

2021年2月12日

○2020年12月期 損益計算書

- ・ 2020年12月期は、投資家向け物件売却は順調に進捗したものの、分譲マンション売上の減少、および新型コロナウイルス感染拡大の影響による、ホテル・商業施設の賃貸収益減少、駐車場・リゾート施設の稼働低下等により増収減益となりました。
- ・ 営業収益は3,349億円と前期比119億円の増収、営業利益は496億円と前期比27億円の減益、事業利益は498億円と前期比18億円の減益となっています。
- ・ 営業外収益は56億円と、投資事業組合からの利益分配の増加、海外事業における持分法損益の改善等により前期比21億円の増加、営業外費用は82億円と、金融コストの減少等により前期比30億円の減少となり、経常利益は470億円と前期比24億円の増益となりました。
- ・ 特別利益は、シニア住宅運営子会社の売却、上場株式の売却、固定資産の売却等により、前期比17億円増加の47億円を計上、特別損失は、上場株式の評価損、コロナ関連損失等により前期比26億円増加の48億円を計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は317億円と前期比19億円の増益となりました。
- ・ 11月5日に公表した修正予想、営業収益3,400億円、営業利益480億円、事業利益475億円、経常利益445億円、親会社株主に帰属する当期純利益310億円に対しては、各利益段階において若干上振れした水準で着地しており、株主配当についても、本日よりリリースしたとおり、年間45円から1円増配の年間46円を予定しております。

○2021年12月期 通期業績予想

- ・ 今期の通期業績予想については、一部の事業分野において新型コロナウイルスの影響が継続すると想定されるものの、投資家向け物件売却の増加等により、営業収益3,550億円、営業利益540億円、事業利益530億円、経常利益480億円、親会社株主に帰属する当期純利益は330億円と6期連続の増益を見込んでおります。
- ・ また、株主配当については2円増配の年間48円、8期連続の増配を予定しております。

○2020年12月期 貸借対照表

- ・ 総資産は1兆6,246億円と前期末比605億円の増加、有利子負債は9,768億円と前期末比520億円の増加、純資産は3,991億円と前期末比149億円の増加となりました。自己資本比率は24.0%、D/Eレシオは2.5倍、ネットD/Eレシオは2.4倍となっております。
- ・ 投資の進捗についてアップデートします。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五つの重点分野において、当期は、年間で2,400億円の想定に対し、1,891億円で着地いたしました。
- ・ 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・商業施設への投資は基本的に見合わせ、好調を維持している物流施設・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。

- ・ 今期の計画では、年間 2,200 億円の投資を想定しております。景気動向・コロナウイルス感染の収束状況等を注視しつつ、マーケットが好調な分譲マンション・投資家向け物件売却への新規投資を積極的に推進してまいります。

○セグメント別報告

- ・ まず、ビル事業についてご説明します。
- ・ 当期はビル賃貸において、一部ホテル・商業施設の賃料減免が発生したものの、新規・通期稼働物件による収益の増加や、投資家向け物件売却の増加等により、営業収益は 1,445 億円と前期比 236 億円の増収、営業利益 404 億円、事業利益 408 億円と、それぞれ前期比 33 億円の増益となりました。
- ・ 12 月末時点の平均賃料は、坪単価 3 万 835 円、稼働率は 97.7%となっております。池袋の Hareza Tower のテナント入居と段階賃料の解消が進み、賃料が上昇した一方、一部ビルについてリーシングが長期化し、稼働率は若干低下しております。
- ・ 各種調査によるオフィスの空室率は徐々に上昇しておりますが、現時点、当社において新たに目立った解約予告は発生しておりません。しなしながら、オフィス移転に関する企業的意思決定に時間を要する状況は続いており、リーシングは全体的に長期化している状況です。
- ・ 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大手町フィナンシャルシティ、ノースタワー、南船場ビルを含めて 6 物件、売上 328 億円、売却益 72 億円を計上しております。
- ・ なお、当期は物流施設で千葉北プロジェクト、一宮プロジェクト等、計 9 プロジェクト、中規模オフィスビルでは小伝馬町プロジェクト等、計 3 プロジェクトの取得が新たに決定しており、ストックは総投資額ベースで 2,200 億円となっております。
- ・ また、東京駅前八重洲一丁目東 B 地区市街地再開発事業については、昨年 6 月 23 日に権利変換計画認可を受け、予定どおり、10 月からエリア全体の解体工事に着手しております。引き続き、本年内の新築着工、25 年の竣工に向け、鋭意取り組んでまいります。
- ・ ビル事業セグメントの今期の予想については、物件売却によるビル賃貸収益の剥落、リーシング長期化の影響等を一定見込む一方、Hareza Tower の通期稼働、投資家向け物件売却の拡大等を見込んだ結果、営業収益は 1,670 億円と 224 億円の増収、営業利益は 450 億円、事業利益は 455 億円と、それぞれ 45 億円の増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、売却益として 120 億円を想定しております。
- ・ 続いて住宅事業についてご説明します。
- ・ 当期は、計上戸数の減少に加え、前期に都心部の高収益タワーマンションである Brillia Tower 上野池之端や Brillia Tower 代々木公園 CLASSY を計上した影響により、営業収益は 991 億円と前年同期比 321 億円の減収、営業利益、事業利益は 71 億円と前期比 86 億円の減益となっております。

- ・ 分譲マンション計上戸数は、11月に1,150戸から1,180戸に修正しましたが、12月にかけて、さらに販売が進捗し、1,196戸で着地しました。粗利益率は22.4%、竣工在庫は前四半期末から66戸減少し、177戸となっております。
- ・ コロナウイルスの感染拡大に伴う緊急事態宣言解除後、モデルルームを再オープンした6月以降の新規集客は押し並べて好調に推移し、都心物件に加え、従来、販売に時間を要していた郊外物件の販売も順調に進捗しております。
- ・ なお、現在、緊急事態宣言が再発出されておりますが、今回は感染防止策を徹底の上、販売活動を継続しており、お客様の来場についても順調に推移しております。
- ・ 10月から販売を開始したBrillia City 西早稲田は、2022年に計上を予定している総戸数454戸の大規模物件ですが、利便性と住環境を兼ね備えた立地、在宅勤務・リモートワークにも対応した商品企画に高い評価をいただき、現時点で総戸数の4割超の住戸が契約・申込みとなっております。
- ・ ランドバンクは、今期計上予定の980戸を含めて約7,500戸確保しております。
- ・ また、投資家向けの賃貸マンション等についても、当期、新たに9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700億円までストックが拡大いたしました。
- ・ 住宅セグメントの今期予想については、計上戸数は減少するものの、Brillia Tower 西新、SHINTO CITYなど利益率の高い分譲マンションが計上されること、前期に温存した賃貸マンションの売却等を見込んだ結果、営業収益は1,200億円と208億円の増収、営業利益、事業利益は155億円と、それぞれ83億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980戸、粗利益率は24%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%、営業利益に含まれる賃貸マンションの売却益は80億円を想定しております。
- ・ 続いて、アセットサービス事業についてご説明します。
- ・ 当期は、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る、駐車場の稼働低下、仲介件数の減少等により、営業収益は466億円と前年同期比24億円の増収、営業利益・事業利益は26億円と前期比32億円の減益となりました。
- ・ なお、買取仲介・バリューアップを手掛けてい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166億円、売却益として28億円を計上しております。
- ・ 駐車場事業は、営業収益188億円で、前年比29億円の減収となりました。昨年の緊急事態宣言解除後、6月、7月は順調に回復しましたが、感染が再拡大した8月以降は地方や郊外のパーク&ライド型を中心に苦戦が続いております。駐車場の管理車室数は7万6,173車室と前四半期末比906車室増加しました。通期では6,772車室増加しております。
- ・ この事業は、新型コロナウイルス感染状況による影響を受けやすい反面、感染が収束に向かった際の戻りは早いと考えております。そのような認識の下、駐車場専門の他社が慎重となっている現状を業容拡大の好機と捉え、業界3位の座を確固たるものとするべく、新規物件の開拓・M&Aの検討を積極的に進めております。

- ・ 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が減少するものの、仲介・駐車場事業の一定の回復を想定し、営業収益は 460 億円、営業利益・事業利益は 30 億円と、ほぼ前期並みの水準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売却益は 15 億円を想定しております。
- ・ クオリティライフ事業についてご説明します。
- ・ 従前、本事業はその他に含めておりましたが、当期はシニア住宅の売却益が基準を超えたため、報告セグメントとして切り出しております。当期の営業収益は、シニア住宅の売却により 292 億円と前期比 207 億円の増収、営業利益・事業利益は 76 億円と前期比 73 億円の増益となりました。
- ・ なお、シニア住宅事業の売却により、クオリティライフ事業の事業規模は縮小するため、残った保育事業とリゾート事業とを再編し、今期の予想については、再度、その他に含めたかたちで後ほどご説明します。
- ・ シニア住宅事業については、昨年 12 月に、運営会社である東京建物シニアライフサポートの全株式を SOMPO ケア株式会社に譲渡するとともに、保有していたシニア向け住宅物件の大半を売却しております。当社としては、資本効率を意識した事業・資産ポートフォリオ最適化の観点から、シニア住宅の保有・運営機能は外部に任せ、今後は、当社の得意分野である開発に特化してまいります。
- ・ 最後に、クオリティライフ以外のその他事業についてご説明します。
- ・ 当期は、ファンド事業における AM フィー増加があったものの、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 153 億円と前期比 27 億円の減収、営業利益は 12 億円と前期比 2 億円の減益、事業利益は 10 億円と、海外事業における持分法投資損益の改善により前期比 6 億円の増益となりました。
- ・ その他事業の今期予想は、再度クオリティライフ事業を取り込んだかたちでご説明いたします。
- ・ 今期は、リゾート施設の稼働回復が見込まれるものの、シニア事業における物件売却の反動と運営収益の剥落により営業収益は 220 億円と 225 億円の減収、営業利益は 5 億円と 83 億円の減益、事業利益は、海外事業における開発中物件の費用として持分法投資損失 15 億円を見込み、10 億円の損失と前期比 96 億円の減益を見込んでおります。
- ・ 以上、2020 年 12 月期決算、および 2021 年 12 月期業績予想の概要についてご説明いたしました。