

○損益計算書

- ・ 当第1四半期は、住宅事業において都心部の大規模タワーマンション『Brillia Towers 目黒（ノースレジデンス）』を計上したことに加え、ビル事業・アセットサービス事業において物件売却が増加したこと等により、大幅な増収増益。なお、通期業績予想に対する進捗率が高くなっているが、『Brillia Towers 目黒』の計上は当初より織り込み済みであり、当期の業績は概ね想定通りに進捗。
- ・ 営業収益は894億円、前年同期比458億円の増収。営業利益は223億円、前年同期比159億円の増益。（セグメント別の詳細は後段参照。）営業外費用は前期に行ったハイブリッドファイナンスの借り替えに伴うコストの剥落により前年同期比9億円減少の23億円。経常利益は209億円、前年同期比169億円の増益。親会社株主に帰属する四半期純利益は153億円、前年同期比128億円の増益。

○貸借対照表

- ・ 総資産は1兆4,628億円、前年度末から218億円の増加。純資産は3,591億円、前年度末から57億円の増加。有利子負債は8,589億円、前年度末から449億円の増加。総資産が増加した主な要因は、再開発用種地ビルや物流施設用地を取得したことや、豊島プロジェクトの建築費の支出等。
- ・ 投資の進捗については、今期は年間で販売用不動産約1,000億円、固定資産約1,000億円、それぞれの新規投資の合計として約1,000億円を計画しており、セグメント別で多少の濃淡はあるものの年間計画に対しては概ね期なりに進捗。
- ・ 自己資本は3,507億円、自己資本比率は24.0%、D/Eレシオは2.4倍とおおむね横ばい。

○ビル事業セグメント

- ・ 賃料増額改定やフリーレント・レントホリデーの解消、エンパイヤビルの通期稼働等による賃貸収益の増加に加え、物件売却や前期に連結子会社化した管理会社の通期寄与等により、営業収益は276億円、前年同期比56億円の増収。営業利益は85億円、前年同期比10億円の増益。
- ・ ビル賃貸収益は176億円、前年同期比12億円の増収。昨年同様第1四半期はフリーレント・レントホリデーの解消が比較的多く発生し、賃貸収益・利益を押し上げる要因となった。
平均賃料は前年同期比380円上昇し29,798円、稼働率は前年同期比0.9%改善して97.4%となり、ほぼ満室の状態が継続。賃貸オフィスマーケットは引き続き全体的に好調で、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を理由とした前向きな増床が継続。既存テナント様との賃料増額改定交渉は期首想定通りに進捗しており、小規模な空室が発生しても空室期間無く内部増床で決定するケースも見られる。また当社保有ビルは近・新・大の競争優位性の高いものが多く、いわゆる二次空室も大規模なものは発生していない。

なお、一昨年秋に竣工した、京橋駅直結の「京橋エドグラン」、昨年秋に竣工した「エンパイアビル」についてはリーシングが終了。

- ・ 管理受託等については、前期に連結子会社化した管理会社西新サービスの通期寄与や、工事売上げの増加等により、営業収益は 80 億円、前年同期比 24 億円の増収。
- ・ 不動産売上については、販売用不動産 1 件を売却し、18 億円を計上。
- ・ 新たに物流施設用地として埼玉県久喜市に土地を取得。物流分野は今後も成長が見込めるマーケットで、利益獲得の機会も多く見込まれることから積極的に取り組むこととし、今後、都市型商業施設・都市型ホテル・物流施設を併せて年間数件ずつ開発していく予定。
- ・ 長期保有 PJ の進捗については、豊島プロジェクトは本年 1 月より募集賃料坪単価 29,000 円でリーシングを開始。このほか、八重洲 1 丁目北地区（呉服橋）、日本橋 1 丁目 1, 2 番街区に、中央・港・渋谷区の 5 件を加えた、合計 7 件の再開発 PJ を引き続き推進中。

○住宅事業セグメント

- ・ 『Brillia Towers 目黒（ノースレジデンス）』、『ザ・ガーデンテラス目黒』等、分譲マンションの計上戸数・利益率ともに大幅に上昇したこと等により、営業収益は 455 億円、前年同期比 383 億円の増収。営業利益は 130 億円、前年同期比 135 億円の増益。
- ・ 当第 1 四半期は、年間計上予定戸数 1,000 戸に対して 408 戸を計上し、しかもその多くが高収益な『Brillia Towers 目黒（ノースレジデンス）』という特殊な状況であったため、営業利益は年間 135 億円の予想に対し、既に 130 億円を計上。第 2 四半期～第 4 四半期は利益率で見ると標準的な粗利益率 20%程度のもが多く、特に第 2 四半期・第 3 四半期は竣工物件が少ないため、費用を賄えずコスト倒れとなり、130 億円の利益が期中で減少していく見込みだが、現時点での進捗については、概ね想定通り。
- ・ 売上計上戸数は前年同期比 337 戸増加の 408 戸、粗利益率は 38.0%、竣工在庫は前期末から 14 戸増加し 138 戸、通期の計上予定戸数 1,000 戸に対する第 1 四半期末時点での契約進捗率 90%。なお契約済み未計上戸数 1,261 戸のうち、約 770 戸が 2019 年計上予定物件。マーケットの全体感としては特段の変化はなく、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るが、それ以外のものについては引き続き堅調な売れ行き。
- ・ コンパクトシティ化や共働き世帯の増加を背景に、地方や郊外でも駅前物件への需要は強い。先月から販売を開始した高崎駅直結のタワーマンション『Brillia Tower 高崎 ALPHA RESIDENCIA』は 28 階建て、総戸数 222 戸、坪単価は 210-220 万程度の物件で、地元の富裕層からの反響が高く、今週の登録締め切りをもって全戸完売となる予定。当社シェアは 45%で当社計上予定戸数は 100 戸、2020 年に計上予定。また、福岡市営地下鉄西新駅直結のタワーマンション『Brillia Tower 西新』は 40 階建て、総戸数 300 戸程度の物件で、福岡市初の市営地下鉄直結マンションかつ福岡随一の文教地区、西新に立地することから、販売開始前から問い合わせが殺到、すでに資料請求が 2,500 件を突破。当社シェアは 80%で当社計上予定戸数は 246 戸、2021 年に計上予定。

- ・ ランドバンクは前年度末より約 500 戸積み増し、今期計上予定の 1,000 戸を含めて約 7,500 戸。東京から 20～30 分エリアの駅近の物件を中心に取得。

○アセットサービス事業セグメント

- ・ 仲介における手数料収入の増加や、アセットソリューションにおける買取再販物件の売却が増加したこと等により、営業収益は 109 億円、前年同期比 11 億円の増収。営業利益は 25 億円、前年同期比 15 億円の増益。
- ・ アセットソリューションの営業収益は 35 億円、前年同期比 4 億円の増収。年間の売却益は 30 億円程度を見込んでいるが、昨年から進めていた案件もあり、第 1 四半期でそのうちの 5-6 割を計上。
- ・ 保有資産の残高は前年度末から 57 億円増加し、413 億円。取得については厳しい環境が続いているが、引き続き厳選して投資を実施。
- ・ 駐車場については、営業収益は 50 億円、前年同期比 1 億円の増収。管理車室数は前期末比 96 台減少の 66,131 車室。引き続き新規開拓に注力をしているが、1-3 月は駐車場オーナーによる物件売却等により毎年解約が多く発生することから、車室数は概ね横ばいの推移となった。

○その他セグメント

- ・ クオリティライフ事業において、前期に連結子会社化した介護人材派遣会社ケアライクや前期に竣工したサービス付き高齢者向け住宅等の通期寄与等により、営業収益は 52 億円、前年同期比 7 億円の増収となり、若干の営業利益を計上。
- ・ 海外事業について、タイ・バンコクを中心部において分譲マンション事業への参画を決定。現地不動産ディベロッパー、レイモンランド社と組み、アッパーミドル層以上をターゲットに、タワーマンション 2 棟を開発。総事業費は 280 億円、当社シェア 49%、2021 年の竣工を予定。ASEAN においては、シンガポール、ミャンマーに次いでタイが 3 か国目の進出で、今後インドネシアでの事業を予定しており、これら 4 か国における出資額の合計は 200 億円台前半となる予定。

中国事業は引き続き万科との JV で、需要の厚い 3 級都市を中心に、マーケットや政策の変化に機敏に対応するため、大きすぎる案件は回避しながら、原則住宅に絞って投資。現在 8PJ を推進中、うち 5PJ は販売終盤もしくは終了しており、残り 3 PJ は販売中もしくは開発中で、現在の合計出資残高は 220 億円程度。海外事業は引き続き、中国と ASEAN 諸国で展開していく。