

## 2021年12月期第1四半期 電話説明会 説明要旨

2021年5月12日

### ○2021年12月期第1四半期 損益計算書

- ・ 当第1四半期は、ホテル・商業施設・駐車場において新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けているものの、主力のオフィスビル賃貸、分譲マンションは堅調に推移したことに加え、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1,026億円、前年同期比56億円の増収、通期予想に対する進捗率は29%となりました。
- ・ 営業利益は210億円と前年同期比76億円の増益、通期予想に対する進捗率は39%、事業利益は207億円と前年同期比73億円の増益、通期予想に対する進捗率は39%となりました。
- ・ 営業外収益は14億円と前年同期比3億円の増加、営業外費用は27億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5億円の増加となり、経常利益は197億円と前年同期比74億円の増益、親会社株主に帰属する四半期純利益は138億円と前年同期比58億円の増益となりました。

### ○2021年12月期第1四半期 貸借対照表

- ・ 総資産は1兆6,730億円と前期末比484億円の増加、有利子負債は1兆10億円と前期末比241億円の増加、純資産は4,184億円と前期末比193億円の増加となりました。
- ・ 自己資本比率は24.4%、DEレシオは2.5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1四半期は、投資家向け物件売却が前年同期比24億円の減収となったことから、営業収益は287億円と前年同期比28億円の減収となったものの、オフィスビル賃貸が堅調に推移したこと等の結果、営業利益は92億円と前年同期比1億円の増益、事業利益は93億円と前年同期比横ばいとなりました。
- ・ 3月末時点の平均賃料・稼働率については、それぞれ坪単価3万1,061円、96.6%となっており、引き続き、好調に推移しております。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の意思決定に時間を要する状況が続いているため、状況については注視してまいります。
- ・ 今期は物流施設で仮称T-LOGI 京都伏見等、計2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2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2,400億円まで順調に積み上がっております。

### ○住宅事業

- ・ 当第一四半期は、分譲マンション計上戸数が前年同四半期の646戸から520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578億円と前年同期比140億円の増収、営業利益、事業利益は131億円と前年同期比84億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 520 戸、粗利益率は 29.9%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 2 戸増加し 179 戸となりました。分譲マンションの販売状況は引き続き、好調に推移しており、第 1 四半期末時点の契約進捗率は、通期経常予定戸数 980 戸に対して 88%となっています。
- ・ 当社が昨年 10 月から販売を開始した Brillia City 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いただき、販売は非常に好調に進捗、3 月末時点で総戸数の約 6 割の販売が終了しております。
- ・ ランドバンクは前四半期末から約 600 戸を積み増し、今期計上予定の 980 戸を含めて約 8,100 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。

#### ○アセットサービス事業

- ・ 当第 1 四半期は仲介事業が堅調に推移したものの、アセットソリューションにおける投資家向け物件売却の減少、駐車場事業において稼働が低下したこと等により、営業収益は 113 億円と前年同期比 35 億円の減収、営業利益、事業利益は 8 億円と前年同期比 7 億円の減益となりました。
- ・ なお、買取仲介、バリューアッドを手がけているアセットソリューションにおける物件売却では、営業収益 36 億円、売却粗利益として 8 億円計上しております。
- ・ 駐車場事業は、営業収益 47 億円と前年同期比 3 億円の減収となりました。緊急事態宣言の再発出の影響により、地方や郊外のパークアンドライド型を中心に稼働が厳しい状況にあります。
- ・ 駐車場の管理車室数は、不採算物件の解約を進めたこと等により 7 万 4,366 車室と前期末比 1,807 車室減少しました。この事業は新型コロナウイルス感染状況により影響を受けやすい反面、感染が収束に向かった場合の戻りは早いと考えております。

#### ○その他

- ・ 当第 1 四半期では、前期に実施したシニア施設等の運営事業の譲渡、シニア住宅売却に伴う収益の剥落等により、営業収益は 46 億円と前年同期比 19 億円の減収、営業利益は 2 億円と前年同期比 2 億円の減益、事業利益は 0 億円と前年同期比 5 億円の減益となりました。
- ・ 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。
- ・ 決算短信の追加情報に記載しておりますが、ミャンマー事業に係る当社持分法適用関連会社に対する出資額は約 55 億円、当社の借入金に対する債務保証額は約 55 億円となっております。

以上