



2019年12月期第2四半期 決算ハイライト

東京建物株式会社

■2019年12月期第2四半期 連結業績概要

単位：億円（億円未満切り捨て）	2018/12 2Q実績	2019/12 2Q実績	増減	増減率	通期予想 2018.2.5公表	進捗率
営業収益	1,423	1,862	439	30.9%	3,300	56.5%
ビル	544	666	122		1,260	
住宅	531	822	290		1,290	
アセットサービス	234	250	15		500	
その他	112	123	11		250	
営業利益	294	323	29	10.0%	500	64.8%
ビル	168	194	26		365	
住宅	126	122	▲3		150	
アセットサービス	40	39	▲1		55	
その他	▲3	4	8		5	
消去・全社	▲37	▲37	0		▲75	
経常利益	271	289	18	6.8%	430	67.4%
親会社株主に帰属する四半期純利益	192	200	7	3.9%	280	71.6%

2019年12月期第2四半期の業績は、住宅事業において分譲マンションの計上戸数が増加したことや、ビル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、前年同四半期対比増収増益となりました。

- ビル事業は、投資家向け物件販売の増加に加え、ビル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441戸から937戸へ増加したことにより増収となったものの、販売経費が増加したこと等により、減益となりました。なお、通期の計上予定戸数1,300戸に対する第2四半期末時点の契約進捗率は、95%です。
- 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販売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等により増収となったものの、前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。

■ 配当

中間配当金は、期首公表の配当予想通り19円/株としました。期末配当金も期首予想通り19円/株を予定しています。

■ トピックス

◎『DNP 五反田ビル』取得

当社は大日本印刷との間で、大日本印刷が保有する『DNP 五反田ビル』を信託財産とする信託受益権にかかる売買契約を締結しました。本物件は大日本印刷が自社で利用する築13年のオフィスビルで、「五反田」駅徒歩6分の場所に位置しています。当社は本物件の取得がポートフォリオの拡充と収益基盤の強化に寄与すると考え、固定資産として中長期的に保有する方針です。引渡しは本年9月末を予定しており、引渡し以降も引き続き大日本印刷が利用予定です。

◎『SHIROKANE The SKY』着工

当社が参加組合員として参画している「白金一丁目東部北地区第一種市街地再開発事業」が、山手線内最大の住宅戸数1,247戸を供給する大規模複合開発『SHIROKANE The SKY』として8月1日に着工しました。本事業は、東京メトロ・都営地下鉄「白金高輪」駅徒歩3分という立地にありながら住宅・工場・事務所・生活利便施設等が混在する等多くの課題を抱えていた地区を、街区再編による土地の集約化、周辺道路や歩行者空間等の整備、幹線道路沿道の電線類の地中化等を行い“住・商・工・医”が調和した街づくりを実現するものです。本物件の建物竣工は2022年12月、引渡しは2023年3月の予定です。

◎『統合報告書 2019』公表

当社は、株主・投資家をはじめとするすべてのステークホルダーの皆さまに向けて、当社グループ初となる「統合報告書 2019」を公表しました。本報告書をステークホルダーの皆さまとのエンゲージメント・ツールとして積極的に活用し、さらなる企業価値の向上に努めていきますので、是非ご覧ください。

※下記 URL からご覧いただけます。

https://tatemono.com/ir/library/pdf/integrated_2019.pdf

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

	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6
新) オフィスビル棟数	-	-	-	-	-	-	48	48	48	48	48	48
新) オフィスビル面積 (千㎡)	-	-	-	-	-	-	494	494	495	495	495	495
新) 空室率	-	-	-	-	-	-	2.2%	2.2%	2.2%	1.6%	1.4%	1.2%
新) 平均賃料 (円/坪)	-	-	-	-	-	-	30,037	30,293	29,870	29,882	30,361	30,405
旧) オフィスビル棟数	43	41	41	43	44	45	47	47	47	47	-	-
旧) オフィスビル面積 (千㎡)	468	463	463	468	473	473	474	475	476	476	-	-
旧) 空室率	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)	28,929	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.グラン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	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6
計上戸数 (累計)	488	709	71	119	291	972	409	442	494	989	450	937
分譲マンション	482	700	71	119	291	971	408	441	493	988	450	937
戸建・戸建用宅地	6	9	0	0	0	1	1	2	2	2	0	0
分譲マンション粗利率 (累計)	18.8%	20.9%	27.4%	25.0%	21.6%	33.3%	38.0%	37.6%	36.4%	29.8%	24.1%	25.5%
分譲マンション竣工在庫	131	124	89	56	120	124	138	105	87	94	174	130
うち契約済	30	14	21	20	17	30	25	11	8	13	30	26
分譲マンション供給戸数 (累計)	614	901	102	264	540	953	293	531	753	1,210	449	674
契約戸数 (累計)	590	835	134	302	577	944	211	522	720	1,107	420	651
契約済み未計上戸数	1,460	1,486	1,549	1,668	1,772	1,458	1,261	1,540	1,686	1,577	1,547	1,291
賃貸マンション棟数	7	7	7	7	7	8	9	10	9	8	10	11
マンション管理受託戸数	52,749	53,010	54,733	91,916	91,293	92,726	92,658	92,342	92,508	93,206	93,950	93,171

※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	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6
仲介事業 取扱件数 (累計)	691	924	219	474	702	969	250	522	793	1,059	214	504
うち売買 (累計)	656	879	205	452	662	895	245	504	768	1,029	209	482
うち賃貸 (累計)	35	45	14	22	40	74	5	18	25	30	5	22
駐車場事業 拠点数	1,340	1,579	1,564	1,580	1,588	1,677	1,682	1,687	1,693	1,715	1,711	1,726
駐車場事業 車室数	63,720	65,546	65,042	65,109	65,688	66,227	66,131	67,202	68,101	68,578	66,938	66,736

その他	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6
サービス付き高齢者向け住宅	10	10	13	13	15	15	15	15	15	15	15	15
保有棟数	7	7	9	9	11	11	11	11	11	11	11	11
保有戸数	553	553	769	769	922	922	922	922	922	922	922	922
運営受託棟数	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
運営受託戸数	284	284	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349
有料老人ホーム	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4
保有棟数	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1
保有戸数	-	-	-	-	48	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	11	11	10	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	5	4	4	5	5	6	6	7	8	9	9	9
おはよう保育園	-	-	-	3	3	3	3	8	8	8	8	11

※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。