

HEIWA REAL ESTATE GROUP

2025年3月期 第3四半期 決算補足説明資料

2025.1.31

2025年3月期 第3四半期 トピックス

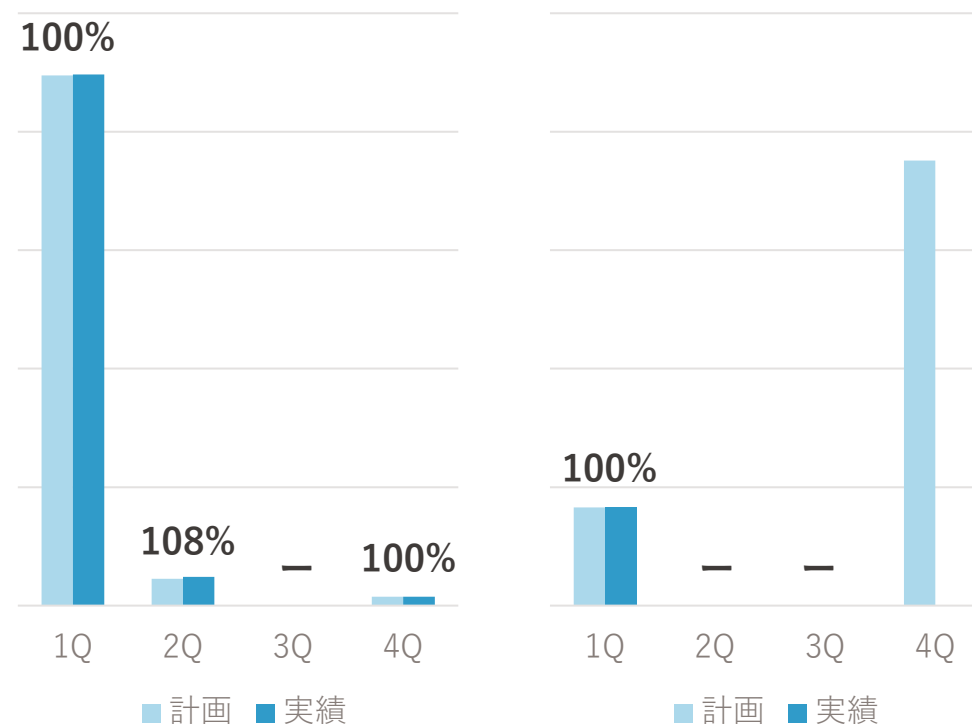
- 2025年3月期第3四半期の連結業績について、前年同期は、年度計画の物件売却益のうち約99%を計上（計画通りの進捗）していたことに対して、当第3四半期は、年度計画の約18%の計上（計画通りの進捗）であるため、売上高・営業利益とも、前年同期比では減収減益となったものの、物件売却収入・利益ともに計画通りに進捗。
- 2024年10月に（仮称）日本橋茅場町一丁目6地区開発計画において、都市計画提案を実施。
- 2024年12月に、日本橋兜町・茅場町街づくりビジョン2040を公表。
- 2025年1月に、大通西4南地区第一種市街地再開発事業の投資額の調達を目的として、極度額720億円を上限とするコミット型シンジケートローン契約を締結。
- 2025年1月31日付で「資本コストや株価を意識した経営の更なる推進に向けた取り組みについて」を公表し、政策保有株式縮減の加速化、株主還元の更なる強化等に取り組む。本取り組みに伴い、2025年3月期の通期業績予想の修正及び配当予想の修正（増配）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



資本コストや株価を意識した経営の更なる推進に向けた取り組みについて

- 資本コストや株価を意識した経営の更なる推進のため、現中期経営計画において、政策保有株式縮減目標として「連結純資産に対する政策保有株式残高比率：2026年度までに10%以下」を掲げる中、2024年12月末時点の政策保有株式約175億円の残高を半分以下とする政策保有株式縮減を加速する取り組みを進める。（ご参考：2024年12月末時点の連結純資産額約1,141億円）
- 上記取り組みにより、政策保有株式の含み益が実現し、投資有価証券売却益を特別利益として計上することに伴い、現中期経営計画最終年度の2027年3月期のEPSは300円以上、親会社株主に帰属する当期純利益は100億円以上、ROEは8%以上の水準に向上する見通し。
- 特別利益として計上する投資有価証券売却益の増加分については、連結配当性向を50%とする株主還元方針に沿い、普通配当として株主の皆様へ還元するとともに、2024年6月に自己株式取得約90億円を実施したことに加え、さらに株主の皆様への還元を強化するため、2025年3月期から2027年3月期までの3年間において、1株当たりの特別配当30円を実施する予定。

	従来の見通し（※1）			取り組み後の見通し（※2）		
	2025.3期	2026.3期	2027.3期	2025.3期	2026.3期	2027.3期
親会社株主に帰属する当期純利益	85億円			93億円	95億円以上	100億円以上
EPS（1株あたり当期純利益）	251.56円		270円以上	275.24円	280円以上	300円以上
ROE	7%以上			7%以上	8%以上	
1株当たり年間配当金	126円			170円 （普通配当140円） （特別配当30円）	170円以上 （普通配当140円以上） （特別配当30円）	180円以上 （普通配当150円以上） （特別配当30円）

※1 2024年4月30日、2024年6月7日公表数値 ※2 2025年1月31日公表数値

2025年3月期 第3四半期 連結業績

- 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四半期純利益は、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。

	2023.12期	2024.12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)	35,715	26,947	△8,767	△24.5%	41,700	64.6%
ビルディング事業	33,198	24,441	△8,756	△26.4%	37,600	65.0%
アセットマネジメント事業	2,517	2,505	△11	△0.4%	4,100	61.1%
営業利益 (百万円)	10,951	7,479	△3,471	△31.7%	12,500	59.8%
ビルディング事業	11,026	7,677	△3,348	△30.4%	12,400	61.9%
アセットマネジメント事業	1,317	1,346	+29	+2.2%	2,300	58.6%
全社・消去	△1,391	△1,544	△152	—	△2,200	—
経常利益 (百万円)	9,953	6,520	△3,432	△34.5%	10,900	59.8%
特別利益 (百万円)	1,197	—	△1,197	△100.0%		
特別損失 (百万円)	12	11	△1	△9.5%		
親会社株主に帰属する四半期純利益 (百万円)	7,614	4,939	△2,675	△35.1%	9,300	53.1%
EPS (1株あたり四半期純利益) (円)	212.75	145.60	△67.15	△31.6%	275.24	52.9%

※1 2025年1月31日公表数値

2025年3月期 第3四半期 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

	2023.12期	2024.12期	前期比額	前期比率	主な増減要因
売上高（百万円）	33,198	24,441	△8,756	△26.4%	<ul style="list-style-type: none"> ● 賃貸収益 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、空室の埋め戻し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13億円 ● 物件取得・竣工に伴う期間収益の増加等による増収：約3億円 ● 空室の埋め戻し及び増額改定等による増収：約4億円 ※24年12月末時点での連結空室率：3.32% ● 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7億円 ● 物件売却に伴う期間収益の減少等による減収：約3億円 ● 物件売却収入 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	19,478	20,644	+1,165	+6.0%	
物件売却収入	12,705	2,665	△10,040	△79.0%	
その他	1,014	1,132	+118	+11.7%	
営業利益（百万円）	11,026	7,677	△3,348	△30.4%	
うち物件売却益	4,729	828	△3,901	△82.5%	

■アセットマネジメント事業

	2023.12期	2024.12期	前期比額	前期比率	主な増減要因
売上高（百万円）	2,517	2,505	△11	△0.4%	<ul style="list-style-type: none"> ● アセットマネジメント事業は、仲介手数料が減少したことにより減収となった一方、アセットマネジメント収益が増収となったことから増益。
アセットマネジメント収益	1,676	1,760	+83	+5.0%	
仲介手数料	840	745	△95	△11.3%	
営業利益（百万円）	1,317	1,346	+29	+2.2%	

2025年3月期 第3四半期 連結貸借対照表

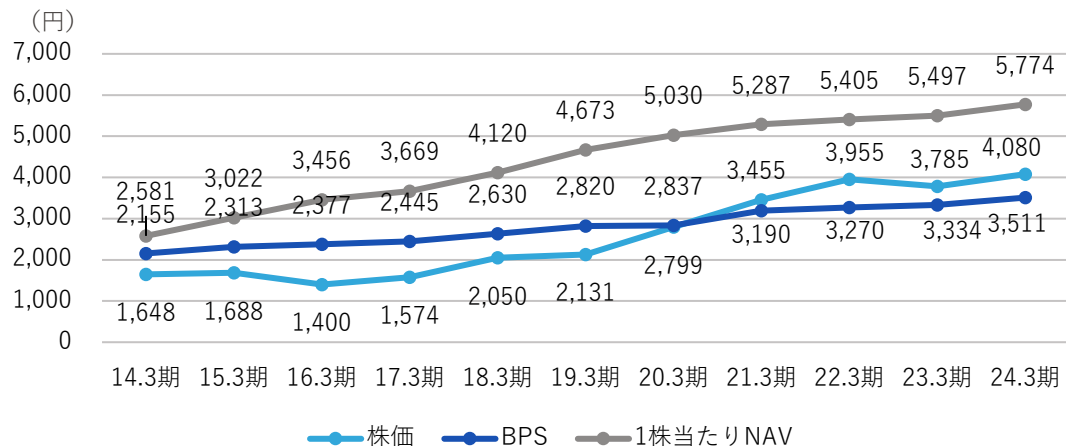
- 自己株式取得240万株の実施等に伴い現金及び預金・有価証券、株主資本が減少し、資産・純資産が減少。また、有利子負債の増加等に伴い、負債が増加。

	2024.3期	2024.12期	前期比額	主な増減要因
資産合計（百万円）	405,979	402,354	△3,625	
流動資産	53,257	42,960	△10,297	● 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	18,763	△9,658	
棚卸資産（営業出資含む）	21,766	20,408	△1,357	● 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	3,788	+719	
固定資産	352,341	359,053	+6,712	● 有形固定資産 大通西4南地区第一種市街地再開発事業における参加組合員負担金、キャプション by Hyatt 兜町 東京の建築費の支払い、ORSUS清澄白河リバーフロントの取得等に伴い増加
有形固定資産	275,522	282,617	+7,094	
無形固定資産	31,320	31,298	△21	
投資その他資産	45,498	45,137	△360	● 投資その他資産 投資有価証券の時価下落等による減少
繰延資産	381	339	△41	
負債純資産合計（百万円）	405,979	402,354	△3,625	
負債	280,334	288,245	+7,911	● 有利子負債 ネットD/Eレシオ：2.0倍（2024年12月末時点）
有利子負債	231,323	241,949	+10,626	
その他負債	49,010	46,295	△2,714	● 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	114,108	△11,536	
株主資本	92,235	82,127	△10,108	● 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	15,882	△1,456	
繰延ヘッジ損益	△6	22	+28	
土地再評価差額金	16,076	16,076	-	

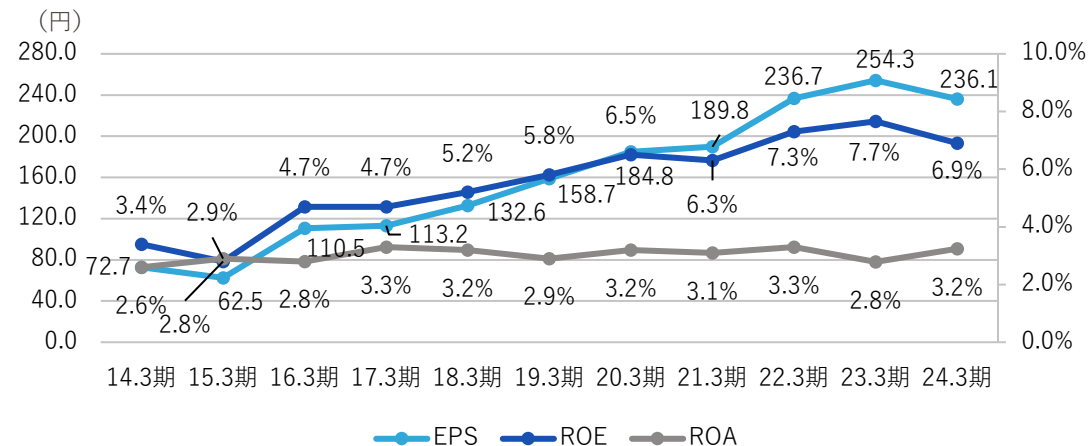
※ 有利子負債は、短期借入金、1年内償還予定の社債、1年内返済予定の長期借入金、流動負債 その他（一部）、社債、長期借入金、長期未払金であります。

経営指標等

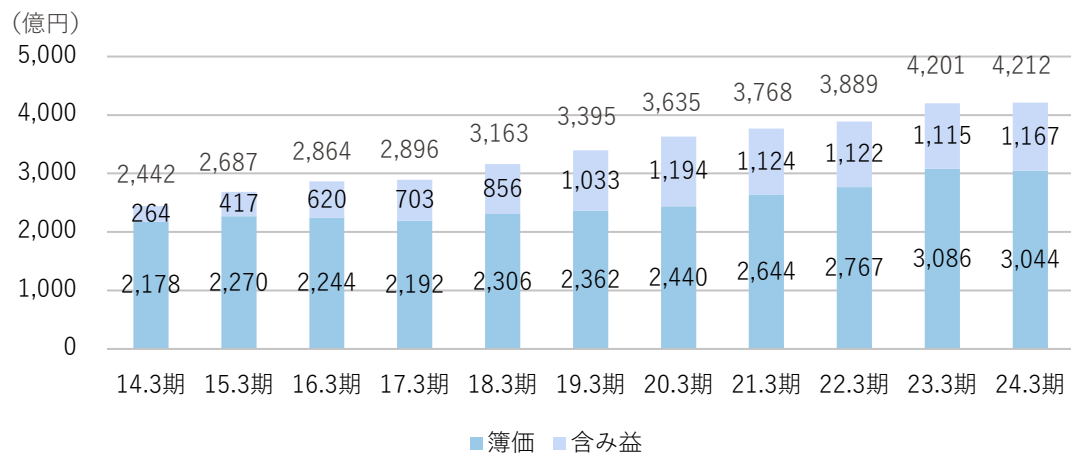
株価水準



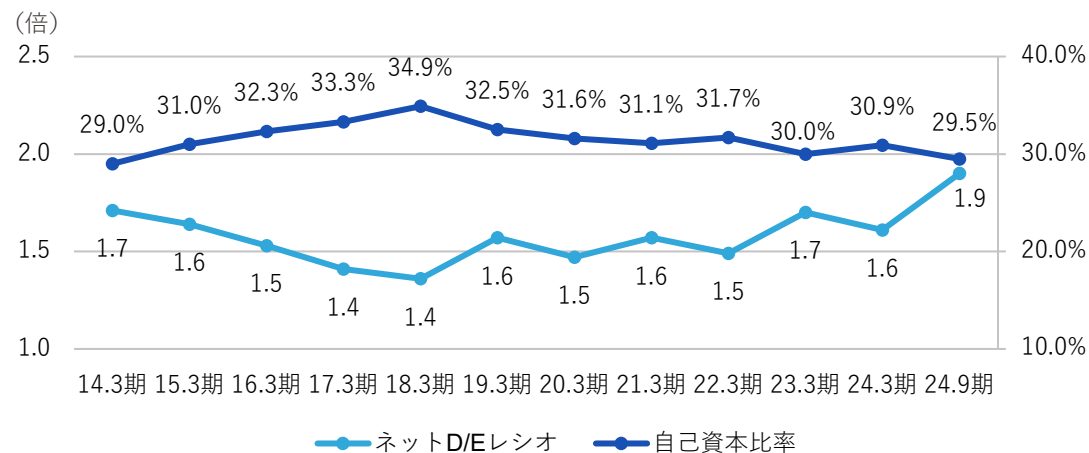
EPS・ROE・ROA



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 連結業績予想の修正

- 売上高・営業利益・経常利益は、ビルディング事業における保有物件の賃貸収益等及びアセットマネジメント事業におけるアセットマネジメント収益が増加する見込みとなったことなどから、前回公表予想に対して増収増益。
- 親会社株主に帰属する当期純利益は、上記に加え、資本コストや株価を意識した経営の更なる発展に向け、政策保有株式縮減の取り組みを加速させ、投資有価証券売却益の計上を見込むことに伴い、前回公表予想に対して増益。

	2025.3期 (前回公表予想) (※1)	2025.3期 (今回修正予想) (※2)	増減額	増減率
売上高 (百万円)	41,600	41,700	+100	+0.2%
ビルディング事業	37,600	37,600	—	—
うち物件売却収入	9,200	8,900	△300	△3.3%
アセットマネジメント事業	4,000	4,100	+100	+2.5%
営業利益 (百万円)	12,300	12,500	+200	+1.6%
ビルディング事業	12,100	12,400	+300	+2.5%
うち物件売却益	4,500	4,500	—	—
アセットマネジメント事業	2,200	2,300	+100	+4.5%
全社・消去	△2,000	△2,200	△200	—
経常利益 (百万円)	10,700	10,900	+200	+1.9%
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	8,500	9,300	+800	+9.4%
EPS (1株あたり当期純利益) (円)	251.56	275.24	+23.68	+9.4%

※1 2024年4月30日公表数値 ※2 2025年1月31日公表数値

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	41,700	△2,733	△6.2%
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	4,100	+211	+5.4%
営業利益 (百万円)	13,022	12,500	△522	△4.0%
ビルディング事業	12,639	12,400	△239	△1.9%
アセットマネジメント事業	2,197	2,300	+102	+4.7%
全社・消去	△1,814	△2,200	△385	—
経常利益 (百万円)	11,463	10,900	△563	△4.9%
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	8,450	9,300	+849	+10.0%
EPS (1株あたり当期純利益) (円)	236.13	275.24	+39.11	+16.6%

※1 2025年1月31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5億円 ● 前期取得物件の収益貢献による増収：約4億円 ● 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10億円 ● 物件売却に伴う期間収益の減少等による減収：約2億円 ● その他の要因による減収：約2億円
賃貸収益	26,382	27,200	+817	+3.1%	
物件売却収入	12,780	8,900	△3,880	△30.4%	
その他	1,382	1,500	+117	+8.5%	
営業利益（百万円）	12,639	12,400	△239	△1.9%	
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	4,100	+211	+5.4%	<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	2,700	+134	+5.2%	
仲介手数料	1,322	1,400	+77	+5.8%	
営業利益（百万円）	2,197	2,300	+102	+4.7%	

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2025年1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され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。