

○2021年12月期 損益計算書

- ・ 2021年12月期は、分譲マンションの売上・粗利益や投資家向け物件売却の粗利益が増加したこと等により増収、営業利益ベースで増益となりました。
- ・ 営業収益は3,404億円と前期比54億円の増収、営業利益は587億円と前期比91億円の増益、事業利益は479億円と前期比18億円の減益となっています。
- ・ 営業外収益は68億円と受取配当金の増加等により前期比11億円の増加、営業外費用は193億円と海外事業における持分法による投資損失の計上等により前期比111億円の増加となり、経常利益は462億円と前期比8億円の減益となりました。
- ・ 特別利益は政策保有株式の売却による投資有価証券売却益の増加、海外事業にかかる出資金売却益の計上等により、前期比59億円増加の107億円を計上、特別損失は前期比41億円減少の7億円を計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は349億円と前期比31億円の増益となりました。

○2021年12月期 貸借対照表

- ・ 総資産は1兆6,507億円と前期末比261億円の増加、有利子負債は9,568億円と前期末比200億円の減少、純資産は4,276億円と前期末比285億円の増加となりました。
- ・ 自己資本比率は25.3%、DEレシオは2.3倍、ネットDEレシオは2.1倍となっております。

○投資の進捗

- ・ 投資計画については、2020年2月に公表した中期経営計画において掲げた5つの重点分野において、当期は年間で2,200億円の想定に対し、1,288億円で着地致しました。
- ・ 開発用地の取得環境は依然として厳しい状況が続いておりますが、物流施設・分譲・賃貸マンション等への新規投資を積極的に推進しました。

○2022年12月期 通期業績予想

- ・ 今期の通期業績予想については、分譲マンションの売上・粗利益の増加、アセットサービス事業における投資家向け物件売却の増加、および海外事業における持分法による投資利益の計上等により、営業収益3,600億円、営業利益600億円、事業利益630億円、経常利益600億円、親会社株主に帰属する当期純利益は400億円と7期連続の増益を見込んでおります。
- ・ 今期の計画では年間2,900億円の投資を想定しております。マーケットの状況を注視しつつ、分譲マンション・投資家向け売却物件への新規投資を積極的に推進してまいります。

○株主還元

- ・ 本日より実施したとおり、当期は、期首予想の48円から3円増配し、年間51円を予定しております。また、今期は、8円増配となる年間59円を予定しており、9期連続の増配を予定しております。

○ビル事業

- ・ 当期は、投資家向け物件売却の増加、オフィスビル賃貸が堅調に推移したこと等により、営業収益は 1,556 億円と、前期比 111 億円の増収、営業利益 444 億円と前期比 40 億円の増益、事業利益 448 億円と、前期比 39 億円の増益となりました。投資家向け物件売却については、日本プライムリアルティ投資法人に売却したグランフロント大阪を含め、5 物件、営業収益で 432 億円、売却益として 105 億円計上しております。
- ・ 2021 年 12 月末時点の平均賃料・稼働率については、それぞれ坪単価 30,954 円、96.8%となっており、引き続き高水準を維持しております。
- ・ 投資家向け売却物件の取得については、今期は物流施設で（仮称）T-LOGI 本庄児玉等、計 5 プロジェクト、中規模オフィスビルでは仙台広瀬通りプロジェクト等、計 3 プロジェクトの取得が新たに決定しており、総投資額ベースで 2,650 億円までストックが拡大しております。
- ・ ビル事業セグメントの今期予想については、オフィスビル賃貸は堅調に推移すると見込まれるものの、投資家向け物件売却の減少等により営業収益は 1,530 億円と 26 億円の減収、営業利益は、ビル賃貸における租税公課・修繕費等の費用の増加に加え、再開発・建替に関する移転補償費の増加等により 415 億円と 29 億円の減益、事業利益は 420 億円と 28 億円の減益を見込んでおります。なお、ビル事業における投資家向け物件売却については、営業収益で 395 億円、売却益として 115 億円を想定しております。

○住宅事業

- ・ 当期は、分譲マンションおよび投資家向け物件売却の売上・粗利益の増加等により、営業収益は 1,205 億円と前期比 214 億円の増収、営業利益・事業利益は 170 億円と前期比 99 億円の増益となっております。投資家向け物件売却については、賃貸マンション 7 物件、営業収益で 194 億円、売却益として 63 億円計上しております。
- ・ 分譲マンション計上戸数は 8 月に 980 戸から 1,060 戸に修正しましたが、更に販売が進捗し、1,109 戸で着地しました。粗利益率は 24.4%、竣工在庫は前期末から 94 戸減少し、83 戸となっております。
- ・ ランドバンクは今期計上予定の 1,430 戸を含めて約 7,800 戸確保しております。
- ・ 投資家向けの賃貸マンションについては、当期、新たに 6 プロジェクトの取得が決定しており、総投資額ベースで約 650 億円までストックが拡大いたしました。
- ・ 住宅事業セグメントの今期予想については、分譲マンションの計上戸数の増加、粗利益率の上昇等により、営業収益は 1,270 億円と 64 億円の増収、営業利益・事業利益は 215 億円とそれぞれ 44 億円の増益を見込んでおります。なお、今期の分譲マンション計上戸数は 1,430 戸、粗利益率は 32%を想定。今期計上予定戸数に対する期首時点の契約進捗率は 76%、投資家向け物件売却については、営業収益で 125 億円、売却益は 35 億円を想定しております。

○アセットサービス事業

- ・ 当期は、アセットソリューションにおける投資家向け物件売却が減少したものの、仲介事業の取扱高増加、駐車場の稼働改善等の結果、営業収益は 426 億円と前年同期比 40 億円の減収、営業利益・事業利益は 43 億円と前期比 16 億円の増益となりました。
- ・ 駐車場事業は、営業収益 199 億円と、前期比 11 億円の増収となりました。

- ・ 駐車場の管理車室数は 75,254 車室と、前期末比 919 車室減少しました。
- ・ 稼働状況については、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、地方や郊外のパーク＆ライド型を中心に、引き続き厳しい状況が続きましたが、昨年秋以降、回復基調となりました。駐車場事業は、今後、感染が収束に向かえば稼働の回復は続くものと考えており、中長期的には引き続き強化していく方針です。
- ・ 「アセットサービス事業」の今期予想については、アセットソリューションにおける投資家向け物件売却の増加、駐車場の稼働回復等により、営業収益は 580 億円と 153 億円の増収、営業利益・事業利益は 60 億円とそれぞれ 16 億円の増益を見込んでおります。なお、営業利益に含まれるアセットソリューションにおける物件売却では、営業収益で 220 億円、売却益は 30 億円を想定しております。

○その他

- ・ 当期は、クオリティライフ事業においてリゾート施設の稼働が改善したものの、前期に計上したシニア事業譲渡およびシニア住宅売却の反動、海外事業における持分法による投資損失の計上等の結果、営業収益は 215 億円と、前期比 230 億円の減収、営業利益は 20 億円と前期比 68 億円の減益、事業利益はマイナス 91 億円と、前期比 177 億円の減益となりました。
- ・ 海外事業の 2 つのプロジェクトにおいて発生した持分法による投資損失についてご説明します。一つ目は、ミャンマーにおける博物館跡地再開発プロジェクトについて。同国において「非常事態宣言」が発令され、事業を全面的に停止している状況を踏まえ、当社として今後の事業計画を見直した結果、また、インドネシアにおけるダルマワンサプロジェクトについては、新型コロナウイルス感染拡大の影響により事業を中断している状況を踏まえ、当社として今後の事業計画を見直した結果、各プロジェクトに参画している当社持分法適用関連会社にかかる損失として、それぞれ 68 億円と 47 億円を計上いたしました。これらの状況を踏まえ、当社としては、まずは既存のプロジェクトを着実に推進すべく引き続き注力するとともに、新規投資については現下のマーケット環境を踏まえ厳選投資を徹底する方針です。
- ・ 「その他事業」の今期予想については、リゾート施設の稼働の回復、海外事業の利益貢献等により、営業収益は 220 億円と 4 億円の増収となるものの、新収益認識基準の適用による影響等により営業利益は 10 億円と、10 億円の減益となる見込みです。事業利益は、海外事業における持分法による投資利益 25 億円を見込み、35 億円の利益と前期比 126 億円の増益を見込んでおります。

以上