

## 2020年12月期第2四半期 決算説明会要旨

2020年8月11日

### ○2020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 5ページ）

- ・ 2020年12月期第2四半期決算は、前期に高収益の都心タワー物件を計上したことによる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。
- ・ 通期業績予想については、ホテル・商業施設の賃貸や駐車場・リゾート施設の運営において新型コロナウイルス感染拡大の影響が生じているため、期首公表数値より一部修正。新たな業績予想は、営業収益3,500億円、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310億円の想定。期首公表時から営業利益で50億円、事業利益で45億円、経常利益で15億円の減少を見込むものの、営業収益並びに親会社株主に帰属する当期純利益については変更なし。
- ・ 修正後の通期業績予想に対する当第2四半期の進捗率が低い要因は、今期予定している物件売却が下期に集中するため。主力事業であるオフィスビル賃貸、マンション分譲については新型コロナウイルスの影響も軽微であり、堅調に推移。

### ○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 6ページ）

- ・ 新型コロナウイルス感染拡大により、特にホテル・商業施設の賃貸事業、駐車場事業、リゾート事業において影響が生じており、今回の業績予想の修正にあたっては、ホテル・商業施設の一部賃料減免や、時間貸駐車場の売上減少、リゾート施設の売上減少等を織り込む。
- ・ 特に、駐車場事業で最も大きな影響が生じており、外出自粛要請を受け、地方主要駅前のパーク&ライド型や、大型商業施設に付帯する駐車場の稼働が大幅に低下。緊急事態宣言が解除された5月末以降は、人の移動の増加に伴い、徐々に回復を見せている状況。
- ・ 投資家向け物件売却においては、影響が生じているホテルや商業施設の売却を見送り、賃貸マンションやオフィスなど、事業環境に変化が生じていない他のアセットクラスへと差し替えたうえで、売却を実施していく予定。

### ○マーケット環境の認識と今後の方針（決算説明資料 7ページ）

- ・ オフィスについては、新型コロナウイルス感染拡大による足許のマーケットへの影響は限定的であり、当社においては賃料減免等の要請件数も極めて少ない状況。在宅勤務の進展等を受け、賃料上昇基調は一時的に落ち着くことが想定されるものの、利便性の高い立地に対する強いニーズは不変の認識。当社では、これまでも「これからのオフィスの在り方」について研究を進めてきたが、今後は様々な企業と連携して実証実験に取り組み、コラボレーション・イノベーションを生み出すオフィス

提供する方針。

- ・ 分譲マンションについては、実需層を中心に需要は堅調であり、足元でのモデルルームの集客は好調に推移。在宅での勤務時間の増加に伴い、快適な執務環境とくつろげる居住環境の両立を求めお客様が増えており、「Brillia City 西早稲田」では、テレワークに対応した共用部のコワーキングスペースや、専有部の一角に設けたワークスペースに対し、高い評価を獲得。
- ・ 不動産取引市場については、ホテル・商業施設以外は大きな変動は生じておらず、特にコロナ禍においても安定したキャッシュフローが期待される好立地のオフィスや物流施設、賃貸マンションへの需要は底堅い状況。当社は物流施設については上期に 2 件のプロジェクトを取得したほか、大阪・神奈川・千葉において、3 件のプロジェクトを取得予定。オフィスについては上期に 2 件、賃貸マンションについては上期に 6 件の新規プロジェクトを確保済。

#### ○ESG 報告 直近の取り組み（決算説明資料 8 ページ）

- ・ ウィズコロナ・アフターコロナ社会を見据え、ESG への取り組みを一層強化していくべく、本年 2 月に設置したサステナビリティ委員会を中心に、様々な ESG 施策を推進。
- ・ 6 月に TCFD 提言への賛同を表明し、7 月に不動産セクター初となるサステナビリティボンドを発行。サステナビリティボンドは、「八重洲・日本橋・京橋エリアにおける社会課題解決に貢献するまちづくり」を資金用途とするもので、5 年債・10 年債をそれぞれ 200 億発行しており、国内一般事業会社が発行するサステナビリティボンドとしては過去最大の発行額。
- ・ 「サステナビリティレポート 2020」、「統合報告書 2020」を発行。

#### ○株主還元（決算説明資料 9 ページ）

- ・ 今期の配当予想については、期首公表通り、前期の一株当たり 41 円から 4 円増配となる一株当たり 45 円に変更なし。
- ・ 新型コロナウイルスの感染拡大に関しては未だ予断を許さない状況ではあるものの、今期の業績を着実に達成するとともに、アフターコロナも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る。

#### ○2020 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 11-13 ページ）

- ・ 損益計算書について、主要計数は冒頭に説明した通り。特別損失 27 億円について、投資有価証券評価損の計上に加え、新型コロナウイルス感染拡大に伴う損失として外出自粛要請下における商業施設等の休業期間中の固定費等を 7 億円計上。
- ・ 貸借対照表について、資産合計 1 兆 6,237 億円、前期末比 597 億円の増加。流動資産が 4,729 億円、前期末比 483 億円の増加。固定資産が 1 兆 1,508 億円、前期末比 114 億円の増加。流動資産の内数として現金・預金が 340 億円増加、販売用不動産が 216 億円増加。販売用不動産の増加要因は分譲マンション開発用地・物流施設開発用地の取得等。固定資産の内数である有形固定資産が 264 億円増加している要因は、Hareza Tower・北青山三

丁目PJ竣工に伴う建築費支出・種地ビルの取得等。投資その他の資産は投資有価証券の時価下落等により135億円減少。

- ・ 負債合計1兆2,532億円、前期末比734億円の増加。有利子負債が前期末比792億円増加。純資産合計は3,705億円、前期末比136億円の減少。その他有価証券評価差額金の減少により、その他の包括利益累計額が前期末比197億円減少。
- ・ 新型コロナウイルス感染拡大の影響への備えや、新規の投資機会を確実に確保するための備えとして、手元資金を厚くしている状況。結果、2020年6月末時点のD/Eレシオ2.8倍、ネットD/Eレシオは2.6倍、ハイブリットファイナンスを考慮したネットD/Eレシオは2.1倍という水準。

#### ○販売用不動産残高推移（決算説明資料 14ページ）

- ・ 販売用不動産の2020年6月末残高は、分譲マンション1,318億円、ビル1,241億円、賃貸マンション368億円、アセットサービス500億円、その他161億円。投資家向け物件売却に係る販売用不動産残高の合計は前期末より218億円増加し、2,271億円。意思決定ベースの総投資額としては約3,450億円であり、前期末時点より約400億円増加。想定される創出売却益は約650億円。

#### ○2020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 15ページ）

- ・ Hareza Towerの建築費支払い等固定資産の取得にかかる支出が発生したものの、長期借入金による資金調達を進めたことにより、現金及び現金同等物の期末残高が735億円に増加。
- ・ 2020年6月末において、営業キャッシュフローは▲27億円、投資キャッシュフローは▲355億円、財務キャッシュフローは+723億円。

#### ○投資計画（決算説明資料 16ページ）

- ・ 2020年12月期は合計2,400億円の投資を計画。うち新規投資については1,000億円弱を見込んでおり、6月末時点で5割弱が投資確定済み。マンション開発用地・物流施設開発用地を中心に順調に投資が進捗。

#### ○2020年12月期 通期業績予想の修正（決算説明資料 17ページ）

- ・ 修正した通期業績予想について、主要計数は冒頭に説明した通り。
- ・ 2020年12月期は、投資家向け物件売却の増加はあるものの、分譲マンション売上の減少や新型コロナウイルス感染拡大の影響による駐車場・リゾート施設の稼働低下、本社移転に伴う全社コストの増加等の結果、営業利益・事業利益・経常利益は前期比減益となるが、営業収益並びに親会社株主に帰属する当期純利益については増収増益で期首公表時から変更なし。
- ・ 通期業績予想を修正するにあたって、当初計画から投資家向け物件売却の対象アセットを入れ替えたこともあり、売却のタイミングは第4四半期に集中する想定。

#### ○ビル事業（決算説明資料 20-27 ページ）

- ・ 2020年12月期第2四半期決算について、営業収益585億円で前年同期比81億円の減収、営業利益は166億円で、前年同期比28億円の減益、事業利益は168億円で前年同期比28億円の減益。投資家向け物件売却が減少したことが減収の主因であり、売却のタイミングが第4四半期に集中しているため修正後の通期業績予想に対する進捗率も低い状況。営業利益・事業利益は、投資家向け物件売却の減少により粗利益が18億円減少したこと、八重洲一丁目東B地区市街地再開発事業において保留床を取得したことに伴う不動産取得税10億円計上等が減益の要因。
- ・ 2020年12月期修正通期業績予想について、営業収益1,470億円で前年同期比260億円の増収、営業利益380億円、事業利益385億円で、それぞれ前年同期比9億円の増益の見込み。営業収益について、期首公表比ではビル賃貸が25億円減収、不動産売上が55億円増収、管理受託等が40億円減収の計画。営業利益について期首公表比50億円減益、事業利益について期首公表比49億円減益の計画。
- ・ オフィスビルのポートフォリオについて、稼働率は98.0%、平均賃料は1坪当たり30,288円。本年5月末に竣工し、6月以降順次テナントが入居を開始しているHareza Towerの影響を除くと、平均賃料31,102円/坪、稼働率99.1%となり、好調に推移。
- ・ Hareza Towerは、オフィス棟のリーシングは順調に進捗し竣工時点において契約率は100%。2020年末までに全フロアテナント入居予定。超高層複合用途ビルにおける認証第一号案件であるZEB Ready認証を取得済。東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業については本年6月にB地区権利変換計画認可。
- ・ 投資家向け物件売却の取り組みについて、販売用不動産残高は前期末より162億円増加し、1,241億円。販売用不動産の残高に今後発生する建築費等を合計した総投資額ベースでは前期末より約300億円増加の約2,200億円にストックが拡大。特に物流施設用地の取得が順調に進捗している状況。

#### ○住宅事業（決算説明資料 28-34 ページ）

- ・ 2020年12月期第2四半期決算について、営業収益614億円、前年同期比207億円の減収、営業利益・事業利益63億円、前年同期比58億円の減益。前年同四半期に高収益タワーマンションを計上したことや、分譲マンション計上戸数が減少したこと等により、マンション分譲は207億円の減収だが、修正後の通期業績予想に対する進捗率は75%と順調に推移。第2四半期までの計上戸数は872戸、戸当たり単価は5,344万円、粗利益率は22.9%。賃貸マンションの売却が含まれる宅地等売上は修正後の通期業績予想に対する進捗率は6%と低調だが、売却のタイミングが第4四半期に集中していることが要因。
- ・ 2020年12月期修正通期業績予想について、営業収益1,230億円で前年同期比82億円の減収、営業利益・事業利益135億円、前年同期比23億円の減益の見込み。営業収益について、期首公表比では計上戸数を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

が 45 億円減収、賃貸マンションの売却増加により宅地等売上が 130 億円増収の計画。営業利益・事業利益について、賃貸マンションの売却粗利益の増加により、期首公表比 45 億円増益の計画。

- ・ 修正後の今期分譲マンション計上予定戸数に対する第 2 四半期末時点契約進捗率は 90%。竣工在庫は第 2 四半期末時点で東京郊外や首都圏を中心に 305 戸、うち契約済は 31 戸。
- ・ ランドバンクは第 2 四半期末時点において 8,300 戸確保（2020 年計上予定の 1,150 戸を含む）。事業推進案件においてはランドバンク組み入れ前の 2,500 戸を加えて 10,800 戸。
- ・ 賃貸マンションにおいては、販売用不動産残高は前期末より 77 億円増加の 368 億円、総投資額ベースでは前期末より 120 億円増加の約 620 億元にストックが拡大。
- ・ 老朽化した都営住宅跡地における民間活用事業「ののあやま民活棟」は 2020 年 5 月竣工。多様なライフスタイルに対応する上質な賃貸住宅とハイグレードなサービス付き高齢者向け住宅、認可保育所を整備。

#### ○アセットサービス事業（決算説明資料 36・37 ページ）

- ・ 2020 年 12 月期第 2 四半期決算について、営業収益 217 億円、前年同期比 33 億円の減収、営業利益・事業利益 4 億円、前年同期比 34 億円の減益。新型コロナウイルス感染拡大の影響により駐車場運営において稼働が低下したこと、取得した不動産の価値を高めて販売するアセットソリューションにおいて投資家向け物件売却が減少したことが主因。
- ・ 2020 年 12 月期修正通期業績予想について、営業収益 560 億円で前年同期比 118 億円の増収、営業利益・事業利益 55 億円で、前年同期比 3 億円の減益の見込み。営業収益について、期首公表比では仲介 10 億円減収、駐車場 30 億円減収の計画。営業利益・事業利益について、期首公表比では駐車場 30 億円減益、仲介ほか 5 億円減益。
- ・ 駐車場については、横浜市より複数拠点を一括受託したこと等により、車室数が 2020 年 3 月末より 4,493 増加し、74,176 車室。7 月の実績は修正通期業績予想の想定を上回って推移したため、今後の回復に期待している状況。

#### ○その他事業（決算説明資料 38 ページ）

- ・ 2020 年 12 月期第 2 四半期決算について、営業収益 107 億円、前年同期比 15 億円の減収、営業利益 1 億円、前年同期比 3 億円の減益、事業利益 2 億円、前年同期比 2 億円の増益。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既存施設の稼働率上昇があったものの、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が主因。
- ・ 2020 年 12 月期修正通期業績予想について、営業収益 240 億円で前年同期比 26 億円の減収、営業利益 10 億円で前年同期比 7 億円の減益、事業利益 0 億円で前年同期比 5 億円の減益の見込み。営業収益について、期首公表比ではリゾート事業が 35 億円減収の計画。同様に主にリゾート事業における稼働低下の影響により、営業利益について期首公表比 10 億円

減益、事業利益について期首公表比 6 億円減益の計画。

○ファンド事業の取り組み（決算説明資料 39 ページ）

- ・ ファンド事業の強化に資する取り組みとして、日本プライムリアルティ投資法人（JPR）の資産運用会社である東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（TRIM）の株式を 2020 年 4 月に追加取得。

○海外事業の取り組み（決算説明資料 40 ページ）

- ・ 2020 年 6 月末の投資残高は合計約 550 億円、うち中国は約 300 億円、その他アジアで 250 億円。新型コロナウイルス感染拡大の影響により、一部工事・販売スケジュールに遅延が生じたものの、中国においては販売活動再開後の売れ行きは好調。その他アジアは引き続き注視が必要。