

2018年12月期 電話説明会要旨

2019年2月5日

○2018年12月期 損益計算書

- ・ 2018年12月期は、ビル事業における継続的な内部成長、住宅事業における高収益タワーマンション『Brillia Towers 目黒』の計上、アセットサービス事業における売却益の増加等により、増収増益。営業利益は過去最高。
- ・ 営業収益は2,733億円、前年度比63億円の増収、通期予想に対する達成率は97.6%。営業利益は467億円、前年度比20億円の増益、通期予想に対する達成率は103.9%。（セグメント別の詳細は後段参照。）営業外収益は持分法投資利益の減少等により前年度比7億円減少の35億円、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等により、前年度比13億円減少の83億円。経常利益は420億円、前年度比26億円の増益、通期予想に対する達成率は105.1%。親会社株主に帰属する当期純利益は272億円、前年度比46億円の増益、通期予想に対する達成率は109.1%。
- ・ 1株当たりの配当金は、中間の16円に加え、期末は期首想定より3円増配の19円となり、年間では前年度比5円増配の35円になる予定。配当性向は27.8%。

○2018年12月期 貸借対照表

- ・ 総資産は1兆4,515億円、前年度末比105億円の増加。純資産は3,565億円、前年度末比31億円の増加。有利子負債は8,571億円、前年度末比430億円の増加。
- ・ 資産ポートフォリオは常に資産効率の改善等を企図した検討・見直しを行っており、2018年度は固定資産355億円を販売用不動産に振り替え。そのうち、ビル事業セグメントにおけるオフィスビルの振り替えが200億円弱。
- ・ これらの振り替えや新規取得、工事の進捗等により、固定資産は、1兆961億円、前年度末比363億円の減少。販売用不動産は、2,834億円、前年度末比614億円の増加。
- ・ 販売用不動産をセグメント別に見ると、ビル事業は852億円、前年度末比298億円の増加。住宅事業は1,510億円、前年度末比238億円の増加。アセットサービス事業は435億円、前年度末比79億円の増加。
- ・ 自己資本は3,481億円、自己資本比率は24.0%、D/Eレシオは2.5倍、有利子負債/EBITDA倍率は12.7倍と、おおむね前年度比横ばいで推移。ROAは3.5%、ROEは7.9%。

○2018年12月期 キャッシュフロー計算書

- ・ 現金および現金同等物は、営業活動により197億円の増加、投資活動により635億円の減少、財務活動により344億円増加したこと等により、前年度末比95億円減少し、317億円。
- ・ 投資の進捗については、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1,000億円としていた今期の投資計画に対し、厳選投資の結果、販

売却不動産は9割程度、固定資産投資は5割程度、新規投資は概ね3分の2程度進捗。

○2019年12月期 通期業績予想

- ・ビル事業における着実な内部成長や物件売却の拡大、住宅事業における分譲マンション計上戸数の増加等により、営業収益は3,300億、当年度比20.7%の増収、営業利益は500億円、当年度比6.9%の増益、経常利益は430億円、当年度比2.3%の増益、親会社株主に帰属する当期純利益は280億円、当年度比2.7%の増益となる見通し。
- ・財務指標はDEレシオが2.5倍程度、有利子負債/EBITDA倍率が13倍程度となる予定。
- ・2019年度は、2015年度から5年間にわたり推進している中期経営計画の最終年度になり、目標である営業利益500億円、DEレシオ3倍以内、有利子負債/EBITDA倍率13倍以内、を達成する見込み。
- ・1株当たりの配当金は、中間19円、期末19円、年間で当年度比3円増配の38円を予定。
- ・投資計画は、販売用不動産投資が1,550億円、固定資産投資が350億円、合計1,900億円の投資を予定しており、このうち、新規投資として800億円を予定。

○ビル事業セグメント

- ・2018年12月期は、賃料増額改定やフリーレント・レントホリデーの解消等による賃貸収益の増加、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1,086億円、前年度比51億円の増収、営業利益は333億円、前年度比13億円の増益。
- ・内訳は、ビル賃貸は営業収益710億円、前年度比32億円の増収。不動産売上は第1四半期に販売用不動産1件の売却により18億円を計上し、売却益約4億円を計上。管理受託等は、前年度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、工事売上げの減少等により、営業収益357億円、前年度比ほぼ横ばい。
- ・平均賃料は前年同期比341円上昇し、29,965円。稼働率は前年同期比0.8ポイント改善し98.1%となり、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。
- ・2019年12月期は、営業収益1,260億円、当年度比173億円の増収、営業利益365億円、当年度比31億円の増益を予定。物件売却は、売却額として180億円程度、売却益として30億円程度の見込み。
- ・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、固定資産からの振替額約200億円弱を加え、販売用不動産の残高が852億円に拡大。また、札幌の中規模オフィス案件、神奈川県内の物流施設への参画を新たに決定。引き続き様々な情報ネットワークを活かした厳選投資を行うとともに、今後、売買マーケットや全社利益を見ながら機動的な売却を行い、着実に開発利益を獲得していく考え。また2020年春の竣工を目指して開発中の仙台の中規模オフィス『花京院プロジェクト』のリーシングについては、引き合いが強く、当初の想定より好条件で複数社と具体的な交渉を進めている状況。

- ・ 長期保有プロジェクトの進捗については、『豊島プロジェクト（Hareza Tower）』は昨年7月にプレゼンテーションルームを開設し、募集賃料坪単価 29,000 円、分割フロアは坪単価 32,000 円でリーシングをしており、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・繁华性を評価される方が多い。来年 2020 年 5 月の竣工に向け、より好条件のテナントを獲得できるよう努力していく。『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、その大部分を占める B 地区につき、市街地再開発組合（本組合）が設立。2020 年の権利変換計画の認可、その後の解体期間を経て、2021 年の新築着工、2025 年の竣工に向け、鋭意取り組んでいく。

○住宅事業セグメント

- ・ 2018 年 12 月期は、『Brillia Towers 目黒（ノースレジデンス）』『Brillia 大山 Park Front』等の計上により、営業収益は 977 億円、前年度比 34 億円の減収、営業利益は 141 億円、前年度比 25 億円の減益だが、引き続き高い利益水準。
- ・ 2019 年 12 月期は、営業収益 1,290 億円、当年度比 312 億円の増収、営業利益 150 億円、当年度比 8 億円の増益を予定。賃貸マンション等の売却による売却益を 10 億円程度見込んでいる。分譲マンション計上予定戸数は 1,300 戸、平均価格は 7,500 万円、平均粗利率は 25.0%を予定。期首時点での契約進捗率は 83%であり、主力物件の『Brillia Tower 上野池之端』『Brillia Tower 代々木公園 CLASSY』『Brillia Tower 横浜東神奈川』は既に完売、11 月に竣工予定の『Brillia 一番町』の販売も順調に進捗。
- ・ 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、引き続き注視をしている状況。当社の例では、様々な生活利便施設に囲まれ、さいたま新都心駅から徒歩 5 分に位置する総戸数約 1,400 戸の大規模プロジェクト『SHINTO CITY』や、福岡県屈指の文教地区にあり、市営地下鉄西新駅直結の『Brillia Tower 西新』総戸数約 300 戸については、両物件とも第 4 四半期に第 1 期販売を行い、好調な滑り出し。いずれも 2021 年計上予定。
- ・ 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、年間約 1,000 戸を売上計上した一方、約 1,200 戸分の用地を確保した結果、2019 年期首時点のランドバンクは約 7,200 戸となった。

○アセットサービス事業セグメント

- ・ 2018 年 12 月期は、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）案件の増加や駐車場事業の拡大等により、営業収益は 428 億円、前年度比 26 億円の増収、営業利益は 63 億円、前年度比 25 億円の増益。
- ・ 内訳は、アセットソリューションは営業収益 136 億円、前年度比 15 億円の増収。売却益は 30 億円程度の計画に対し、好調なマーケットを的確にとらえ、36 億円計上。駐車場は営業収益 215 億

円、前年度比 9 億円の増収。管理車室数は年間で 2,351 台増加し、68,578 車室。

- ・ 2019 年 12 月期は、営業収益 500 億円、当年度比 71 億円の増収、営業利益 55 億円、当年度比 8 億円の減益を予定。なお物件売却益については 25 億円程度の見込み。

○その他セグメント

- ・ 2018 年 12 月期は、リゾート事業における愛犬同伴型高級リゾートホテル 3 施設の開業や、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 240 億円、前年度比 19 億円の増収、営業利益は 1 億円。
- ・ 2019 年 12 月期は、営業収益は 250 億円、当年度比 9 億円の増収、営業利益は 5 億円、当年度比 3 億円の増益を予定。
- ・ 海外事業については、第 4 四半期以降中国で 2 件の新規投資を決定しており、それらの結果 2018 年度末における投資残高は想定をやや上回る水準となった。また 2019 年度投資残高は 600 億円を予定。タイ・バンコクにおける分譲マンション 2 物件の販売も非常に好調な滑り出し。

○自己株式の取得について

- ・ 昨今の好調な業績に反して株価が低迷していることもあり、資本効率の向上や株主還元の拡充、またアナウンスメント効果にも期待し、一方で財務規律とのバランスを考慮して、100 億円規模の自己株式の取得を決定。
- ・ なお、利益還元方針（安定的な配当水準の維持とその向上に努め、配当性向は 30%程度を目処とする）は変更していない。取得した株式の用途は現時点では未定であり、当面金庫株として保有する予定。

○ハイブリッドファイナンスの実施について

- ・ 将来の八重洲等の再開発に伴う資金需要について、利益の積み上げによって資金調達余力を拡大し、借り入れによって賅う方針であるものの、現在の資金調達環境等も考慮し、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、ハイブリッドファイナンスの実施を決定。本社債は一部をグリーンボンドとして調達する予定だが、これは ESG 投資に対する関心の高まり等を意識し、当社の CSR の取り組みのアピールにつながると考えたもの。なお、調達金額等諸条件は現時点で未定であり、今後マーケットと対話しながら適切に決定していく方針。