

決算ハイライト：2025年3月期 第3四半期決算サマリー

Financial Highlights : Summary of 3Q, FY2024 Financial Results

1 ハイライト
Highlights

■ 第3四半期決算ハイライト / Third Quarter Financial Highlight

当第3四半期（累計）の業績は、**主なセグメント（賃貸・マネジメント・施設営業）**における**各事業の好調な進捗**に加え、**投資有価証券の売却進捗**などにより、**通期業績予想の達成に向けて順調に推移中**。

海外におけるオフィスの利益伸長、個人向け仲介の好調な進捗、ホテル・リゾートの想定を上回る営業状況など、**好調が続く主なセグメント（賃貸・マネジメント・施設営業）の進捗見通しを踏まえ、通期業績予想を上方修正**。

営業利益・事業利益・経常利益は各々**+200億円**、純利益^{*1}は**+50億円**の上方修正を織り込むことで売上高・営業利益・事業利益・経常利益・純利益^{*1}は**過去最高の更新^{*2}**を見込む。
通期業績予想の上方修正に伴い、**主な4セグメント（賃貸・分譲・マネジメント・施設営業）の事業利益もそれぞれ過去最高益を更新**する見通し^{*3}

通期業績予想の達成確度の高まり等を踏まえ、**自己株式取得450億円を決定**。当期の**総還元性向^{*4}は53.5%（予定）**を見込む。

政策保有株式の縮減に関して、グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」で掲げた**50%削減（2026年度時点）**に対し、**当第3四半期末時点で既に20%超を削減済み**。

^{*1}：親会社株主に帰属する当期純利益 ^{*2}：売上高13期連続、営業利益・経常利益・純利益は3期連続で過去最高を更新。当期から新設した事業利益は前期比+438億円(+12.7%)

^{*3}：賃貸1,750億円(期初公表+50億円)、分譲1,700億円、マネジメント700億円(期初公表+100億円)、施設営業350億円（期初公表+50億円） ^{*4}（当期年間配当総額+決定済み自己株式取得総額）÷親会社株主に帰属する当期純利益

(十億円/ Billions of Yen)	当第3四半期 実績 (A)	前年同期 実績 (B)	増減 (率)	
	3Q, FY2024 Result (A)	3Q, FY2023 Result (B)	Change(Rate)	
	2024.4.1-2024.12.31	2023.4.1-2023.12.31	(A-B)	(A/B-1)
営業収益 Revenues from operations	1,676.7	1,699.0	-22.2	-1.3%
営業利益 Operating Income	220.6	245.2	-24.6	-10.1%
事業利益 Business Income	225.2	255.3	-30.0	-11.8%
賃貸 Leasing	131.5	131.5	+0.0	+0.0%
分譲 Property Sales	51.5	93.1	-41.6	-44.7%
マネジメント Management	51.0	45.8	+5.1	+11.2%
施設営業 Facility Operations	31.8	21.1	+10.6	+50.4%
その他 Other	4.6	4.0	+0.5	+13.6%
消去他 Elimination or Corporate	-45.2	-40.4	-4.8	-
経常利益 Ordinary Income	172.9	199.7	-26.8	-13.4%
親会社株主に帰属する四半期純利益 Profit attributable to owners of parent	144.0	166.4	-22.4	-13.5%

2024年度 今回通期予想 (D)	前回予想比 Previous Forecast Comparison	進捗率 Progress (Rate)
2024.4.1-2025.3.31	(D-C)	(A/D)
2,600.0	-	64.5%
360.0	+20.0	61.3%
390.0	+20.0	57.8%
175.0	+5.0	75.2%
170.0	-	30.3%
70.0	+10.0	72.9%
35.0	+5.0	90.9%
0.0	-	-
-60.0	-	-
280.0	+20.0	61.8%
240.0	+5.0	60.0%

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

FY2023 ⇒ FY2024 EPS成長率見込み	
期初予想 (当期純利益 ^{*1} 2,350億円)	今回予想 (当期純利益 ^{*1} 2,400億円)
+7%台前半	+9%台後半

⇒詳細はP.8

■ 株主還元（自己株式取得）

● 自己株式の取得決定

自己株式取得	450億円（予定） (取得期間：2025.2.10-2026.1.31)
年間配当金	30円/株（予定） (中間：15円/株、期末：15円/株)
総還元性向	53.5%（予定）

決算ハイライト：2025年3月期 第3四半期決算実績

Financial Highlights : Summary of 3Q, FY2024 Financial Results

1 ハイライト
Highlights

		2025年3月期 3Q実績 3Q, FY2024 Result (A)	2024年3月期 3Q実績 3Q, FY2023 Result (B)	前年同期比 / Y on Y		2025年3月期 通期予想 FY2024 Forecast (2025/2/7) (Feb. 7, 2025) (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		1,676.7	1,699.0	-22.2	-1.3%	2,600.0	64.5%
営業利益 Operating Income		220.6	245.2	-24.6	-10.1%	360.0	61.3%
営業外損益 Non-operating Income/Expenses		-47.6	-45.5	-2.1		-80.0	59.6%
純金利負担 Interest Income / Expence, in Net		-59.8	-53.5	-6.3		-79.0	75.8%
その他 Other, in Net		12.2	7.9	+4.2		-1.0	
経常利益 Ordinary Income		172.9	199.7	-26.8	-13.4%	280.0	61.8%
特別利益 Extraordinary Income		49.9	58.5	-8.5		75.0	62.9%
特別損失 Extraordinary Loss		-2.8	-	-2.8			
法人税等ほか Income Taxes and the others		-76.0	-91.8	+15.7		-115.0	
親会社株主に帰属する四半期純利益 Profit attributable to owners of parent		144.0	166.4	-22.4	-13.5%	240.0	60.0%
事業利益 Business Income		225.2	255.3	-30.0	-11.8%	390.0	57.8%
営業利益 Operating Income		220.6	245.2	-24.6	-10.1%		
持分法投資益 Equity in Net Income of Affiliated Companies		4.7	5.8	-1.1	-19.9%		
固定資産売却損益 Gain / Loss on Sales of Fixed Assets		-0.0	4.1	-4.2	-		

決算ハイライト：2025年3月期 第3四半期決算実績

Financial Highlights : Summary of 3Q, FY2024 Financial Results

1 ハイライト
Highlights

賃貸	前期の物件売却影響等があった一方で、既存オフィスの賃貸収益や既存商業施設の売上の伸長により、セグメント全体では微増益。
分譲	国内住宅分譲は、当第3四半期（累計）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売上・利益の計上が第4四半期に集中していること等により減益。 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
2.5%	+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	投資家向け・海外住宅分譲
契約進捗率	契約進捗率（内定含む）
100% 達成	100% 達成
当期計上予定戸数 3,650戸	全物件契約または合意済
宿泊主体型ホテル	東京ドーム
稼働率（3Q平均）	動員数 前年同期比
83%	+6.0%
前年同期 83%	野球・音楽イベント等

(単位：十億円) (Billions of Yen)		2025年3月期 3Q実績 3Q, FY2024 Result	2024年3月期 3Q実績 3Q, FY2023 Result	前年同期比 / Y on Y		2025年3月期 期初通期予想 FY2024 Initial Forecast (May 10, 2024)	進捗率 Progress Rate	2025年3月期 通期予想 FY2024 Forecast (Feb. 7, 2025)	進捗率 Progress Rate
		(A)	(B)	増減 / Change (A)-(B)	増減率 / Rate (A)/(B)-1	(C)	(A)/(C)	(D)	(A)/(D)
事業利益	Business Income	225.2	255.3	-30.0	-11.8%	370.0	60.9%	390.0	57.8%
賃貸	Leasing	131.5	131.5	+0.0	+0.0%	170.0	77.4%	175.0	75.2%
分譲	Property Sales	51.5	93.1	-41.6	-44.7%	170.0	30.3%	170.0	30.3%
	国内 /to individuals	43.7	36.8	+6.8	+18.6%	96.0	45.6%	96.0	45.6%
	投資家* /to investors*	7.7	56.2	-48.5	-86.3%	74.0	10.4%	74.0	10.4%
マネジメント	Management	51.0	45.8	+5.1	+11.2%	60.0	85.1%	70.0	72.9%
施設営業	Facility Operations	31.8	21.1	+10.6	+50.4%	30.0	106.1%	35.0	90.9%
その他	Other	4.6	4.0	+0.5	+13.6%	0.0	-	0.0	-
消去他	Elimination or Corporate	-45.2	-40.4	-4.8	-	-60.0	-	-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（2025年2月7日公表）

Financial Highlights : Consolidated Statements of Earning Forecast (Announced : Feb. 7, 2025)

1 ハイライト
Highlights

海外におけるオフィスの利益伸長、個人向け仲介の好調な進捗、ホテル・リゾートの想定を上回る営業状況などを踏まえ、営業利益・事業利益・経常利益・純利益^{*1}を上方修正。
売上高・営業利益・事業利益・経常利益・純利益^{*1}は過去最高の更新^{*2}を見込む。
これに伴い、主な4セグメント（賃貸・分譲・マネジメント・施設営業）の事業利益もそれぞれ過去最高益を更新する見通し。

*1：親会社株主に帰属する当期純利益 *2：売上高13期連続、営業利益・経常利益・純利益は3期連続で過去最高を更新。当期から新設した事業利益は前期比+438億円(+12.7%)

■ 損益計算書/Profit and Loss statement

損益計算書/Profit and Loss statement		2025年3月期 通期予想 / FY2024 Forecast			参考 Reference
		今回予想 (2025/2/7公表) Latest Forecast (As of Feb. 7, 2025) (A)	前回予想 (2024/5/10公表) Previous Forecast (As of May 10, 2024) (B)	増減 Change (A)-(B)	2024年3月期 通期実績 FY2023 Results
(単位：十億円) (Billions of Yen)					
営業収益	Revenue from Operations	2,600.0	2,600.0	-	2,383.2
営業利益	Operating Income	360.0	340.0	+20.0	339.6
持分法投資損益	営業外損益 Non-operating Income/Expenses	-80.0	-80.0	-	-71.8
	純金利負担 Interest Income/Expense, in Net	-79.0	-79.0	-	-72.3
	その他 Other, in Net	-1.0	-1.0	-	0.5
経常利益	Ordinary Income	280.0	260.0	+20.0	267.8
固定資産売却損益	特別損益 Extraordinary Income/Loss	75.0	85.0	-10.0	66.1
	法人税等ほか Inome Taxes and the others	-115.0	-110.0	-5.0	-109.4
親会社株主に帰属する当期純利益 Profit attributable to owners of parent		240.0	235.0	+5.0	224.6
事業利益	Business Income	390.0	370.0	+20.0	346.1
賃貸	Leasing ①	過去最高 175.0	170.0	+5.0	169.0
分譲	Property Sales	過去最高 170.0	170.0	-	135.1
マネジメント	Management ②	過去最高 70.0	60.0	+10.0	66.2
施設営業	Facility Operations ③	過去最高 35.0	30.0	+5.0	26.3
その他	Other	0.0	0.0	-	4.1
消去他	Elimination or Corporate	-60.0	-60.0	-	-54.8

■ 貸借対照表/Balance Sheet

有利子負債	Interest-Bearing Debt	4,550.0	4,400.0	+150.0	4,430.4
-------	-----------------------	---------	---------	--------	---------

■ 各セグメント事業利益 通期予想の修正理由

①「賃貸」セグメント

海外におけるオフィスの利益伸長等により、
前回予想から50億円の増益を見込む。

②「マネジメント」セグメント

リハウス（個人向け仲介事業）の好調な進捗、
AUMの拡大および賃貸住宅の稼働率伸長等による
マネジメントフィーの増加を織り込み、
前回予想から100億円の増益を見込む。

③「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。主に国内ホテル・リゾート事業において、
期初想定を上回る足元の状況を踏まえ、
前回予想から50億円の増益を見込む。

■ 有利子負債 通期予想の修正理由

足元の為替の状況を勘案し変更。

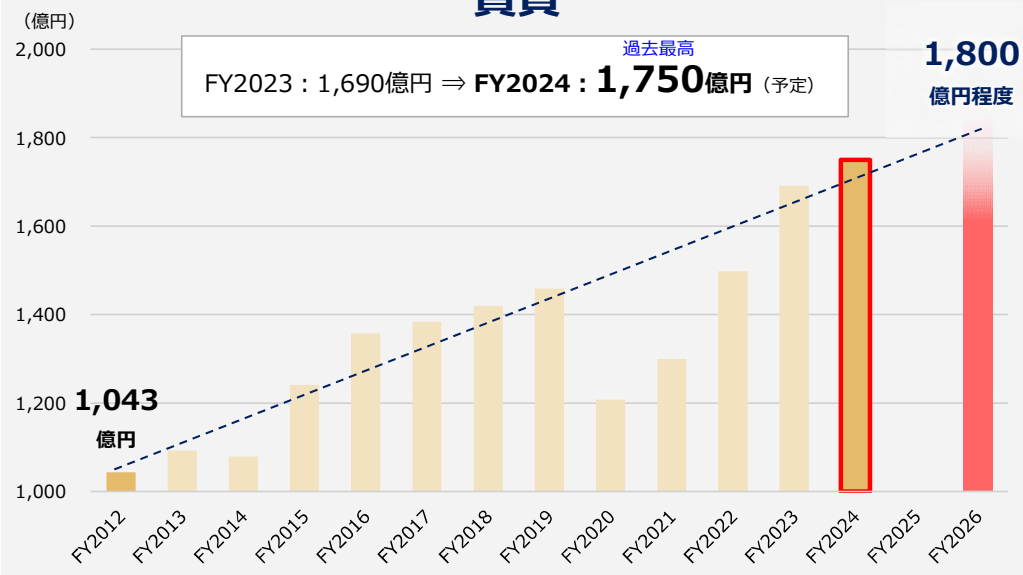
主要セグメント 利益成長の推移

Profit Growth in Major Segments

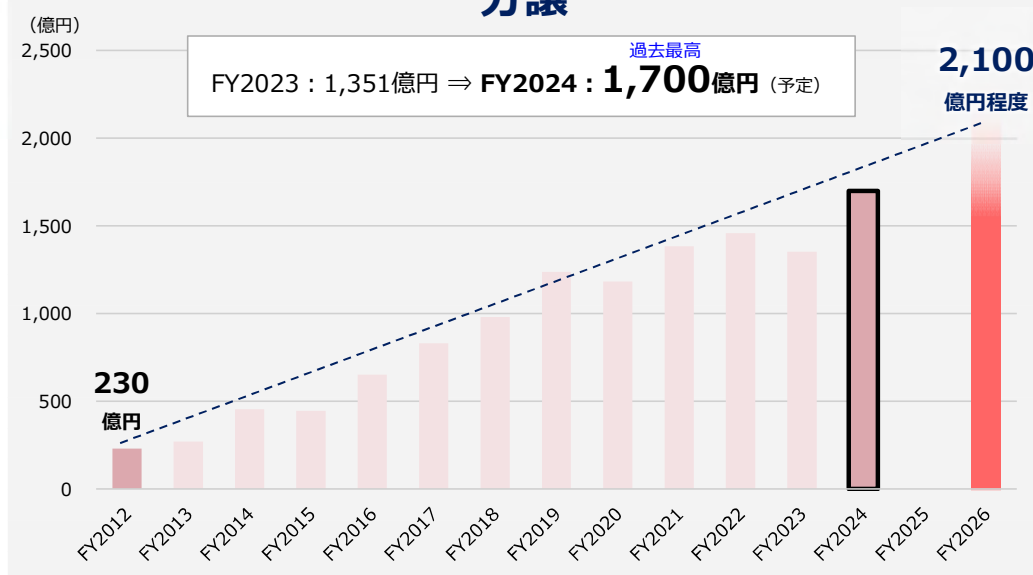
1 ハイライト
Highlights

「& 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

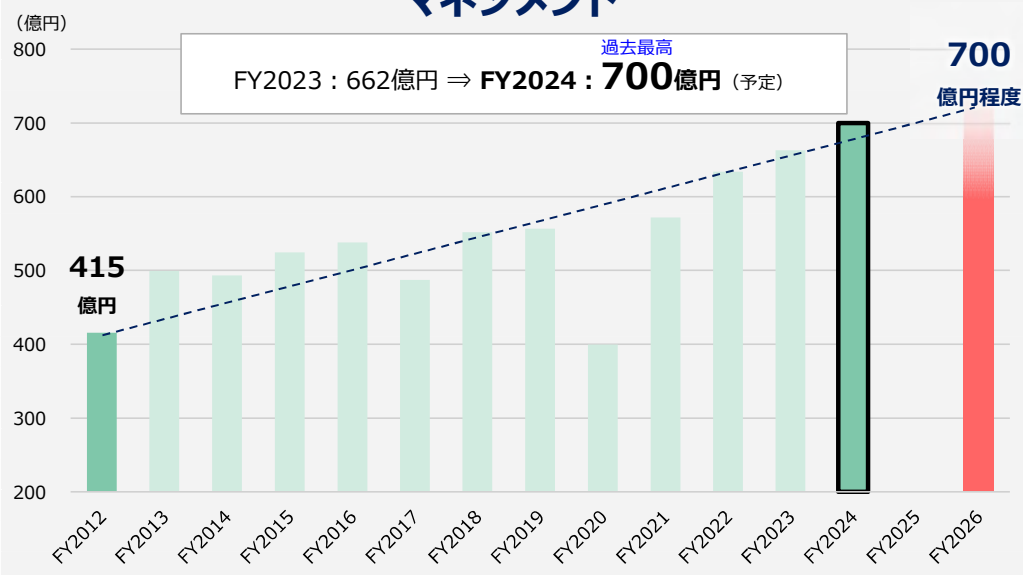
賃貸



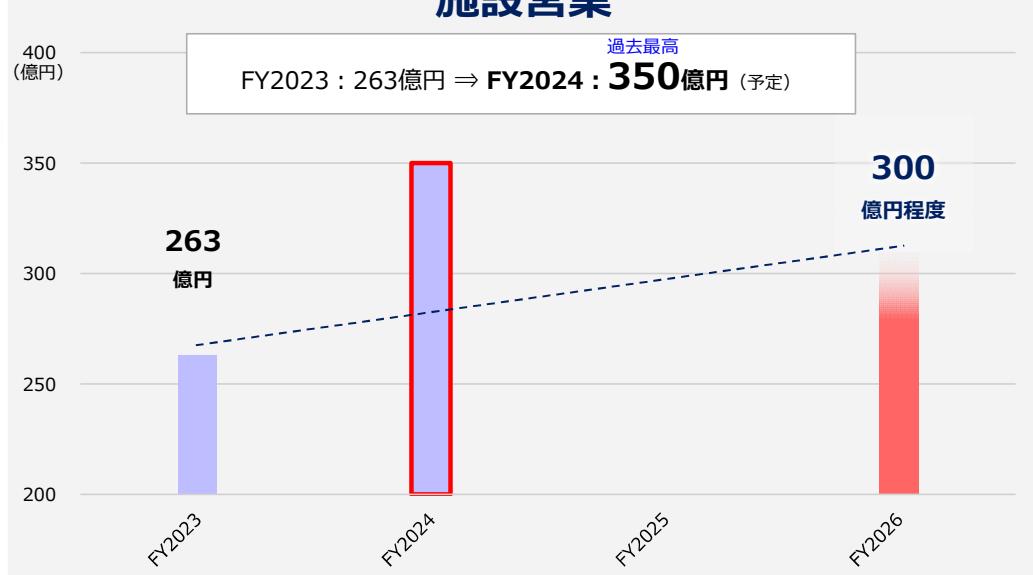
分譲



マネジメント



施設営業



* 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（2025年2月7日公表）

Financial Highlights:Consolidated Statements of Earning Forecast (Announced : Feb. 7, 2025)

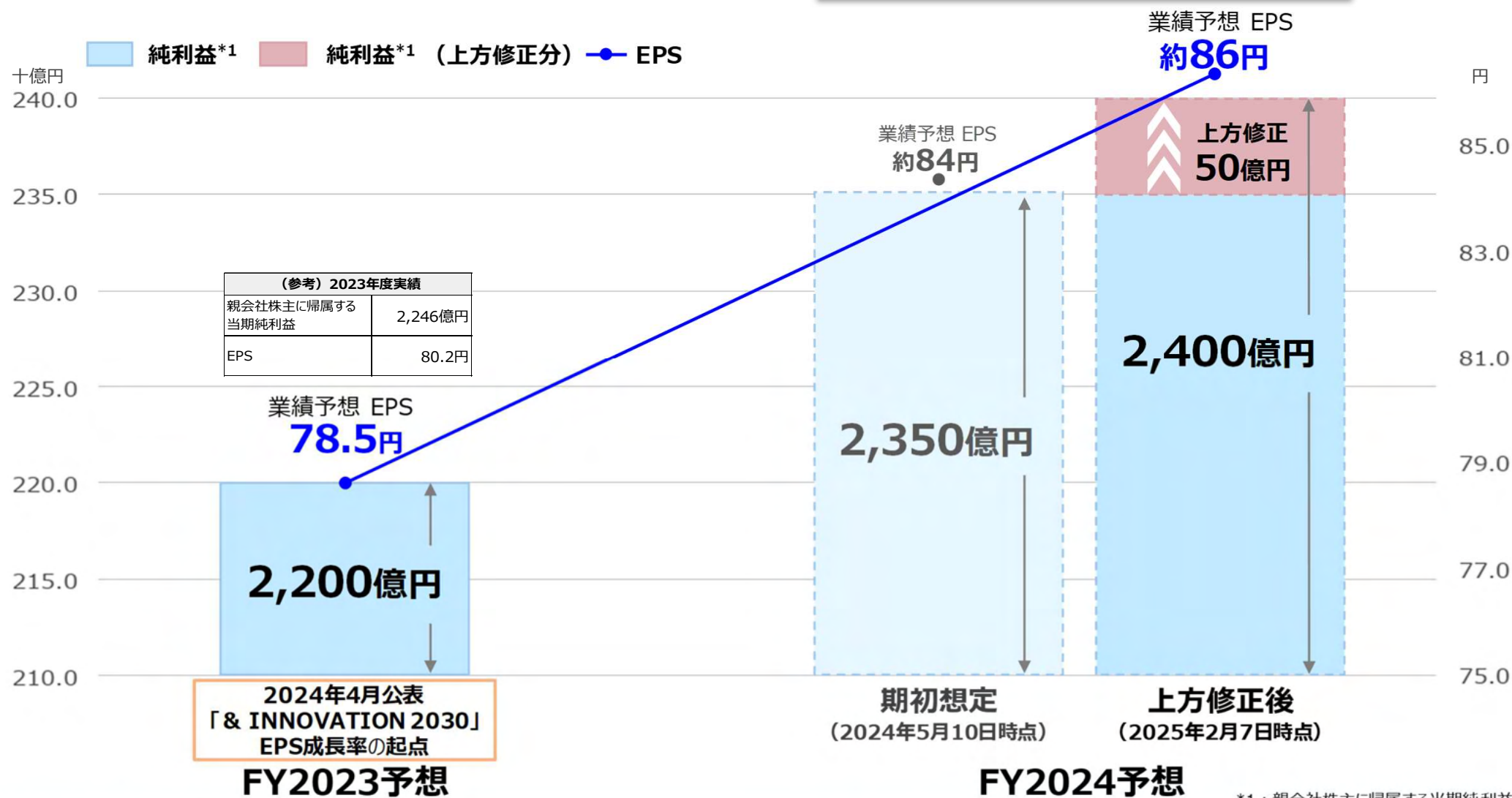
1 ハイライト
Highlights

「& 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）

FY2023 ⇒ FY2024 EPS成長率見込み

期初想定 +7%台前半 ⇒ 上方修正後 +9%台後半



*1：親会社株主に帰属する当期純利益