

○2019年12月期第3四半期 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し。各事業ともやや上振れ気味に進捗。
- ・ 営業収益は2,461億円、前年同四半期比526億円の増収、通期予想に対する進捗率は75%。営業利益は415億円、前年同四半期比50億円の増益、通期予想に対する進捗率は83%。
(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5億円減少の29億円、営業外費用はハイブリッド社債発行に伴う費用の増加等により前年同四半期比16億円増加の79億円。経常利益は366億円、前年同四半期比28億円の増益、通期予想に対する進捗率は85%。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、特別利益15億円、特別損失6億円で、差し引き9億円のプラス。親会社株主に帰属する四半期純利益は249億円、前年同四半期比12億円の増益、通期予想に対する進捗率は89%。

○2019年12月期第3四半期 貸借対照表

- ・ 総資産は1兆5,467億円、前年度末比966億円の増加。純資産は3,693億円、前年度末比128億円の増加。有利子負債は9,450億円、前年度末比878億円の増加。
- ・ 有形・無形固定資産は、『DNP 五反田ビル』『東京建物京橋ビル』の取得、『豊島プロジェクト』の工事進捗等により9,273億円、前年度末比440億円の増加。販売用不動産は、分譲マンションや物流施設の開発用地の取得等により3,065億円、前年度末比231億円の増加。
- ・ 販売用不動産をセグメント別に見ると、ビル事業は933億円、前年度末比80億円の増加。住宅事業は1,620億円、前年度末比110億円の増加。アセットサービス事業は475億円、前年度末比40億円の増加。
- ・ 今期の投資計画は第2四半期時点で修正しており、販売用不動産約1,550億円、固定資産約650億円、それぞれの新規投資の合計として約1,100億円。これに対し、マーケットに過熱感があるなか厳選投資を継続した結果、販売用不動産は新規投資が計画に対し遅れており、既存案件への投資を含めた販売用不動産全体で見ても進捗はやや鈍い状況。固定資産は、新規投資が再開案件に係る種地ビルの取得に加え、『DNP 五反田ビル』『東京建物京橋ビル』の取得等で順調に推移し、既存案件への投資も含めた固定資産全体で見ても年間予算をほぼ消化している状況。なお、販売用不動産・固定資産の新規投資全体で見ると、住宅がやや遅れているものの、概ね期なりに進捗。
- ・ 自己資本は自己株式の取得約100億円があったものの、前年度末比122億円増加し3,603億円、自己資本比率は23.3%、D/Eレシオは2.6倍。

○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937億円、前年同四半期比134億円の増収、営業利益は279億円、前年同四半期比30億円の増益。投資家向け物件販売の進捗にもよるが、順調な内部成長や『DNP 五反田ビル』の取得等により、通期予想に対して上振れ傾向。
- ・ 内訳は、ビル賃貸は営業収益546億円、前年同四半期比15億円の増収。不動産売上高は第3四半期における売却の進捗がなく、営業収益123億円、売却益約27億円。管理受託等は工事売上げの増加等により、営業収益263億円、前年同四半期比14億円の増収。
- ・ 平均賃料は前年同四半期比600円上昇し、30,470円。稼働率は前年同四半期比1.1ポイント改善し98.9%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、募集賃料を1フロア以上30,000円/坪、分割フロア33,000円/坪に設定してリーシングしている。進捗状況は、現時点で6割以上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フロアを検討中の企業が数社いる状況。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。同じく当社が事業協力者として取り組んでいる『八重洲1丁目北地区市街地再開発事業』（呉服橋プロジェクト)については、本年10月に都市計画決定及び国家戦略特区の認定を受けており、2025年度に新築着工、2030年度に南街区（永代通り側、高層棟）竣工、2035年度に北街区（日本橋川沿い、低層棟）竣工の予定。
- ・ ポートフォリオの拡充・収益基盤の強化の観点から取得をお知らせしていた『DNP 五反田ビル』については、9月末に引渡しを受けた。固定資産として中長期的に保有する方針。
- ・ 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、今期は『FUNDES 神保町』『FUNDES 上野』『KY 麹町ビル』を売却した一方、新たに物流施設用地1件を習志野に確保し、今期の取得は都市型ホテル3件、物流施設3件となった。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80億円増加の933億円に拡大。今後支払う建築費等を加えた総投資額ベースでは約1,650億円のストックとなっており、安定稼働時の平均NOI利回りは5%程度の見込み。なお、物流施設開発の強化に伴い、施設ブランド名称を『T-LOGI（ティーロジ）』に決定。

○住宅事業セグメント

- ・ 計上戸数の大幅な増加や、『Brillia Tower 上野池之端』『Brillia Tower 代々木公園 CLASSY』『Brillia Tower 横浜 東神奈川』等高収益マンションの計上等により、営業収益は

969 億円、前年同四半期比 350 億円の増収、営業利益は 127 億円、前年同四半期比 9 億円の増益。分譲マンションの堅調な販売に加え、賃貸マンション等の売買マーケットも好調なことから、通期予想に対し上振れ傾向。

- ・ 分譲マンションの計上戸数は前年同四半期比 560 戸増加の 1,053 戸、粗利益率は引き続き高水準の 25.3%。竣工在庫は第 2 四半期末より 47 戸減少し、83 戸。通期計上予定戸数 1,300 戸に対する第 3 四半期末時点の契約進捗率は 99.5%。
- ・ 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、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、再開発・建替え案件の事業進捗によるランドバンクへの組み入れ等により、ランドバンクは第 2 四半期末より約 400 戸積み増し、今期計上予定の約 1,300 戸を含めて約 9,000 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 76 億円増加の 280 億円。総投資額ベースでは約 400 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、第 4 四半期に賃貸マンション数棟の売却を予定。

○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 352 億円、前年同四半期 16 億円の増収となったが、営業利益は 57 億円、前年同四半期比 3 億円の増益となり、通期予想の 55 億円を既に超過。
- ・ 主な内訳は、アセットソリューションは営業収益 128 億円、前年同四半期比 8 億円の増収。駐車場は営業収益 162 億円、前年同四半期比 3 億円の増収。駐車場管理車室数は、大型の契約・解約双方があり、前年同四半期比 748 台減少の 67,353 車室となったが、既存施設の収益改善等により増収増益。
- ・ アセットサービスにおける短期回転事業については、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、第 3 四半期までに営業収益 103 億円、売却益 28 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 27%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 40 億円増加し、473 億円。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。

○その他セグメント

- ・ リゾート事業、クオリティライフ事業における既存施設の稼働率上昇や、資産運用事業における AM 業務の新規受託等により、営業収益は 201 億円、前年同四半期比 24 億円の増収、営業利益は 15 億円、前年同四半期比 14 億円の増益となり、通期予想の 5 億円を既に超過。