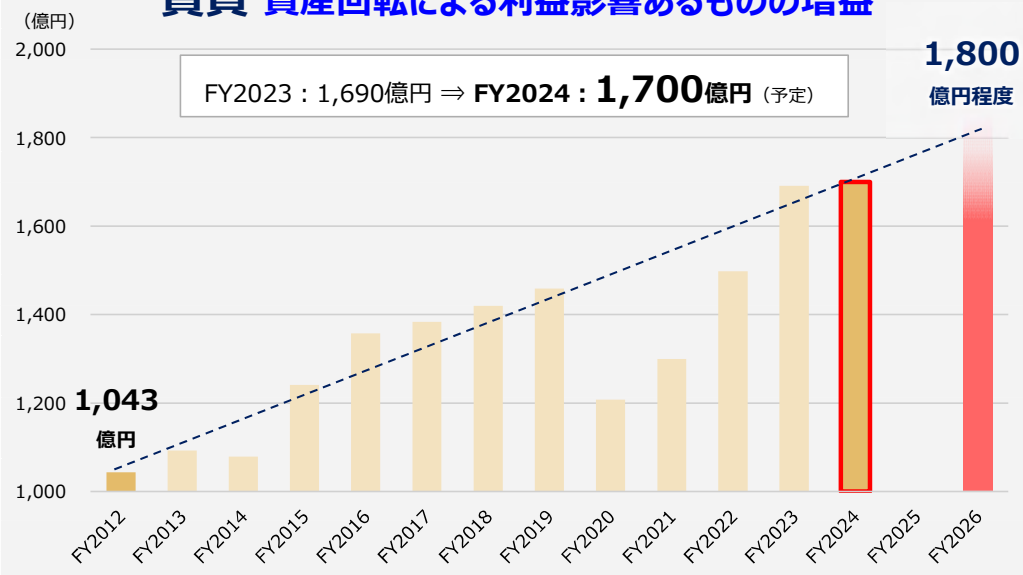
主要セグメント 利益成長の推移

Profit Growth in Major Segments

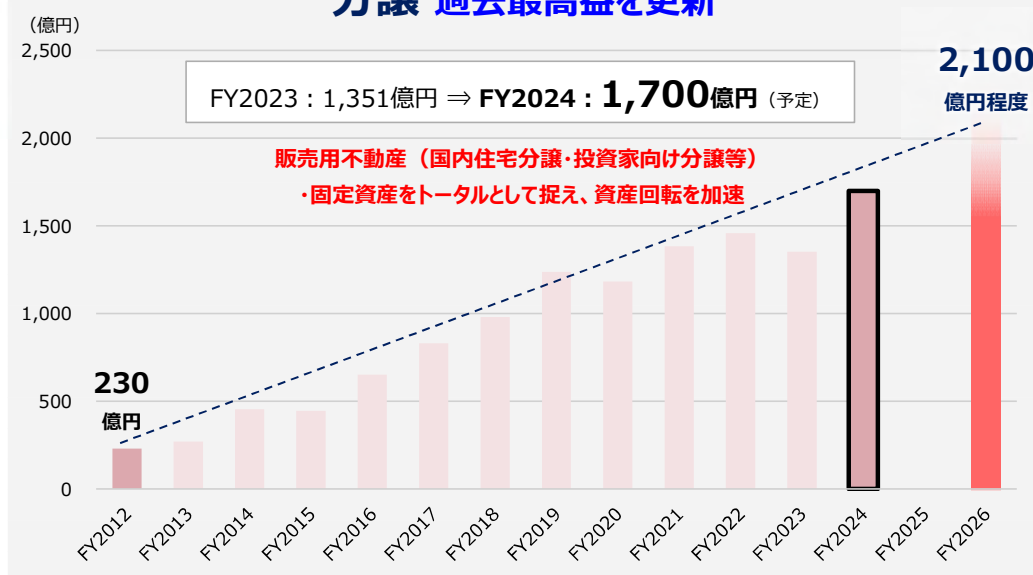
1 ハイライト
Highlights

「& INNOVATION 2030」の2026年度目標達成に向け、各セグメント利益は堅調に推移する見込み

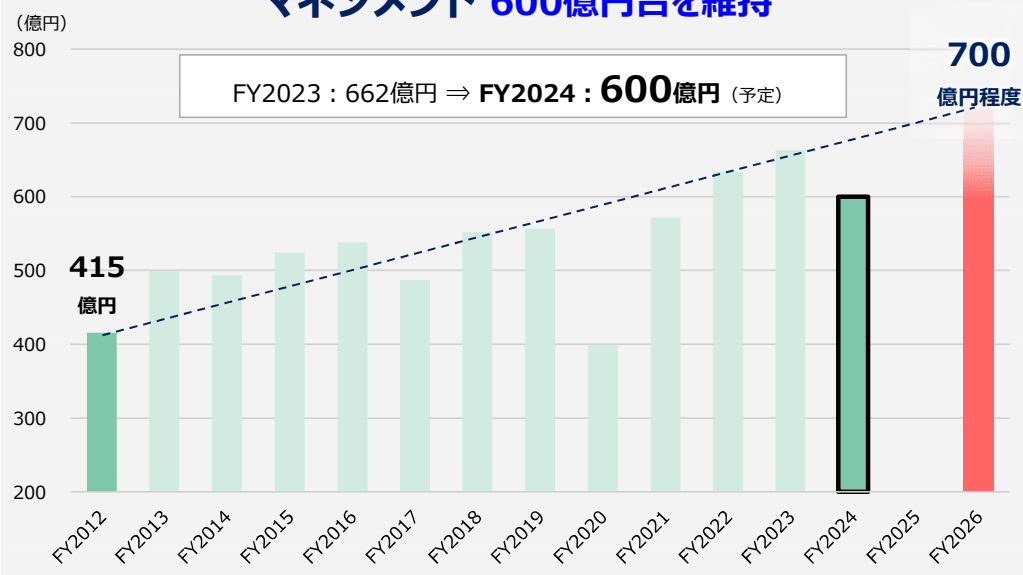
賃貸 資産回転による利益影響あるものの増益



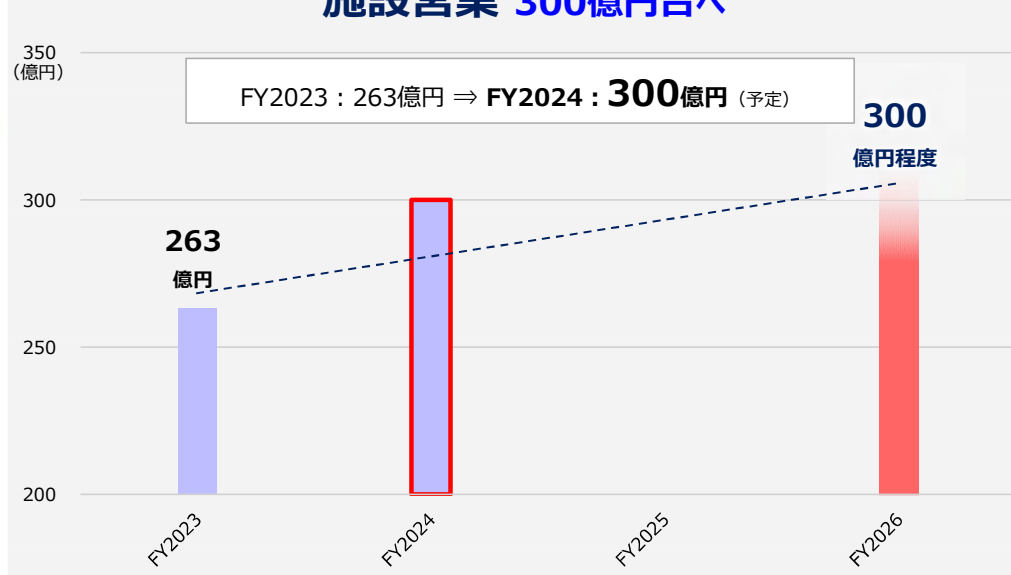
分譲 過去最高益を更新



マネジメント 600億円台を維持



施設営業 300億円台へ



* 2022年度までは営業利益、2023年度以降は事業利益ベース

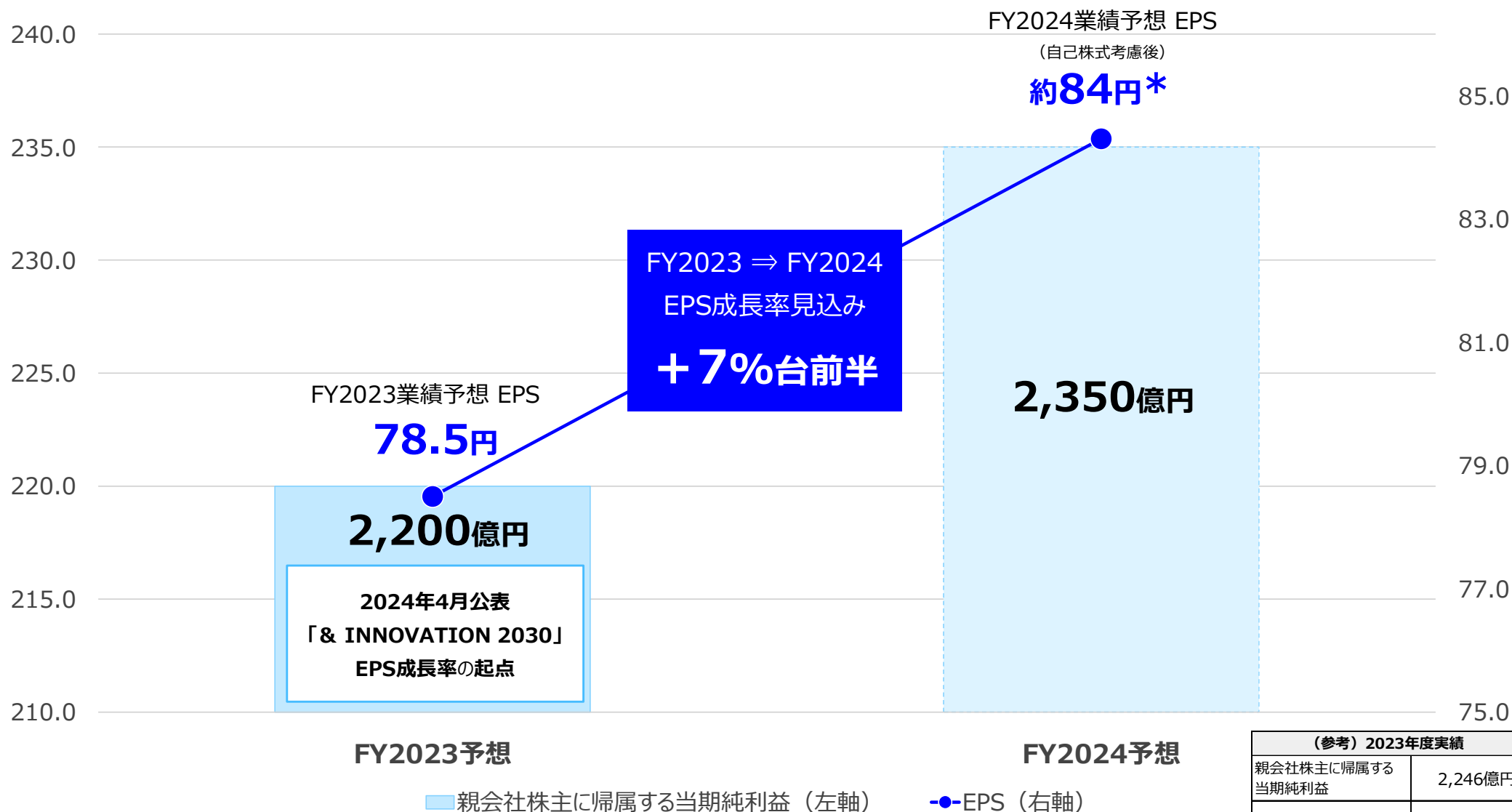
決算ハイライト:連結業績予想（2024年5月10日公表）

Financial Highlights:Consolidated Statements of Earning Forecast (Announced : May 10, 2024)

1 ハイライト Highlights

「& INNOVATION 2030」（2024年4月公表） EPS成長率+ 8%以上/年（CAGR）の進捗状況

FY2023（予想）→FY2026（予想）



* 2024年4月公表済の自己株式取得予定額400億円分を控除した株式数をベースとして仮算出