

2021 年 12 月期第 2 四半期 決算説明会要旨

2021 年 8 月 13 日

○2021 年 12 月期第 2 四半期決算・通期業績予想の概要（決算説明資料 4 ページ）

- ・ 損益計算書について、2021 年度第 2 四半期決算においては、新型コロナウイルス感染拡大の影響がホテル・商業施設・駐車場において引き続き生じているものの、主力のオフィスビル賃貸は堅調、分譲マンションも好調に推移していることに加え、投資家向け物件売却が増加したこと等から、前年同四半期と比較し、増収増益となりました。
- ・ 2021 年度通期業績予想については 2 月に公表した数値を変更していませんが、進捗率については営業収益並びに各利益ともおおむね 50%を超える進捗となっております。
- ・ 貸借対照表について、総資産は前期末比 240 億円増の 1 兆 6,486 億円、有利子負債は前期末比 91 億円増の 9,860 億円となり、DE レシオは 2.4 倍となりました。

○新型コロナウイルス感染拡大による主な影響（決算説明資料 5 ページ）

- ・ 緊急事態宣言の延長等、当第 2 四半期においても賃貸事業におけるホテル・商業施設や駐車場事業、リゾート事業等において引き続き影響を受けたものの、オフィスビルを中心にビル賃貸事業全体としては安定的に推移し、分譲マンション事業や投資家向け物件売却においては好調に推移しております。
- ・ 今後の影響については予断を許しませんが、ワクチン接種の進展により、年末にかけては徐々に平常化していくことを前提に、現在影響を受けている事業分野についても一定の回復を見込んでおります。

○マーケット環境の認識と今後の方針（決算説明資料 6 ページ）

- ・ オフィスについては、現在のところ、当社の賃料・空室率に大きな影響は生じていないものの、企業のオフィス移転の意思決定に時間を要していることから、リーシング期間がやや長引く傾向にあります。マーケットの空室率も上昇してきており、オフィス市況の動向には引き続き留意していく必要がありますが、当社は 2025 年竣工の八重洲プロジェクトまで新規大型物件の竣工がなく、また当社既存ポートフォリオは規模・立地等の面で優位性があることから、空室率や賃料水準が大きく悪化する可能性は低いと想定しております。
- ・ 住宅においては、実需の需要は底堅く、利便性が高い都心好立地・環境良好な郊外エリアともに販売は好調に推移しております。低金利等を背景として、好調なマーケット環境が継続すると想定しております。
- ・ 駐車場事業においては新型コロナウイルス感染拡大の影響から足元の稼働は厳しく、海外事業においても東南アジアにおける新型コロナウイルス感染状況やミャンマーの国内情勢等、今後の動向を注視しなければならない事業もありますが、当社グループ全体の業績については総じて堅調に推移していくものと考えております。

○ESG 関連の取り組み（決算説明資料 7 ページ）

- ・ 当社は、本年 6 月に温室効果ガス排出量削減の中長期目標を設定、公表しました。
- ・ 具体的な目標や KPI についてはお示しさせていただいておりですが、2050 年までに事業活動で消費する電力の再生可能エネルギー化 100%を目指すとともに、主力であるビル事業及び住宅事業においては 2030 年までに原則として全ての新築オフィスビル・物流施設・分譲マンションにおいて ZEB・ZEH を開発するという目標を掲げる等、意欲的な目標・KPI を掲げております。

○株主還元（決算説明資料 8 ページ）

- ・ 2021 年度の株主配当につきましては、一株当たり年間 48 円としており、8 期連続の増配を予定しております。
- ・ 新型コロナウイルス感染拡大の影響に関しては未だ予断を許さない状況ですが、今年度の通期業績予想を着実に達成するとともに、ポストコロナを見据えた各種取り組みを積極化していくことにより継続的な企業価値向上を図ってまいります。

○2021 年 12 月期第 2 四半期 損益計算書・貸借対照表（決算説明資料 10-12 ページ）

- ・ 損益計算書について、2021 年度第 2 四半期は、新型コロナウイルス感染拡大の影響がホテル・商業施設・駐車場において引き続き生じているものの、主力のオフィスビル賃貸は堅調、分譲マンションは好調に推移していることに加え、投資家向け物件売却が増加したこと等により、増収増益となりました。
- ・ 本年 2 月に公表した通期業績予想に対し、営業収益においては約 5 割、各利益においては約 6 割の進捗率となっております。
- ・ 貸借対照表について、2021 年度第 2 四半期は一時的な現預金の増加、上場株式の時価評価上昇等に伴う投資有価証券の増加等により、総資産は 1 兆 6,486 億円、前期末比 240 億円の増加となりました。
- ・ 2021 年度第 2 四半期末時点の有利子負債は 9,860 億円、前期末比 91 億円の増加となり、自己資本比率は 25.0%、D/E レシオは 2.4 倍、ネット D/E レシオは 2.2 倍となっております。

○販売用不動産残高推移（決算説明資料 13 ページ）

- ・ 2021 年度第 2 四半期末時点における販売用不動産の残高は 3,493 億円と前期末比微増となりました。うち、分譲マンション以外の投資家向け物件売却にかかる販売用不動産残高は、ページ右側記載のとおり 2,205 億円、これに今後の追加投資額等を加えた総投資額ベースでは約 3,900 億円となっており、これらによる売却益は約 790 億円を見込んでおります。
- ・ また、分譲マンションに係る販売用不動産残高は 1,287 億円と前期末比 133 億円減少したものの、ランドバンクは約 8,300 戸分を確保しており、順調に積み増しております。

○2021 年 12 月期第 2 四半期 キャッシュフロー計算書（決算説明資料 14 ページ）

- ・ 2021 年度第 2 四半期の営業キャッシュフローは 208 億円のプラス、投資キャッシュフローは 110 億円のマイナス、財務キャッシュフローは 29 億円のプラスとなり、現金及び現金同等物の 2021 年度第 2 四半期末の残高は 675 億円となりました。
- ・ 当第 2 四半期においても用地取得競争は厳しい環境が継続しており、当社においては厳選した投資を継続していることから投資進捗は、ややスローペースとなっておりますが、引き続き次年度以降の成長に向け、積極的な投資を計画しております。

○投資計画（決算説明資料 15 ページ）

- ・ 2021 年 12 月期の投資計画については、分譲マンションやビル・物流・賃貸マンションを中心とした投資家向け売却物件を中心に、2,200 億円の投資を計画しております。

○2021 年 12 月期 通期業績予想（決算説明資料 16 ページ）

- ・ 一部の分野において新型コロナウイルス感染拡大の影響は継続するものの、ビル事業・住宅事業における投資家向け物件売却の増加や、駐車場・リゾート施設の稼働の回復等を見込み、営業収益は 3,550 億円と 200 億円の増収、事業利益は 530 億円と 31 億円の増益、経常利益は 480 億円と 9 億円の増益、親会社株主に帰属する当期純利益は 330 億円と 12 億円の増益を見込んでおります。

○ビル事業（決算説明資料 18-21 ページ）

- ・ 2021年度第2四半期は、都市型ホテルの賃貸収益は減少したものの、Hareza Towerの通期稼働等による賃貸収益の増加、投資家向け物件売却益の増加等により、営業収益は598億円と13億円の増収、事業利益は188億円と19億円の増益となりました。
- ・ 通期においては新型コロナウイルス感染拡大の影響はホテル・商業施設の賃貸等において継続することが見込まれるものの、サービスオフィスを手掛けるエキスパートオフィス社をM&Aにより取得したことによる賃貸収益の増加に加え、投資家向け物件売却の増加等により、営業収益は1,670億円と224億円の増収、事業利益は455億円と46億円の増益を見込んでおります。
- ・ 当社のポートフォリオにおいては、2021年6月末時点の平均賃料は30,830円/坪、稼働率は、一部のビルで空室が発生したものの、96.7%と引き続き高水準を維持しております。
- ・ ビル事業における投資家向け物件売却について、ビル事業における販売用不動産残高は、2021年度第2四半期末時点で1,344億円。今後発生する建築費等を合計した総投資額ベースでは約2,800億円と前期末より約600億円分ストックが拡大いたしました。21ページ記載のリストのとおり、物流施設用地や中小型オフィス用地の取得が順調に進捗しています。

○住宅事業（決算説明資料 22-27 ページ）

- ・ 2021 年度第 2 四半期は、分譲マンション売上計上戸数が減少したものの、粗利益率の上昇や投資家向け物件売却が増加したこと等により、営業収益は 719 億円と 105 億円の増収、事業

利益は 137 億円と 73 億円の増益となりました。

- ・ 通期においては、分譲マンションが販売好調なことに鑑み、売上計上予定戸数を期初 980 戸から 1,060 戸に修正しております。ただし、今期売却を予定していた賃貸マンションの一部を来期以降に変更することにより、通期予想の変更は行わず、営業収益は 1,200 億円と 208 億円の増収、事業利益は 155 億円と 83 億円の増益となる見込みです。
- ・ 2021 年度第 2 四半期での粗利益率については 28.6%となりました。2021 年度の売上計上予定戸数、変更後の 1,060 戸に対し、2021 年度第 2 四半期末時点で既に 96%が契約済となっております。
- ・ 分譲マンションのランドバンクについて、2021 年度第 2 四半期末時点のランドバンクは約 8,300 戸を確保しており、ランドバンク組み入れ前の約 2,900 戸を加えると約 11,200 戸と順調に拡大しております。本年のプリリアタワー西新やシントシティに続き、2022 年以降も、各年度に注目度の高い物件の計上を予定しております。2024 年までの中計期間中に計上予定のランドバンクは約 5,700 戸分確保済みです。
- ・ 賃貸マンションのストックについて、賃貸マンションの販売用不動産残高は 2021 年第 2 四半期末時点で 390 億円、総投資額ベースでは約 650 億円となりました。投資家向け物件売却の進展により前期末と比較し、若干減少となっておりますが、次年度以降の成長に向け、厳選した投資を継続してまいります。

○アセットサービス事業（決算説明資料 28・29 ページ）

- ・ 2021 年度第 2 四半期は、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、仲介事業が堅調に推移したことに加え、駐車場事業において稼働改善が見られたこと等から、営業収益は 211 億円と 6 億円の減収、事業利益は 17 億円と 12 億円の増益となりました。
- ・ 通期においては、引き続き好調な投資家向け物件売却の進捗状況を踏まえ、アセットソリューションの営業収益を期初の 145 億円から 165 億円に 20 億円増額いたしますが、一方で、新型コロナウイルス感染拡大の状況を踏まえ、2021 年度後半の駐車場の稼働状況を保守的に見積もり、駐車場の営業収益を期初の 225 億円から 205 億円に 20 億円減額いたします。増減額幅が同額であるため、通期予想の変更は行わず、通期においては営業収益は 460 億円、事業利益は 30 億円と、いずれも前期並みの水準を見込んでおります。
- ・ 駐車場については、一部の駐車場にて解約が生じたこと等により、前期末比若干車室数が減少しております。緊急事態宣言の再発出により、足許の状況は厳しいものの、優良な案件を見極めつつ、積極的に事業規模を拡大してまいります。

○その他（決算説明資料 30-33 ページ）

- ・ 2021 年度第 2 四半期は、前期に実施したシニア施設の運営事業の譲渡およびシニア住宅売却に伴う、運営・賃貸収益の剥落等による減収要因があったものの、リゾート事業、特にゴルフ場を中心に稼働の回復傾向が見られたこと等から、営業収益は 96 億円と 11 億円の減収、事業利益は 3 億円と減収増益となりました。

- ・ 通期においては、リゾート事業の稼働回復は見込まれるものの、前期のシニア住宅売却の反動とシニア事業運営収益の剥落等から、営業収益は 220 億円と 225 億円の減収、事業利益は 10 億円の損失と 96 億円の減益を見込んでおります。
- ・ 海外事業について、中国本土については新型コロナウイルス感染拡大の影響はほぼ見られず、売れ行きは順調に推移しております。一方、その他のアジア諸国については、新型コロナウイルス感染拡大の影響による一部工事・販売スケジュールの遅延や、ミャンマーにおける政治情勢の影響による工事中断等、事業の進捗に影響が生じており、引き続き情勢を注視しつつ、着実な進捗に向けて適切に対応してまいります。

以上