

○損益計算書

- ・ 当第3四半期は、住宅事業において都心部の大規模タワーマンション『Brillia Towers 目黒（ノースレジデンス）』を計上したことに加え、ビル事業において賃貸収益が伸びたことや、アセットサービス事業において物件売却が増加したこと等により、大幅な増収増益。なお、通期業績予想に対する利益の進捗率が高くなっており、やや上振れ傾向だが、現時点において業績予想の修正はしていない。
- ・ 営業収益は1,935億円、前年同期比457億円の増収。営業利益は365億円、前年同期比167億円の増益。（セグメント別の詳細は後段参照。）営業外費用は前期に行ったハイブリッドファイナンスの借り替えに伴うコストの剥落により前年同期比12億円減少の62億円。経常利益は338億円、前年同期比185億円の増益。親会社株主に帰属する四半期純利益は237億円、前年同期比136億円の増益。

○貸借対照表

- ・ 総資産は1兆4,652億円、前年度末から241億円の増加。純資産は3,626億円、前年度末から92億円の増加。有利子負債は8,680億円、前年度末から540億円の増加。総資産が増加した主な要因は、再開発用種地ビルや分譲マンション用地、物流施設用地の取得等によるもの。
- ・ 投資の進捗については、今期は年間で販売用不動産約1,000億円、固定資産約1,000億円、それぞれの新規投資の合計として約1,000億円を計画しており、セグメント別で多少の濃淡はあるものの、厳選投資の結果、年間計画に対して6～7割程度進捗。
- ・ 自己資本は3,540億円、自己資本比率は24.2%、D/Eレシオは2.5倍。

○ビル事業セグメント

- ・ 賃料増額改定やフリーレント・レントホリデーの解消等による賃貸収益の増加に加え、物件売却や前期に連結子会社化した管理会社の通期寄与等により、営業収益は802億円、前年同期比73億円の増収。営業利益は248億円、前年同期比13億円の増益。
- ・ ビル賃貸収益は531億円、前年同期比29億円の増収。平均賃料は前年同期比97円上昇し29,964円、稼働率は前年同期比1.1ポイント改善して97.5%となり、ほぼ満室の状態が継続。賃貸オフィスマーケットは引き続き好調で、当社のテナント様においても、好調な業績に加え働き方改革や雇用対策等前向きな増床ニーズが継続。既存テナント様との賃料増額改定交渉は期首想定通り順調に進捗。
- ・ 不動産売上については、第1四半期に販売用不動産1件を売却し18億円を計上。
- ・ 管理受託等については、前期に連結子会社化した管理会社西新サービスの通期寄与や、工事売上げの増加等により、営業収益は248億円、前年同期比23億円の増収。
- ・ 都市型ホテル『銀座2丁目プロジェクト（ホテル名称：『ザ・スクエアホテル銀座』）』と『雷門2丁目

プロジェクト（ホテル名称：『ホテルグレイスリー浅草』）の2物件が竣工・稼働。第3四半期末時点のビル事業における販売用不動産残高は656億円。引き続き様々な情報ネットワークを活かした厳選投資を行うとともに、今後は売買マーケットや全社利益を見ながら機動的な売却を行い、着実に開発利益を獲得していく。

- ・ 長期保有PJの進捗については、豊島プロジェクトは本年1月より募集賃料坪単価29,000円でリーシングを開始、7月にはプレゼンテーションルームをオープンし、既に100社程度のご案内を実施。申込みまたはそれに準ずるもので募集床のうち約半分の引き合いをいただいている状況。八重洲一丁目東地区市街地再開発事業も本組合設立に向けて鋭意推進中。

#### ○住宅事業セグメント

- ・ 『Brillia Towers 目黒（ノースレジデンス）』等の計上により、分譲マンションの計上戸数・利益率ともに大幅に上昇したこと等により、営業収益は618億円、前年同期比319億円の増収。営業利益は117億円、前年同期比134億円の増益。なお営業利益は第2四半期の126億円から117億円に減少しているが、これは第3四半期の分譲マンション計上戸数が52戸と少なかったためであり、全体としてはやや上振れ傾向で進捗。
- ・ 売上計上戸数は前年同期比202戸増加の493戸、粗利益率は36.4%、竣工在庫は第2四半期末から18戸減少し87戸、通期の計上予定戸数1,000戸に対する第3四半期末時点での契約進捗率は96%。なお、契約済み未計上戸数1,686戸のうち、約1,200戸が次年度以降の計上のものであり、うち2020年計上予定の『Brillia Tower 高崎 ALPHA RESIDENCIA』や『Brillia 浦和仲町』などを除いた約1,000戸が2019年計上予定物件。
- ・ マーケットの全体観については特段の変化はなく、引き続き堅調な売れ行きを維持。郊外の特徴の少ない物件で一部販売速度が落ちているものの、止まることなく着実に進捗しており、むしろ郊外でも駅に近いものやタワー型など特徴のあるものは非常に引き合いが強い状況。当社の例では、さいたま新都心駅から徒歩5分に位置する大規模プロジェクト『SHINTO CITY』は、10月から開始した事前案内会において既に900組を超えるお客様にご来場いただくなど非常に好調な集客状況となっており、福岡県西新駅直結のタワーマンションプロジェクト『Brillia Tower 西新』は、総戸数306戸に対し資料請求件数が6,500件を超えるなど、非常に大きな反響を獲得している。
- ・ ランドバンクは第2四半期末より約300戸積み増し、今期計上予定の1,000戸を含めて約8,200戸。東京23区内や、東京駅から約30分圏内において、中規模・駅近物件を中心に取得。

#### ○アセットサービス事業セグメント

- ・ アセットソリューションにおける買取再販物件の売却の増加や、駐車場事業の拡大等により、営業収益は336億円、前年同期比46億円の増収。営業利益は54億円、前年同期比23億円の増益で、期初の想定より上振れ気味に進捗。
- ・ アセットソリューションの営業収益は119億円、前年同期比41億円の増収。年間の売却益は30億円程度を見込んでいたが、第3四半期末時点で既に35億円程度計上。第3四半期末時点

の資産ソリューションにおける保有資産残高は 384 億円。

- ・ 駐車場については、営業収益は 158 億円、前年同期比 6 億円の増収。管理車室数は第 2 四半期末から 899 台増加し、68,101 車室。新規案件を多く獲得し、車室数が拡大。

○その他セグメント

- ・ クオリティライフ事業において、前期に連結子会社化した介護人材派遣会社や前期に竣工したサービス付き高齢者向け住宅等の通期寄与等により、営業収益は 177 億円、前年同期比 18 億円の増収。営業利益はリゾート事業における天候不良の影響等により、若干のプラスに留まった。