

## 2021年12月期第2四半期 電話説明会 説明要旨

2021年8月10日

### ○2021年12月期第2四半期 損益計算書

- ・ 当第2四半期累計では、新型コロナウイルス感染拡大の影響がホテル・商業施設・駐車場において引き続き生じているものの、主力のオフィスビル賃貸は堅調、分譲マンションは好調に推移していることに加え、投資家向け物件売却が増加したこと等により、増収増益となりました。
- ・ 営業収益は1,625億円、前年同期比101億円の増収、通期予想に対する進捗率は46%となりました。
- ・ 営業利益は303億円と前年同期比117億円の増益、通期予想に対する進捗率は56%、事業利益は302億円と前年同期比112億円の増益、通期予想に対する進捗率は57%となりました。
- ・ 営業外収益は23億円と前年同期比1億円の減少、営業外費用は45億円とハイブリッド社債にかかる資金調達コストの増加等により、前年同期比4億円の増加となり、経常利益は281億円と前年同期比111億円の増益、親会社株主に帰属する四半期純利益は201億円と前年同期比93億円の増益となりました。

### ○2021年12月期第2四半期 貸借対照表

- ・ 総資産は1兆6,486億円と前期末比240億円の増加、有利子負債は9,860億円と前期末比91億円の増加、純資産は4,226億円と前期末比235億円の増加となりました。
- ・ 自己資本比率は25.0%、DEレシオは2.4倍、ネットDEレシオは2.2倍となっております。

### ○ビル事業

- ・ 当第2四半期累計では、新型コロナウイルス感染拡大の影響により都市型ホテルの賃貸収益は減少したものの、投資家向け物件売却による収益の増加、オフィスビル賃貸が堅調に推移したこと等により、営業収益は598億円と、前年同期比13億円の増収、営業利益は186億円と前年同期比20億円の増益、事業利益は188億円と、前年同期比19億円の増益となりました。
- ・ 6月末時点の平均賃料・稼働率については、それぞれ坪単価30,830円、96.7%となっており、引き続き高水準を維持しております。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、当社においては新たな目立った解約予告は発生しておりません。しかしながら、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いるため、状況については注視してまいります。
- ・ 投資家向け物件売却については、当第2四半期累計では、2物件、売上で49億円を計上しております。今期は物流施設で（仮称）T-LOGI 京都伏見等、計3プロジェクト、中規模オフィスビルでは仙台広瀬通りプロジェクト等、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2,800億円まで順調に積みあがっております。

### ○住宅事業

- ・ 当第2四半期累計では、分譲マンション計上戸数が前年同四半期の872戸から634戸に減少したものの、粗利益率の上昇および投資家向け物件売却の増加等により、営業収益は719億円

と前年同期比 105 億円の増収、営業利益・事業利益は 137 億円と前年同期比 73 億円の増益となっております。

- ・ 分譲マンションの計上戸数は 634 戸、粗利益率は 28.6%と引き続き好調な水準を維持しております。竣工在庫は前期末から 68 戸減少し 109 戸となるなど、分譲マンションの販売が好調に進捗しているため、今期計上予定戸数を当初計画 980 戸から、1,060 戸に修正しました。これに伴い、マンション分譲における営業収益の通期業績予想を見直し、期首公表比 60 億円増加の 695 億円といたしました。粗利率は 24%と期首公表から変更ありません。
- ・ 第 2 四半期末時点の契約進捗率は、修正後の通期計上予定戸数 1,060 戸に対して 96%となっています。
- ・ なお、住宅事業全体の通期業績予想については見直さず、当期売却対象としていた賃貸マンションのうち、マンション分譲の増収分 60 億円と同額規模の物件について、売却時期を翌期以降に変更することとしました。
- ・ 当社が、昨年 10 月から販売を開始したプリリアシティ西早稲田は、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頂き、販売は非常に好調に進捗しており、6 月末時点で総戸数の約 7 割の販売が終了しております。
- ・ ランドバンクは前期末から約 800 戸積み増し、今期計上予定の 1,060 戸を含めて約 8,300 戸となりました。
- ・ 賃貸マンション等についても、今期新たに 2 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 650 億円までストックが拡大しております。賃貸マンションの投資家向け物件売却は、当第 2 四半期累計で、営業収益 160 億円、売却粗利益として 55 億円計上しております。

#### ○アセットサービス事業

- ・ 当第 2 四半期累計では、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前年同期比 18 億円の減収となったことから、営業収益は 211 億円と前年同期比 6 億円の減収となったものの、仲介事業が堅調に推移したこと、駐車場の稼働改善等の結果、営業利益・事業利益は 17 億円と前年同期比 12 億円の増益となりました。
- ・ 買い取り仲介・バリューアッド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は、当第 2 四半期累計で、営業収益 56 億円、売却粗利益として 17 億円計上しております。なお、好調な不動産取引市場を踏まえて、アセットソリューションにおける営業収益の通期業績予想を見直し、期首公表比 20 億円増加の 165 億円といたしました。
- ・ 駐車場事業は、営業収益 94 億円と、前年同期比 6 億円の増収となりましたが、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、地方や郊外のパーク＆ライド型を中心に、引き続き稼働が厳しい状況にあります。
- ・ 駐車場の管理車室数は 74,706 車室と、前期末比 1,467 車室減少しました。なお、直近の駐車場の稼働状況等を勘案し、駐車場事業における営業収益の通期業績予想を見直し、期首公表比 20 億円減少の 205 億円といたしました。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、中長期的には引き続き強

化していく方針です。

○その他

- ・ 当第 2 四半期累計では、前期に実施したシニア施設の運営事業の譲渡およびシニア住宅売却に伴う、運営・賃貸収益の剥落等により、営業収益は 96 億円と、前年同期比 11 億円の減収となったものの、リゾート事業各施設の稼働回復等の結果、営業利益は 5 億円と前年同期比 4 億円の増益、事業利益は前年同期と同水準の 3 億円となりました。
- ・ なお、海外事業におけるミャンマーでのプロジェクトについては 2 月 1 日の国家緊急事態宣言を受け、工事を中断しております。引き続き国際情勢を注視してまいります。

以上