



2019年12月期第1四半期 決算ハイライト

東京建物株式会社

■2019年12月期第1四半期 連結業績概要

単位：億円（億円未満切り捨て）	2018/12 1Q実績	2019/12 1Q実績	増減	増減率	通期予想 2019.2.5公表	進捗率
営業収益	894	848	▲ 45	-5.1%	3,300	25.7%
ビル	276	295	18		1,260	
住宅	455	354	▲ 100		1,290	
アセットサービス	109	138	29		500	
その他	52	59	6		250	
営業利益	223	149	▲ 74	-33.2%	500	29.8%
ビル	85	93	8		365	
住宅	130	48	▲ 82		150	
アセットサービス	25	24	▲ 0		55	
その他	0	2	1		5	
消去・全社	▲ 19	▲ 20	0		▲ 75	
経常利益	209	132	▲ 77	-37.0%	430	30.7%
親会社株主に帰属する四半期純利益	153	98	▲ 54	-35.7%	280	35.2%

2019年12月期第1四半期の業績は、ビル事業・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大規模タワーマンションの影響により、減収減益となりました。

- ビル事業は、投資家向け物件販売の増加に加え、賃貸収益が堅調に推移したこと等により、増収増益となりました。
- 住宅事業は、分譲マンション計上戸数が前期の408戸から450戸へ増加したものの、前年同四半期に計上した都心部の大規模タワーマンションの影響で戸当たり単価・粗利益率が下がったこと等により、減収減益となりました。なお、戸当たり単価は6,345万円（前年同四半期9,592万円）、粗利益率は24.1%（前年同四半期38.0%）となっております。
- アセットサービス事業は、取得した不動産の価値を高めて売却するアセットソリューションにおいて投資家向け物件販売が増加したことや、駐車場売上が増加したこと等により増収となったものの、前年同四半期に比べて売却物件の粗利益率が下がったこと等により営業利益はほぼ横ばいとなりました。
- その他は、既存施設の稼働が高まったこと等により、増収増益となりました。

■2019年12月期 連結業績予想

期首（2019年2月5日）に公表しました業績予想について、変更はございません。

■トピックス

◎『Hareza（ハレザ）池袋』ホール棟竣工

当社が参画する『Hareza 池袋』内のオフィス棟・ホール棟開発プロジェクトにおいて、ホール棟が4月26日に竣工しました。ホール棟には1,300席の多目的ホールが整備され、こけら落とし公演に宝塚歌劇、歌舞伎、ブロードウェイミュージカル等の公演が決定しています。当社は豊島区よりホールのネーミングライツを取得したほか（愛称名：『東京建物 Brillia HALL』）、共同事業者である株式会社サンケイビルと一般社団法人『Hareza 池袋エリアマネジメント』を設立し、エリア内にある中池袋公園の指定管理者として選定されました。『Hareza 池袋』が目指す「誰もが主役になれる劇場都市」を実現するべく、賑わい創出に貢献してまいります。

◎東京23区最大級建替え事業『石神井公園団地』一括建替えを決議

当社が事業協力者として参画し、石神井公園団地管理組合と共に進めている団地建替え事業において、区分所有者の90%を超える賛成をもって一括建替えが決議されました。『石神井公園団地』は1967年に竣工した敷地面積42,681㎡、総戸数490戸の団地で、建物・設備の老朽化と住民の高齢化が進むなか、2007年より団地の再生について検討が進められてきました。今後、建替組合の設立や権利変換手続きを経て、総戸数844戸（予定）の新たな住宅へ生まれ変わる予定です。

◎『おはよう保育園』4か所新規開園

当社グループが運営する認可保育所が新たに4か所（『おはよう保育園 清澄白河』『おはよう保育園 マチノマ大森』『小規模保育園 おはよう保育園 大山西町』『おはよう保育園 亀戸』）開園しました。このうち『小規模保育園 おはよう保育園 大山西町』は『Brillia 大山 ParkFront』内の保育所であり、当社が開発する『Brillia』内での初の開園となります。2020年4月には当社が開発する『Brillia City 三鷹』内にも『おはよう保育園』の開設を予定しており、今後も既存事業とのシナジーを強化し、事業を展開してまいります。

◎公募ハイブリッド社債を発行

当社は3月に、財務健全性及び資本効率向上の両方に資する資金調達手段として、公募ハイブリッド社債を発行しました。発行金額は第1回債300億円、第2回債500億円となり、格付機関より総額の50%について資本性を認定されています。なお、資金調達手段の多様化を進めるとともにサステナビリティへの取り組みを一層強化するねらいから、第2回債についてはグリーンボンドとして発行しており、公募ハイブリッド社債としては国内初、また国内のグリーンボンドとしては過去最大の発行額となりました。

以上

《注意事項》

本資料および決算短信に記載の業績予想は、発表日時点において入手可能な情報に基づき分析・判断したものです。実際の業績は、今後の様々な要因によって、異なる結果となる可能性があります。

■ 事業データ

ビル事業 ※1	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3
新) オフィスビル棟数	-	-	-	-	-	-	-	48	48	48	48	48
新) オフィスビル面積 (千㎡)	-	-	-	-	-	-	-	494	494	495	495	495
新) 空室率	-	-	-	-	-	-	-	2.2%	2.2%	2.2%	1.6%	1.4%
新) 平均賃料 (円/坪)	-	-	-	-	-	-	-	30,037	30,293	29,870	29,882	30,361
旧) オフィスビル棟数	42	43	41	41	43	44	45	47	47	47	47	-
旧) オフィスビル面積 (千㎡)	465	468	463	463	468	473	473	474	475	476	476	-
旧) 空室率	4.3%	3.3%	3.7%	3.5%	3.1%	3.6%	2.7%	2.6%	2.6%	2.5%	1.9%	-
旧) 平均賃料 (円/坪)	28,934	28,929	29,319	29,418	29,567	29,867	29,624	29,798	30,019	29,964	29,965	-

※1 算出対象面積の基準を以下の通り変更。比較のため、2018年については旧基準の数値と合わせて新基準で算出した数値も開示。

- 1.グループ会社が保有するオフィスビルを対象に追加。
- 2.グラフロント大阪は貸床面積全体に占める商業施設部分の比率が高いため、商業施設部分について対象から除外。
- 3.連結SPCで保有しているビルについて、当社出資割合に基づく面積を対象としていたが、賃貸収益計上の対象に合わせ、SPCの他社持分にかかる面積相当分も対象に追加。

住宅事業	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3
計上戸数 (累計)	293	488	709	71	119	291	972	409	442	494	989	450
分譲マンション	287	482	700	71	119	291	971	408	441	493	988	450
戸建・戸建用宅地	6	6	9	0	0	0	1	1	2	2	2	0
分譲マンション粗利率 (累計)	17.3%	18.8%	20.9%	27.4%	25.0%	21.6%	33.3%	38.0%	37.6%	36.4%	29.8%	24.1%
分譲マンション竣工在庫	91	131	124	89	56	120	124	138	105	87	94	174
うち契約済	14	30	14	21	20	17	30	25	11	8	13	30
分譲マンション供給戸数 (累計)	452	614	901	102	264	540	953	293	531	753	1,210	449
契約戸数 (累計)	368	590	835	134	302	577	944	211	522	720	1,107	420
契約済み未計上戸数	1,433	1,460	1,486	1,549	1,668	1,772	1,458	1,261	1,540	1,686	1,577	1,547
賃貸マンション棟数	7	7	7	7	7	7	8	9	10	9	8	10
マンション管理受託戸数	51,931	52,749	53,010	54,733	91,916	91,293	92,726	92,658	92,342	92,508	93,206	93,950

※2 「その他」として開示していたマンションプロジェクトのシェアアウト等の件数が少ないため、分譲マンションと戸建・戸建用宅地の戸数のみ合算して開示。

アセットサービス事業	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3
仲介事業 取扱件数 (累計)	476	691	924	219	474	702	969	250	522	793	1,059	214
うち売買 (累計)	456	656	879	205	452	662	895	245	504	768	1,029	209
うち賃貸 (累計)	20	35	45	14	22	40	74	5	18	25	30	5
駐車場事業 拠点数	1,336	1,340	1,579	1,564	1,580	1,588	1,677	1,682	1,687	1,693	1,715	1,711
駐車場事業 車室数	63,267	63,720	65,546	65,042	65,109	65,688	66,227	66,131	67,202	68,101	68,578	66,938

その他	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3
サービス付き高齢者向け住宅	9	10	10	13	13	15	15	15	15	15	15	15
保有棟数	6	7	7	9	9	11	11	11	11	11	11	11
保有戸数	395	553	553	769	769	922	922	922	922	922	922	922
運営受託棟数	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4
運営受託戸数	284	284	284	349	349	349	349	349	349	349	349	349
有料老人ホーム	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4
保有棟数	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1
保有戸数	-	-	-	-	-	48	48	48	48	48	48	48
運営受託棟数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
運営受託戸数	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167
おふろの王様 (温浴施設)	12	12	12	12	12	12	11	11	10	10	10	10
ゴルフ場	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
レジャーリゾート with DOGS	4	5	4	4	5	5	6	6	7	8	9	9
おはよう保育園	-	-	-	-	3	3	3	3	8	8	8	8

※3 共同保有物件については当社持分相当戸数を算定し開示。