

2022年12月期第2四半期 投資家向け決算説明会要旨

2022年8月15日

○2022年12月期第2四半期 損益計算書（4ページ）

- ・ 2022年度第2四半期決算においては、分譲マンションおよび投資家向け物件売却による売上・粗利益の増加に加え、ビル賃貸が堅調に推移したこと、海外事業における持分法投資利益の計上等により、増収増益となりました。

○2022年12月期第2四半期 貸借対照表（5ページ）

- ・ 投資家向け売却物件の開発用地の取得等による販売用不動産の増加等により、総資産は前期末比160億円増加の1兆6,668億円となりました。
- ・ 有利子負債は前期末比212億円減少の9,355億円で、DEレシオは2.1倍となっております。

○販売用不動産の残高（7ページ）

- ・ 分譲マンションの販売や投資家向け物件売却が進捗した一方で、物流施設・中規模オフィス・分譲マンションの開発用地等の取得が進んだ結果、販売用不動産の残高は、前期末比204億円増加の3,646億円となりました。
- ・ 投資家向け売却物件のストックは、総投資額ベースで約3,950億円、そこから生み出される想定売却益は約840億円となっております。また、分譲マンションはランドバンクを順調に積み増し、約8,700戸確保しております。
- ・ 取得環境が厳しい中においても、さまざまな工夫を凝らし、着実なストック確保に努めてまいります。

○マーケット環境の認識と今後の方針（9ページ）

- ・ 建築費、エネルギーコスト、金利等、当社事業全体に影響を及ぼす事象について、注視が必要と認識しております。
- ・ 建築費については足元でも上昇傾向が継続しておりますが、用地取得時の想定と比較して実際の建築費が上昇している物件においては、当初想定収益性を確保すべく、コストマネジメントに注力しております。
- ・ 金利については上昇傾向ですが、当社の資金調達においては従前、借入期間や償還期限の長期化、金利の固定化を進めており、影響は軽微にとどまっております。不動産取引市場における投資家の意欲は引き続き旺盛であり、キャップレートについても大きな変化は見られないものの、こちらも今後の動向の注視が必要と認識しております。
- ・ 一方、各セグメントの状況ですが、ビル事業、住宅事業ともに堅調に推移しており、当面は安定的な収益貢献が見込まれます。働き方・住まい方の多様なニーズに応えるべく、新しい商品企画を日々、推進しております。
- ・ アセットサービス事業においては、コロナウイルスの感染再拡大により、駐車場事業が多少影響を受

けることが想定されますが、足元では採算性を重視した新規案件獲得や、既存施設の利益率改善に注力しており、引き続き中長期的には拡大していく方針です。

○2022年12月期 通期業績予想の修正（10ページ）

- ・ 今般、住宅事業におけるマンション分譲の業績が好調に推移していることに加え、投資家向け物件売却が堅調に推移していること、ファンド事業の収益が増加したこと等をふまえ、通期業績予想を修正いたしました。
- ・ 投資家向け物件売却における売却対象物件を見直したこと等により、期首公表の予想数値と比較して営業収益は減少するものの、営業利益、事業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益はいずれも増加する見通しです。
- ・ 前期との比較においては、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、海外事業における持分法投資利益の計上等により増収増益となる見通しです。

○2022年12月期 通期業績予想の修正の概要（11ページ）

- ・ 表の上段は、事業利益のうち投資家向け物件売却を除く数字をお示ししています。住宅事業のマンション分譲、その他のファンド事業が好調に推移しており、今回修正予想に反映しております。
- ・ 下段は、投資家向け物件売却の粗利益について整理しておりますが、ビル事業、住宅事業において、それぞれ売却の対象となる物件を一部見直したことにより、増減しております。
- ・ アセットサービス事業におけるアセットソリューションは、上期の好調な進捗を踏まえて上方修正いたしました。

○株主還元（12ページ）

- ・ 2022年12月期の配当予想については、ただ今ご説明した業績予想の上方修正に伴い、期末配当を前回予想から3円増額となる、1株当たり33円に修正いたしました。
- ・ これにより、年間の配当予想は前回予想から3円増額となる1株当たり62円となり、9期連続の増配を計画しております。

○主な指標の推移（13ページ）

- ・ 過年度の事業利益と当期純利益、ならびに主な指標の推移についてまとめております。今回の業績予想修正により、2024年に向けてより力強い右肩上がりの成長をお示しできると考えております。
- ・ 投資家向け物件売却について豊富なストックが蓄積されていること、分譲マンションについても収益性の期待できる魅力的なプロジェクトがそろっていること、業績全体の中では大きな数字ではありませんが、いまだコロナによる影響を受けている駐車場、リゾート、ホテル事業等が、今後回復していくこと。これらを踏まえると、2024年の事業利益目標750億円については十分に達成できる蓋然性があるかと理解いただけるかと思っております。

○ビル事業 保有オフィスビルポートフォリオ（16 ページ）

- ・ ビル事業の保有オフィスビルのポートフォリオにおける営業指数についてです。6 月末時点の平均賃料は坪当たり 3 万 896 円、稼働率は 97.1%と、引き続き高水準を維持しております。
- ・ マーケットとの比較において、当社ポートフォリオの優位性をお示しできていると思っております。

○八重洲・日本橋・京橋エリアにおける開発プロジェクト②（22 ページ）

- ・ 当社が重点エリアと位置づけて開発を進めている、八重洲・日本橋・京橋エリア、通称八日京エリアにおける新たなプロジェクトをご説明します。
- ・ 京橋三丁目東プロジェクトという、中央通りを挟んで東京スクエアガーデンの向かい側、銀座に隣接する立地の再開発プロジェクトでございます。ご存じの方もいらっしゃるかと思いますが、銀座の街を囲むように走っている東京高速道路、通称 KK 線について、東京の新たな価値や魅力を創出するため、高速道路としての機能を廃止し、上部空間を歩行者中心の公共的空間として再生・活用する方針が、東京都において策定されております。
- ・ 本プロジェクトは、この方針によって実現を目指す、東京スカイコリドーと連動したまちづくりを進めており、スカイコリドー整備への貢献や、スカイコリドーと建物との接続を計画しております。東京駅、京橋駅、スカイコリドーをつなぐ重層的なネットワークの形成と、国際水準の宿泊施設など、にぎわい創出を支える都市機能の整備等により、将来的にはこのエリアのランドマークとなるプロジェクトであると確信しております。
- ・ 本年 5 月に都市計画提案を実施しており、2029 年度に竣工の予定ですので、まだ少し先にはなりますが、どうぞご期待ください。

○住宅事業 分譲マンション 主な営業指標の推移（25 ページ）

- ・ 今期の計上予定戸数について、販売状況を踏まえて 1,430 戸から 1,450 戸に修正しており、修正後の計上予定戸数に対する 6 月末時点の契約進捗率は 92%と、順調に進捗しております。
- ・ 粗利益率は第 2 四半期累計で 36.7%、通期予想は 32%と、好調なマーケット環境を背景に高水準を維持しています。
- ・ 実需層のニーズはまだまだ底堅いものがあり、住宅事業は当面順調に推移すると見通しております。

○その他 海外事業の取り組み（34 ページ）

- ・ その他の中の海外事業について、昨年は損失を計上いたしましたが、本年は持分法投資利益 25 億円の予想となっております。
- ・ 第 2 四半期のトピックとして、左上に記載のシンガポールでのオフィス事業である 79 ロビンソンロードを売却しており、事業利益に大きく貢献いたしました。
- ・ 今後の海外事業全体の取り組み方針については現在見直し中ですが、できる限り早めに皆様にお示しできるよう、検討を進めてまいります。

○ESG 関連の取り組み①（36 ページ）

- ・ ESG 関連の取り組みについて、ピックアップしてご説明いたします。当社はグループ全体で掲げたマテリアリティに基づく KPI、目標を定めて、ESG 施策を推進しております。定めた KPI、目標については 39 ページに一覧で掲載しておりますので、ぜひ後ほどご覧ください。
- ・ 項目の一つに ZEB・ZEH の開発促進を掲げており、Hareza Tower に続き、京都市の保有オフィスビル、四条烏丸 FT スクエアの一部建替でも、ZEB Ready を取得しています。

○ESG 関連の取り組み③（38 ページ）

- ・ 左下の表に記載のとおり、本年 6 月に ESG 投資の主要指数である MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数の構成銘柄に初めて選定されました。皆様ご存じと思いますが、本指数は GPIF がベンチマークとして採用しており、今回の選定により、当社は GPIF が採用している四つのインデックスに選定されていることとなります。
- ・ また、これらの ESG 関連を含む当社の取り組みについて、先月ホームページにて統合報告書を開示しております。こちらも、ぜひご一読いただければ幸いです。
- ・ 当社は長期ビジョンとして「次世代デベロッパーへ」を掲げ、社会課題の解決と企業としての成長を、より高い次元で両立することを目指しております。引き続き、グループ全体で積極的にサステナビリティ施策に取り組んでいくと同時に、稼ぐ意識を忘れず、右肩上がりの成長をお示しすることで、長期ビジョンの実現に向けてまい進してまいります。

以上