

**2021年12月期 第2四半期決算ハイライト**

東京建物株式会社

**■2021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）	2020/12 2Q実績	2021/12 2Q実績	増減	増減率	通期予想 2021.2.12公表	進捗率
営業収益	1,524	1,625	101	6.7%	3,550	45.8%
ビル	585	598	13		1,670	
住宅	614	719	105		1,200	
アセットサービス	217	211	▲6		460	
その他	107	96	▲11		220	
営業利益	185	303	117	63.1%	540	56.1%
事業利益 ※	189	302	112	59.6%	530	57.0%
ビル	168	188	19		455	
住宅	63	137	73		155	
アセットサービス	4	17	12		30	
その他	2	3	0		▲10	
消去・全社	▲50	▲43	6		▲100	
経常利益	170	281	111	65.2%	480	58.7%
親会社株主に帰属する四半期純利益	108	201	93	86.3%	330	61.2%

※事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

2021年12月期第2四半期の業績は、新型コロナウイルス感染拡大の影響がホテル・商業施設・駐車場において引き続き生じているものの、主力のオフィスビル賃貸は堅調、分譲マンションは好調に推移していることに加え、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。

- ビル事業は、新型コロナウイルス感染拡大の影響により都市型ホテルの賃貸収益は減少したものの、投資家向け物件売却による収益の増加、オフィスビル賃貸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872戸から634戸に減少したものの、粗利益率の上昇および投資家向け物件売却の増加等により、大幅な増収増益となりました。  
なお、分譲マンション戸当たり単価は6,571万円（前年同四半期5,344万円）、粗利益率は28.6%（前年同四半期22.9%）となりました。
- 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による収益が減少したものの、仲介事業が堅調に推移したこと、駐車場の稼働改善等の結果、減収増益となりました。
- その他は、前期に実施したシニア施設の運営事業の譲渡およびシニア住宅売却により運営・賃貸収益等が剥落したものの、リゾート事業各施設の稼働回復等の結果、減収増益となりました。

## ■ 2021年12月期 連結業績予想

期首（2021年2月12日）に公表しました業績予想について、会社全体での通期業績予想の修正はございませんが、住宅事業およびアセットサービス事業セグメントにおける営業収益の内訳等を変更します。詳細は、決算補足説明資料5ページ・7ページをご覧ください。

## ■ 配当

中間配当金は、期首公表の配当予想どおり24円/株としました。期末配当金も期首予想どおり24円/株を予定しており、期首に公表しました年間配当予想48円/株につきまして、変更はありません。

## ■ トピックス

### ◎ 温室効果ガス排出量削減 中長期目標を設定

2021年6月に、脱炭素社会の実現に向けて、温室効果ガス排出量削減の中長期目標を設定し、CO<sub>2</sub>排出量を2030年度までに40%削減（2019年度比）、2050年度までにネットゼロを目指すことといたしました。中長期目標達成に向けた具体的なアクションとして、再生可能エネルギー導入、ZEB・ZEHの開発、グリーンビルディング認証取得といった脱炭素の取り組みを今後加速してまいります。

### ◎ エキスパートオフィス株式会社の株式取得（連結子会社化）

2021年7月に、日総ビルディング株式会社が保有するエキスパートオフィス株式会社（EO社）の株式を取得する株式譲渡契約を締結いたしました。

今般の株式取得により、当社が従前より手掛けておりますサービスオフィス『+OURS（プラスアワーズ）』2拠点にEO社が展開する『エキスパートオフィス』8拠点を加え、フレキシブルオフィス拠点の増強とネットワーク化を実現します。EO社がエキスパートオフィスブランドで長期にわたり培ってきたノウハウと当社ビル事業のアセットおよびリソースをかけあわせ、より一層の利便性・快適性の向上と、より多くの需要にこたえられる事業へと成長を加速させてまいります。

### ◎ 個人投資家向けサステナビリティボンドを発行

2021年7月に、社会課題の解決と環境配慮を目的とした個人投資家向けサステナビリティボンドである「東京建物 Brillia サステナビリティボンド」※（本社債）を発行しました。本社債は不動産セクターの一般事業会社として国内初の個人投資家向けサステナビリティボンドとなります。

これまでの資金調達においても、2019年3月にグリーンボンド（ハイブリッド社債）、2020年7月にサステナビリティボンド、2021年2月にサステナビリティボンド（ハイブリッド社債）を発行し、継続的にサステナビリティファイナンスを活用しております。なお、こうした取り組みについて、環境省が開催する「ESGファイナンス・アワード・ジャパン」の資金調達者部門にて、2019年発行分は銀賞、2020年発行分は最高位である金賞（いずれも環境大臣賞）を受賞、唯一の連続受賞企業となっています。

当社は、ESGファイナンスによる調達資金をサステナブルなプロジェクトに充当するサイクルを継続し、事業を通じて「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立することで、脱炭素社会の構築、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

※ サステナビリティボンド：調達資金の用途が、①環境改善効果があること（グリーン性）、②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）の双方を有する債券

◎「統合報告書 2021」公表

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、「統合報告書2021」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\\_2021\\_all.pdf](https://tatemono.com/ir/library/pdf/integrated_2021_all.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

ビル事業 ※1	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6
オフィスビル棟数	48	48	48	48	48	48	46	45	45	46	46	46 ※2
オフィスビル面積 (千㎡)	495	495	495	495	495	494	490	520	520	511	514	514 ※2
空室率	2.2%	1.6%	1.4%	1.2%	1.1%	1.1%	1.0%	2.0%	1.3%	2.3%	3.4%	3.3% ※2
平均賃料 (円/坪)	29,870	29,882	30,361	30,405	30,470	30,583	30,846	30,288	30,161	30,835	31,061	30,830 ※2
住宅事業	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6
計上戸数 (累計)	494	989	450	937	1,053	1,316	646	872	955	1,196	520	634
分譲マンション	493	988	450	937	1,053	1,315	646	872	955	1,196	520	634
戸建・戸建用宅地	2	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
分譲マンション粗利率 (累計)	36.4%	29.8%	24.1%	25.5%	25.3%	24.6%	21.7%	22.9%	22.8%	22.4%	29.9%	28.6%
分譲マンション竣工在庫	87	94	174	130	83	216	321	305	243	177	179	109
うち契約済	8	13	30	26	17	18	40	31	43	27	41	36
分譲マンション供給戸数 (累計)	753	1,210	449	674	956	1,301	201	286	499	948	297	760
契約戸数 (累計)	720	1,107	420	651	936	1,285	200	275	527	962	288	794
契約済み未計上戸数	1,686	1,577	1,547	1,291	1,460	1,547	1,101	950	1,118	1,314	1,081	1,474
賃貸マンション棟数	9	8	10	11	11	9	12	14	14	14	13	12
マンション管理受託戸数	92,508	93,206	93,950	93,171	93,230	94,319	95,401	95,958	95,581	95,720	97,152	97,738
アセットサービス事業	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6
仲介事業 取扱件数 (累計)	793	1,059	214	504	796	1,081	259	458	687	1,018	277	540
うち売買 (累計)	768	1,029	209	482	769	1,044	250	448	671	991	271	526
うち賃貸 (累計)	25	30	5	22	27	37	9	10	16	27	6	14
駐車場事業 拠点数	1,693	1,715	1,711	1,726	1,739	1,767	1,751	1,805	1,837	1,867	1,859	1,863
駐車場事業 車室数	68,101	68,578	66,938	66,736	67,353	69,401	69,683	74,176	75,267	76,173	74,366	74,706
その他	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6
おふろの王様 (温浴施設)	10	10	10	10	10	9	9	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	8	9	9	9	9	9	8	8	8	8	8	8
おはよう保育園・学童保育	8	8	8	11	11	11	11	14	15	15	15	16

※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。