

2020年12月期第2四半期 電話説明会要旨

2020年8月4日

○通期業績予想の修正

- ・ 期首（2020年2月5日）に公表した2020年12月期通期業績予想について、新型コロナウイルス感染拡大により、主にホテル・商業施設の賃貸事業、駐車場事業、リゾート事業に影響が生じていることから、6月までの業績動向および足許7月の営業状況等を踏まえ一部修正。
- ・ 修正通期業績予想は、営業収益3,500億円（期首公表から変更なし）、営業利益480億円（期首公表比50億円の減益）、事業利益[※]475億円（期首公表比45億円の減益）、経常利益445億円（期首公表比15億円の減益）、親会社株主に帰属する当期純利益310億円（期首公表から変更なし）。
- ・ 修正通期業績予想について、前期実績対比では、営業収益は8.3%の増収、営業利益は8.4%の減益、事業利益は8.1%の減益、経常利益は0.3%の減益、親会社株主に帰属する当期純利益は4.0%の増益の見込み。
- ・ 配当予想については、中間配当22円、期末配当23円、年間合計45円から変更なし。
- ・ ビル事業については、営業収益は1,470億円（期首公表比10億円の減収）、営業利益は380億（期首公表比50億円の減益）、事業利益は385億円（期首公表比49億円の減益）に修正。主な変動要因として、営業収益ではホテル・商業施設の賃料減免等によりビル賃貸で期首公表比25億円の減収、ホテル等の売却見送りに伴う売却物件の変更により不動産売上高で期首公表比55億円の増収、工事等の減少により管理受託等で期首公表比40億円の減収の見込み。営業利益・事業利益ではホテル・商業施設の賃料減免等により期首公表比25億円の減益、ホテル・商業施設の売却見送り等により期首公表比20億円の減益の見込み。
- ・ 住宅事業については、営業収益は1,230億円（期首公表比80億円増収）、営業利益・事業利益は135億円（期首公表比45億円の増益）に修正。主な変動要因としては、営業収益ではマンション計上予定戸数を1,250戸から1,150戸に修正したことにより、マンション分譲で期首公表比45億円の減収、賃貸マンションの売却増加により宅地等売上で期首公表比130億円の増収の見込み。営業利益・事業利益では、賃貸マンションの売却増加により期首公表比45億円の増益、分譲マンション計上戸数の減少分は経費削減により相殺される見込み。
- ・ アセットサービス事業については、営業収益は560億円（期首公表比40億円減収）、営業利益・事業利益は55億円（期首公表比35億円減益）に修正。主な変動要因としては、営業収益では新型コロナウイルス感染拡大の影響により駐車場事業で30億円の減収、仲介で10億円の減収の見込み。営業利益・事業利益は、駐車場事業で期首公表比30億円の減益、仲介ほかで期首公表比5億円の減益の見込み。
- ・ その他事業については、営業収益は240億円（期首公表比30億円減収）、営業利益は10億円（期首公表比10億円の減益）、事業利益は0億円（期首公表比6億円の減益）に修正。リゾート事業が新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けており、期首公表比35億円の減収、営業利益では期首公表比10億円強の減益の見込み。

- ・ 経常利益については、445 億円（期首公表比 15 億円減益）に修正。営業外損益が受取配当の増加、大型 SPC のリファイナンスに伴う支払利息の減少、並びに海外事業における持分法投資損失の減少等により期首公表比 35 億円改善したことによるもの。
- ・ 親会社株主に帰属する当期純利益については、海外事業におけるプロジェクト会社の清算に伴う為替差益や、一部資産等の売却益を特別利益に計上することを想定し、期首公表通りの 310 億円となる見込み。
- ・ なお、今回の業績予想修正の前提としては、下期には当社グループの事業を取り巻く環境が徐々に回復し、年度末に向けて概ね平常化する想定。主力事業であるオフィスビルの賃貸、並びにマンション分譲への影響は軽微であること、投資家向け物件売却についても売却物件の入れ替えにより利益を確保できる見込みであることから、新型コロナウイルス感染拡大の影響は未だ予断を許さぬ状況ではあるものの、新たな通期業績予想の達成に向けて着実に取り組みを推進する方針。

※ 海外事業等の成長を取り込むため、営業利益に持分法投資損益を加えた「事業利益」を本年 2 月より財務指標として導入

○2020 年 12 月期第 2 四半期 損益計算書

- ・ 分譲マンションの売上・粗利益の減少やビル事業やアセットサービス事業における投資家向け物件売却の減少に加えて、新型コロナウイルス感染拡大の影響により駐車場・リゾート施設の稼働が低下したこと等により、減収減益。
- ・ 営業収益は 1,524 億円、前年同四半期比 338 億円の減収、修正後通期予想に対する進捗率は 44%。営業利益は 185 億円、前年同四半期比 137 億円の減益、事業利益は 189 億円、前年同四半期比 132 億円の減益、事業利益の修正後通期予想に対する進捗率は 40%。（セグメント別の詳細は後段参照。）営業外収益は前年同四半期比 5 億円増加の 25 億円、営業外費用は前期ハイブリッド社債発行費用の影響により前年同四半期比 12 億円減少の 40 億円。経常利益は 170 億円、前年同四半期比 119 億円の減益、修正後通期予想に対する進捗率は 38%。特別利益は投資有価証券やリゾートの売却益等により 22 億円、特別損失は株価下落に伴う評価損や新型コロナウイルス感染拡大にともなう施設休業コスト等により 27 億円を計上。親会社株主に帰属する四半期純利益は 108 億円、前年同四半期比 92 億円の減益、通期予想に対する進捗率は 35%。

○2020 年 12 月期第 2 四半期 貸借対照表

- ・ 総資産は 1 兆 6,237 億円、前年度末比 597 億円の増加。有利子負債は 1 兆 41 億円、前年度末比 792 億円の増加。純資産は 3,705 億円、前年度末比 136 億円の減少。自己資本比率は 22.2%、DE レシオは 2.8 倍。なお現状、現預金は通常より厚めに保持しており、735 億円、ネット DE レシオ 2.6 倍。
- ・ 有形・無形固定資産は、「Hareza Tower」・「ののあおやま民活棟」の竣工や再開発種地の取得等により 9,276 億円、前年度末比 249 億円の増加。販売用不動産は、分譲マンション・物流施設等用地を取得したこと等により 3,589 億円、前年度末比 216 億円の増加。

- ・ 投資その他の資産は、有価証券の時価評価による減少、海外プロジェクト会社への出資による増加等により、2,232 億円、前年度末比 135 億円の減少。
- ・ 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、年間で 2,400 億円を想定しており、うち新規投資は 1,000 億円弱を予定。第 2 四半期時点の新規投資の進捗は 5 割弱。新型コロナウイルス感染拡大による影響が顕著なホテル・商業施設への投資を見合わせる一方、好調を維持している物流施設・賃貸マンション等への新規投資は積極的に実施。

○ビル事業セグメント

- ・ 投資家向け物件売却の減少や、八重洲再開発事業の権利変換計画認可に伴う不動産取得税の計上等により、営業収益は 585 億円、前年同四半期比 81 億円の減収、営業利益 166 億円、事業利益 168 億円、前年同四半期比 28 億円の減益。
- ・ 内訳は、ビル賃貸は営業収益 369 億円、前年同四半期比 9 億円の増収。不動産売上高は営業収益 42 億円、前年同四半期比 81 億円の減収。管理受託等は工事売上の減少等により営業収益 169 億円、前年同四半期比 10 億円の減収。
- ・ 不動産売上の詳細については、日本プライムリアルティ投資法人に売却した南船場ビルを含めて 2 物件売却したものの、前年度上半期に都市型商業施設やオフィスビル等の投資家向け物件売却を実施した反動により前年同四半期比 81 億円の減収、売却粗利益 18 億円の減益。
- ・ 平均賃料は坪単価 30,288 円、稼働率は前四半期比 1.0 ポイント悪化し 98.0%。5 月末に竣工した「Hareza Tower」についてテナントの多数が第 3 四半期以降の入居となることが悪化の要因。「Hareza Tower」を除いた場合、平均賃料・稼働率ともに若干改善しており、引き続き好調に推移。賃料改定についても今期寄与分の改定交渉については概ね完了。
- ・ 「Hareza Tower」は、5 月末の竣工時点において契約ベースで満床となっており、平均賃料坪単価は 30,000 円に近く、想定収支を上回る水準で稼働開始。
- ・ 「東京駅前八重洲 1 丁目東 B 地区市街地再開発事業」については、本年 6 月 23 日に権利変換計画認可をうけ、10 月からエリア全体の解体工事に着手予定。引き続き 2025 年の竣工に向け、鋭意取り組んでいく。
- ・ ビル事業セグメントにおける投資家向け物件売却については、今期は物流施設（千葉北・一宮）、中規模オフィスビル（小伝馬町）を含む計 5 案件を取得し、先述のオフィスビル 2 物件を売却。販売用不動産の残高は前年度末比 162 億円増加の 1,241 億円に拡大。今後の建築費等を加えた総投資額ベースでは、前期末比 300 億円増加の約 2,200 億円。

○住宅事業セグメント

- ・ 前期に都心部の高収益タワーマンション（「Brillia Tower 上野池之端」、「Brillia Tower 代々木公園 CLASSY」）を計上したこと等により、営業収益は 614 億円、前年同四半期比 207 億円の減収、営業利益・事業利益は 63 億円、前年同四半期比 58 億円の減益。

- ・ 分譲マンションの計上戸数は前年同四半期比 65 戸減少の 872 戸、粗利益率は 22.9%。竣工在庫は郊外型の物件を中心に前四半期末から 16 戸減少し 305 戸。修正後の通期計上予定戸数 1,150 戸に対する第 2 四半期末時点の契約進捗率は 90%。
- ・ 緊急事態宣言後 5 月下旬までモデルルームや販売センターにおける新規営業活動を休止していた影響により、販売活動が一時期停止していたが、営業活動再開後の新規集客はほぼ計画通り。特に一次取得層の来場が好調に推移。
- ・ 慎重な取得判断を実施しながら、ランドバンクは前四半期末から約 200 戸積み増し、今期計上予定の 1,150 戸を含めて約 8,300 戸。
- ・ 賃貸マンションの取り組みについては、今期 6 件の新規取得が決定済。投資残高は前年度末比 77 億円増加の 368 億円、総投資額ベースでは 120 億円増加の約 620 億円にパイプラインを拡大。

○アセットサービス事業セグメント

- ・ 新型コロナウイルス感染拡大に伴う外出自粛の影響により駐車場の稼働が大幅に低下したこと、アセットソリューション（既存物件に付加価値を付けて売却する事業）において投資家向け物件売却が減少したこと等により営業収益は 217 億円、前年同四半期比 33 億円の減収、営業利益・事業利益は 4 億円、前年同四半期比 34 億円の減益。
- ・ 内訳は、アセットソリューションは営業収益 92 億円、前年同四半期比 10 億円の減収。売却粗利益 15 億円、前年同四半期比 11 億円の減益。
- ・ 駐車場事業は、営業収益 88 億円、前年同四半期比 18 億円の減収。管理車室数は前四半期末比 4,493 車室増加の 74,176 車室。新型コロナウイルス感染拡大による外出自粛の影響で稼働率が低迷している状況だが、6、7 月にかけて稼働は改善傾向。
- ・ アセットソリューションの販売用不動産残高は、前年度末比 17 億円減少の 498 億円。幅広い情報ルートの活用により、物件の取得を着実に進めていく。

○その他セグメント

- ・ ファンド事業における AM フィー増加やクオリティライフ事業における稼働上昇等があったものの、新型コロナウイルス感染拡大の影響によりリゾート事業において稼働が低下したこと等により、営業収益は 107 億円、前年同四半期比 15 億円の減収、営業利益 1 億円、前年同四半期比 3 億円の減益、海外事業における持分法投資損失の改善により事業利益 2 億円、前年同四半期比 2 億円の増益。
- ・ 海外事業については、当第 1 四半期に中国揚州において新規プロジェクトに出資済。中国の販売・建築現場においては、当初新型コロナウイルス感染拡大の影響により一時工事・販売がストップしたものの、現在は全現場において再開し、順調に推移。シンガポールの「CPF ビル再開発プロジェクト（79 ロビンソンロード）」においては、工事スケジュールの遅延もなく 2020 年 4 月に竣工し、リーシングも 70%内定と順調。

○統合報告書

- ・ 2020年8月4日付で「統合報告書 2020」をリリース。経営陣にスポットを当て、取締役会議長と社外取締役の対談など、ガバナンス体制にページを割いた構成で作成。

※下記 URL からご覧いただけます。

https://tatemono.com/ir/library/pdf/integrated_2020_all.pdf