



# 2026年12月期第2四半期（中間期）決算補足説明資料

## FACT SHEETS

2026年8月6日



<https://tatemono.com>

※本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。  
また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

※この資料には、東京建物グループの現在の計画、確信およびその業績に関する将来の見通しが含まれています。  
これらの見通しは、将来の業績を完全に見通したものであるとは限らず、将来の業績に影響を与えるリスクや不確実な要素が含まれています。実際の業績は様々な要素により見通しとは異なることがあります。

## 連結決算資料

### 【損益計算書】

| 単位：百万円          | 2021/12 | 2022/12 | 2023/12 | 2024/12 | 2025/12 |         |         |         | 2026/12 |         |      |         |
|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|---------|
|                 | 通期      | 通期      | 通期      | 通期      | 1Q      | 2Q累計    | 3Q累計    | 通期      | 1Q      | 2Q累計    | 3Q累計 | 通期予想    |
| 営業収益            | 340,477 | 349,940 | 375,946 | 463,724 | 126,665 | 208,793 | 298,833 | 474,586 | 98,619  | 194,415 | -    | 524,000 |
| 営業総利益           | 92,543  | 101,488 | 109,116 | 126,636 | 36,833  | 57,714  | 85,544  | 142,332 | 23,990  | 62,448  | -    | 154,500 |
| （粗利率率）          | 27.2%   | 29.0%   | 29.0%   | 27.3%   | 29.1%   | 27.6%   | 28.6%   | 30.0%   | 24.3%   | 32.1%   | -    | 29.5%   |
| 販管費             | 33,759  | 37,009  | 38,608  | 46,966  | 13,126  | 23,681  | 34,943  | 46,568  | 11,344  | 22,595  | -    | 49,000  |
| （売上高販管費率）       | 9.9%    | 10.6%   | 10.3%   | 10.1%   | 10.4%   | 11.3%   | 11.7%   | 9.8%    | 11.5%   | 11.6%   | -    | 9.4%    |
| 営業利益            | 58,784  | 64,478  | 70,508  | 79,670  | 23,706  | 34,033  | 50,601  | 95,763  | 12,645  | 39,852  | -    | 105,500 |
| 事業利益（※1）        | 47,979  | 66,304  | 74,428  | 79,326  | 24,325  | 34,472  | 50,525  | 89,419  | 12,317  | 41,365  | -    | 105,000 |
| 営業外収益           | 6,881   | 6,307   | 9,209   | 8,361   | 1,661   | 2,972   | 4,178   | 5,472   | 1,948   | 3,338   | -    | 4,500   |
| 受取利息・配当金        | 5,358   | 3,650   | 4,807   | 4,892   | 1,166   | 2,468   | 3,710   | 4,814   | 1,309   | 2,872   | -    | -       |
| その他             | 1,523   | 2,656   | 4,401   | 3,469   | 495     | 504     | 467     | 658     | 639     | 466     | -    | -       |
| 営業外費用           | 19,395  | 7,254   | 10,246  | 16,309  | 4,775   | 9,093   | 13,326  | 23,048  | 5,344   | 11,779  | -    | 26,500  |
| 支払利息            | 6,667   | 6,094   | 7,262   | 9,413   | 2,703   | 5,862   | 9,586   | 13,404  | 4,110   | 9,135   | -    | -       |
| その他             | 12,728  | 1,160   | 2,983   | 6,895   | 2,072   | 3,230   | 3,739   | 9,644   | 1,233   | 2,643   | -    | -       |
| （金融収支）          | △ 1,309 | △ 2,444 | △ 2,454 | △ 4,521 | △ 1,537 | △ 3,394 | △ 5,875 | △ 8,590 | △ 2,801 | △ 6,263 | -    | -       |
| 経常利益            | 46,270  | 63,531  | 69,471  | 71,722  | 20,592  | 27,912  | 41,453  | 78,187  | 9,249   | 31,411  | -    | 83,500  |
| 特別利益            | 10,719  | 1,659   | 3,004   | 27,933  | 901     | 2,843   | 2,842   | 12,339  | 503     | 5,704   | -    | 15,000  |
| 固定資産売却益         | 7       | 726     | 241     | 1       | 38      | 37      | 38      | 38      | 0       | 2,454   | -    | -       |
| その他             | 10,711  | 933     | 2,763   | 27,931  | 862     | 2,805   | 2,803   | 12,301  | 503     | 3,249   | -    | -       |
| 特別損失            | 754     | 2,440   | 4,064   | 3,201   | 68      | 135     | 175     | 2,121   | 85      | 1,098   | -    | 3,000   |
| 固定資産除売却損        | 211     | 148     | 150     | 160     | 51      | 114     | 138     | 218     | 67      | 146     | -    | -       |
| 投資有価証券評価損       | 138     | 50      | -       | 46      | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -    | -       |
| その他             | 405     | 2,240   | 3,913   | 2,994   | 17      | 21      | 36      | 1,902   | 17      | 951     | -    | -       |
| 税金等調整前当期純利益     | 56,234  | 62,750  | 68,411  | 96,454  | 21,424  | 30,620  | 44,120  | 88,406  | 9,668   | 36,018  | -    | 95,500  |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 34,965  | 43,062  | 45,084  | 65,882  | 14,347  | 20,549  | 29,515  | 58,879  | 5,717   | 23,364  | -    | 65,000  |

（※1）2023年度までの事業利益は「営業利益＋持分法投資損益」として表示。

2024年度以降の事業利益は「営業利益＋持分法投資損益等＋固定資産売却損益（持分法投資損益等には、海外事業における受取配当金、受取利息および投資ビークルへの出資持分の売却損益を含む）」として表示。

【財務の状況】

|                | 2021/12   | 2022/12   | 2023/12   | 2024/12   | 2025/12   |           |           |           | 2026/12   |           |      |           |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|-----------|
|                | 通期        | 通期        | 通期        | 通期        | 1Q        | 2Q累計      | 3Q累計      | 通期        | 1Q        | 2Q累計      | 3Q累計 | 通期予想      |
| 総資産            | 1,650,770 | 1,720,134 | 1,905,309 | 2,081,226 | 2,156,616 | 2,205,209 | 2,229,914 | 2,272,720 | 2,388,580 | 2,476,163 | -    | -         |
| 資本金            | 92,451    | 92,451    | 92,451    | 92,451    | 92,451    | 92,451    | 92,451    | 92,451    | 92,451    | 92,451    | -    | -         |
| 自己資本           | 417,055   | 445,994   | 496,900   | 536,065   | 534,417   | 544,006   | 553,590   | 591,024   | 591,237   | 606,862   | -    | -         |
| 自己資本比率         | 25.3%     | 25.9%     | 26.1%     | 25.8%     | 24.8%     | 24.7%     | 24.8%     | 26.0%     | 24.8%     | 24.5%     | -    | -         |
| 有利子負債          | 956,836   | 989,798   | 1,089,006 | 1,212,345 | 1,273,584 | 1,349,241 | 1,362,162 | 1,345,497 | 1,469,141 | 1,536,604 | -    | 1,510,000 |
| D/ELシオ         | 2.3倍      | 2.2倍      | 2.2倍      | 2.3倍      | 2.4倍      | 2.5倍      | 2.5倍      | 2.3倍      | 2.5倍      | 2.5倍      | -    | -         |
| 有利子負債/EBITDA倍率 | 13.3倍     | 11.1倍     | 10.9倍     | 11.2倍     | -         | -         | -         | 11.4倍     | -         | -         | -    | -         |

D/ELシオ＝有利子負債（期末）÷自己資本

有利子負債/EBITDA倍率＝有利子負債÷（営業利益＋受取利息・配当金＋持分法投資損益＋減価償却費＋のれん償却費）

【主要財務指標】

|     | 2021/12 | 2022/12 | 2023/12 | 2024/12 | 2025/12 |      |      |       | 2026/12 |      |      |      |
|-----|---------|---------|---------|---------|---------|------|------|-------|---------|------|------|------|
|     | 通期      | 通期      | 通期      | 通期      | 1Q      | 2Q累計 | 3Q累計 | 通期    | 1Q      | 2Q累計 | 3Q累計 | 通期予想 |
| ROE | 8.7%    | 10.0%   | 9.6%    | 12.8%   | -       | -    | -    | 10.4% | -       | -    | -    | -    |
| ROA | 2.9%    | 3.9%    | 4.1%    | 4.0%    | -       | -    | -    | 4.1%  | -       | -    | -    | -    |

ROE＝親会社株主に帰属する当期純利益÷自己資本（期首期末平均）

ROA＝事業利益÷総資産（期首期末平均）

【連結の範囲】

|          | 2021/12 | 2022/12 | 2023/12 | 2024/12 | 2025/12 |      |      |    | 2026/12 |      |      |      |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|------|------|----|---------|------|------|------|
|          | 通期      | 通期      | 通期      | 通期      | 1Q      | 2Q累計 | 3Q累計 | 通期 | 1Q      | 2Q累計 | 3Q累計 | 通期予想 |
| 連結子会社数   | 27      | 29      | 32      | 39      | 39      | 42   | 42   | 44 | 44      | 45   | -    | -    |
| 持分法適用会社数 | 20      | 22      | 22      | 29      | 31      | 34   | 36   | 41 | 41      | 43   | -    | -    |

【キャッシュフロー】

| 単位：百万円                 | 2021/12         | 2022/12         | 2023/12         | 2024/12          | 2025/12  |                 |          |                 | 2026/12  |                  |          |                  |
|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|----------|-----------------|----------|-----------------|----------|------------------|----------|------------------|
|                        | 通期              | 通期              | 通期              | 通期               | 1Q       | 2Q累計            | 3Q累計     | 通期              | 1Q       | 2Q累計             | 3Q累計     | 通期予想             |
| 税金等調整前当期純利益            | 56,234          | 62,750          | 68,411          | 96,454           | -        | 30,620          | -        | 88,406          | -        | 36,018           | -        | -                |
| 減価償却費                  | 18,572          | 18,796          | 20,457          | 22,390           | -        | 11,684          | -        | 23,580          | -        | 12,781           | -        | -                |
| 固定資産除売却損益              | 204             | △ 577           | △ 90            | 158              | -        | 76              | -        | 179             | -        | △ 2,308          | -        | -                |
| 減損損失                   | 273             | 462             | 157             | 338              | -        | 21              | -        | 1,902           | -        | 37               | -        | -                |
| 売上債権の増減額               | △ 310           | △ 292           | 9               | △ 1,122          | -        | 844             | -        | △ 1,557         | -        | 3,113            | -        | -                |
| 仕入債務の増減額               | △ 47            | 813             | 809             | 193              | -        | 238             | -        | 4,052           | -        | △ 864            | -        | -                |
| 預り金の増減額                | △ 380           | 3,839           | △ 1,593         | 4,079            | -        | 842             | -        | △ 218           | -        | 478              | -        | -                |
| 棚卸資産の増減額               | 3,467           | △ 65,006        | △ 73,779        | △ 52,722         | -        | △ 30,084        | -        | △ 38,142        | -        | △ 117,156        | -        | -                |
| 法人税等の支払額または還付額         | △ 18,619        | △ 22,083        | △ 13,697        | △ 31,329         | -        | △ 19,910        | -        | △ 37,165        | -        | △ 11,521         | -        | -                |
| その他                    | 6,495           | △ 2,035         | 19,904          | △ 19,545         | -        | △ 19,603        | -        | △ 8,931         | -        | △ 11,939         | -        | -                |
| <b>営業活動によるキャッシュフロー</b> | <b>65,889</b>   | <b>△ 3,332</b>  | <b>20,588</b>   | <b>18,894</b>    | <b>-</b> | <b>△ 25,270</b> | <b>-</b> | <b>32,106</b>   | <b>-</b> | <b>△ 91,361</b>  | <b>-</b> | <b>5,000</b>     |
| 投資有価証券の売却及び償還による収入     | 10,786          | 2,188           | 7,641           | 29,615           | -        | 1,831           | -        | 13,031          | -        | 4,454            | -        | -                |
| 投資有価証券の取得による支出         | △ 1,578         | △ 5,604         | △ 3,330         | △ 10,383         | -        | △ 15,868        | -        | △ 34,449        | -        | △ 34,716         | -        | -                |
| 匿名組合出資金の払込による支出        | △ 73            | -               | △ 16            | △ 10,399         | -        | △ 193           | -        | △ 10,950        | -        | △ 3,649          | -        | -                |
| 匿名組合出資金の払戻による収入        | 774             | 4,460           | 1,085           | 456              | -        | 38              | -        | 542             | -        | 8,963            | -        | -                |
| 固定資産の売却による収入           | 19              | 4,244           | 703             | 2                | -        | 248             | -        | 252             | -        | 4,650            | -        | -                |
| 固定資産の取得による支出           | △ 19,386        | △ 22,495        | △ 44,796        | △ 125,152        | -        | △ 49,037        | -        | △ 58,668        | -        | △ 116,901        | -        | -                |
| 不動産特定共同事業出資受入金の増減額     | 2,693           | △ 1,892         | 63              | △ 621            | -        | △ 234           | -        | △ 6,534         | -        | △ 69             | -        | -                |
| その他                    | 5,121           | △ 2,104         | △ 15,420        | △ 25,607         | -        | 5,223           | -        | △ 631           | -        | △ 5,762          | -        | -                |
| <b>投資活動によるキャッシュフロー</b> | <b>△ 1,642</b>  | <b>△ 21,204</b> | <b>△ 54,069</b> | <b>△ 142,089</b> | <b>-</b> | <b>△ 57,992</b> | <b>-</b> | <b>△ 97,408</b> | <b>-</b> | <b>△ 143,031</b> | <b>-</b> | <b>△ 220,000</b> |
| 短期借入金の純増減額             | △ 0             | △ 0             | △ 0             | △ 106            | -        | -               | -        | -               | -        | 10,000           | -        | -                |
| CPの増減額                 | △ 15,000        | 10,000          | -               | 16,000           | -        | △ 56,000        | -        | △ 66,000        | -        | 40,000           | -        | -                |
| 長期借入金の純増減額             | △ 35,314        | 22,965          | 85,272          | 107,346          | -        | 143,249         | -        | 159,427         | -        | 141,343          | -        | -                |
| 社債の純増減額                | 30,000          | -               | 10,000          | -                | -        | 50,000          | -        | 40,000          | -        | -                | -        | -                |
| 配当金の支払額                | △ 10,029        | △ 11,700        | △ 15,047        | △ 15,462         | -        | △ 12,134        | -        | △ 22,107        | -        | △ 11,840         | -        | -                |
| その他                    | △ 1,843         | △ 2,843         | △ 2,315         | △ 2,141          | -        | △ 4,353         | -        | △ 7,154         | -        | △ 8,816          | -        | -                |
| <b>財務活動によるキャッシュフロー</b> | <b>△ 32,187</b> | <b>18,421</b>   | <b>77,908</b>   | <b>105,636</b>   | <b>-</b> | <b>120,762</b>  | <b>-</b> | <b>104,166</b>  | <b>-</b> | <b>170,686</b>   | <b>-</b> | <b>140,000</b>   |

【セグメント情報①】

| 単位：百万円          | 2021/12  | 単位：百万円          | 2022/12 | 2023/12  | 単位：百万円          | 2024/12  | 2025/12 |         |         |          | 2026/12 |         |      |          |
|-----------------|----------|-----------------|---------|----------|-----------------|----------|---------|---------|---------|----------|---------|---------|------|----------|
|                 | 通期       |                 | 通期      | 通期       |                 | 通期       | 1Q      | 2Q累計    | 3Q累計    | 通期       | 1Q      | 2Q累計    | 3Q累計 | 通期予想     |
| <b>営業収益</b>     | 340,477  | <b>営業収益</b>     | 349,940 | 375,946  | <b>営業収益</b>     | 463,724  | 126,665 | 208,793 | 298,833 | 474,586  | 98,619  | 194,415 | -    | 524,000  |
| ビル              | 155,671  | ビル              | 145,155 | 155,256  | ビル              | 176,573  | 37,482  | 73,150  | 122,034 | 220,177  | 52,915  | 118,250 | -    | 287,000  |
| ビル賃貸            | 75,701   | ビル賃貸            | 76,735  | 78,275   | ビル賃貸・施設運営（※6）   | 84,122   | 21,861  | 45,773  | 69,657  | 94,434   | 22,598  | 46,580  | -    | 95,000   |
| 不動産売上           | 43,283   | 不動産売上           | 29,812  | 38,643   | 不動産売上           | 53,215   | 5,878   | 7,915   | 23,915  | 86,162   | 20,405  | 50,705  | -    | 147,000  |
| 管理受託等           | 35,866   | 管理受託等           | 37,954  | 37,099   | 管理受託等           | 38,757   | 9,571   | 19,153  | 27,979  | 38,906   | 9,613   | 19,490  | -    | 43,000   |
| 配当収益            | 820      | 配当収益            | 652     | 1,238    | 配当収益            | 478      | 171     | 308     | 481     | 674      | 297     | 1,474   | -    | 2,000    |
| 住宅              | 120,585  | 住宅              | 131,390 | 134,140  | 住宅              | 211,481  | 71,460  | 102,538 | 126,166 | 165,139  | 25,094  | 38,439  | -    | 139,000  |
| マンション分譲         | 71,903   | マンション分譲         | 85,958  | 84,029   | マンション分譲         | 157,638  | 57,774  | 68,613  | 84,105  | 97,216   | 15,952  | 18,682  | -    | 91,000   |
| 戸建分譲            | -        | 戸建分譲            | -       | -        | 戸建分譲            | -        | -       | -       | -       | -        | -       | -       | -    | -        |
| 不動産売上           | 20,585   | 不動産売上           | 17,500  | 20,664   | 不動産売上           | 24,444   | 5,956   | 19,216  | 19,618  | 37,657   | 1,520   | 4,546   | -    | 17,500   |
| 住宅賃貸            | 5,896    | 住宅賃貸            | 5,309   | 5,948    | 住宅賃貸            | 5,941    | 1,560   | 3,205   | 4,877   | 6,617    | 1,746   | 3,616   | -    | 7,000    |
| 販売受託            | 1,196    | 販売受託            | 1,572   | 1,573    | 販売受託            | 1,325    | 562     | 730     | 1,035   | 1,145    | 422     | 464     | -    | 1,500    |
| 管理受託等           | 21,002   | 管理受託等           | 21,049  | 21,924   | 管理受託等           | 22,130   | 5,606   | 10,773  | 16,529  | 22,502   | 5,453   | 11,130  | -    | 22,000   |
| アセットサービス        | 42,654   | アセットサービス        | 50,240  | 63,800   | アセットサービス        | 54,742   | 12,149  | 21,858  | 33,400  | 63,454   | 15,287  | 26,856  | -    | 74,000   |
| 仲介              | 4,473    | 仲介              | 4,626   | 5,499    | 仲介              | 6,329    | 1,934   | 3,117   | 4,639   | 6,680    | 1,527   | 2,990   | -    | 7,500    |
| アセットソリューション     | 13,746   | アセットソリューション     | 19,084  | 29,999   | アセットソリューション     | 19,228   | 2,973   | 4,308   | 6,845   | 27,314   | 6,404   | 9,083   | -    | 36,000   |
| 賃貸管理等           | 4,446    | 賃貸管理等           | 4,554   | 4,567    | 賃貸管理等           | 4,521    | 1,184   | 2,355   | 3,497   | 4,656    | 1,221   | 2,441   | -    | 4,500    |
| 駐車場運営           | 19,988   | 駐車場運営           | 21,975  | 23,734   | 駐車場運営           | 24,663   | 6,057   | 12,078  | 18,417  | 24,803   | 6,134   | 12,341  | -    | 26,000   |
| 海外（※1）          | 11       | その他             | 23,154  | 22,748   | その他             | 20,926   | 5,573   | 11,245  | 17,232  | 25,814   | 5,322   | 10,868  | -    | 24,000   |
| その他             | 21,554   | 体験型施設運営（※2）     | 18,541  | 18,582   | 体験型施設運営（※2）     | 15,286   | 3,446   | 7,504   | 11,963  | 16,599   | 3,703   | 7,859   | -    | 17,500   |
| 体験型施設運営（※2）     | 17,377   | ファンド            | 4,484   | 4,021    | ファンド            | 4,889    | 1,835   | 3,170   | 4,433   | 8,054    | 1,380   | 2,444   | -    | 5,000    |
| ファンド            | 4,035    | その他（※3）         | 127     | 145      | その他（※3）         | 750      | 291     | 570     | 835     | 1,160    | 239     | 565     | -    | 1,500    |
| その他             | 141      |                 |         |          |                 |          |         |         |         |          |         |         |      |          |
| <b>営業利益</b>     | 58,784   | <b>営業利益</b>     | 64,478  | 70,508   | <b>営業利益</b>     | 79,670   | 23,706  | 34,033  | 50,601  | 95,763   | 12,645  | 39,852  | -    | 105,500  |
| ビル              | 44,481   | ビル              | 40,910  | 38,483   | ビル              | 41,399   | 9,403   | 18,017  | 32,663  | 67,059   | 10,831  | 40,128  | -    | 85,500   |
| 住宅              | 17,096   | 住宅              | 23,304  | 27,155   | 住宅              | 38,150   | 14,651  | 17,674  | 20,086  | 25,569   | 2,840   | 2,969   | -    | 23,000   |
| アセットサービス        | 4,331    | アセットサービス        | 7,399   | 12,907   | アセットサービス        | 11,537   | 2,458   | 3,522   | 5,534   | 11,482   | 2,041   | 3,865   | -    | 12,000   |
| 海外（※1）          | △ 744    | その他（※3）         | 2,518   | 2,204    | その他（※3）         | 1,388    | 692     | 809     | 1,401   | 4,172    | 352     | 264     | -    | 0        |
| その他             | 2,762    | 消去又は全社          | △ 9,655 | △ 10,242 | 消去又は全社          | △ 12,806 | △ 3,499 | △ 5,991 | △ 9,085 | △ 12,520 | △ 3,421 | △ 7,376 | -    | △ 15,000 |
| 消去又は全社          | △ 9,142  |                 |         |          |                 |          |         |         |         |          |         |         |      |          |
| <b>事業利益（※4）</b> | 47,979   | <b>事業利益（※4）</b> | 66,304  | 74,428   | <b>事業利益（※5）</b> | 79,326   | 24,325  | 34,472  | 50,525  | 89,419   | 12,317  | 41,365  | -    | 105,000  |
| ビル              | 44,809   | ビル              | 41,204  | 40,153   | ビル              | 41,930   | 9,508   | 18,219  | 32,912  | 67,363   | 10,895  | 42,736  | -    | 88,500   |
| 住宅              | 17,096   | 住宅              | 23,304  | 27,149   | 住宅              | 37,636   | 14,651  | 17,674  | 20,086  | 25,569   | 2,840   | 2,969   | -    | 23,000   |
| アセットサービス        | 4,331    | アセットサービス        | 7,399   | 12,907   | アセットサービス        | 11,537   | 2,471   | 3,534   | 5,546   | 11,494   | 2,041   | 3,865   | -    | 12,000   |
| 海外（※1）          | △ 11,878 | その他（※3）         | 4,050   | 4,460    | その他（※3）         | 1,028    | 1,169   | 1,011   | 1,040   | △ 2,512  | △ 43    | △ 833   | -    | △ 3,500  |
| その他             | 2,762    | 消去又は全社          | △ 9,655 | △ 10,242 | 消去又は全社          | △ 12,806 | △ 3,475 | △ 5,967 | △ 9,061 | △ 12,495 | △ 3,417 | △ 7,373 | -    | △ 15,000 |
| 消去又は全社          | △ 9,142  |                 |         |          |                 |          |         |         |         |          |         |         |      |          |

（※1）2021年度について、その他の「その他」に含めていた「海外事業」の損失が全事業セグメントの利益の合計額の10%を上回ったことから、報告セグメントとして区分。

（※2）「クオリティライフ」から「体験型施設運営」に名称を変更。

（※3）2022年度より、「海外事業」をその他の「その他」に統合して表示。

（※4）事業利益（※4）は「営業利益＋持分法投資損益」として表示。

（※5）事業利益（※5）は「営業利益＋持分法投資損益等＋固定資産売却損益（持分法投資損益等には、海外事業における受取配当金、受取利息および投資ビークルへの出資持分の売却損益を含む）」として表示。

（※6）2024年度より、「ビル賃貸」から「ビル賃貸・施設運営」に区分名称を変更。

自社保有床で行うホテル等の施設運営収益の計上区分を「管理受託等」から「ビル賃貸・施設運営」に変更。

| 単位：百万円          | 2024/12  |
|-----------------|----------|
| 通期              | 通期       |
| <b>事業利益（※4）</b> | 80,489   |
| ビル              | 41,930   |
| 住宅              | 37,637   |
| アセットサービス        | 11,537   |
| その他（※2）         | 2,190    |
| 消去又は全社          | △ 12,806 |

【セグメント情報②】

| 単位：百万円               | 2021/12   | 2022/12   | 2023/12   | 2024/12   | 2025/12 |           |      |           | 2026/12 |           |      |         |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|------|-----------|---------|-----------|------|---------|
|                      | 通期        | 通期        | 通期        | 通期        | 1Q      | 2Q累計      | 3Q累計 | 通期        | 1Q      | 2Q累計      | 3Q累計 | 通期予想    |
| <b>減価償却費</b>         | 18,572    | 18,796    | 20,457    | 22,390    | -       | 11,684    | -    | 23,580    | -       | 12,781    | -    | 26,000  |
| ビル                   | 13,725    | 13,651    | 14,933    | 16,213    | -       | 8,324     | -    | 16,682    | -       | 9,394     | -    | -       |
| 住宅                   | 1,506     | 1,514     | 1,805     | 2,086     | -       | 1,058     | -    | 2,110     | -       | 966       | -    | -       |
| アセットサービス             | 2,215     | 2,363     | 2,508     | 2,638     | -       | 1,464     | -    | 3,109     | -       | 1,699     | -    | -       |
| 海外（※1）（※2）           | 21        | -         | -         | -         | -       | -         | -    | -         | -       | -         | -    | -       |
| その他（※2）              | 869       | 1,042     | 996       | 1,236     | -       | 756       | -    | 1,549     | -       | 679       | -    | -       |
| 消去又は全社               | 233       | 225       | 213       | 216       | -       | 81        | -    | 128       | -       | 41        | -    | -       |
| <b>有形・無形固定資産の増加高</b> | 24,196    | 26,893    | 45,512    | 173,820   | -       | 55,150    | -    | 67,336    | -       | 116,926   | -    | 160,000 |
| ビル                   | 18,458    | 23,307    | 40,710    | 163,808   | -       | 43,161    | -    | 52,195    | -       | 107,777   | -    | -       |
| 住宅                   | 965       | 1,357     | 884       | 1,134     | -       | 9,481     | -    | 9,891     | -       | 5,932     | -    | -       |
| アセットサービス             | 1,324     | 1,519     | 1,307     | 2,095     | -       | 1,070     | -    | 2,012     | -       | 661       | -    | -       |
| 海外（※1）（※2）           | 15        | -         | -         | -         | -       | -         | -    | -         | -       | -         | -    | -       |
| その他（※2）              | 3,334     | 635       | 2,522     | 5,524     | -       | 1,279     | -    | 2,936     | -       | 2,059     | -    | -       |
| 消去又は全社               | 97        | 74        | 86        | 1,256     | -       | 157       | -    | 299       | -       | 495       | -    | -       |
| <b>資産</b>            | 1,650,770 | 1,720,134 | 1,905,309 | 2,081,226 | -       | 2,205,209 | -    | 2,272,720 | -       | 2,476,163 | -    | -       |
| ビル                   | 1,095,041 | 1,142,724 | 1,210,526 | 1,422,600 | -       | 1,472,161 | -    | 1,473,533 | -       | 1,590,227 | -    | -       |
| 住宅                   | 241,173   | 269,870   | 298,805   | 298,963   | -       | 299,522   | -    | 329,873   | -       | 392,241   | -    | -       |
| アセットサービス             | 82,856    | 85,999    | 87,764    | 98,436    | -       | 116,372   | -    | 108,931   | -       | 125,916   | -    | -       |
| 海外（※1）（※2）           | 41,002    | -         | -         | -         | -       | -         | -    | -         | -       | -         | -    | -       |
| その他（※2）              | 59,547    | 99,806    | 126,056   | 151,342   | -       | 159,900   | -    | 191,241   | -       | 215,061   | -    | -       |
| 消去又は全社               | 131,148   | 121,733   | 182,156   | 109,884   | -       | 157,253   | -    | 169,140   | -       | 152,716   | -    | -       |

（※1）2021年度について、その他の「海外事業」の損失が全事業セグメントの利益の合計額の10%を上回ったことから、報告セグメントとして区分。

（※2）2022年度より「海外事業」を「その他」に統合して表示。

【事業データ】

|      |                    | 2021/12 | 2022/12 | 2023/12 | 2024/12 | 2025/12 |         |         |        | 2026/12 |        |      |      |
|------|--------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|--------|------|------|
|      |                    | 通期      | 通期      | 通期      | 通期      | 1Q      | 2Q累計    | 3Q累計    | 通期     | 1Q      | 2Q累計   | 3Q累計 | 通期予想 |
| ビル   | オフィスビル棟数           | 47      | 45      | 41      | 36      | 36      | 36      | 36      | 36     | 37      | 37     |      |      |
|      | オフィスビル面積（千㎡）       | 514     | 511     | 540     | 527     | 527     | 527     | 527     | 520    | 521     | 521    |      |      |
|      | 空室率                | 3.2%    | 3.2%    | 4.2%    | 2.2%    | 2.0%    | 2.3%    | 2.1%    | 1.8%   | 1.2%    | 1.1%   |      |      |
|      | ※1 平均賃料（円/坪）       | 31,198  | 31,169  | 29,622  | 29,748  | 29,723  | 29,667  | 29,697  | 29,777 | 29,812  | 30,025 |      |      |
| 住宅   | 計上戸数（累計）           | 1,109   | 1,435   | 1,058   | 1,711   | 772     | 969     | 1,161   | 1,287  | 235     | 270    |      | 950  |
|      | 分譲マンション            | 1,109   | 1,435   | 1,058   | 1,711   | 772     | 969     | 1,161   | 1,287  | 235     | 270    |      |      |
|      | 戸建・戸建用宅地           | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -      | -       | -      |      |      |
|      | 分譲マンション粗利益率（累計）    | 24.4%   | 33.3%   | 33.4%   | 29.0%   | 30.8%   | 30.4%   | 30.6%   | 29.4%  | 25.5%   | 27.8%  |      | 33%  |
|      | 分譲マンション竣工在庫        | 83      | 175     | 181     | 188     | 183     | 212     | 192     | 107    | 131     | 96     |      |      |
|      | うち契約済              | 37      | 43      | 38      | 29      | 29      | 42      | 86      | 26     | 28      | 23     |      |      |
|      | 分譲マンション供給戸数（累計）    | 1,684   | 1,341   | 1,243   | 989     | 200     | 448     | 705     | 1,132  | 395     | 793    |      |      |
|      | 契約戸数（累計）           | 1,759   | 1,313   | 1,334   | 952     | 239     | 460     | 680     | 1,103  | 368     | 726    |      |      |
|      | 契約済み未計上戸数          | 1,968   | 1,861   | 2,136   | 1,378   | 845     | 868     | 897     | 1,194  | 1,327   | 1,649  |      |      |
|      | 賃貸マンション棟数          | 12      | 17      | 11      | 13      | 17      | 16      | 17      | 15     | 20      | 20     |      |      |
| サービス | マンション管理受託戸数        | 98,789  | 98,006  | 99,083  | 100,260 | 101,661 | 101,680 | 101,619 | 99,619 | 99,558  | 99,458 |      |      |
|      | 仲介事業 取扱件数（累計）      | 1,152   | 1,086   | 1,097   | 1,128   | 280     | 527     | 795     | 1,077  | 254     | 520    |      |      |
|      | うち売買（累計）           | 1,124   | 1,060   | 1,062   | 1,119   | 278     | 522     | 788     | 1,065  | 252     | 515    |      |      |
|      | うち賃貸（累計）           | 28      | 26      | 35      | 9       | 2       | 5       | 7       | 12     | 2       | 5      |      |      |
|      | 駐車場事業 拠点数          | 1,861   | 1,933   | 1,919   | 1,905   | 1,862   | 1,884   | 1,893   | 1,906  | 1,890   | 1,888  |      |      |
| その他  | 駐車場事業 車室数          | 75,254  | 80,057  | 82,542  | 86,792  | 85,778  | 88,007  | 89,967  | 91,650 | 91,404  | 92,267 |      |      |
|      | 温浴施設               | 10      | 10      | 10      | 11      | 11      | 11      | 11      | 11     | 11      | 11     |      |      |
|      | ゴルフ場               | 12      | 12      | 12      | 12      | 12      | 13      | 13      | 13     | 13      | 13     |      |      |
| その他  | レジャーリゾート with DOGS | 8       | 8       | 8       | 8       | 8       | 8       | 9       | 10     | 10      | 10     |      |      |

（※1）算出対象面積の基準は以下のとおり。

- 1.グループ会社が保有するオフィスビルを含む。
- 2.グランフロント大阪は貸床面積全体に占める商業施設部分の比率が高いため、商業施設部分について対象から除外。
- 3.連結SPCで保有しているビルについて、賃貸収益計上の対象に合わせ、SPCの他社持分にかかる面積相当分も対象を含む。
- 4.2022年3月末より、右記基準を追加：再開発事業のエリア内に含まれる物件については、再開発組合設立または事業認可をもって「保有オフィスビル」から除外する。
- 5.2019年9月末に取得した「DNP五反田ビル（現・パナソニック目黒ビル）」は2023年6月末より算出対象に含む。
- 6.2026年3月末より、右記基準を追加：竣工後1年未満の物件は「保有オフィスビル」から除外する。
- 7.2026年3月末より、平均賃料は、「賃貸借契約ベースでの賃料単価」を表示。

## 比較表

|                 | 2025年12月期第2四半期実績／2026年12月期第2四半期実績 比較表 |        |                       |        |          |        | 2025年12月期通期／2026年12月期通期予想 比較表 |        |                 |        |          |         |
|-----------------|---------------------------------------|--------|-----------------------|--------|----------|--------|-------------------------------|--------|-----------------|--------|----------|---------|
|                 | 2025/12<br>第2四半期（中間期）                 |        | 2026/12<br>第2四半期（中間期） |        | 増減       | 増減率    | 2025/12<br>通期                 |        | 2026/12<br>通期予想 |        | 増減       | 増減率     |
| 単位：百万円          |                                       |        |                       |        |          |        |                               |        |                 |        |          |         |
| 営業収益            | 208,793                               | 100.0% | 194,415               | 100.0% | △ 14,378 | -6.9%  | 474,586                       | 100.0% | 524,000         | 100.0% | 49,413   | 10.4%   |
| ビル              | 73,150                                | 35.0%  | 118,250               | 60.8%  | 45,100   | 61.7%  | 220,177                       | 46.4%  | 287,000         | 54.8%  | 66,822   | 30.3%   |
| 住宅              | 102,538                               | 49.1%  | 38,439                | 19.8%  | △ 64,099 | -62.5% | 165,139                       | 34.8%  | 139,000         | 26.5%  | △ 26,139 | -15.8%  |
| アセットサービス        | 21,858                                | 10.5%  | 26,856                | 13.8%  | 4,997    | 22.9%  | 63,454                        | 13.4%  | 74,000          | 14.1%  | 10,545   | 16.6%   |
| その他             | 11,245                                | 5.4%   | 10,868                | 5.6%   | △ 376    | -3.3%  | 25,814                        | 5.4%   | 24,000          | 4.6%   | △ 1,814  | -7.0%   |
| 営業利益（営業利益率）     | 34,033                                | 16.3%  | 39,852                | 20.5%  | 5,819    | 17.1%  | 95,763                        | 20.2%  | 105,500         | 20.1%  | 9,736    | 10.2%   |
| ビル              | 18,017                                | 24.6%  | 40,128                | 33.9%  | 22,111   | 122.7% | 67,059                        | 30.5%  | 85,500          | 29.8%  | 18,440   | 27.5%   |
| 住宅              | 17,674                                | 17.2%  | 2,969                 | 7.7%   | △ 14,704 | -83.2% | 25,569                        | 15.5%  | 23,000          | 16.5%  | △ 2,569  | -10.0%  |
| アセットサービス        | 3,522                                 | 16.1%  | 3,865                 | 14.4%  | 342      | 9.7%   | 11,482                        | 18.1%  | 12,000          | 16.2%  | 517      | 4.5%    |
| その他             | 809                                   | 7.2%   | 264                   | 2.4%   | △ 545    | -67.4% | 4,172                         | 16.2%  | 0               | 0.0%   | △ 4,172  | -100.0% |
| 消去又は全社          | △ 5,991                               |        | △ 7,376               |        | △ 1,384  |        | △ 12,520                      |        | △ 15,000        |        | △ 2,479  |         |
| 事業利益（※1）        | 34,472                                | -      | 41,365                | -      | 6,892    | 20.0%  | 89,419                        | -      | 105,000         | -      | 15,580   | 17.4%   |
| ビル              | 18,219                                | -      | 42,736                | -      | 24,517   | 134.6% | 67,363                        | -      | 88,500          | -      | 21,136   | 31.4%   |
| 住宅              | 17,674                                | -      | 2,969                 | -      | △ 14,704 | -83.2% | 25,569                        | -      | 23,000          | -      | △ 2,569  | -10.0%  |
| アセットサービス        | 3,534                                 | -      | 3,865                 | -      | 330      | 9.4%   | 11,494                        | -      | 12,000          | -      | 505      | 4.4%    |
| その他             | 1,011                                 | -      | △ 833                 | -      | △ 1,844  | -      | △ 2,512                       | -      | △ 3,500         | -      | △ 987    | -       |
| 消去又は全社          | △ 5,967                               |        | △ 7,373               |        | △ 1,406  |        | △ 12,495                      |        | △ 15,000        |        | △ 2,504  |         |
| 営業外収益           | 2,972                                 |        | 3,338                 |        | 365      |        | 5,472                         |        | 4,500           |        | △ 972    |         |
| 受取利息・配当金        | 2,468                                 |        | 2,872                 |        | 404      |        | 4,814                         |        | -               |        | -        |         |
| その他             | 504                                   |        | 466                   |        | △ 38     |        | 658                           |        | -               |        | -        |         |
| 営業外費用           | 9,093                                 |        | 11,779                |        | 2,686    |        | 23,048                        |        | 26,500          |        | 3,451    |         |
| 支払利息            | 5,862                                 |        | 9,135                 |        | 3,273    |        | 13,404                        |        | -               |        | -        |         |
| その他             | 3,230                                 |        | 2,643                 |        | △ 587    |        | 9,644                         |        | -               |        | -        |         |
| （金融収支）          | △ 3,394                               |        | △ 6,263               |        | △ 2,869  |        | △ 8,590                       |        | -               |        | -        |         |
| 経常利益            | 27,912                                |        | 31,411                |        | 3,498    | 12.5%  | 78,187                        |        | 83,500          |        | 5,312    | 6.8%    |
| 特別利益            | 2,843                                 |        | 5,704                 |        | 2,861    |        | 12,339                        |        | 15,000          |        | 2,660    |         |
| 特別損失            | 135                                   |        | 1,098                 |        | 962      |        | 2,121                         |        | 3,000           |        | 878      |         |
| 固定資産除売却損        | 114                                   |        | 146                   |        | 31       |        | 218                           |        | -               |        | -        |         |
| 投資有価証券評価損       | -                                     |        | -                     |        | -        |        | -                             |        | -               |        | -        |         |
| その他             | 21                                    |        | 951                   |        | 930      |        | 1,902                         |        | -               |        | -        |         |
| 税金等調整前当期純利益     | 30,620                                |        | 36,018                |        | 5,397    |        | 88,406                        |        | 95,500          |        | 7,093    |         |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 20,549                                |        | 23,364                |        | 2,815    | 13.7%  | 58,879                        |        | 65,000          |        | 6,120    | 10.4%   |

（※1）事業利益は「営業利益＋持分法投資損益等＋固定資産売却損益（持分法投資損益等には、海外事業における受取配当金、受取利息および投資ビークルへの出資持分の売却損益を含む）」として表示。