

HEIWA REAL ESTATE GROUP

2025年3月期 第2四半期（中間期） 決算補足説明資料

2024.10.31

2025年3月期 第2四半期（中間期） トピックス

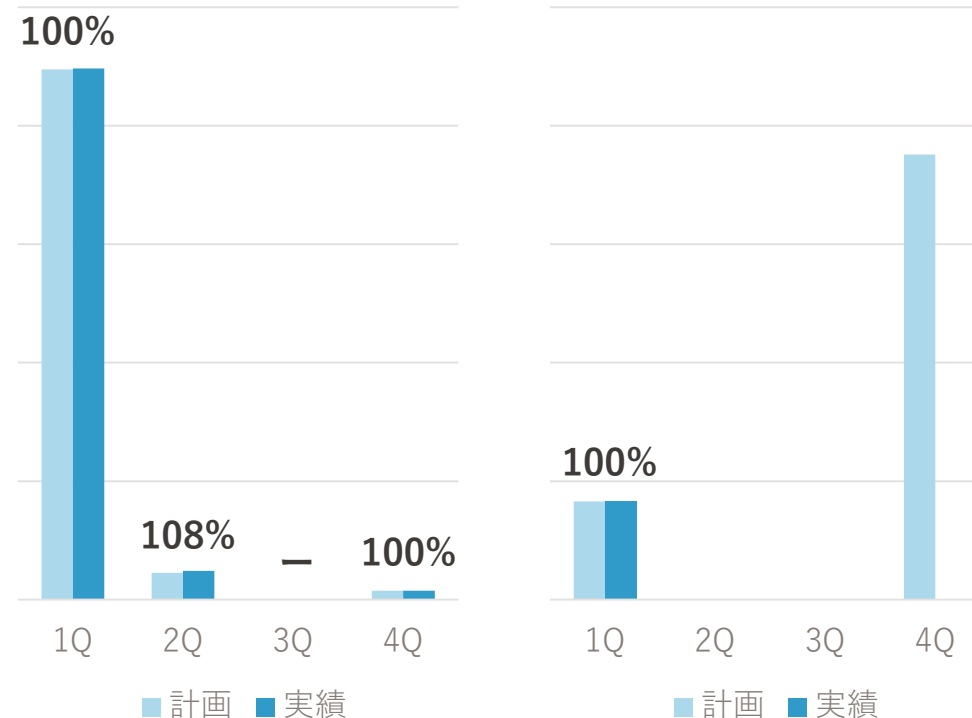
- 2025年3月期第2四半期（中間期）の連結業績について、前年同期は、年度計画の物件売却益のうち約99%を計上（計画通りの進捗）していたことに対して、当第2四半期（中間期）は、年度計画の約18%の計上（計画通りの進捗）であるため、売上高・営業利益とも、前年同期比では減収減益となったものの、物件売却収入・利益ともに計画通りの進捗であり、通期業績予想に対して順調に推移。
- 2024年8月に株式会社日本格付研究所（JCR）から、発行体格付け「A-」（前回「BBB+」）、見通し「安定的」を取得。
- 2024年8月に大通西4南地区第一種市街地再開発事業において市街地再開発組合を設立し、ホテルブランドをハイアットの最高級ブランド「パーク ハイアット」に決定。
- 2024年10月に（仮称）日本橋茅場町一丁目6地区開発計画において、都市計画提案を実施。

<物件売却益の推移>

【2024年3月期】

【2025年3月期】

%は対四半期計画進捗率



2025年3月期 第2四半期（中間期） 連結業績

- 通期予想に対しては計画どおりに推移。
- 売上高・営業利益・経常利益は、ビルディング事業における物件売却が減少したことにより、前期比減収減益。
- 親会社株主に帰属する中間純利益は、上記に加え、政策保有株式縮減に伴う投資有価証券売却が減少したことにより、前期比減益。

	2023.9期	2024.9期	前期比額	前期比率	2025年3月期 通期予想（※1）	通期予想（※1） に対する進捗率
売上高（百万円）	28,191	18,761	△9,429	△ 33.4%	41,600	45.1%
ビルディング事業	26,375	17,007	△9,367	△ 35.5%	37,600	45.2%
アセットマネジメント事業	1,816	1,753	△ 62	△3.4%	4,000	43.8%
営業利益（百万円）	9,254	5,254	△4,000	△43.2%	12,300	42.7%
ビルディング事業	9,228	5,293	△3,934	△42.6%	12,100	43.8%
アセットマネジメント事業	1,027	1,016	△11	△1.1%	2,200	46.2%
全社・消去	△1,001	△1,056	△54	—	△ 2,000	—
経常利益（百万円）	8,574	4,581	△3,993	△46.6%	10,700	42.8%
特別利益（百万円）	1,197	—	△1,197	△ 100.0%	—	—
特別損失（百万円）	11	8	△2	△24.3%	—	—
親会社株主に帰属する中間純利益（百万円）	6,659	3,431	△ 3,227	△48.5%	8,500	40.4%
EPS（1株あたり中間純利益）（円）	186.07	100.37	△85.70	△46.1%	251.56	39.9%

※1 2024年4月30日公表数値

2025年3月期 第2四半期（中間期） 連結業績（セグメント別）

<セグメント別増減>

■ビルディング事業

	2023.9期	2024.9期	前期比額	前期比率	主な増減要因
売上高（百万円）	26,375	17,007	△9,367	△35.5%	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸収益 <ul style="list-style-type: none"> 前期に開業したメルキュール東京日比谷及び前期に取得・竣工したORSUS新大阪、ORSUS戸越銀座の収益貢献、空室の減少及び増額改定に伴う賃貸収益の増加等により、増収。 ● メルキュール東京日比谷の稼働等に伴う増収：約8億円 ● 物件取得・竣工に伴う期間収益の増加等による増収：約2億円 ● 空室の減少及び増額改定等による増収：約3億円 ※24年9月末時点での連結空室率：2.49% ● 再開発に伴う解体予定ビルのテナント退去による減収等：約5億円 ● 物件売却に伴う期間収益の減少等による減収：約2億円 ● 物件売却収入 <ul style="list-style-type: none"> 棚卸資産売却の減少により減収。（大阪北浜オフィス、札幌オフィス2）
賃貸収益	13,025	13,637	+611	+4.7%	
物件売却収入	12,705	2,665	△10,040	△79.0%	
その他	644	705	+61	+9.5%	
営業利益（百万円）	9,228	5,293	△3,934	△42.6%	
うち物件売却益	4,736	828	△3,908	△82.5%	

■アセットマネジメント事業

	2023.9期	2024.9期	前期比額	前期比率	主な増減要因
売上高（百万円）	1,816	1,753	△62	△3.4%	<ul style="list-style-type: none"> ● アセットマネジメント収益は増収となった一方、仲介手数料が減収となったことにより、アセットマネジメント事業は減収。
アセットマネジメント収益	1,292	1,361	+68	+5.3%	
仲介手数料	523	392	△131	△25.1%	
営業利益（百万円）	1,027	1,016	△11	△1.1%	

2025年3月期 第2四半期（中間期） 連結貸借対照表

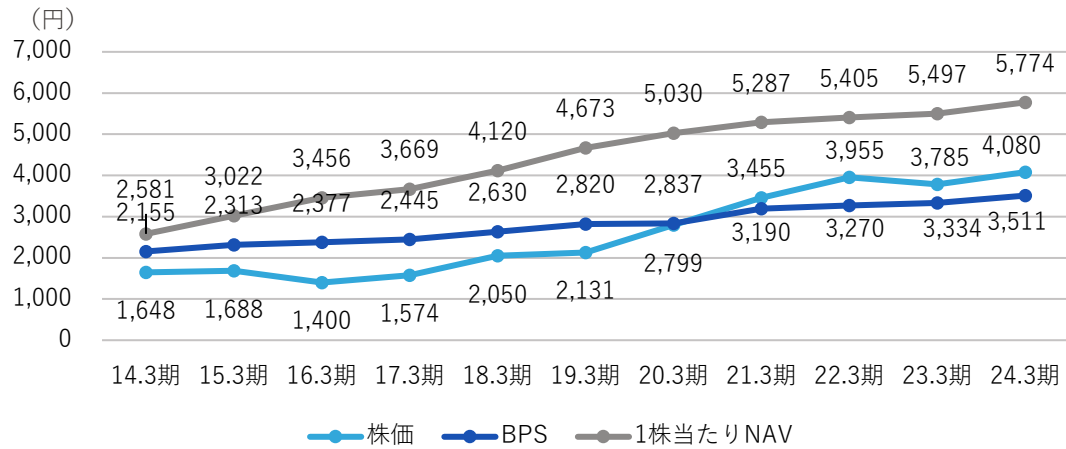
- 自己株式取得240万株の実施等に伴い現金及び預金・有価証券、株主資本が減少。また、有利子負債が減少したこと等により、資産・負債・純資産ともに減少。

	2024.3期	2024.9期	前期比額	主な増減要因
資産合計（百万円）	405,979	390,141	△15,837	
流動資産	53,257	37,205	△16,051	● 現金及び預金・有価証券 自己株式取得240万株の実施等に伴い減少
現金及び預金・有価証券	28,421	14,539	△13,882	
棚卸資産（営業出資含む）	21,766	19,802	△1,963	● 棚卸資産 大阪北浜オフィス、札幌オフィス2の売却等により減少
その他流動資産	3,069	2,863	△206	
固定資産	352,341	352,583	+242	● 有形固定資産 改修工事費の支払い等に伴い増加
有形固定資産	275,522	277,051	+1,529	
無形固定資産	31,320	31,326	+6	● 投資その他資産 投資有価証券の時価下落等による減少
投資その他資産	45,498	44,204	△1,293	
繰延資産	381	352	△28	
負債純資産合計（百万円）	405,979	390,141	△15,837	
負債	280,334	275,233	△5,100	● 有利子負債 ネットD/Eレシオ：1.9倍（2024年9月末時点）
有利子負債	231,323	228,619	△2,703	
その他負債	49,010	46,613	△2,396	● その他負債 未払消費税等及び未払法人税等の減少等に伴う減少
純資産	125,645	114,908	△10,737	
株主資本	92,235	82,733	△9,502	● 株主資本 自己株式取得240万株の実施等により減少
その他有価証券評価差額金	17,339	16,090	△1,248	
繰延ヘッジ損益	△6	7	+13	
土地再評価差額金	16,076	16,076	-	

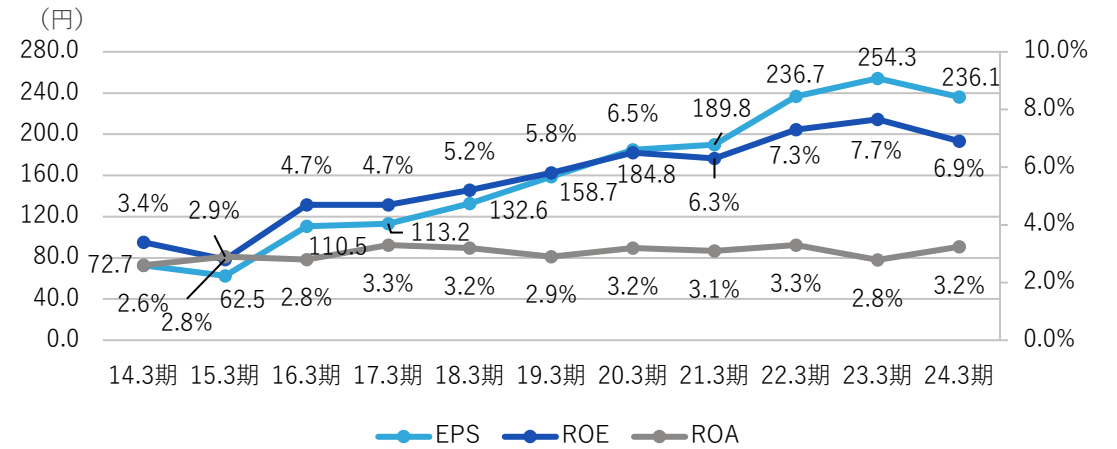
※ 有利子負債は、短期借入金、1年内償還予定の社債、1年内返済予定の長期借入金、流動負債 その他（一部）、社債、長期借入金、長期未払金であります。

経営指標等

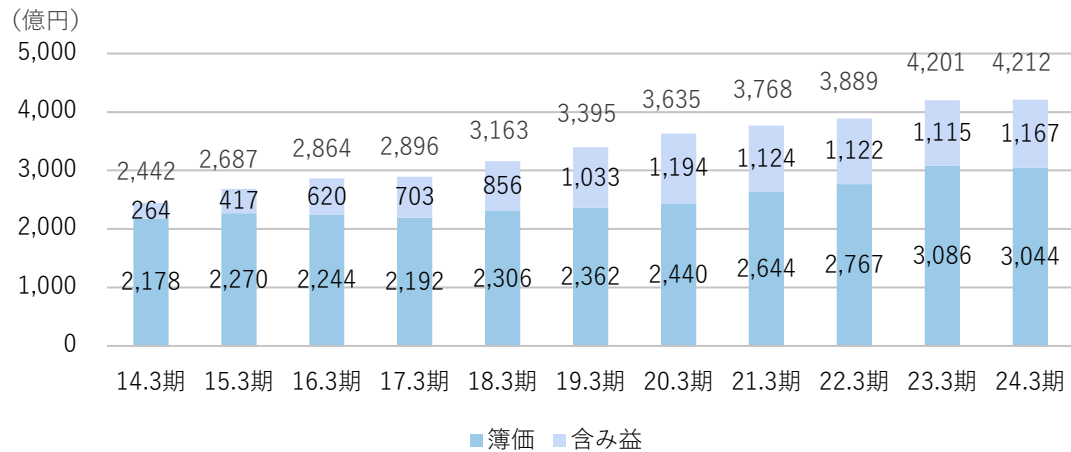
株価水準



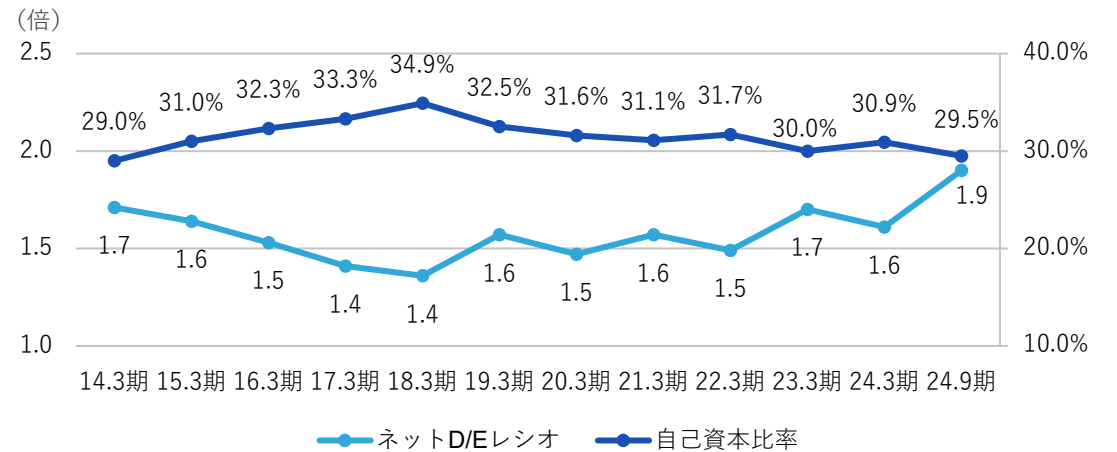
EPS・ROE・ROA



賃貸等不動産の時価



財務規律



※ 1株当たりNAV = (純資産+賃貸等不動産含み益 (税引後)) ÷ 発行済株式数 (自己株式除く)

2025年3月期 連結業績予想

- 売上高は、ビルディング事業における棚卸資産売却の減少等により、前期比減収。
- 営業利益・経常利益は、ビルディング事業における物件売却益の減少等により、前期比減益。
- 親会社株主に帰属する当期純利益は、繰延税金資産の計上に伴う法人税等調整額の減少見込み等により、前期比増益。

	2024.3期	2025.3期 (予想) (※1)	前期比額	前期比率
売上高 (百万円)	44,433	41,600	△2,833	△6.4%
ビルディング事業	40,544	37,600	△2,944	△7.3%
アセットマネジメント事業	3,888	4,000	+111	+2.9%
営業利益 (百万円)	13,022	12,300	△722	△5.5%
ビルディング事業	12,639	12,100	△539	△4.3%
アセットマネジメント事業	2,197	2,200	+2	+0.1%
全社・消去	△1,814	△2,000	△185	—
経常利益 (百万円)	11,463	10,700	△763	△6.7%
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	8,450	8,500	+49	+0.6%
EPS (1株あたり当期純利益) (円)	236.13	251.56	+15.43	+6.5%

※1 2024年4月30日公表数値

2025年3月期 連結業績予想（セグメント別）

<セグメント別増減>

■ビルディング事業

	2024.3期	2025.3期 (予想)	前期比額	前期比率	主な増減要因
売上高（百万円）	40,544	37,600	△2,944	△7.3%	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸収益 前期取得物件の収益貢献、メルキュール東京日比谷の通期稼働及び空室の埋め戻しに伴う賃貸収益の増加等により、増収。 ● メルキュール東京日比谷の通期稼働による増収：約14億円 ● 空室の埋め戻し及び増額改定による増収：約4億円 ● 前期取得物件の収益貢献による増収：約3億円 ● 再開発に伴う解体予定ビルのテナント退去による減収：約13億円 ● 物件売却に伴う期間収益の減少等による減収：約2億円
賃貸収益	26,382	27,000	+617	+2.3%	
物件売却収入	12,780	9,200	△3,580	△28.0%	
その他	1,382	1,400	+17	+1.3%	
営業利益（百万円）	12,639	12,100	△539	△4.3%	
うち物件売却益	4,808	4,500	△308	△6.4%	<ul style="list-style-type: none"> ● 物件売却収入 棚卸資産売却の減少により、減収を計画。

■アセットマネジメント事業

	2024.3期	2025.3期 (予想)	前期比額	前期比率	主な増減要因
売上高（百万円）	3,888	4,000	+111	+2.9%	<ul style="list-style-type: none"> ● アセットマネジメント収益及び仲介手数料は安定的に推移
アセットマネジメント収益	2,565	2,600	+34	+1.3%	
仲介手数料	1,322	1,400	+77	+5.8%	
営業利益（百万円）	2,197	2,200	+2	+0.1%	

免責事項

1. 当説明資料は、投資勧誘を目的にしたものではありません。投資に関する最終決定は皆様自身のご判断において行われるようお願いいたします。
2. 当説明資料で掲載している情報のうち過去の歴史的事実以外のものは、一定の前提の下に作成した将来の見通しであり、また2024年10月31日現在で入手可能な情報に基づく当社の経営陣の判断に基づいております。従って、将来、実際に公表される業績等は種々の要素によって変動する可能性があります。当社は当説明資料を使用したことにより生じるいかなる損害についても責任を負うものではありません。
3. 当社は、新たな情報や将来の事象により、当説明資料に掲載された将来の見通しが変更される場合がありますが当説明資料は更新されません。