

○2019年12月期第2四半期 損益計算書

- ・ 住宅事業において、分譲マンション計上戸数が増加したことや、ビル事業における投資家向け物件販売の増加等により、前年同期比増収増益。通期業績予想の変更はなく、各事業とも順調に進捗しており、中期経営計画最終年度の目標である営業利益 500 億円達成の蓋然性は高くなっている。
- ・ 営業収益は 1,862 億円、前年同四半期比 439 億円の増収、通期予想に対する進捗率は 56%。営業利益は 323 億円、前年同四半期比 29 億円の増益、通期予想に対する進捗率は 65%。  
(セグメント別の詳細は後段参照。) 営業外収益は前年同四半期比ほぼ横ばいの 19 億円、営業外費用はハイブリッド社債発行に伴う手数料約 7 億円の計上により前年同四半期比 10 億円増加の 53 億円。経常利益は 289 億円、前年同四半期比 18 億円の増益、通期予想に対する進捗率は 67%。特別損益は海外事業におけるプロジェクト終了に伴う清算益・持分譲渡益の計上等により 9 億円のプラス。親会社株主に帰属する四半期純利益は 200 億円、前年同四半期比 7 億円の増益、通期予想に対する進捗率は 72%。
- ・ 中間配当金は期首予想通り 19 円/株。期末配当金も期首予想通り 19 円/株、年間配当金は前年度比 3 円/株増配となる 38 円/株の予定。

○2019年12月期第2四半期 貸借対照表

(※当第 1 四半期より、『税効果会計に係る会計基準』の一部改正等を適用しており、繰延税金資産・繰延税金負債の計上方法が変更。2018年12月期の数値については当該会計基準等を遡って適用し、算出した数値で開示。)

- ・ 総資産は 1兆 5,330 億円、前年度末比 829 億円の増加。純資産は 3,589 億円、前年度末比 23 億円の増加。有利子負債は 9,267 億円、前年度末比 695 億円の増加。
- ・ 有形・無形固定資産は、『豊島プロジェクト』の工事進捗、『東京建物京橋ビル』の取得等により 8,938 億円、前年度末比 106 億円の増加。販売用不動産は、分譲マンションやホテルの開発用地の取得等により 2,916 億円、前年度末比 82 億円の増加。
- ・ 販売用不動産をセグメント別に見ると、ビル事業は 885 億円、前年度末比 33 億円の増加。住宅事業は 1,539 億円、前年度末比 29 億円の増加。アセットサービス事業は 456 億円、前年度末比 21 億円の増加。
- ・ 投資の進捗状況については、年間で販売用不動産約 1,550 億円、固定資産約 350 億円、それぞれの新規投資の合計として約 800 億円の投資計画に対し、分譲マンション用地の取得の進捗がやや遅れているものの、全体としては概ね期なりに進捗。『DNP 五反田ビル』を 9 月末に取得することとなったため、固定資産の年間投資額を 350 億円から 650 億円に変更。
- ・ 自己資本は自己株式の取得約 100 億円等により前年度末比 22 億円増加の 3,504 億円、自

己資本比率はハイブリッドファイナンス 800 億円の調達等により 22.9%、D/E レシオは 2.6 倍。

#### ○2019 年 12 月期第 2 四半期 キャッシュフロー計算書

- ・ 現金及び現金同等物は、営業活動により 340 億円の増加、投資活動により 175 億円の減少、財務活動により 541 億円増加したこと等により、前年度末比 704 億円増加し、1,021 億円。
- ・ 『DNP 五反田ビル』の取得により、期首想定のカッシュフローについて、投資活動によるカッシュフローは 400 億円のマイナスから 700 億円のマイナスへ、財務活動によるカッシュフローは 450 億円のプラスから 750 億円のプラスへ変更。有利子負債の期末残高についても、9,200 億円の見通しから 9,500 億円の見通しに変更。

#### ○ビル事業セグメント

- ・ 投資家向け物件販売の増加や、賃貸収益が堅調に推移したこと等により、営業収益は 666 億円、前年同四半期比 122 億円の増収、営業利益は 194 億円、前年同四半期比 26 億円の増益。
- ・ 内訳は、ビル賃貸は営業収益 360 億円、前年同四半期比 9 億円の増収。不動産売上高は 123 億円を計上し、約 27 億円の売却益を計上。管理受託等は工事売上げの増加等により、営業収益 179 億円、前年同四半期比 8 億円の増収。
- ・ 平均賃料は前年同四半期比 112 円上昇し、30,405 円。稼働率は前年同四半期比 1.0 ポイント改善し 98.8%となり、引き続きほぼ満室の状態。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。賃料増額改定交渉についても想定通り順調に進捗。
- ・ 池袋の『Hareza Tower』は昨年 7 月にプレゼンテーションルームを開設し、募集賃料は 1 フロア以上では坪単価 29,000 円、分割フロアでは坪単価 32,000 円でリーシングをしてきたが、順調な進捗であるため 5 月より募集賃料をそれぞれ 1,000 円ずつ引き上げ。リーシングの進捗状況としては、現時点で約 6 割程度のフロアについて、契約済みもしくは契約の蓋然性が高くなっており、残りのフロアについても複数の企業と具体的な諸条件を交渉している状況。契約先、検討先企業の属性は多岐にわたっており、またエリアも広範囲から問い合わせを頂き、特に池袋の利便性・繁華性を評価される方が多い。来年 2020 年 5 月のオフィス棟竣工に向け、より好条件のテナントを獲得できるよう引き続き努力していく。
- ・ 『東京駅前八重洲 1 丁目東地区市街地再開発事業』については、引き続き 2025 年の竣工に向け、鋭意取り組んでいく。
- ・ 6 月には日本プライムリアルティ投資法人より『東京建物京橋ビル』を取得。当社が注力する東京駅周辺エリアに立地するビルとして、将来的な建替えも視野に入れ、固定資産として保有。さらに、『DNP 五反田ビル』の取得も決定。ポートフォリオの拡充・収益基盤の強化の観点から固定資産として中長期的に保有予定。引渡しは 9 月末の予定であり、引き続き大日本印刷が利用予定。
- ・ ビル事業セグメントにおける投資家向け物件販売の取り組みでは、上期には『FUNDES 神保町』『FUNDES 上野』『KY 麹町ビル』を売却した一方、新たに都市型ホテル用地を秋葉原に 1 件、大

阪御堂筋に1件確保、物流施設用地を横浜市青葉区に1件確保。これらに加えて既存物件における建築工事の進捗等により、販売用不動産の残高は前年度末比33億円増加の885億円に拡大。今後支払う建築費等を加えた総投資額ベースでは約1,550億円のストックに拡大、安定稼働時の平均NOI利回りは5%程度の見込み。なお、7月末には『FUNDES 五反田』が竣工、8月21日に満室で開業予定。2020年春の竣工を目指して開発している仙台の中規模オフィス『仙台花京院テラス』は当初想定を上回る好条件で全フロアの契約が完了。

#### ○住宅事業セグメント

- ・ 『Brillia Tower 代々木公園 CLASSY』や『Brillia Tower 上野池之端』、『Brillia Tower 横浜 東神奈川』等を計上したものの、計上戸数の増加に伴う販売経費の増加等により、営業収益は822億円、前年同四半期比290億円の増収、営業利益は122億円、前年同四半期比3億円の減益。通期では、分譲マンション計上戸数の増加や賃貸マンションの売却等により、増収増益となる見通し。
- ・ 分譲マンションの計上戸数は前年同四半期比496戸増加の937戸、粗利益率は引き続き高水準の25.5%。竣工在庫は第1四半期末より44戸減少し、130戸。通期計上予定戸数1,300戸に対する第2四半期末時点の契約進捗率は95%。
- ・ マーケットについては、全体感として大きな変化はなく、駅に近いものやタワー型など特徴のあるものは引き続き堅調な集客状況である一方、郊外部の特徴の少ない物件については一部販売速度が落ちているものもあり、お客様の選択眼が一層厳しくしている傾向が見受けられるため、引き続き注視している状況。
- ・ マンション用地の取得環境は厳しい状況が続いているが、複数の大規模再開発・建替え案件について事業の進捗に伴いランドバンクに組み入れたことにより、ランドバンクは第1四半期末より約1,200戸積み増し、今期計上予定の約1,300戸を含めて約8,600戸。
- ・ 賃貸マンションの取り組みについて、販売用不動産のうち賃貸マンションに関する資産残高は既存物件の建築工事の進捗等により前年度末比62億円増加の266億円。総投資額ベースでは約350億円のストック、安定稼働時の平均NOI利回りは5%程度の見込み。本年は賃貸マンションのほか、分譲マンションプロジェクトのシェアアウトやリノベーション住戸の売却を含めた宅地等売上高を年間75億円程度、売却益で10億円程度見込んでいるが、上半期は賃貸マンションの売却はなし。

#### ○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（既存物件に付加価値を付けて売却する事業）において投資家向け物件販売が増加したこと等により営業収益は250億円、前年同四半期15億円の増収となったが、売却に係る粗利益率が前年同四半期比では低下したこと等により、営業利益は39億円、前年同四半期比1億円の減益。
- ・ 主な内訳は、アセットソリューションは営業収益103億円、前年同四半期比12億円の増収。本年は年間売上165億円程度、売却益25億円程度を見込んでいるが、上半期で営業収益87億

円、売却益 26 億円を計上しており、売却益については今期見込み額を既に上回る。なお、昨年は SPC で保有していた大型物件の売却に伴う配当収益が計上されたため特に粗利益率が高く見えるが、本年も 29.9%と引き続き高い粗利益率を確保。販売用不動産残高は前年度末比 21 億円増加し、454 億円。なお、本事業で取り扱う物件の価格帯は数千万円から 10 数億円がメインとなるが、多様なアセットに様々なノウハウを駆使、幅広い情報ルートを活用することで物件の取得は順調。売却先は優良企業や個人の富裕層などで、資金力のある方が多く売却活動も順調に進捗。

- ・ 駐車場事業は、営業収益 106 億円、前年同四半期比 3 億円の増収。管理車室数は、大型の契約と解約があり、前年同四半期比 466 台減少の 66,736 車室となったが、既存施設の収益改善等により増収増益。

#### ○その他セグメント

- ・ クオリティライフ事業におけるサービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームの入居率向上等により、営業収益は 123 億円、前年同四半期比 11 億円の増収、営業利益は 4 億円、前年同四半期比 8 億円の増益。
- ・ 海外事業については、第 1 四半期にタイのバンコクにおいて 3 件目となる分譲マンションプロジェクトを獲得。第 2 四半期は新規プロジェクトの獲得はなし。