

財務分析 (2020年度)

事業環境と営業概況

当連結会計年度の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の拡大により、経済活動が大幅に制限され、個人消費が縮小するとともに、インバウンド需要が消失し、観光、外食業界を中心に幅広い産業が打撃を受け、企業収益が悪化するなど、きわめて厳しい状況が続きました。

当不動産業界では、オフィス賃貸事業については、総じて堅調に推移しましたが、企業業績の不透明感や、テレワークの普及等オフィスワーカーの働き方に変化がみられたことなどにより、空室率の上昇傾向がみられました。商業施設賃貸事業については、期初の緊急事態宣言下で、感染拡大防止のために休業した影響等により売上が下振れしましたが、郊外型の施設を中心として一時的に持ち直しの動きもみられました。ホテル施設運営事業については、訪日外国人数が大幅に減少したことに加え、外出や出張の自粛等により売上が大幅に下振れし、厳しい状況となりました。住宅分譲事業については、期初の販売活動休止の影響もあり供給戸数が減少しましたが、住環境に対する関心の高まりやニーズの多様化、低金利の継続等により、顧客の購入意欲は依然として高い状況にあり、マーケットは堅調に推移しました。また、不動産投資事業については、实体经济の不透明感から第1四半期において様子見の傾向がみられたものの、第2四半期以降は緩和的な金融環境のなかで拡大傾向が続きました。

このような事業環境のもと、当社グループにおいては、人命を守るために感染拡大防止に積極的に協力をするという観点から、商業施設およびホテルの休館など、企業の社会的使命を果たす取り組みを行うとともに、新型コロナウイルス感染症による人々の暮らし方や働き方の構造的な変化に対応すべく、法人向け多拠点型シェアオフィス「ワークスタイリング」の拠点拡大、リアル店舗共生型ECモール「& mall」事業の加速、ホテル客室のテレワーク利用等に取り組むなど、グループ長期経営方針「VISION 2025」に基づき、新たな価値創造に取り組んできました。

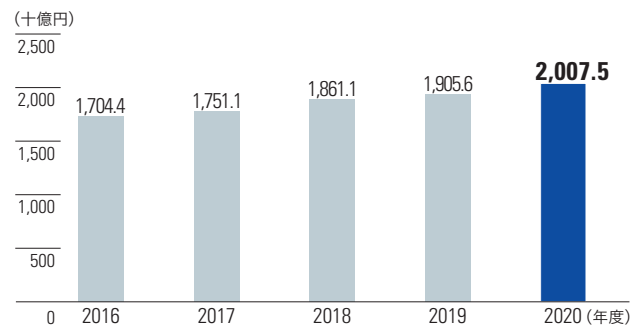
当社グループは、「街づくりを通して、持続可能な社会の構築を実現」に向けてさまざまな社会課題の解決に寄与することがデベロッパーの社会的使命であると認識しており、「環境負荷低減」と「人材活躍」の分野において新たに数値目標を設定しました。とくに、脱炭素社会の実現に向けて、グループ全体の温室効果ガス(GHG)排出量を2050年度までにネットゼロとする目標を定めました。電気と熱を安定供給するスマートエネルギープロジェクトを、日本橋エリアに加え、豊洲エリアにおいても稼働させ、供給エリア全体のCO₂排出量を日本橋エリアで約30%、豊洲エリアで約20%削減するとともに、オフィスビル等の使用電力に再生可能エネルギーを組み入れてグリーン化を図るなど、積極的に省エネルギーや再生可能エネルギーの活用に関する取り組みを進めてきました。

さらに、八重洲エリアにおけるスマートエネルギープロジェクトや、日本橋における木造17階建ての高層オフィスビル計画など、環境を重視した取り組みを一層推進してきました。併せて、企業等に

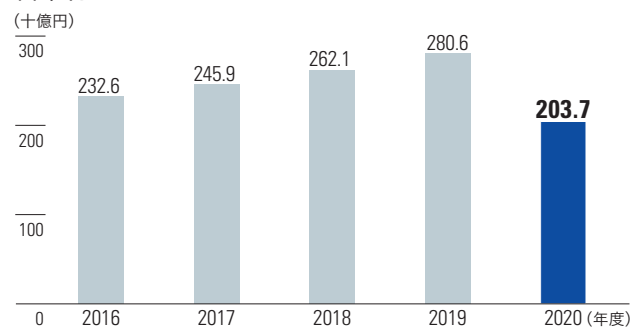
対して気候変動リスクと機会に関する情報開示を推奨する気候関連財務情報開示タスクフォース「TCFD」の提言に基づく情報開示を行いました。また、社会のニーズの変化に対応し、新たな価値創造を実現するため、女性管理職比率を2025年度までに10%、2030年度までに20%とすることを目標として定め、多様な価値観・才能・ライフスタイルを持った人材が、それぞれの持てる力を最大限に発揮するための取り組みを進めてきました。

これらのさまざまな取り組みの結果、当社グループの連結業績については、期中に公表した連結業績予想と比較すると、経常利益は1億円下回りましたが、営業収益は575億円、営業利益は37億円、親会社株主に帰属する当期純利益は95億円業績予想を上回る結果となりました。

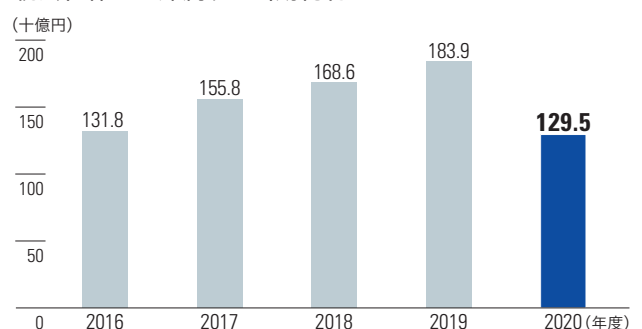
営業収益



営業利益



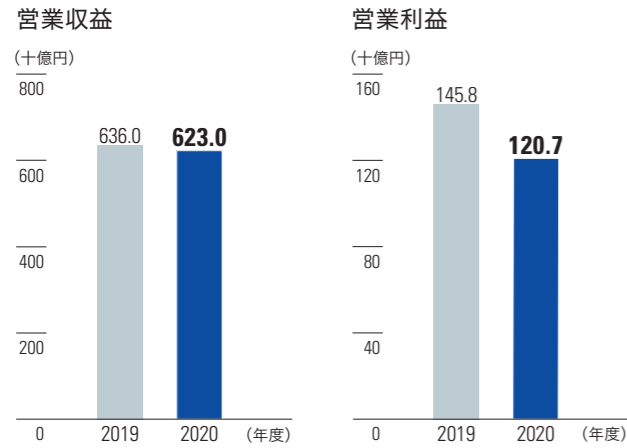
親会社株主に帰属する当期純利益



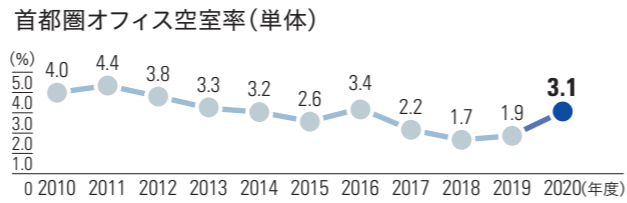
事業セグメント別の状況

●賃貸

賃貸セグメントにおいては、主に新型コロナウイルス感染症の再拡大を受けた第4四半期の2度目の緊急事態宣言発出等に伴い、商業施設において施設売上低下等の影響を受けたことにより営業利益は1,207億円となり、通期業績予想1,280億円よりも72億円の減益となりました。

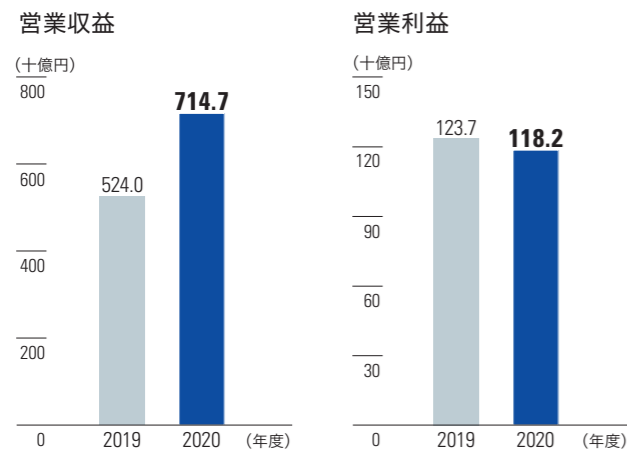


年度	2019	2020	
収益	オフィス	¥360,260	¥369,256
	商業施設	240,407	208,841
貸付面積(千㎡)		5,462	5,751
	オフィス		
所有		2,051	1,955
	転貸	1,207	1,438
商業施設	所有	1,675	1,825
	転貸	529	533
その他	収益	35,388	44,975
収益合計	636,056	623,073	
営業利益	145,893	120,777	



●分譲

分譲セグメントにおいては、国内住宅分譲では利益率の改善等により営業利益は想定を上回りました。また、投資家向け・海外住宅分譲等では不動産市況や個別物件の状況を考慮した結果、売上は想定を上回ったものの営業利益は想定を下回り、セグメント全体では営業利益は1,182億円となり、通期業績予想1,140億円よりも42億円の増益となりました。



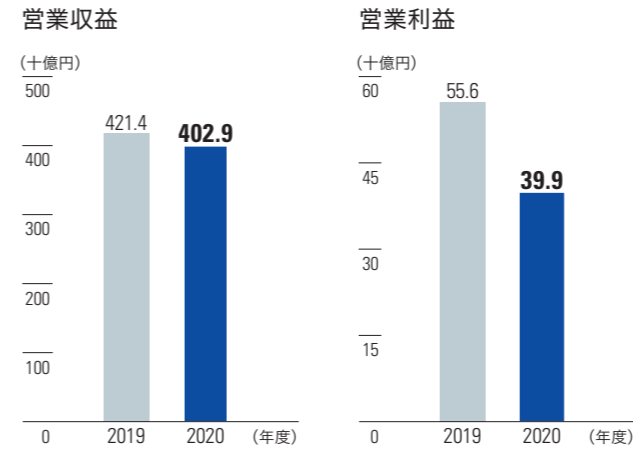
期末国内住宅分譲 完成在庫推移

年度	2016	2017	2018	2019	2020
中高層分譲	321	108	141	128	150
戸建分譲	69	40	30	58	17
合計	390	148	171	186	167

年度	2019	2020	
中高層分譲	収益	¥208,144	¥268,854
	戸数(戸)	2,515	3,332
首都圏	収益	27,878	21,399
	戸数(戸)	679	443
その他	収益	236,023	290,254
	戸数(戸)	3,194	3,775
戸建分譲	収益	31,896	33,183
	戸数(戸)	466	482
国内住宅分譲	収益	741	1,927
	戸数(戸)	15	33
小計	収益	32,638	35,110
	戸数(戸)	481	515
投資家向け・海外住宅分譲等	収益	268,661	325,364
	戸数(戸)	3,675	4,290
営業利益		29,624	40,003
	収益	255,433	389,374
営業利益		94,120	78,209
	収益合計	524,094	714,739
営業利益合計	123,745	118,213	

●マネジメント

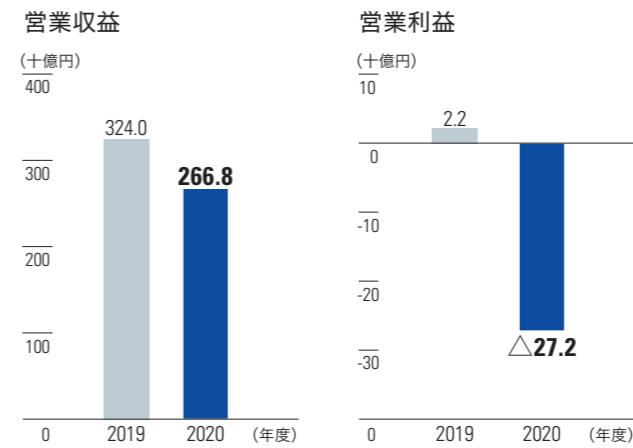
マネジメントセグメントにおいては、主に個人向け仲介成約件数が想定以上の実績となったこと等により、営業利益は399億円となり、通期業績予想330億円よりも69億円の増益となりました。



年度	2019	2020	
プロパティマネジメント	収益	¥316,228	¥309,099
	営業利益	32,776	21,888
仲介・アセットマネジメント等	収益	105,261	93,829
	営業利益	22,894	18,081
収益合計	421,490	402,929	
営業利益合計	55,670	39,969	

●その他

その他セグメントにおいては、国内ホテル事業における新型コロナウイルス感染症拡大による宿泊需要の減少等により営業損失は△27.2億円となり、通期業績予想△260億円より12億円の減益となりました。



年度	2019	2020
新築請負	¥165,818	¥147,222
施設営業	67,448	32,736
その他	90,735	86,854
収益合計	324,001	266,812
営業利益合計	2,291	△27,215

財政状態(連結)

●資産

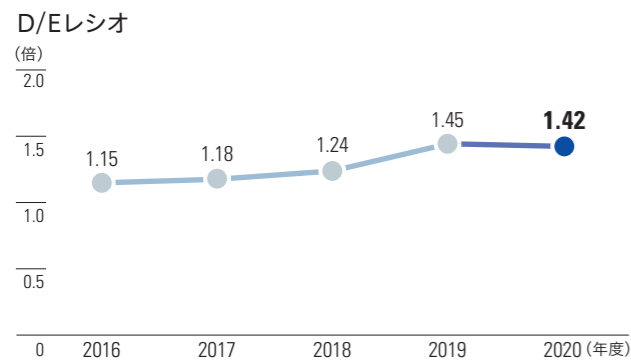
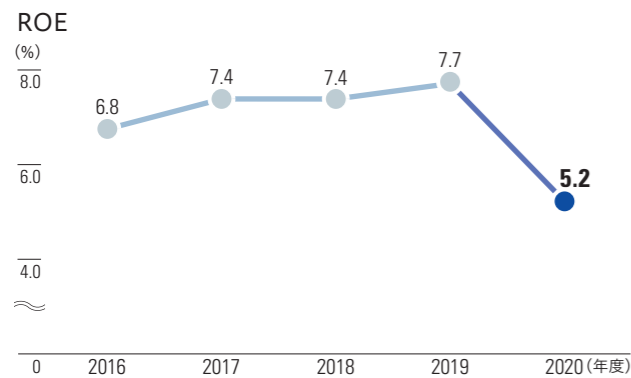
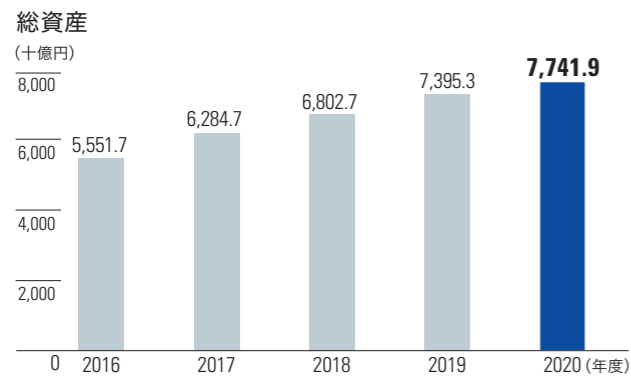
当期末の総資産は、7兆7,419億円となり、前期末比で3,466億円増加しました。

主な増減としては、販売用不動産(仕掛販売用不動産、開発用土地、前渡金を含む)が226億円増加、新規投資等により有形・無形固定資産が436億円増加し、また、投資有価証券が時価評価等により1,610億円増加しました。

なお、当期の設備投資額は5,652億円、減価償却費は981億円でした。

●負債

当期末の有利子負債(短期借入金、ノンリコース短期借入金、コマース・ペーパー、1年内償還予定の社債、ノンリコース1年内償還予定の社債、社債、ノンリコース社債、長期借入金、ノンリコース長期借入金の合計額)は、3兆6,234億円となり、前期末比で1,423億円増加しました。



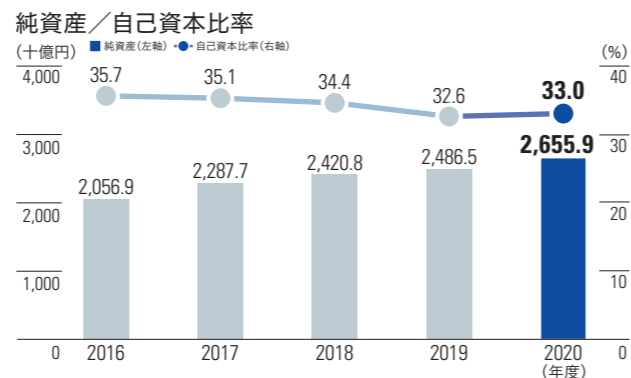
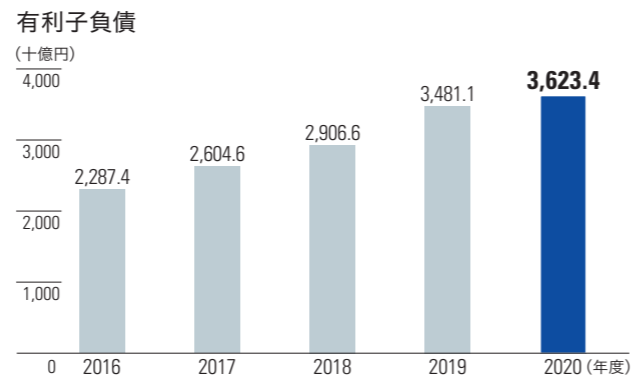
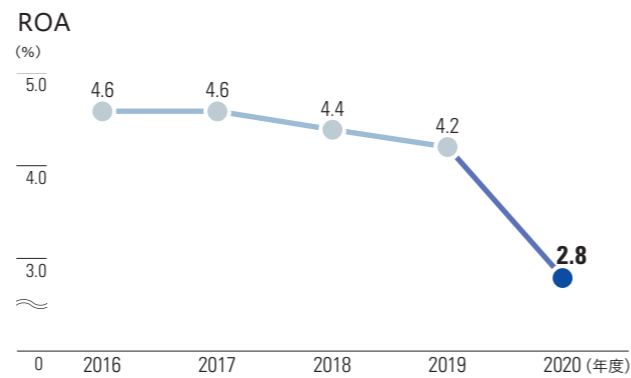
なお、資金調達流動性補完を目的として、コミットメントラインを複数の金融機関との間で設定しており、4,000億円の未使用枠があります。

また、当期末の流動比率(流動資産/流動負債)は、前期末の230%から上昇し245%となりました。

●純資産

当期末の純資産合計は、2兆6,559億円となり、前期末比で1,694億円の増加となりました。これは、利益剰余金が1,894億円、その他有価証券評価差額金が748億円増加した一方で、土地再評価差額金が1,276億円減少したこと等によります。

当期末の自己資本比率は33.0%と前期末の32.6%から上昇し、D/Eレシオ(有利子負債/自己資本)は1.42倍と前期末の1.45倍から低下しました。なお、1株当たり純資産額は、2,656.42円(前期末は2,480.36円)となりました。



キャッシュ・フロー(連結)

●キャッシュ・フロー(連結)

当期末における現金及び現金同等物の残高は、前期末比で82億円増加し、1,877億円となりました。

●営業活動によるキャッシュ・フロー

当期は、営業活動により1,878億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益1,918億円や減価償却費981億円等によるものです。一方で、法人税等の支払額797億円等による減少がありました。

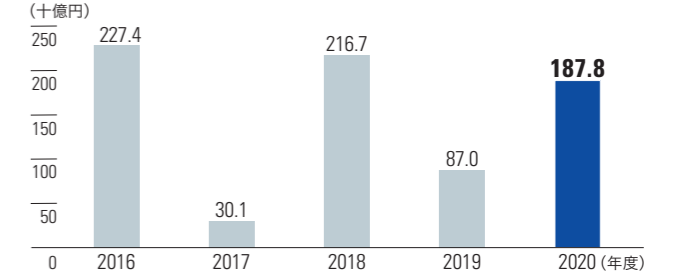
●投資活動によるキャッシュ・フロー

当期は、投資活動により1,310億円の減少となりました。これは、有形及び無形固定資産の取得による支出2,763億円、投資有価証券の取得による支出657億円、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出777億円等によるものです。一方で、有形及び無形固定資産の売却による収入2,459億円、投資有価証券の売却による収入695億円等による増加がありました。

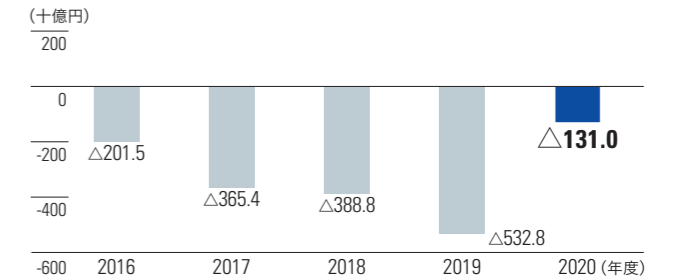
●財務活動によるキャッシュ・フロー

当期は、配当金の支払や借入金の返済等により、財務活動によるキャッシュ・フローは665億円の減少となりました。

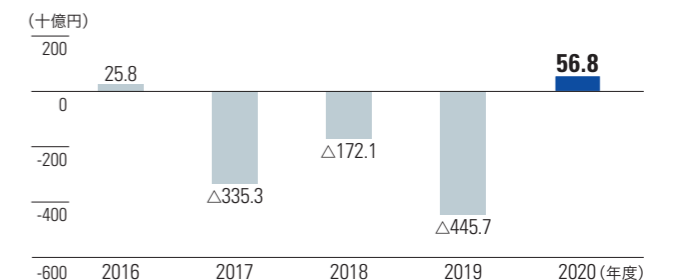
営業活動によるキャッシュ・フロー



投資活動によるキャッシュ・フロー



フリー・キャッシュ・フロー



※フリー・キャッシュ・フロー=営業キャッシュ・フロー+投資キャッシュ・フロー

賃貸等不動産関係

当社および一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル、商業施設等を有しています。2020年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は137,951百万円(賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上されています)、減損損失は1,063百万円、固定資産除却損は577百万円(減損損失および固定資産除却損は特別損失に計上されています)であり、2021年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は118,075百万円(賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上されています)、減損損失は29,795百万円、固定資産売却益は20,668百万円(減損損失は特別損失、固定資産売却益は特別利益に計上されています)です。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、連結会計年度増減額および連結会計年度末の時価は、右のとおりです。

年度	2019	2020
賃貸等不動産 連結貸借対照表計上額		
期首残高	¥3,024,028	¥3,171,133
期中増減額	147,104	△141,505
期末残高	3,171,133	3,029,628
期末時価	6,089,553	5,856,124
含み益	2,918,419	2,826,496

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額および減損損失累計額を控除した金額です。
2. 連結会計年度末の時価は、原則として「不動産鑑定評価基準」に基づき自社の鑑定部門にて算出した価額です。
3. 2019年度における期中増減額のうち、主な増減額は不動産取得(216,117百万円)による増加、販売用不動産への振替(15,043百万円)による減少等です。
4. 2020年度における期中増減額のうち、主な増減額は不動産取得(207,677百万円)による増加、不動産売却(198,635百万円)、販売用不動産への振替(110,141百万円)による減少等です。
5. 2019年度における新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う賃貸等不動産の時価に与える影響について、本注記表作成時点では当該影響を高い確度により算出することは非常に困難であります。なお、翌期の連結業績予想の前提となる一定の仮定に基づき、本注記表作成時点で可能な範囲で時価に与える影響を算出した結果、前連結会計年度末の賃貸等不動産の時価に与える影響額は軽微であるため、前連結会計年度末の賃貸等不動産の時価には当該影響額を含めておりません。

株主還元

当期は、新型コロナウイルス感染症の拡大を受け、2度にわたり緊急事態宣言が発出されるなか、商業、ホテル・リゾートの施設休館や時間短縮営業等を実施するとともに、当社保有施設における商業テナントの家賃減免等の措置を講じてまいりました。そのような環

境下においても、健全な財務体質の維持により資金調達に支障がないこと、従業員の雇用維持にも問題がないこと等を踏まえ、安定的・継続的な株主還元を重視し、以下を予定しています。

- 2020年度の1株当たりの年間配当金 44円
- 自己株式の取得 150億円
(取得期間:2021年5月17日~2021年12月7日)
- 親会社株主に帰属する当期純利益に対する総還元性向 44.2%

2022年3月期の見通し

新型コロナウイルスの影響は、変異型ウイルスの感染拡大等予測を許さない状況が続いています。

当社グループの事業においても、2021年4月25日に発令された緊急事態宣言等を踏まえた政府・自治体の要請に基づく一部施設の休館、時短営業や集客制限に加え、外出自粛要請による施設来館者数の減少や稼働低下等の影響を受けています。

このような状況を受け、今後の経済環境が、ワクチン接種の進捗等により回復に向かっていくと考えられるものの、その回復のスピードは依然不透明であり、年度を通じて新型コロナウイルスの影響は残るという前提のもとで予想値を算出しています。

結果、次期の業績予想については、売上高は当期比1,424億円増収の2兆1,500億円、営業利益は同比262億円増益の2,300億円、経常利益は同比361億円増益の2,050億円の見込みです。また、親会社株主に帰属する当期純利益は、同比304億円増益の1,600億円の見込みです。

なお、今後の新型コロナウイルス感染の状況等により実際の業績等は変動する可能性があり、今後修正の必要が生じた場合には速やかに公表します。

●事業セグメント別の見通し

「賃貸」セグメントは、新型コロナウイルスの影響を考慮するもの

の、商業施設における施設売上の改善や、新規通期稼働物件の収益寄与を織り込むことで569億円の増収、72億円の増益を見込みます。

「分譲」セグメントは、国内住宅分譲では主に大規模物件の引渡し戸数が少ないことを織り込み減収減益を見込みます。投資家向け分譲は、堅調な不動産投資マーケットを捉えた不動産売却を見込むことで、増収増益を見込みます。セグメント全体では447億円の減収、147億円の増益を見込みます。

「マネジメント」セグメントは、個人向け仲介事業の取扱件数増加による収益寄与や、リパーク(貸し駐車場事業)の稼働改善やコスト削減効果の継続等を織り込むことで170億円の増収、40億円の増益を見込みます。

「その他」セグメントは、主にホテル・リゾート事業が新型コロナウイルスの影響を受け引き続き損失を計上する一方、国内需要の取り込みを中心とした稼働回復を見込み1,131億円の増収、52億円の増益を見込みます。

●配当

2022年3月期の配当については、今後の見通しおよび上記の株主還元方針を総合的に勘案し、2021年3月期同様に年44円(うち中間配当22円)を予定しています。