

2020年12月期 決算説明会要旨

2021年2月18日

○2020年12月期決算・2021年12月期予想の概要（決算説明資料 4ページ）

- ・ 昨年は2月の決算発表後にコロナウイルスの感染が拡大し、年間を通して多くの経済活動が制約を余儀なくされました。当社もホテル・商業施設の賃貸事業や、駐車場・リゾート施設の運営事業等で影響を受けることになりましたが、これら事業の当社全体に占める割合が相対的に低かったことにより、業績に与えた影響は限定的なものとなりました。
- ・ 一方で、オフィス賃貸や住宅分譲は影響を受けることなく堅調に推移し、結果として、営業収益は4期連続で過去最高を更新、親会社株主に帰属する当期純利益については、5期連続で増益となっております。
- ・ 今期の業績予想につきましては、コロナウイルスの影響や今後のオフィス市況の動向を考慮しつつ、引き続きマーケットが堅調な、投資家向け物件売却・マンション分譲を着実に進めることにより、今期は前期の期首予想でお示した予想数値、事業利益520億円を上回る利益水準を見込んでおります。

○新型コロナウイルス感染拡大による主な影響（決算説明資料 5ページ）

- ・ 昨年は、影響を受けた分野の当社全体に占める比率が相対的に低いことに加え、投資家向け物件売却において、期首時点で想定していたホテル・商業施設の売却を見送り、オフィスやシニア住宅等、事業環境に変化が生じていないアセットに入れ替えたことにより、コロナウイルスの影響は軽微なものに止めることができました。
- ・ 今期の想定は、現在、緊急事態宣言が再度発出されており、当面、コロナウイルスの影響は継続するものの、年末にかけては徐々に平常化していくことを前提に、駐車場など現在影響を受けている分野についても一定の回復を見込んでおります。

○2020年12月期 各セグメントにおけるトピックス（決算説明資料 6ページ）

- ・ 昨年は、世界中がコロナウイルスの感染拡大に振り回されたような1年でしたが、当社にとっては非常に実りの多い重要な1年となりました。
- ・ 5月に豊島区庁舎の跡地の再開発プロジェクトであるHareza Towerが竣工し、コロナ禍のさなかでしたが、おかげさまで契約率100%での開業となりました。そして、6月には、当社の最重要プロジェクトである八重洲の再開発事業において、権利変換計画の認可を受け、10月より解体工事に着手しております。さらに、同じ6月には、当社初の物流施設T-LOGI久喜が竣工し、現在既に満室稼働しております。
- ・ 住宅では10月に販売を開始し、来期に計上を予定しているBrillia City西早稲田が非常に好評を博しており、現時点、申込み以上で総戸数の5割近くまで販売が進捗しております。

- ・ 年末の12月に、シニア施設運営子会社の全株式と、保有していたシニアアセットを売却いたしました。

○事業ポートフォリオ最適化の取り組み（決算説明資料 7ページ）

- ・ 中計に掲げた事業ポートフォリオ・資産構成最適化を目指すという方針に基づき、連結子会社である東京建物シニアライフサポートの全株式を、昨年12月にSOMPOケア株式会社へ譲渡いたしました。本件譲渡に伴い、特別利益として約20億円を計上しております。販売用不動産に振り替えていたシニア住宅も昨年12月に売却し、売却益として約73億円を計上しております。
- ・ 今後、シニア住宅については、投資家向け物件売却におけるメニューの一つとして、得意分野である開発業務に特化してまいります。

○マーケット環境の認識と今後の方針（決算説明資料 9ページ）

- ・ オフィスについては、現在のところ、当社の賃料・空室率に大きな影響は生じていないものの、企業のオフィス移転の意思決定に時間を要していることから、リーシング期間がやや長引く傾向にあります。ご承知のとおりマーケットの空室率も上昇してきており、オフィス市況の動向には留意していく必要があると考えております。一方、当社は2025年竣工の八重洲プロジェクトまで新規大型物件の竣工がなく、また当社既存ポートフォリオは規模・立地等の面で優位性があることから、マーケットの影響をダイレクトに受けることは少ないと想定しております。
- ・ 住宅においては実需の需要は底堅く、利便性が高い都心好立地・環境良好な郊外エリアともに、販売は好調に推移しております。低金利や株高を背景として、好調なマーケット環境が継続するものと想定しております。
- ・ 不動産取引市場については、国内外の投資家による不動産投資意欲は依然として旺盛で、好立地のオフィス、物流施設、賃貸マンションはもちろんのこと、一部に今後の回復を見込んだホテル・商業施設等への投資再開の動きも見られており、マーケットは引き続き好調に推移していくものと想定しております。

○ESG報告 直近の取り組み（決算説明資料 10・11ページ）

- ・ 当社は、昨年2月に設置したサステナビリティ委員会を中心に、様々なESG施策を推進しております。物流施設T-LOGIにおいて、再生可能エネルギーを活用した環境配慮の取り組みを開始いたしました。昨年12月に、再生可能エネルギー活用に関する基本協定を、東京ガス株式会社との間で締結いたしました。取組みの第1弾として、T-LOGI久喜において、可能な限り大容量の太陽光パネルを設置し、発電した電力を使用することによりZEB認証を取得予定。さらに、T-LOGI久喜で消費し切れない余剰電力については、東京ガス株式会社のスキームを活用し、当社が所有する商業施設、スマーク伊勢崎に自己託送する予定です。
- ・ 今後、開発する全てのT-LOGIシリーズで同様のスキームを採用していく予定としており、当社としては、引き続き再生可能エネルギーを活用した分散型エネルギーシステムの普及・拡大を推進し、

持続可能な社会の実現に寄与してまいります。

- ・ また、良好な資金調達環境の中、長期的な事業戦略を見据えて、公募ハイブリッドファイナンスを本年 2 月に実施いたしました。昨年 7 月に発行したサステナビリティボンドに続く、ESG ファイナンスの活用であり、調達資金をサステナブルなプロジェクトに充当するサイクルを一層加速しております。

○中期経営計画の進捗状況（決算説明資料 12 ページ）

- ・ 前期はコロナウイルスの影響により事業利益は減益となりましたが、今期からは再度、成長軌道に乗せてまいります。
- ・ 今後、オフィスビルにおいては、企業業績の悪化等の影響を一時的に受ける可能性はあるものの、中計期間の成長ドライバーであるマンション分譲や投資家向け物件売却については、極めて緩和的な金融環境を背景に、引き続き好調に推移していくと考えています。
- ・ 引き続き、景気動向のみならず、サステナビリティの重要性の高まりなど、事業環境の変化に柔軟かつタイムリーに対応しつつ、着実に右肩上がりの利益成長を続け、中計ターゲットイヤーである 2024 年に事業利益 750 億円の達成を目指してまいります。

○株主還元（決算説明資料 13 ページ）

- ・ 2020 年の株主配当につきましては、期首公表から 1 円積み増し、1 株当たり年間 46 円としております。また、2021 年はさらに 2 円増配となる、1 株当たり年間 48 円を予定しており、8 期連続の増配を予定しております。
- ・ コロナウイルスの影響に関しては、いまだ予断を許さない状況ですが、2021 年 12 月期の業績予想を着実に達成するとともに、ポストコロナを見据えた各種取組みを積極化していくことにより、継続的な企業価値向上を図ってまいります。

○2020 年 12 月期 損益計算書・貸借対照表（決算説明資料 15-17 ページ）

- ・ 損益計算書について、2020 年 12 月期は、投資家向け物件売却が増加いたしました。前期における高収益タワー物件計上の反動による分譲マンション売上の減少や、新型コロナウイルス感染拡大の影響によるホテル・商業施設の賃貸収益減少、駐車場・リゾート施設の稼働低下等の結果、営業収益は 3,349 億円と 119 億円の増収、事業利益は 498 億円と、18 億円の減益となりました。
- ・ 一方、投資事業組合からの分配利益の増加や、金融コスト減少等による営業外損益の改善によりまして、経常利益は 470 億円と、24 億円の増益となりました。また、特別利益としてシニア住宅運営子会社、および上場株式の売却等で 47 億円、特別損失として投資有価証券評価損、新型コロナウイルス関連損失等で 48 億円をそれぞれ計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は 317 億円と、19 億円の増益となりました。昨年 11 月に修正公表した業績予想に対しましても、各利益段階において若干上回った水準で着地しております。
- ・ 貸借対照表について、2020 年 12 月期は分譲マンション、物流施設等の用地取得や、八重洲ブ

プロジェクトへの投資および昨年竣工した Hareza Tower への建築費支払等により、総資産は 1 兆 6,246 億円、前期末比 605 億円の増加となりました。

- ・ 昨年末時点の自己資本比率は 24.0%、DE レシオは 2.5 倍、ネット DE レシオは 2.4 倍となっております。

○販売用不動産残高推移（決算説明資料 18 ページ）

- ・ 昨年末時点の残高は 3,485 億円となりました。その内訳は、分譲マンション以外の投資家向け物件売却に係る販売用不動産残高は 2,065 億円。これに今後の追加投資額等を加えた総投資額ベースでは約 3,400 億円となっております。これらによる売却益は約 800 億円を見込んでおります。分譲マンションに係る販売用不動産残高は 1,420 億円と、ランドバンクも順調に積み増しております。

○投資家向け物件売却の取り組み（決算説明資料 19 ページ）

- ・ 資産ポートフォリオの見直しによる資本効率向上のため、一昨年、販売用不動産に振り替えておりました大手町フィナンシャルシティノースタワーを、昨年 12 月に日本プライムリアルティ投資法人に譲渡いたしました。本取引によりまして、当社における資本効率向上に加え、NAV の実現、グループ AUM の拡大とともに、REIT にとりましてもトロフィー物件の取得によるポートフォリオ改善、マーケット評価向上につながるものと考えております。

○2020 年 12 月期 キャッシュフロー計算書（決算説明資料 21 ページ）

- ・ 2020 年 12 月期の営業キャッシュフローは 435 億円のプラス、投資キャッシュフローは Hareza Tower や八重洲プロジェクトへの投資等により 667 億円のマイナス、財務キャッシュフローは 383 億円のプラスとなり、現金及び現金同等物の期末残高は 546 億円となりました。

○投資計画の進捗（決算説明資料 22 ページ）

- ・ 当社は中計で定めた五つの重点戦略に対し、5 年間累計でグロス投資額 1 兆 4,000 億円、ネット投資額 5,000 億円の投資を計画しております。2020 年は、物流施設用地を中心として順調に新規案件を獲得し、中計期間における新規投資の想定額 6,900 億円のうち、約 30%が昨年末時点で投資確定済みとなっております。

○2021 年 12 月期 通期業績予想（決算説明資料 23 ページ）

- ・ 今期は、一部の分野においてコロナウイルスの影響は継続するものの、ビル事業・住宅事業における投資家向け物件売却の増加や、駐車場・リゾート施設の稼働の回復等を見込みまして、営業収益は 3,550 億円と 200 億円の増収、事業利益は 530 億円と 31 億円の増益を見込んでおります。
- ・ 経常利益は、前期の投資事業組合からの分配利益の剥落、海外事業における費用増加等を見

込みまして、480 億円と 9 億円の増益を見込んでおります。また、特別利益として 20 億円を見込みまして、親会社株主に帰属する当期純利益は 330 億円と、12 億円の増益を見込んでおります。

○2021 年 12 月期 投資計画（決算説明資料 24 ページ）

- ・ 2021 年 12 月期の投資計画については、分譲マンションやビル・物流・賃貸マンションを中心とした投資家向け売却物件を中心に、2,200 億円の投資を計画しております。

○ビル事業（決算説明資料 26-34 ページ）

- ・ 2020 年は、ホテル・商業施設等において賃料の一部減免等が発生したものの、Hareza Tower の新規稼働や、DNP 五反田ビルの通期寄与等による賃貸収益の増加、投資家向け物件売却の拡大等によりまして、営業収益は 1,445 億円と 236 億円の増収、事業利益は 408 億円と 33 億円の増益となりました。なお、新型コロナウイルス感染拡大に伴うホテル・商業施設の賃貸収益への影響額は、合計 20 億円程度となりました。
- ・ また、投資家向け物件売却においては、当初想定していたホテル・商業施設の売却を見送るとともに、オフィスを中心とした売却に切り替えまして、売却益として 72 億円を計上しております。
- ・ 2021 年 12 月期も、新型コロナウイルスの影響はホテル・商業施設の賃貸等において継続することが見込まれますが、投資家向け物件売却の増加等により、営業収益は 1,670 億円と 224 億円の増収、事業利益は 455 億円と 45 億円の増益を見込んでおります。
- ・ 当社のポートフォリオにおいては、昨年末時点の平均賃料は坪当たり 3 万 835 円、稼働率は一部のビルで空室が発生いたしました。97.7%と引き続き高水準を維持しております。
- ・ ビル事業における販売用不動産残高は、昨年末時点で 1,102 億円です。総投資額ベースでは約 2,200 億円と、前年より約 300 億円分、ストックが拡大いたしました。

○住宅事業（決算説明資料 35-40 ページ）

- ・ 2020 年は、前期における高収益タワーマンション計上の反動や、分譲マンション計上戸数が減少したこと等により、営業収益は 991 億円と 321 億円の減収、事業利益は 71 億円と、86 億円の減益となりました。
- ・ 昨年の緊急事態宣言下において販売センターをクローズしたことにより、分譲マンション計上戸数は期首公表の 1,250 戸を若干下回り 1,196 戸となったものの、好調な販売状況を背景に、想定を上回る利益を計上しております。
- ・ 2021 年は、賃貸マンションの売却益が前期比約 78 億円増加することや、Brillia Tower 西新や SHINTO CITY など高収益物件の計上によって、分譲マンションでも利益率が改善することによ

り、営業収益は 1,200 億円と 208 億円の増収、事業利益は 155 億円と 83 億円の増益となる見込みです。

- ・ 2021 年は約 980 戸の計上を予定しており、期首時点で既に 76%が契約済みです。計上戸数は前年よりも減少するものの、粗利益率は 24%に改善する見込みです。
- ・ 昨年末時点のランドバンクは約 7,500 戸を確保しており、ランドバンク組入れ前の 2,800 戸を加えると 1 万 300 戸と、順調に拡大しております。
- ・ 賃貸マンションの販売用不動産残高は、昨年末時点で 433 億円、総投資額ベースでは約 700 億円と、前年より 200 億円分増加しました。2020 年は 9 件の新規物件を取得しており、こちらも順調にストックを拡大しております。

○アセットサービス事業（決算説明資料 41・42 ページ）

- ・ 2020 年は、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増加したものの、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 466 億円と 24 億円の増収、事業利益は 26 億円と 32 億円の減益となりました。
- ・ コロナウイルス感染拡大により、特にパークアンドライド型といわれる地方主要駅前の大型駐車場の稼働が落ち込んだこと等により、駐車場事業において 30 億円の減益となったことが主な要因です。
- ・ 2021 年は、投資家向け物件売却は減少するものの、駐車場事業の回復を一定程度想定し、営業収益 460 億円、事業利益 30 億円と、いずれも前期並みの水準を見込んでおります。
- ・ 駐車場については、横浜市より複数拠点を一括受託したこと等により、昨年 1 年間で 6,772 車室増加しております。緊急事態宣言の再発出により、足元の状況は厳しいものの、優良な案件を見極めながら、積極的に事業規模を拡大しております。

○その他事業（決算説明資料 43-46 ページ）

- ・ 2020 年は、コロナウイルスの影響によりリゾート事業において稼働が低下しましたが、クオリティライフ事業において、シニア住宅の売却益を計上したことによりまして、営業収益は 445 億円と 179 億円の増収、事業利益は 86 億円と 80 億円の増益となりました。
- ・ シニア事業を譲渡したことに伴いまして、2021 年よりクオリティライフ事業とリゾート事業を合算してお示しすることとし、本資料上ではリゾート・保育事業等として開示いたします。
- ・ 2021 年は、リゾート事業の稼働回復は見込まれるものの、前期のシニア住宅売却の反動とシニア事業運営収益の剥落等により、営業収益は 220 億円と 225 億円の減収、事業利益は 10 億円の損失と 96 億円の減益を見込んでおります。
- ・ ファンド事業の強化については、中計の重点戦略の一つに掲げており、開発・保有物件を当社の親密 REIT 等に売却することで、グループ収益機会のさらなる拡大を図ってまいりたい方針です。
- ・ 海外事業について、中国では、コロナウイルス感染拡大により、一部、工事、販売スケジュール等に遅延が生じましたが、住宅マーケットは完全に回復しており、販売活動再開後の売れ行きは順調に推移しております。一方、その他のアジア諸国については、コロナウイルスや社会、政治情勢の影響

によりまして、事業の進捗に影響が生じる可能性があります。引き続き情勢を注視しつつ、着実な進捗に向けて、適切に対応してまいります。

以上