

○2020年12月期第1四半期 損益計算書

- ・ 分譲マンションの計上戸数及び投資家向け物件販売が増加したことにより増収となったが、投資家向け物件売却の粗利益の減少、駐車場稼働率の低下等により減益。
- ・ 営業収益は970億円、前年同四半期比121億円の増収、通期予想に対する進捗率は28%。営業利益・事業利益[※]はともに134億円、前年同四半期比14億円の減益、事業利益の通期予想に対する進捗率は26%。（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1億円増加の11億円、営業外費用は前期ハイブリッド社債発行費用の影響により前年同期比4億円減少の22億円。経常利益は123億円、前年同四半期比8億円の減益、通期予想に対する進捗率は27%。特別利益は投資有価証券の売却益等により17億円、特別損失は株価下落に伴う評価損の計上等により19億円を計上。親会社株主に帰属する四半期純利益は80億円、前年同四半期比18億円の減益、通期予想に対する進捗率は26%。

※ 海外事業等の成長を取り込むため、営業利益に持分法投資損益を加えた「事業利益」を新たに財務指標として導入

○コロナウイルスの影響と今期業績の見通しについて

- ・ 政府や自治体の方針に基づき、原則全社員の在宅勤務や対外営業活動の縮小等、お客様・取引先・従業員の安全確保を最優先にオペレーションを実施。
- ・ ホテル・商業施設の営業状況の悪化によるオペレーター・テナントからの賃料減免・猶予等の要請増加、駐車場事業の稼働率低下、一部リゾート施設・ゴルフ場・温浴施設の一時閉鎖などの影響は出ているものの、いずれの事業も当社の収益に占める比率は小さく、主要事業であるオフィス賃貸・マンション分譲への影響は現時点では軽微。
- ・ 投資家向け物件売却については、想定していたホテルの売却を次年度以降に先送りし、他のアセットタイプの売却への切り替えを検討。売却相手先は購入余力・意欲ともに変化はなく、今期想定している売却益の計上は可能と史料。
- ・ 当第1四半期の業績は概ね順調に推移したこと、新型コロナウイルスの事業運営に与えるインパクトは現段階では限定的であることなどから、今期の通期業績見通しは期首公表の数値より変更なし。今後、コロナウイルスの影響が長期化し、業績予想の修正が必要であると判断した場合には、速やかに開示予定。

○2020年12月期第1四半期 貸借対照表

- ・ 総資産は1兆5,532億円、前年度末比107億円の減少。純資産は3,676億円、前年度末比165億円の減少。有利子負債は9,451億円、前年度末比202億円の増加。
- ・ 有形・無形固定資産は、再開発種地の取得等により9,045億円、前年度末比18億円の増加。販売用不動産は、物流施設・中規模オフィス等用地を取得したこと等により3,411億円、前年度

末比 38 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 1,150 億円、前年度末比 70 億円の増加。住宅事業は 1,615 億円、前年度末比 4 億円の増加。アセットサービス事業は 482 億円、前年度末比 35 億円の減少、その他事業は 162 億円、前年度末比 1 億円の減少。
- ・ 投資その他の資産は、海外事業の投資が進んだものの、投資有価証券の時価下落等により減少し、2,162 億円、前年度末比 204 億円の減少。
- ・ 投資計画については、2020 年 2 月に公表した中期経営計画において掲げた 5 つの重点分野において、年間で 2,400 億円を想定しているが、第 1 四半期時点の進捗は通期想定 of 2 割弱。新型コロナウイルスによる影響が甚大なホテル・商業施設への投資を見合わせる一方、比較的ポラティリティの小さい物流施設・賃貸マンション等への新規投資は積極的に実施。
- ・ 自己資本は 3,586 億円、自己資本比率は 23.1%、D/E レシオは 2.6 倍。

○ビル事業セグメント

- ・ 投資家向け物件売却の増加や、主に通期稼働物件の賃貸収益が堅調に推移したこと等により、営業収益は 316 億円、前年同四半期比 20 億円の増収となったものの、物件売却益が減少したこと等により事業利益は 92 億円、前年同四半期比 2 億円の減益。
- ・ 内訳は、ビル賃貸は営業収益 186 億円、前年同四半期比 8 億円の増収。不動産売上高は当第 1 四半期に 42 億円を計上し、約 8 億円の売却益を計上。
- ・ 不動産売上の詳細については、第 1 四半期に日本プライムリアルティ投資法人に売却した南船場ビルを含めて 2 物件売却。今期はビル事業における投資家向け物件売却において売却額 315 億円、売却益 80 億円を見込んでいたが、売却物件の入替え（ホテルの売却を見合わせ、他のアセットに変更）により計上するセグメントが変わる可能性あり。
- ・ 平均賃料は前年同四半期比 263 円上昇し、30,846 円。稼働率は前年同四半期比 0.4 ポイント改善し 99.0%となり、引き続きほぼ満室の状態。賃料改定についても今期寄与分の改定交渉については概ね完了。賃貸オフィスマーケットは引き続き好調で、新型コロナウイルスによる影響は現時点では見られない。
- ・ 2020 年 5 月末竣工予定の池袋の『Hareza Tower』は、申し込みベースで満床となっており、平均賃料坪単価は 30,000 円に近く、想定収支を上回る水準で稼働開始予定。
- ・ 『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、権利変換計画認可の申請済であり、解体開始を見据えて当社の本社機能も移転。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) については特段のアップデートはなく、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
- ・ ビル事業セグメントにおける投資家向け物件売却については、物流施設（千葉北・一宮）、中規模オフィスビル（小伝馬町）を含む計 5 案件を取得し、先述のオフィスビル 2 物件を売却。販売用不動

産の残高は前年度末比 70 億円増加の 1,150 億円に拡大。総投資今後の建築費等を加えた額ベースでは、前期末比 300 億円増加の約 2,200 億円。

○住宅事業セグメント

- ・ 分譲マンション計上戸数が増加したこと等により営業収益は 438 億円、前年同四半期比 83 億円の増収となったものの、分譲マンション粗利益率の低下・販管費の増加等の結果、事業利益は 47 億円となり前年同期比横ばい。
- ・ 分譲マンションの計上戸数は前年同四半期比 196 戸増加の 646 戸、粗利益率は 21.7%。竣工在庫は郊外型の物件を中心に前年度末から 105 戸増加し 321 戸となったが、竣工後数ヶ月にわたっての販売計画となっている物件が多く、概ね想定の範囲内。通期計上予定戸数 1,250 戸に対する第 1 四半期末時点の契約進捗率は 79%。
- ・ 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。3 月以降はコロナウイルスの影響により新規集客活動を控え、WEB を中心とした物件案内活動を強化しているが、資料請求・問い合わせ件数は順調に推移。
- ・ 慎重な取得判断を実施しながら、ランドバンクは前年度末から約 200 戸積み増し、今期計上予定の 1,250 戸を含めて約 8,100 戸。
- ・ 賃貸マンションの取り組みについては、6 件の新規取得が決定。投資残高は前期比末 27 億円増加の 319 億円、総投資額ベースでは 120 億円増加の約 620 億円にパイプラインを拡大。

○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売却が増加したこと等により営業収益は 148 億円、前年同四半期 10 億円の増収となったが、駐車場稼働率の低下、物件売却益の減少等により事業利益は 15 億円、前年同期比 9 億円の減益。
- ・ 内訳は、アセットソリューションは営業収益 79 億円、前年同四半期比 16 億円の増収。物件売却益については、14 億円で前年同期比 2 億円減少。
- ・ 駐車場事業は、営業収益 50 億円、前年同四半期比 2 億円の減収。管理車室数は前年度末比 282 台増加の 69,683 車室。コロナウイルスによる外出自粛の影響で稼働率が低迷している状況。
- ・ アセットソリューションの販売用不動産残高は、前年度末比 35 億円減少の 480 億円。引き続き取得競争は厳しい状況だが、幅広い情報ルートを活用により、物件の取得を着実に進めている。グループ内外のノウハウを駆使して付加価値を高め、キャッシュリッチな優良企業や個人の富裕層などに売却を進める。

○その他セグメント

- ・ コロナウイルスの影響によりリゾート事業で減収となったが、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等により、営業収益は 66 億円、前年同四半期比 6 億円の増収、営業利益は 5 億円、事業利益は 4 億円と前年同四半期比 3 億円の増益。

- ・ 中期経営計画における重点戦略の1つであるファンド事業の強化に向け、4月28日付で日本プライムリアルティ投資法人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・マネジメントの株式を追加取得し、当社シェアは52%から75%に拡大。
- ・ 海外事業については、第1四半期に中国揚州において新規プロジェクトに出資済み。中国の販売・建築現場においては、コロナウイルスの影響により一時工事・販売がストップしたものの、現在は全現場において再開し、順調に推移。シンガポールのCPFビル再開発プロジェクトにおいては、工事スケジュールの遅延もなく2020年4月に竣工し、リーシングも70%内定と順調。