



2019年12月期第3四半期 決算ハイライト

東京建物株式会社

■2019年12月期第3四半期 連結業績概要

単位：億円（億円未満切り捨て）	2018/12 3Q実績	2019/12 3Q実績	増減	増減率	通期予想 2019.2.5公表	進捗率
営業収益	1,935	2,461	526	27.2%	3,300	74.6%
ビル	802	937	134		1,260	
住宅	618	969	350		1,290	
アセットサービス	336	352	16		500	
その他	177	201	24		250	
営業利益	365	415	50	13.7%	500	83.2%
ビル	248	279	30		365	
住宅	117	127	9		150	
アセットサービス	54	57	3		55	
その他	1	15	14		5	
消去・全社	▲ 56	▲ 63	▲ 6		▲ 75	
経常利益	338	366	28	8.3%	430	85.2%
親会社株主に帰属する四半期純利益	237	249	12	5.2%	280	89.1%

2019年12月期第3四半期の業績は、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、ビル賃貸収益や管理受託報酬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年同四半期の493戸から1,053戸へ増加したこと等により増収増益となりました。なお、通期の計上予定戸数1,300戸に対する第3四半期末時点の契約進捗率は、99.5%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増益となりました。
- その他は、高齢者向け住宅やリゾート施設などの稼働上昇や、保育施設の新規開園等により、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

◎『（仮称）八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業』都市計画決定

本年10月、当社が準備組合の一員として推進している「（仮称）八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業」について、都市計画決定がなされました。本計画地は、東京駅日本橋口至近に所在し、地下鉄日本橋駅に直結する交通利便性の高い立地です。日本橋川沿いエリアの連続的な水辺空間と歩行者ネットワークの整備や、高度金融人材サポート施設の整備、防災対応力強化・環境負荷低減に向けた取り組みにより、東京の国際競争力強化に貢献します。

◎物流施設開発事業強化、ブランド名称を『T-LOGI（ティーロジ）』に決定

当社が展開する物流施設開発事業における物流施設のブランド名を、「T-LOGI」に決定しました。第1弾となる「T-LOGI 久喜」、第2弾「（仮称）綾瀬物流施設プロジェクト」に加え、神奈川県横浜市で開発用地を取得、東京都あきる野市および千葉県習志野市でも開発用地を確保しています。堅調に推移する物流マーケットの状況を踏まえ、今後も物流施設の開発を強化してまいります。

◎『Hareza 池袋』ホール棟・としま区民センター・中池袋公園がオープン

11月1日、「Hareza 池袋」内のホール棟・としま区民センター・中池袋公園がオープンを迎えました。ホール棟は、当社がネーミングライツを取得した1,300席の多目的ホール「東京建物 Brillia HALL」、ポニーキャニオンが運営する未来型ライブ劇場「harevutai（ハレブタイ）」、ドワンゴが運営するスタジオ「ハレスタ」、中池袋公園に面した劇場空間「パークプラザ」の4つの劇場を擁する施設です。オフィス棟「Hareza Tower」は2020年5月の竣工予定で、全体のグランドオープンは2020年7月の予定です。

◎『（仮称）Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 ブルーミングレジデンス』が超高層ZEH-M実証事業に採択決定

当社が開発中の「（仮称）Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 ブルーミングレジデンス」（東京都多摩市・総計画戸数520戸・33階建予定）が、外壁等の断熱性能の向上や高断熱サッシの採用、高効率給湯設備の採用などにより経済産業省により今年度初めて公募された「平成31年度超高層ZEH-M実証事業」に首都圏初・唯一の事業として採択されました。東京建物では「Brillia 弦巻」に続き、2件目のZEH-M実証事業となります。当社は今後も、ZEH-Mの普及に向けた取り組みを推進してまいります。

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 ※1	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9
新) オフィスビル棟数	-	-	-	-	-	48	48	48	48	48	48	48 ※2
新) オフィスビル面積 (千㎡)	-	-	-	-	-	494	494	495	495	495	495	495 ※2
新) 空室率	-	-	-	-	-	2.2%	2.2%	2.2%	1.6%	1.4%	1.2%	1.1% ※2
新) 平均賃料 (円/坪)	-	-	-	-	-	30,037	30,293	29,870	29,882	30,361	30,405	30,470 ※2
旧) オフィスビル棟数	41	41	43	44	45	47	47	47	47	-	-	-
旧) オフィスビル面積 (千㎡)	463	463	468	473	473	474	475	476	476	-	-	-
旧) 空室率	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)	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。

※2 本年9月末に取得した「DNP五反田ビル」は算出対象に含まない。

住宅事業	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9
計上戸数 (累計)	709	71	119	291	972	409	442	494	989	450	937	1,053 ※3
分譲マンション	700	71	119	291	971	408	441	493	988	450	937	1,053
戸建・戸建用宅地	9	0	0	0	1	1	2	2	2	0	0	0
分譲マンション粗利率 (累計)	20.9%	27.4%	25.0%	21.6%	33.3%	38.0%	37.6%	36.4%	29.8%	24.1%	25.5%	25.3%
分譲マンション竣工在庫	124	89	56	120	124	138	105	87	94	174	130	83
うち契約済	14	21	20	17	30	25	11	8	13	30	26	17
分譲マンション供給戸数 (累計)	901	102	264	540	953	293	531	753	1,210	449	674	956
契約戸数 (累計)	835	134	302	577	944	211	522	720	1,107	420	651	936
契約済み未計上戸数	1,486	1,549	1,668	1,772	1,458	1,261	1,540	1,686	1,577	1,547	1,291	1,460
賃貸マンション棟数	7	7	7	7	8	9	10	9	8	10	11	11
マンション管理受託戸数	53,010	54,733	91,916	91,293	92,726	92,658	92,342	92,508	93,206	93,950	93,171	93,230

※3 「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	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9
仲介事業 取扱件数 (累計)	924	219	474	702	969	250	522	793	1,059	214	504	796
うち売買 (累計)	879	205	452	662	895	245	504	768	1,029	209	482	769
うち賃貸 (累計)	45	14	22	40	74	5	18	25	30	5	22	27
駐車場事業 拠点数	1,579	1,564	1,580	1,588	1,677	1,682	1,687	1,693	1,715	1,711	1,726	1,739
駐車場事業 車室数	65,546	65,042	65,109	65,688	66,227	66,131	67,202	68,101	68,578	66,938	66,736	67,353

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

※4 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。