

2020年12月期 決算ハイライト

東京建物株式会社

■2020年12月期 連結業績概要

2020/11/5公表

単位：億円（億円未満切り捨て）	2019/12 実績	2020/12 実績	増減	増減率	2020/12 修正通期予想	達成率
営業収益	3,230	3,349	119	3.7%	3,400	98.5%
ビル	1,209	1,445	236		1,450	
住宅	1,312	991	▲ 321		1,030	
アセットサービス	441	466	24		475	
その他	266	445	179		445	
営業利益	524	496	▲ 27	-5.3%	480	103.4%
事業利益 ※	516	498	▲ 18	-3.5%	475	104.9%
ビル	375	408	33		400	
住宅	158	71	▲ 86		78	
アセットサービス	58	26	▲ 32		25	
その他	5	86	80		72	
消去・全社	▲ 82	▲ 95	▲ 13		▲ 100	
経常利益	446	470	24	5.5%	445	105.8%
親会社株主に帰属する当期純利益	297	317	19	6.7%	310	102.6%

※事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

2020年12月期の業績は、ビル事業やその他事業における投資家向け物件売却は増加したものの、分譲マンション売上の減少や新型コロナウイルス感染拡大の影響によるホテル・商業施設の賃貸収益減少、駐車場・リゾート施設の稼働低下、本社移転に伴う全社コストの増加等の結果、増収減益となりました。

一方、投資事業組合利益の増加や金融コスト減少に加えて、子会社株式譲渡益の計上等により、経常利益・親会社株主に帰属する当期純利益は、増益を実現。営業収益は4期連続で過去最高を更新、親会社株主に帰属する当期純利益は5期連続で増益となりました。

- ビル事業は、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、ホテル・商業施設等の賃貸において一部賃料の減免が発生したものの、新規・通期稼働物件による収益の増加や、投資家向け物件売却が増加したこと等により、増収増益となりました。
- 住宅事業は、前期における高収益タワーマンション計上の反動や、分譲マンション計上戸数が前期の1,315戸から1,196戸に減少したこと等により、減収減益となりました。なお、分譲マンションの粗利率率は22.4%であり、引き続き高水準を維持しています。

- 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売却が増加したものの、新型コロナウイルス感染拡大の影響による駐車場事業の稼働低下等の結果、増収減益となりました。
- その他は、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、リゾート事業において稼働が低下したものの、クオリティライフ事業においてシニア住宅の売却を行ったこと等により、大幅な増収増益となりました。

■2021年12月期 連結業績予想

単位：億円（億円未満切り捨て）	2020/12 通期実績	2021/12 通期予想	増減	増減率
営業収益	3,349	3,550	200	6.0%
ビル	1,445	1,670	224	
住宅	991	1,200	208	
アセットサービス	466	460	▲ 6	
その他	445	220	▲ 225	
営業利益	496	540	43	8.8%
事業利益	498	530	31	6.3%
ビル	408	455	46	
住宅	71	155	83	
アセットサービス	26	30	3	
その他	86	▲ 10	▲ 96	
消去・全社	▲ 95	▲ 100	▲ 4	
経常利益	470	480	9	2.0%
親会社株主に帰属する当期純利益	317	330	12	3.8%

2021年12月期は、一部の分野において新型コロナウイルス感染拡大の影響は継続するものの、ビル事業・住宅事業における投資家向け物件売却の増加や、駐車場・リゾート施設の稼働回復等の結果、増収増益となる見通しです。

■配当

2020年12月期は、前期の年間配当41円/株から5円/株増配（期首公表の配当予想から1円/株積み増し）し、年間配当46円/株（配当性向30.2%）となる予定です。

2021年12月期は、上記の連結業績予想を勘案し、さらに2円/株増配となる年間配当48円/株（中間配当金24円/株・期末配当金24円/株、配当性向30.4%）を想定しています。

■トピックス

◎日本初、クラウド型スマートビル管理システム「Dynamic Building Matrix」を導入

2020年12月より、株式会社テクサーとシリコンテクノロジー株式会社の技術協力のもと、クラウドとZETA通信※1を利用したスマートビル管理システム「Dynamic Building Matrix（DBM）」の実証実験を、東京建物日本橋ビルにて開始しました。この実証実験によって、ビル管理業務の高度化、効率化に向けての効果検証、DBM

の改善および機能拡張を推進し、新たな価値を創造するスマートビルディング実現とお客様への更なる「安全・安心・快適」なサービス提供を目指します。

◎「T-LOGI 久喜」満床稼働、「（仮称）T-LOGI 横浜青葉」着工・国内大手物流会社の入居内定

2020年6月に竣工した当社が展開する物流施設開発事業第一弾である「T-LOGI（ティーロジ）久喜」が2020年10月より満床稼働となりました。また、2021年1月に着工した「（仮称）T-LOGI（ティーロジ）横浜青葉」において、国内大手物流会社が一括で賃借・入居することが内定しました。当社は、物流施設ブランド「T-LOGI」の名のもと、引き続き堅調に推移している物流施設への需要に応えるべく、物流施設の開発を拡大・加速してまいります。

◎物流施設「T-LOGI」にて再生可能エネルギーを活用した環境配慮の取組みを実施

2020年12月に、持続可能な社会の実現に向け、再生可能エネルギーを活用した環境配慮の取組みを実施することを目的とした基本協定書を、東京ガス株式会社との間で締結しました。取組みの第一弾として、物流施設「T-LOGI（ティーロジ）久喜」に可能な限り大容量の太陽光パネルを設置、発電した電力は施設構内で消費し、環境に配慮した物流施設としてZEB^{※2}の認証を取得します。更に、「T-LOGI 久喜」で消費しきれない余剰電力については、当社が所有する商業施設「スマーク伊勢崎」に東京ガスグループのサービス「ソーラーアドバンス」の仕組みを活用して自己託送^{※3}する予定です。

今後建設を予定している物流施設「T-LOGI」シリーズにおいて、「T-LOGI 久喜」と同様に太陽光パネルの設置や省エネルギー化を推進し、環境配慮型物流施設（ZEB 物流）を実現します。また、複数の物流施設「T-LOGI」から特定の施設「スマーク伊勢崎」へ電力融通する自己託送事業モデルを構築していきます。

これらの取組みを通じて、当社は、今後も省エネルギーや再生可能エネルギー電源を活用した分散型エネルギーシステムの普及拡大を推進し、社会課題の解決に寄与してまいります。

◎公募ハイブリッド社債（サステナビリティボンド）を発行

2021年2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（発行金額400億円）を発行しました。なお、本社債は当社が八重洲・日本橋・京橋エリアにおいて推進している社会課題解決に貢献するまちづくりを資金用途とするサステナビリティボンド^{※4}として発行しており、格付機関よりサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価^{※5}における最上位評価である「SU1(F)」を取得しています。

※1 ZifiSense 社が提唱している LPWA の規格で、超狭帯域（UNB: Ultra Narrow Band）による多チャンネルでの通信が可能、メッシュネットワークによる広域での分散アクセスが可能、双方向での低消費電力通信が可能などの特長をもつ。

※2 「Net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）」の略称。

※3 自家発電設備を設置する者が、発電した電気を一般電気事業者の送配電ネットワークを介して、別の場所にある施設等に送電すること。

※4 調達資金の用途が、①社会的課題の解決に資するものであること（ソーシャル性）及び、②環境改善効果があること（グリーン性）の双方を有する債券。

※5 調達される資金が格付機関の定義するソーシャルプロジェクトまたはグリーンプロジェクトに充当される程度ならびに当該サステナビリティファイナンスの資金用途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度を評価したものの。

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	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12
オフィスビル棟数	48	48	48	48	48	48	48	48	46	45	45	46 ※2
オフィスビル面積 (千㎡)	494	494	495	495	495	495	495	494	490	520	520	511 ※2
空室率	2.2%	2.2%	2.2%	1.6%	1.4%	1.2%	1.1%	1.1%	1.0%	2.0%	1.3%	2.3% ※2
平均賃料 (円/坪)	30,037	30,293	29,870	29,882	30,361	30,405	30,470	30,583	30,846	30,288	30,161	30,835 ※2
住宅事業	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12
計上戸数 (累計)	409	442	494	989	450	937	1,053	1,316	646	872	955	1,196
分譲マンション	408	441	493	988	450	937	1,053	1,315	646	872	955	1,196
戸建・戸建用宅地	1	2	2	2	0	0	0	1	0	0	0	0
分譲マンション粗利率 (累計)	38.0%	37.6%	36.4%	29.8%	24.1%	25.5%	25.3%	24.6%	21.7%	22.9%	22.8%	22.4%
分譲マンション竣工在庫	138	105	87	94	174	130	83	216	321	305	243	177
うち契約済	25	11	8	13	30	26	17	18	40	31	43	27
分譲マンション供給戸数 (累計)	293	531	753	1,210	449	674	956	1,301	201	286	499	948
契約戸数 (累計)	211	522	720	1,107	420	651	936	1,285	200	275	527	962
契約済み未計上戸数	1,261	1,540	1,686	1,577	1,547	1,291	1,460	1,547	1,101	950	1,118	1,314
賃貸マンション棟数	9	10	9	8	10	11	11	9	12	14	14	14
マンション管理受託戸数	92,658	92,342	92,508	93,206	93,950	93,171	93,230	94,319	95,401	95,958	95,581	95,720
アセットサービス事業	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12
仲介事業 取扱件数 (累計)	250	522	793	1,059	214	504	796	1,081	259	458	687	1,018
うち売買 (累計)	245	504	768	1,029	209	482	769	1,044	250	448	671	991
うち賃貸 (累計)	5	18	25	30	5	22	27	37	9	10	16	27
駐車場事業 拠点数	1,682	1,687	1,693	1,715	1,711	1,726	1,739	1,767	1,751	1,805	1,837	1,867
駐車場事業 車室数	66,131	67,202	68,101	68,578	66,938	66,736	67,353	69,401	69,683	74,176	75,267	76,173
その他	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12
おふろの王様 (温浴施設)	11	10	10	10	10	10	10	9	9	9	9	9
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	6	7	8	9	9	9	9	9	8	8	8	8
おはよう保育園・学童保育	3	8	8	8	8	11	11	11	11	14	15	15

※1 算出対象面積の基準は以下の通り。

- 1.グループ会社が保有するオフィスビルを含む。
- 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、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含む。

※2 2019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。