

### 今期のポイント

#### 中間期 決算業績

各利益<sup>\*1</sup> いずれも

**過去最高を更新**

🔄 P.04

#### 通期予想

事業利益 **+ 50億円**

経常利益 **+ 100億円**

純利益 **+ 50億円**

**上方修正**

🔄 P.04

#### 株主還元

**1円/株の増配**

(年間配当 期初33円 → 今回34円/株 予定)

自己株式取得 **570億円**を決定

当期総還元性向 **56.6%** (予定)

#### 今期EPS成長率<sup>\*2</sup>

約+9.6%/年・CAGR  
(EPS 約94円)<sup>\*3</sup>

**約+10.3%/年・CAGR**  
(EPS 約96円)

#### 今期ROE予想

期初 8%台前半

今回 **8%台中盤へ**

**上方修正**

<sup>\*2</sup> FY2023業績予想EPS : 78.5円を起点とする

<sup>\*3</sup> 一定の仮定を前提に算出

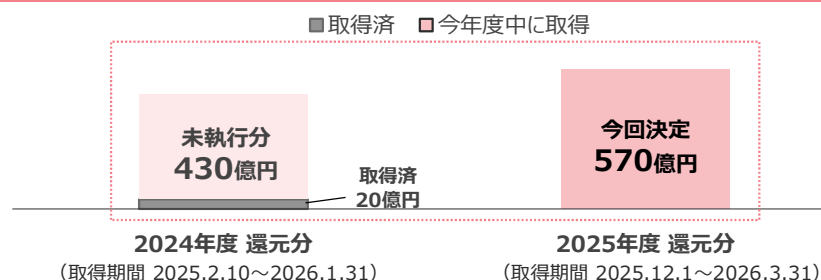
<sup>\*1</sup> 営業収益・営業利益・事業利益・経常利益・親会社株主に帰属する中間純利益

#### 自己株式取得

- 2025年度還元分として、  
**自己株式取得 570億円**を決定

(取得期間 2025年12月1日～2026年3月31日)

- 2024年度還元分もあわせた、  
**合計1,000億円**の自己株式を**今年度内に取得**



#### ガバナンス

- 政策保有株式 今期通期予想 累計**40%程度**縮減



当第2四半期時点で、**累計40%弱**まで縮減進捗

🔄 P.15

#### 開示の拡充

- 当社海外事業に対する、一層の理解深化を図るため、「3.事業概況 海外事業」の開示情報を拡充

🔄 P.44

# 決算ハイライト：2026年3月期 第2四半期（中間期）決算サマリー

Financial Highlights : Summary of 2Q, FY2025 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1,909億円（+16.4%）の増収、営業利益は同比493億円（+29.1%）の増益、事業利益は同比733億円（+42.3%）の増益、経常利益は同比462億円（+33.7%）の増益、純利益<sup>\*1</sup>は同比638億円（+72.3%）の増益。

営業収益、営業利益、事業利益、経常利益、純利益<sup>\*1</sup>は、いずれも第2四半期（累計）の過去最高を更新。

マネジメントセグメントの好調な状況や純金利負担の改善等を踏まえ、通期業績予想を上方修正。

営業利益・事業利益は各々+50億円、経常利益は+100億円、純利益<sup>\*2</sup>は+50億円の上方修正を織り込むことで、

営業収益・営業利益・事業利益・経常利益・純利益<sup>\*2</sup>はいずれも過去最高の更新<sup>\*3</sup>を見込む。

通期業績の見通しを踏まえ、中間配当金と期末配当金予想を上方修正。年間配当金は34円/株（期初の年間配当金予想の33円/株から1円/株の増配）を予定。

また、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570億円を決定。

これらをもって、当期の総還元性向<sup>\*4</sup>は56.6%（予定）を見込む。

\*1：親会社株主に帰属する中間純利益

\*2：親会社株主に帰属する当期純利益

\*3：営業収益14期連続、事業利益は2期連続、営業利益・経常利益・純利益は4期連続で過去最高の更新を見込む。

\*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

|                                                            | 当第2四半期 実績 (A)<br>2Q, FY2025<br>Result (A) | 前年同期 実績 (B)<br>2Q, FY2024<br>Result (B) | 増減 (率)<br>Change(Rate) |         | 2025年度<br>今回通期予想 (C)<br>(2025/11/7公表)<br>FY2025<br>Current Forecast (C)<br>(As of Nov. 7, 2025)<br>2025.4.1-2026.3.31 | 2025年度<br>前回通期予想 (D)<br>(2025/5/9公表)<br>FY2025<br>Previous Forecast (D)<br>(As of May 9, 2025)<br>2025.4.1-2026.3.31 | 前回予想比<br>Previous<br>Forecast<br>Comparison<br>(C-D) | 進捗率<br>Progress<br>(Rate)<br>(A/C) |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------|
| (十億円/Billions of Yen)                                      | 2025.4.1-2025.9.30                        | 2024.4.1-2024.9.30                      | (A-B)                  | (A/B-1) |                                                                                                                       |                                                                                                                      |                                                      |                                    |
| 営業収益<br>Revenues from operations                           | 過去最高 1,353.4                              | 1,162.4                                 | +190.9                 | +16.4%  | 2,700.0                                                                                                               | 2,700.0                                                                                                              | -                                                    | 50.1%                              |
| 営業利益<br>Operating Income                                   | 過去最高 218.7                                | 169.4                                   | +49.3                  | +29.1%  | 385.0                                                                                                                 | 380.0                                                                                                                | +5.0                                                 | 56.8%                              |
| 事業利益<br>Business Income                                    | 過去最高 246.4                                | 173.1                                   | +73.3                  | +42.3%  | 430.0                                                                                                                 | 425.0                                                                                                                | +5.0                                                 | 57.3%                              |
| 賃貸<br>Leasing                                              | 88.5                                      | 85.6                                    | +2.9                   | +3.4%   | 175.0                                                                                                                 | 175.0                                                                                                                | -                                                    | 50.6%                              |
| 分譲<br>Property Sales                                       | 124.2                                     | 63.0                                    | +61.1                  | +97.0%  | 190.0                                                                                                                 | 190.0                                                                                                                | -                                                    | 65.4%                              |
| マネジメント<br>Management                                       | 38.5                                      | 34.2                                    | +4.2                   | +12.5%  | 80.0                                                                                                                  | 75.0                                                                                                                 | +5.0                                                 | 48.2%                              |
| 施設営業<br>Facility Operations                                | 23.3                                      | 19.4                                    | +3.9                   | +20.1%  | 45.0                                                                                                                  | 45.0                                                                                                                 | -                                                    | 51.9%                              |
| その他<br>Other                                               | 2.0                                       | 1.3                                     | +0.6                   | +50.7%  | 5.0                                                                                                                   | 5.0                                                                                                                  | -                                                    | 40.2%                              |
| 消去他<br>Elimination or Corporate                            | -30.3                                     | -30.6                                   | +0.3                   | -       | -65.0                                                                                                                 | -65.0                                                                                                                | -                                                    | -                                  |
| 経常利益<br>Ordinary Income                                    | 過去最高 183.5                                | 137.3                                   | +46.2                  | +33.7%  | 295.0                                                                                                                 | 285.0                                                                                                                | +10.0                                                | 62.2%                              |
| 親会社株主に帰属する中間純利益<br>Profit attributable to owners of parent | 過去最高 152.1                                | 88.3                                    | +63.8                  | +72.3%  | 265.0                                                                                                                 | 260.0                                                                                                                | +5.0                                                 | 57.4%                              |

## ■「& INNOVATION 2030」（2024/4公表）

### ●EPS成長率<sup>\*5</sup> + 8%以上/年(CAGR)の進捗状況

| 期初予想<br>(当期純利益 <sup>*2</sup> 2,600億円) | 今回予想<br>(当期純利益 <sup>*2</sup> 2,650億円) |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 約+9.6%/年<br>・CAGR                     | 約+10.3%/年<br>・CAGR                    |

### ●政策保有株式数 50%縮減の進捗状況

| 今期通期予想        | 当第2四半期の<br>進捗状況  |
|---------------|------------------|
| 累計40%程度<br>縮減 | 累計40%弱まで<br>縮減進捗 |

## ■株主還元（自己株式取得・増配）

### ●自己株式の取得決定

|               |                                                           |
|---------------|-----------------------------------------------------------|
| 年間配当金<br>(増配) | 34円/株（予定）<br>中間：17円/株（+0.5円/株の増配）<br>期末：17円/株（+0.5円/株の増配） |
| 自己株式取得        | 570億円（予定）<br>取得期間：2025.12.1-2026.3.31                     |
| 総還元性向         | 56.6%（予定）                                                 |

\*5：FY2023業績予想EPS 78.5円を起点とする

# 決算ハイライト：2026年3月期 第2四半期（中間期）決算実績

Financial Highlights : Summary of 2Q, FY2025 Financial Results

## 1 ハイライト Highlights

|                 | 単位：十億円<br>Billions of Yen                    | 2026年3月期 2Q実績<br>2Q, FY2025 Result<br>(A) | 2025年3月期 2Q実績<br>2Q, FY2024 Result<br>(B) | 前年同期比 / Y on Y         |                         | 2026年3月期 通期予想<br>FY2025 Forecast<br>(2025/11/7)<br>(Nov. 7, 2025)<br>(C) | 進捗率<br>Progress Rate<br>(A)/(C) |
|-----------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|                 |                                              |                                           |                                           | 増減 / Change<br>(A)-(B) | 増減率 / Rate<br>(A)/(B)-1 |                                                                          |                                 |
| 営業収益            | Revenue from Operations                      | 1,353.4                                   | 1,162.4                                   | +190.9                 | +16.4%                  | 2,700.0                                                                  | 50.1%                           |
| 営業利益            | Operating Income                             | 218.7                                     | 169.4                                     | +49.3                  | +29.1%                  | 385.0                                                                    | 56.8%                           |
| 営業外損益           | Non-operating Income/Expenses                | -35.1                                     | -32.1                                     | -3.0                   |                         | -90.0                                                                    | 39.1%                           |
| 純金利負担           | Interest Income / Expence, in Net            | -37.0                                     | -38.8                                     | +1.8                   |                         | -75.0                                                                    | 49.4%                           |
| その他             | Other, in Net                                | 1.8                                       | 6.7                                       | -4.8                   |                         | -15.0                                                                    |                                 |
| 経常利益            | Ordinary Income                              | 183.5                                     | 137.3                                     | +46.2                  | +33.7%                  | 295.0                                                                    | 62.2%                           |
| 特別利益            | Extraordinary Income                         | 67.0                                      | 13.4                                      | +53.5                  |                         | 90.0                                                                     | 56.0%                           |
| 特別損失            | Extraordinary Loss                           | -16.6                                     | -2.8                                      | -13.8                  |                         |                                                                          |                                 |
| 法人税等ほか          | Income Taxes and the others                  | -81.8                                     | -59.6                                     | -22.1                  |                         | -120.0                                                                   |                                 |
| 親会社株主に帰属する中間純利益 | Profit attributable to owners of parent      | 152.1                                     | 88.3                                      | +63.8                  | +72.3%                  | 265.0                                                                    | 57.4%                           |
| 事業利益            | Business Income                              | 246.4                                     | 173.1                                     | +73.3                  | +42.3%                  | 430.0                                                                    | 57.3%                           |
| 営業利益            | Operating Income                             | 218.7                                     | 169.4                                     | +49.3                  | +29.1%                  |                                                                          |                                 |
| 持分法投資益          | Equity in Net Income of Affiliated Companies | 1.1                                       | 3.6                                       | -2.4                   | -67.8%                  |                                                                          |                                 |
| 固定資産売却損益        | Gain / Loss on Sales of Fixed Assets         | 26.5                                      | 0.0                                       | +26.4                  | -                       |                                                                          |                                 |

決算ハイライト：2026年3月期 第2四半期（中間期）決算実績

Financial Highlights : Summary of 2Q, FY2025 Financial Results

1 ハイライト  
Highlights

|        |                                                                                                                                   |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 賃貸     | 国内外のオフィスの収益・利益の拡大等により、セグメント全体で増益。                                                                                                 |
| 分譲     | 国内住宅分譲は、「三田ガーデンヒルズ」「パークシティ高田馬場」等の引渡しが進捗し増益。<br>投資家向け・海外住宅分譲等は、販売用不動産・固定資産をトータルで捉えた資産回転の加速により<br>物件売却が進捗し増益。セグメント全体で増益。            |
| マネジメント | プロパティマネジメントは、カーシェア事業における利用者数増加やリパーク（貸し駐車場）における<br>駐車料金の改定等の影響により、増益。<br>仲介・アセットマネジメント等は、プロジェクトマネジメントフィーの増加等により、増益。<br>セグメント全体で増益。 |
| 施設営業   | ホテル・リゾートのADR・稼働率上昇や、東京ドームにおける使用料の増額改定等により増益。                                                                                      |

| オフィス                | 商業施設         |
|---------------------|--------------|
| 当社首都圏空室率            | 既存物件における施設売上 |
| 0.9%                | +3.6%        |
| 2025年度第1四半期末時点 1.1% | 2024年度上期比    |
| 国内住宅分譲              | 宿泊主体型ホテル     |
| 契約進捗率               | RevPAR       |
| 96%                 | 110%超        |
| 当期計上予定戸数 2,800戸     | 2024年度上期比    |

|                              |                     | 2026年3月期 2Q実績<br>2Q, FY2025 Result | 2025年3月期 2Q実績<br>2Q, FY2024 Result | 前年同期比 / Y on Y         |                         | 2026年3月期<br>期初通期予想<br>FY2025 Initial Forecast<br>(2025/5/9公表)<br>(May 9, 2025) | 2026年3月期 通期予想<br>FY2025 Forecast<br>(2025/11/7公表)<br>(Nov. 7, 2025) | 進捗率<br>Progress Rate |
|------------------------------|---------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------|
|                              |                     | (A)                                | (B)                                | 増減 / Change<br>(A)-(B) | 増減率 / Rate<br>(A)/(B)-1 | (C)                                                                            | (D)                                                                 | (A)/(D)              |
| 事業利益 Business Income         |                     | 246.4                              | 173.1                              | +73.3                  | +42.3%                  | 425.0                                                                          | 430.0                                                               | 57.3%                |
| 賃貸 Leasing                   |                     | 88.5                               | 85.6                               | +2.9                   | +3.4%                   | 175.0                                                                          | 175.0                                                               | 50.6%                |
| 分譲 Property Sales            |                     | 124.2                              | 63.0                               | +61.1                  | +97.0%                  | 190.0                                                                          | 190.0                                                               | 65.4%                |
|                              | 国内 /to individuals  | 87.5                               | 44.8                               | +42.6                  | +95.1%                  | 110.0                                                                          | 110.0                                                               | 79.6%                |
|                              | 投資家* /to investors* | 36.7                               | 18.1                               | +18.5                  | +101.8%                 | 80.0                                                                           | 80.0                                                                | 45.9%                |
| マネジメント Management            |                     | 38.5                               | 34.2                               | +4.2                   | +12.5%                  | 75.0                                                                           | 80.0                                                                | 48.2%                |
| 施設営業 Facility Operations     |                     | 23.3                               | 19.4                               | +3.9                   | +20.1%                  | 45.0                                                                           | 45.0                                                                | 51.9%                |
| その他 Other                    |                     | 2.0                                | 1.3                                | +0.6                   | +50.7%                  | 5.0                                                                            | 5.0                                                                 | 40.2%                |
| 消去他 Elimination or Corporate |                     | -30.3                              | -30.6                              | +0.3                   | -                       | -65.0                                                                          | -65.0                                                               | -                    |

\*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11月7日公表）

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

## 1 ハイライト Highlights

### ■ 損益計算書/Profit and Loss statement

#### 2026年3月期 通期予想 / FY2025 Forecast

参考  
Reference

2025年3月期  
通期実績  
FY2024 Results

(単位：十億円)  
(Billions of Yen)

今回予想  
(2025/11/7公表)  
Latest Forecast  
(As of Nov. 7, 2025)  
(A)

前回予想  
(2025/5/9公表)  
Previous Forecast  
(As of May 9, 2025)  
(B)

増減  
Change  
(A)-(B)

|                 |                                         |         |         |       |         |
|-----------------|-----------------------------------------|---------|---------|-------|---------|
| 営業収益            | Revenue from Operations                 | 2,700.0 | 2,700.0 | -     | 2,625.3 |
| 営業利益            | Operating Income                        | 385.0   | 380.0   | +5.0  | 372.7   |
| 営業外損益           | Non-operating Income/Expenses           | -90.0   | -95.0   | +5.0  | -82.4   |
|                 | 純金利負担 Interest Income/Expense, in Net   | -75.0   | -80.0   | +5.0  | -79.3   |
| 持分法投資損益         | その他 Other, in Net                       | -15.0   | -15.0   | -     | -3.1    |
| 経常利益            | Ordinary Income                         | 295.0   | 285.0   | +10.0 | 290.2   |
| 特別損益            | Extraordinary Income/Loss               | 90.0    | 90.0    | -     | 72.7    |
| 法人税等ほか          | Income Taxes and the others             | -120.0  | -115.0  | -5.0  | -114.2  |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | Profit attributable to owners of parent | 265.0   | 260.0   | +5.0  | 248.7   |

|        |                          |       |       |      |       |
|--------|--------------------------|-------|-------|------|-------|
| 事業利益   | Business Income          | 430.0 | 425.0 | +5.0 | 398.6 |
| 賃貸     | Leasing                  | 175.0 | 175.0 | -    | 176.4 |
| 分譲     | Property Sales           | 190.0 | 190.0 | -    | 167.0 |
|        | 国内 /to individuals       | 110.0 | 110.0 | -    | 96.4  |
|        | 投資家 /to investors        | 80.0  | 80.0  | -    | 70.6  |
| マネジメント | Management               | 80.0  | 75.0  | +5.0 | 71.6  |
| 施設営業   | Facility Operations      | 45.0  | 45.0  | -    | 38.6  |
| その他    | Other                    | 5.0   | 5.0   | -    | 6.5   |
| 消去他    | Elimination or Corporate | -65.0 | -65.0 | -    | -61.6 |

### ● 業績予想修正内容 Revisions to Earnings Forecasts

マネジメントセグメントの好調な状況や純金利負担の改善等を踏まえ、通期業績予想を上方修正。

営業利益・事業利益は各々+50億円、経常利益は+100億円、純利益\*1は、各々+50億円の上方修正を織り込むことで、営業収益・営業利益・事業利益・経常利益・純利益\*1はいずれも過去最高の更新\*2を見込む。

\*1：親会社株主に帰属する当期純利益

\*2：営業収益14期連続、事業利益は2期連続、営業利益・経常利益・純利益は4期連続で過去最高の更新を見込む。

Reflecting factors such as the strong conditions for the Management segment and improvements to the net interest burden, we have revised our full-year earnings forecasts upward. Operating income and business income have each been revised upward by ¥5 billion, ordinary income by ¥10 billion, and net profit\*1 by ¥5 billion. As a result, revenue from operations, operating income, business income, ordinary income, and net profit\*1 are all expected to reach new record highs\*2.

\*1: Net profit attributable to owners of the parent

\*2: Revenue from operations are expected to reach a record high for the 14th consecutive year; business income for the 2nd consecutive year; and operating income, ordinary income, and net profit for the 4th consecutive year.

### ● セグメント事業利益 通期予想の修正理由

Reason for Revision of Full-Year Segment Business Income Forecast

#### 「マネジメント」セグメント “Management” Segment

主にリハウス（個人向け仲介事業）が好調であることや、リパーク（貸し駐車場事業）の収益性向上などが寄与し、事業利益は前回予想を50億円上回る見込み。

Business income is expected to exceed the previous forecast by ¥5 billion, mainly due to the favorable performance trend in Rehouse (brokerage for individuals) and the improved profitability of Repark (car park leasing).

### ■ 貸借対照表/Balance Sheets

|       |                       |         |         |   |         |
|-------|-----------------------|---------|---------|---|---------|
| 有利子負債 | Interest-Bearing Debt | 4,600.0 | 4,600.0 | - | 4,416.0 |
|-------|-----------------------|---------|---------|---|---------|