



## 2018年12月期第1四半期 決算ハイライト

東京建物株式会社

### ■ 2018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）	2017/12 1Q実績	2018/12 1Q実績	増減	増減率	通期予想 2018.2.5公表	進捗率
営業収益	435	894	458	105.3%	2,800	31.9%
ビル	220	276	56		1,080	
住宅	72	455	383		995	
アセットサービス	97	109	11		475	
その他	45	52	7		250	
営業利益	63	223	159	250.2%	450	49.6%
ビル	74	85	10		330	
住宅	▲ 4	130	135		135	
アセットサービス	10	25	15		60	
その他	▲ 0	0	1		3	
消去・全社	▲ 16	▲ 19	▲ 3		▲ 80	
経常利益	40	209	169	417.1%	400	52.4%
親会社株主に帰属する四半期純利益	24	153	128	519.3%	250	61.3%

2018年12月期第1四半期の業績は、住宅事業において都心部の大規模タワーマンションを計上したことに加え、ビル事業・アセットサービス事業において物件売却が増加したこと等により、大幅な増収増益となりました。なお、通期業績予想に対する進捗率が高くなっていますが、当該業績予想は第1四半期に都心部の大規模タワーマンションを計上することを織り込んだものであり、当期の業績は概ね想定通りに進捗しています。

- ビル事業は、賃料増額改定等により賃貸収益が増加したことに加え、物件売却を実施したことや、前期に管理会社である西新サービスを連結子会社化したことによる影響等により、増収増益となりました。
- 住宅事業は、『Brillia Towers 目黒（ノースレジデンス）』を計上したこと等により、分譲マンション計上戸数が前期の71戸から408戸へ増加し、利益率も上昇したため、大幅な増収増益となりました。なお、通期の計上予定戸数1,000戸に対する第1四半期末時点での契約進捗率は、90%です。
- アセットサービス事業は、買取再販物件の売却が増加したことや、仲介手数料が増加したこと等により、増収増益となりました。
- その他は、前期に介護人材派遣会社であるケアライクを連結子会社化したことや、サービス付き高齢者向け住宅の稼働施設が増加したこと等により、増収となりました。

## ■連結業績予想

期首（2018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

### ◎タイ・バンコクにおける分譲マンション開発事業に参画

タイ・バンコク中心地区にて、現地不動産デベロッパーのレイモンランド社と共同で分譲マンション開発事業2プロジェクトに参画することとなりました。本計画はバンコク中心地区に位置する「スクンヴィットエリア（pronpon駅至近）」と「サトーンエリア」においてハイグレードの分譲マンションを開発する事業で、2プロジェクトあわせて総戸数約400戸、総事業費約280億円となる予定です。当社にとってシンガポール・ミャンマーに次ぐASEAN3か国目の進出となり、今後もアジア新興国等における更なる事業機会の獲得に努めてまいります。

### ◎『Brillia Tower 西新』着工

福岡県福岡市の商業施設跡地において、九州初の地下鉄駅直結・免震タワーレジデンス『Brillia Tower 西新』が着工しました。本マンションは福岡市営地下鉄「西新」駅に直結しており、「天神」駅や「博多」駅、「福岡空港」駅まで傘無しで行ける交通利便性の高さが特長です。コンパクトシティー化や共働き世帯の増加を背景に、地方や郊外でも駅前物件への需要は強く、本マンションや群馬県高崎駅前で開発中の『Brillia Tower 高崎 ALPHA RESIDENCIA』では、お客様より非常に大きな反響をいただいています。

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	2015/6	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3
オフィスビル棟数	42	42	40	40	42	43	41	41	43	44	45	47 ※1
オフィスビル面積 (千㎡)	465	461	454	454	465	468	463	463	468	473	473	474 ※1
空室率	5.7%	5.5%	5.0%	4.4%	4.3%	3.3%	3.7%	3.5%	3.1%	3.6%	2.7%	2.6% ※1
平均賃料 (円/坪)	28,520	28,922	29,410	29,191	28,934	28,929	29,319	29,418	29,567	29,867	29,624	29,798

※1 連結SPCビルが少なくなったため、2017年期末より直接保有ビルと連結SPCビルを合算した数値のみ開示。

住宅事業	2015/6	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3
計上戸数 (累計)	951	1,089	1,533	182	295	491	714	71	120	294	975	414
分譲マンション	949	1,087	1,528	179	287	482	700	71	119	291	971	408
戸建・戸建用宅地	0	0	1	3	6	6	9	0	0	0	1	1
その他	2	2	3	1	2	3	5	0	1	3	4	5
分譲マンション粗利率 (累計)	24.2%	23.6%	22.7%	18.8%	17.3%	18.8%	20.9%	27.4%	25.0%	21.6%	33.3%	38.0%
分譲マンション竣工在庫	179	130	110	105	91	131	124	89	56	120	124	138
うち契約済	34	11	7	11	14	30	14	21	20	17	30	25
分譲マンション供給戸数 (累計)	464	1,379	1,549	115	452	614	901	102	264	540	953	293
契約戸数 (累計)	495	1,482	1,632	90	368	590	835	134	302	577	944	211
契約済み未計上戸数	794	1,643	1,352	1,263	1,433	1,460	1,486	1,549	1,668	1,772	1,458	1,261
賃貸マンション棟数	8	7	6	6	7	7	7	7	7	7	8	9
マンション管理受託戸数	50,430	49,979	49,484	51,036	51,931	52,749	53,010	54,733	91,916	91,293	92,726	92,658

アセットサービス事業	2015/6	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3
仲介事業 取扱件数 (累計)	473	731	999	224	476	691	924	219	474	702	969	250
うち売買 (累計)	447	688	943	217	456	656	879	205	452	662	895	245
うち賃貸 (累計)	26	43	56	7	20	35	45	14	22	40	74	5
駐車場事業 拠点数	1,294	1,306	1,334	1,320	1,336	1,340	1,579	1,564	1,580	1,588	1,677	1,682
駐車場事業 車室数	58,659	60,727	61,743	60,907	63,267	63,720	65,546	65,042	65,109	65,688	66,227	66,131

その他	2015/6	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3
サービス付き高齢者向け住宅	8	8	9	9	9	10	10	13	13	15	15	15
保有棟数	5	5	6	6	6	7	7	9	9	11	11	11
保有戸数	358	358	395	395	395	553	553	769	769	922	922	922 ※2
運営受託棟数	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4
運営受託戸数	247	247	284	284	284	284	284	349	349	349	349	349 ※2
有料老人ホーム	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4
保有棟数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1
保有戸数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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	12	12	12	12	11	11
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	3	3	3	4	4	5	4	4	5	5	6	6
おはよう保育園	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3	3	3

※2 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。