



2018年12月期 決算ハイライト

東京建物株式会社

■2018年12月期 連結業績概要

単位：億円（億円未満切り捨て）	2017/12 実績	2018/12 実績	増減	増減率	通期予想 2018.2.5公表	達成率
営業収益	2,669	2,733	63	2.4%	2,800	97.6%
ビル	1,034	1,086	51		1,080	
住宅	1,011	977	▲ 34		995	
アセットサービス	402	428	26		475	
その他	221	240	19		250	
営業利益	447	467	20	4.5%	450	103.9%
ビル	319	333	13		330	
住宅	167	141	▲ 25		135	
アセットサービス	38	63	25		60	
その他	▲ 5	1	7		3	
消去・全社	▲ 72	▲ 73	▲ 1		▲ 80	
経常利益	394	420	26	6.6%	400	105.1%
親会社株主に帰属する四半期純利益	225	272	46	20.7%	250	109.1%

2018年12月期の業績は、分譲マンションの粗利益率が前期より下がったものの、ビル賃貸収益の増加やビル事業・アセットサービス事業における投資家向け物件販売の増加等により、増収増益となりました。なお、営業利益は過去最高益（2007年度454億円）となっております。

- 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、投資家向け物件販売を実施したこと等により、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971戸から988戸へ増加したものの、粗利益率が前期に比べて下がったため、減収減益となりました。ただし、2018年12月期の粗利益率は29.8%であり、過年度と比較して高い水準となっております。
- 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、増収増益となりました。
- その他は、前期に竣工したサービス付き高齢者向け住宅や、前期に連結子会社化した介護人材派遣会社である東京建物スタッフィング（6月1日付でケアライクより商号変更）が通期寄与したこと等により、増収となりました。

■ 2019年12月期 連結業績予想

単位：億円（億円未満切り捨て）	2018/12 通期実績	2019/12 通期予想	増減	増減率
営業収益	2,733	3,300	566	20.7%
ビル	1,086	1,260	173	
住宅	977	1,290	312	
アセットサービス	428	500	71	
その他	240	250	9	
営業利益	467	500	32	6.9%
ビル	333	365	31	
住宅	141	150	8	
アセットサービス	63	55	▲ 8	
その他	1	5	3	
消去・全社	▲ 73	▲ 75	▲ 1	
経常利益	420	430	9	2.3%
親会社株主に帰属する当期純利益	272	280	7	2.7%

2019年12月期は、ビル事業において投資家向け物件販売が増加することや、住宅事業において分譲マンションの計上戸数が増加すること等により、増収増益となる見通しです。なお、2019年12月期は2015年より5年にわたり推進している中期経営計画の最終年度にあたり、現中期経営計画の目標である営業利益500億円を達成する見込みとなっています。

■ 配当

2018年12月期は、期首公表の配当予想（中間配当金16円/株、期末配当金16円/株）より期末配当金について3円/株増配し、年間配当金35円/株となる予定です。

2019年12月期は、上記の連結業績予想を勘案し、中間配当金19円/株・期末配当金19円/株の年間配当金38円/株へと増配を予定しています。

■ トピックス

◎ 『東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業』B地区市街地再開発組合設立

当社が準備組合の一員として、権利者の方々や地域の皆様とともに推進してきた東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業のうち、B地区について東京都知事より組合設立の認可を受け、市街地再開発組合が設立されました。大規模バスターミナルやカンファレンス施設、医療施設等の整備や、エリアマネジメントの実施による地域コミュニティ醸成・賑わい創出を通じ、東京の国際競争力向上に貢献します。2021年着工、2025年竣工予定です。

◎ 自己株式の取得を決定

当社は、資本効率向上・株主還元拡充のため、1月18日開催の取締役会において自己株式の取得実施について決議しました。2019年2月6日～2019年12月31日の期間に、1,000万株・100億円を上限として、東京証券取引所における市場買付けにより取得する予定です。

◎公募ハイブリッド社債の発行を決定

当社は現在、東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業など長期的に当社の安定収益に寄与するプロジェクトを複数推進しており、財務戦略の柔軟性を高め、長期的な視野での成長戦略を補完するため、財務健全性及び資本効率向上の両立に資するハイブリッド社債の発行による資金調達の実施を決定しました。本社債の一部はグリーンボンドとして発行する予定であり、公募ハイブリッド社債においては国内初の事例となります。

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	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12
オフィスビル棟数	40	42	43	41	41	43	44	45	47	47	47	47
オフィスビル面積 (千㎡)	454	465	468	463	463	468	473	473	474	475	476	476
空室率	4.4%	4.3%	3.3%	3.7%	3.5%	3.1%	3.6%	2.7%	2.6%	2.6%	2.5%	1.9%
平均賃料 (円/坪)	29,191	28,934	28,929	29,319	29,418	29,567	29,867	29,624	29,798	30,019	29,964	29,965

※1 連結SPCC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SPCCビルを合算した数値のみ開示。

住宅事業	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12
計上戸数 (累計)	181	293	488	709	71	119	291	972	409	442	494	989
分譲マンション	179	287	482	700	71	119	291	971	408	441	493	988
戸建・戸建用宅地	3	6	6	9	0	0	0	1	1	2	2	2
分譲マンション粗利率 (累計)	18.8%	17.3%	18.8%	20.9%	27.4%	25.0%	21.6%	33.3%	38.0%	37.6%	36.4%	29.8%
分譲マンション竣工在庫	105	91	131	124	89	56	120	124	138	105	87	94
うち契約済	11	14	30	14	21	20	17	30	25	11	8	13
分譲マンション供給戸数 (累計)	115	452	614	901	102	264	540	953	293	531	753	1,210
契約戸数 (累計)	90	368	590	835	134	302	577	944	211	522	720	1,107
契約済み未計上戸数	1,263	1,433	1,460	1,486	1,549	1,668	1,772	1,458	1,261	1,540	1,686	1,577
賃貸マンション棟数	6	7	7	7	7	7	7	8	9	10	9	8
マンション管理受託戸数	51,036	51,931	52,749	53,010	54,733	91,916	91,293	92,726	92,658	92,342	92,508	93,206

※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	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12
仲介事業 取扱件数 (累計)	224	476	691	924	219	474	702	969	250	522	793	1,059
うち売買 (累計)	217	456	656	879	205	452	662	895	245	504	768	1,029
うち賃貸 (累計)	7	20	35	45	14	22	40	74	5	18	25	30
駐車場事業 拠点数	1,320	1,336	1,340	1,579	1,564	1,580	1,588	1,677	1,682	1,687	1,693	1,715
駐車場事業 車室数	60,907	63,267	63,720	65,546	65,042	65,109	65,688	66,227	66,131	67,202	68,101	68,578

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