

2019年12月期第1四半期 電話説明会要旨

2019年5月8日

○2019年12月期第1四半期 損益計算書

- ・ ビル事業やアセットサービス事業において投資家向け物件販売が増加したものの、前年同四半期に計上した都心部の高収益タワーマンションの剥落により減収減益となったが、各事業とも当初想定通り順調に推移しており、通期業績予想は変更なし。
- ・ 営業収益は848億円、前年同四半期比45億円の減収、通期予想に対する進捗率は26%。営業利益は149億円、前年同四半期比74億円の減益、通期予想に対する進捗率は30%。
(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ほぼ横ばいの9億円、営業外費用はハイブリッド社債発行に伴う手数料約7億円の計上により前年同四半期比3億円増加の26億円。経常利益は132億円、前年同四半期比77億円の減益、通期予想に対する進捗率は31%。特別損益は海外事業におけるプロジェクト終了に伴う清算益の計上等により11億円のプラス。親会社株主に帰属する四半期純利益は98億円、前年同四半期比54億円の減益、通期予想に対する進捗率は35%。

○2019年12月期第1四半期 貸借対照表

(※当第1四半期より、『税効果会計に係る会計基準』の一部改正等を適用しており、繰延税金資産・繰延税金負債の計上方法が変更。2018年12月期の数値については当該会計基準等を遡って適用し、算出した数値で開示。)

- ・ 総資産は1兆5,321億円、前年度末比820億円の増加。純資産は3,629億円、前年度末比64億円の増加。有利子負債は9,267億円、前年度末比696億円の増加。
- ・ 有形・無形固定資産は、豊島プロジェクトの工事進捗等により8,842億円、前年度末比10億円の増加。販売用不動産は、分譲マンションやホテルの開発案件を確保したことにより2,979億円、前年度末比145億円の増加。
- ・ 販売用不動産をセグメント別に見ると、ビル事業は912億円、前年度末比60億円の増加。住宅事業は1,585億円、前年度末比75億円の増加。アセットサービス事業は445億円、前年度末比10億円の増加。
- ・ 投資の進捗状況については、年間で販売用不動産約1,550億円、固定資産約350億円、それぞれの新規投資の合計として約800億円の投資計画に対し、販売用不動産を中心に概ね期なりに進捗。
- ・ 自己資本は3,543億円、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

- ・ 投資家向け物件販売の増加や、賃貸収益が堅調に推移したこと等により、営業収益は295億円、前年同四半期比18億円の増収、営業利益は93億円、前年同四半期比8億円の増益。

- ・ 内訳は、ビル賃貸は営業収益 178 億円、前年同四半期比 2 億円の増収。不動産売上高は当第 1 四半期に 28 億円を計上し、約 10 億円の売却益を計上。管理受託等は工事売上げの増加等により、営業収益 87 億円、前年同四半期比 7 億円の増収。
- ・ 平均賃料は前年同四半期比 324 円上昇し、30,361 円。稼働率は前年同四半期比 0.8 ポイント改善し 98.6%となり、引き続きほぼ満室の状態。賃貸オフィスマーケットは引き続き好調で、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前向きな増床ニーズが継続。賃料増額改定交渉についても想定通り順調に進捗。
- ・ 池袋の『Hareza Tower』は昨年 7 月にプレゼンテーションルームを開設し、募集賃料は 1 フロア以上では坪単価 29,000 円、分割フロアでは坪単価 32,000 円でリーシングをしてきたが、順調な進捗であるため今月より募集賃料をそれぞれ 1,000 円ずつ引き上げ。リーシングの進捗状況としては、現時点で半分程度のフロアが契約済み、残り半分のうち 1/2 は具体的な諸条件を交渉中、1/2 は複数のお客様から前向きにご検討を頂いている状況。契約先、検討先企業の属性は多岐にわたっており、またエリアも広範囲から問い合わせを頂き、特に池袋の利便性・繁華性を評価される方が多い。新ホール棟は本年 4 月末に竣工を迎えており、来年 2020 年 5 月のオフィス棟竣工に向け、より好条件のテナントを獲得できるよう引き続き努力していく。
- ・ 『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、引き続き 2025 年の竣工に向け、鋭意取り組んでいく。
- ・ ビル事業セグメントにおける、いわゆる短期回転型事業、投資家に売却して開発利益を享受していくビジネスについては、新たに京都三条においてホテルプロジェクトを確保したほか、既存物件における建築工事の進捗等により、販売用不動産の残高は前年度末比 60 億円増加の 912 億円に拡大。新たに東京都で物流施設開発用地 1 件の取得も決まっており、本件を含めた総投資額ベースでは約 1,450 億円のストックに拡大、安定稼働時の平均 NOI 利回りは 5%程度の見込み。本年 2 月には大阪御堂筋で 306 室のホテルが竣工。2020 年春の竣工を目指して開発している仙台の中規模オフィス『花京院プロジェクト』については、当初の想定より好条件となる坪単価 20,000 円でリーシングをしており、募集している 8 フロアのうち既に過半について契約が完了。本年は年間で売上高 180 億円程度、売却益 30 億円程度を見込んでおり、当第 1 四半期において売上高 28 億円、売却益 10 億円を計上。

○住宅事業セグメント

- ・ 『Brillia Tower 代々木公園 CLASSY』や『Brillia Tower 八王子』等を計上したものの、前年同四半期に計上した『Brillia Towers 目黒』の剥落等により、営業収益は 354 億円、前年同四半期比 100 億円の減収、営業利益は 48 億円、前年同四半期比 82 億円の減益。通期では、分譲マンション計上戸数の増加や賃貸マンションの売却等により、増収増益となる見通し。
- ・ 分譲マンションの計上戸数は前年同四半期比 42 戸増加の 450 戸、粗利益率は引き続き高水準の 24.1%。竣工在庫は関西や郊外を中心に前年度末から 80 戸増加し、174 戸。通期計上予定戸数 1,300 戸に対する第 1 四半期末時点の契約進捗率は 90%。

- ・ 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である一方、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り、お客様の選択眼が一層厳しくなっている傾向が見受けられるため、引き続き注視している状況。
- ・ マンション用地の取得環境は厳しい状況が続いているが、ランドバンクは前年度末から約 200 戸積み増し、今期計上予定の約 1,300 戸を含めて約 7,400 戸。
- ・ 賃貸マンションの取り組みについて、販売用不動産のうち賃貸マンションに関する資産残高は、既存物件の建築工事の進捗等により前年度末比 52 億円増加の 256 億円。総投資額ベースでは約 350 億円のストック、安定稼働時の平均 NOI 利回りは 5%程度の見込み。本年は賃貸マンションのほか、分譲マンションプロジェクトのシェアアウトやリノベーション住戸の売却を含めた宅地等売上高を年間 75 億円程度、売却益で 10 億円程度見込んでいたが、第 1 四半期においては賃貸マンションの売却はなし。

○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販売が増加したこと等により営業収益は 138 億円、前年同四半期 29 億円の増収となったが、売却に係る粗利益率が低下したこと等により、営業利益は 24 億円、前年同四半期比ほぼ横ばい。
- ・ 内訳は、アセットソリューションは営業収益 63 億円、前年同四半期比 28 億円の増収。本年は年間売上 165 億円程度、売却益 25 億円程度を見込んでおり、第 1 四半期において売上 55 億円、売却益 16 億円を計上。なお、昨年は SPC で保有していた大型物件の売却に伴う配当収益が計上されたため特に粗利益率が高く見えるが、本年も引き続き高い粗利益率を確保している。販売用不動産残高は前年度末比 10 億円増加し、443 億円。
- ・ 駐車場事業は、営業収益 53 億円、前年同四半期比 2 億円の増収。管理車室数は、第 1 四半期に大型解約があったものの、前年同四半期比 807 台増加の 66,937 車室。

○その他セグメント

- ・ クオリティライフ事業におけるサービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームの入居率向上等により、営業収益は 59 億円、前年同四半期比 6 億円の増収、営業利益は 2 億円、前年同四半期比 1 億円の増益。
- ・ 海外事業については、第 1 四半期にタイのバンコクにおいて 3 件目となる分譲マンションプロジェクトを獲得。2019 年度末時点の投資残高は 600 億円程度の見込み。なお、今期は竣工物件が少なく端境期となるため、第 1 四半期の持分法投資利益の計上はほとんどなかった。

○自己株式の取得について

- ・ 2 月 6 日より取得株式数 1,000 万株・取得価額 100 億円を上限に自己株式の市場買付けを実施、5 月 7 日をもって取得完了。

○ハイブリッドファイナンスについて

- ・ 中長期的な財務戦略・事業戦略に一層の柔軟性を持たせるため、3月にハイブリッド社債合計800億円を発行。好条件での発行を実現。