

2020年11月5日

○2020年12月期第3四半期 損益計算書

- ・ 分譲マンションの売上や投資家向け物件売却の減少に加えて、新型コロナウイルス感染拡大の影響による駐車場・リゾート施設の稼働低下等の結果、減収減益。
- ・ 営業収益は2,128億円、前年同期比332億円の減収、営業利益は269億円、前年同期比146億円の減益、事業利益は272億円、前年同期比140億円の減益。
- ・ 営業外収益は38億円、受取配当の増加等により前年同期比8億円の増加、営業外費用は62億円、金融コストの減少、持分法投資損益の改善等により、前年同期比16億円の減少、経常利益は245億円、前年同期比121億円の減益。

○2020年12月期第3四半期 貸借対照表

- ・ 総資産は1兆6,504億円、前期末比863億円の増加、有利子負債は1兆447億円、前期末比1,198億円の増加、純資産は3,720億円、前期末比121億円の減少。自己資本比率は22.0%、DEレシオは2.9倍。なお、現預金は604億円と引き続き通常より厚めに保持しており、ネットDEレシオは2.7倍。
- ・ 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、今期は年間で2,400億円を想定しており、うち新規投資は1,000億円弱を予定。第3四半期時点の新規投資の進捗は65%程度。新型コロナウイルス感染拡大による影響が顕著なホテル・商業施設への投資は基本的に見合わせる一方、好調を維持している物流施設・分譲・賃貸マンション等への新規投資は積極的に推進。

○ビル事業セグメント

- ・ ビル賃貸は堅調に推移した一方で、投資家向け物件売却の減少や、八重洲再開発事業の権利変換計画認可に伴う不動産取得税の計上等により、営業収益は862億円、前年同期比74億円の減収、営業利益253億円、事業利益257億円と、それぞれ前年同期比25億円の減益。
- ・ 池袋の「Hareza Tower」の入居が進んだ結果、平均賃料は坪単価30,161円、稼働率は98.7%となっており、引き続き好調に推移。「Hareza Tower」は、10月1日から入居ベースで満室稼働。
- ・ 各種調査によるオフィスの空室率は徐々に上昇しているが、当社においては目立った解約予告は発生しておらず、賃料の減額等も実施していない。一部渋谷エリアに所在するビルにおいて、中小テナントからの解約が散見されるものの、総じて堅調に推移。
- ・ 投資家向け物件売却については、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、売上で42億円、売却粗利益8億円を計上。現在売却を進めている物件については、第4四半期に計上される予定。
- ・ 今期は物流施設で千葉北プロジェクト、愛知一宮プロジェクト等、計8プロジェクト、中規模オフィスビ

ルでは小伝馬町プロジェクト等、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 2,700 億円まで順調に積みあがっている。

- ・「東京駅前八重洲 1 丁目東 B 地区市街地再開発事業」については、本年 6 月 23 日に権利変換計画認可をうけ、10 月からエリア全体の解体工事に着手。引き続き来年の新築着工、2025 年の竣工に向け鋭意取り組む。

○住宅事業セグメント

- ・ 前期に都心部の高収益タワーマンションである Brillia Tower 上野池之端や、Brillia Tower 代々木公園 CLASSY を計上した反動により、営業収益は 760 億円、前年同期比 209 億円の減収、営業利益・事業利益は 65 億円、前年同期比 61 億円の減益。
- ・ 分譲マンションの計上戸数は 955 戸、粗利益率は 22.8%と引き続き好調な水準を維持。竣工在庫は前四半期末から 62 戸減少し 243 戸。
- ・ 通期のマンション計上予定戸数を 1,150 戸から 1,180 戸に修正、修正後の計上予定戸数に対する第 3 四半期末時点の契約進捗率は 97%。
- ・ 緊急事態宣言後 5 月下旬までモデルルームや販売センターにおける新規営業活動を休止していた影響により、販売活動が一時期停止していたが、営業活動再開後の新規集客は好調に推移しており、都心物件に加え、従来販売に時間がかかっていた郊外物件の販売も順調に推移。
- ・ 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 戸の大規模物件だが、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評価を頂き、第 1 期の販売は非常に好調に進捗。10 月末時点で総戸数の約 4 割の販売が終了。
- ・ ランドバンクは前四半期末から約 100 戸積み増し、今期計上予定の 1,180 戸を含めて約 8,400 戸。
- ・ 賃貸マンション等について、今期新たに 7 プロジェクトの取得が決定し、総投資額ベースで約 640 億円までストックが拡大。

○アセットサービス事業セグメント

- ・ 新型コロナウイルス感染拡大に伴う外出自粛の影響により、駐車場の稼働が大幅に低下したこと、仲介件数が減少したこと等により営業収益は 330 億円、前年同期比 22 億円の減収、営業利益・事業利益は 13 億円、前年同期比 44 億円の減益。
- ・ 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 115 億円、売却粗利益として 23 億円計上。
- ・ 駐車場事業は、営業収益 136 億円、前年同期比 25 億円の減収。緊急事態宣言解除後、6 月・7 月と順調に回復したものの、感染者が増加した 8 月・9 月は外出自粛・出張需要低迷の影響で、地方や郊外のパーク＆ライド型を中心に、回復ペースが想定を下回った。
- ・ 駐車場の管理車室数は 75,267 車室と、前四半期末比 1,091 車室増加。新型コロナウイルス感染状況による影響を受けやすい特性があるものの、感染拡大に一定の歯止めがかかった際には戻り

は早いと考えており、駐車場専門の他社が慎重となっている現状を業容拡大の好機と捉え、業界 3 位の座を確固たるものとするべく、新規物件の開拓・M&A の検討を積極的に推進。

○その他セグメント

- ・ 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稼働上昇等があったものの、新型コロナウイルス感染拡大の影響によりリゾート事業において稼働が低下したこと等により、営業収益は 175 億円、前年同期比 26 億円減収、営業利益は 9 億円、前年同期比 5 億円の減益、海外事業における持分法投資損失の改善により事業利益は前年同期と同水準の 8 億円。
- ・ シニア住宅事業について、9 月 30 日付で運営会社である東京建物シニアライフサポートの全株式を SOMPO ケア株式会社に譲渡する旨をリリース済。現在保有しているシニア向け住宅物件の大半を今期中に売却する方針。資本効率を意識した事業・資産ポートフォリオ最適化の観点から、シニア住宅については、保有・運営機能は外部に委託し、投資家向け物件売却のメニューの一つとして開発に特化していくことを企図。

○2020 年 12 月期通期業績予想の修正・来期以降の展望

- ・ 2020 年 12 月期の通期業績について、今年度実施する投資家向け物件売却が概ね目途がついたため、業績予想を微修正。新たにシニア住宅の売却を「その他セグメント」において計上し、併せてビル・住宅・アセットサービスの各セグメントにおいて売却物件の見直しや先送り等を検討した結果、営業収益は 3,400 億、8 月公表数値対比 100 億円の減少。営業利益・事業利益については 8 月公表時と変更なし。
- ・ 各セグメントにおける投資家向け物件の売却粗利益は、ビル 70 億円、住宅 15 億円、アセットサービス 30 億円、その他 70 億円となり、合計額は 185 億円に変更なし。事業面でも全体的には概ね想定通り順調に進捗しており、今期の利益計画は問題なく達成できる見込み。配当予想についても前期比 4 円増配の年間 45 円から変更なく、7 期連続の増配を予定。
- ・ 来期については、ハレザタワーの利益寄与、Brillia Tower 西新、SHINTO CITY といった利益率の高い大型分譲マンションに加え、投資家向け物件売却では今期売却を見送った賃貸住宅・アセットソリューション物件等を計上する見込み。
- ・ 2022 年になると、投資家向けの売却物件のラインナップとして一連の物流施設が竣工するとともに、収益性が非常に高い Brillia City 西早稲田の計上等に加え、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けた事業の回復も一定程度期待されることから、安定的に右肩上がりの利益計画が描ける状況。本年 2 月に公表した中期経営計画は、初年度にコロナ禍という異常事態に見舞われたものの、2024 年度の目標達成に向けて順調に進捗していると認識。