



2018年12月期第3四半期 決算ハイライト

東京建物株式会社

■2018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）	2017/12 3Q実績	2018/12 3Q実績	増減	増減率	通期予想 2018.2.5公表	進捗率
営業収益	1,477	1,935	457	31.0%	2,800	69.1%
ビル	729	802	73		1,080	
住宅	299	618	319		995	
アセットサービス	289	336	46		475	
その他	158	177	18		250	
営業利益	197	365	167	84.9%	450	81.3%
ビル	235	248	13		330	
住宅	▲16	117	134		135	
アセットサービス	30	54	23		60	
その他	▲0	1	1		3	
消去・全社	▲51	▲56	▲5		▲80	
経常利益	152	338	185	121.0%	400	84.5%
親会社株主に帰属する四半期純利益	100	237	136	136.2%	250	94.9%

2018年12月期第3四半期の業績は、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、ビル事業において賃貸収益が伸びたことや、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、売却益の計上が上期に集中したことによるものであり、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291戸から493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3四半期末時点での契約進捗率は、96%です。
- アセットサービス事業は、買取再販物件の売却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。

■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

◎都市型ホテル『雷門二丁目プロジェクト』と『銀座二丁目プロジェクト』の2プロジェクトが竣工

ホテル需要の高まりや投資家のニーズを受けて展開している都市型ホテルが2件竣工しました。『雷門二丁目プロジェクト』は「雷門」や「浅草寺」に近接し、都営浅草線「浅草」駅徒歩3分という利便性の高い立地で、ホテルオペレーターに藤田観光を迎え、『ホテルグレイスリー浅草』として10月に開業しました。『銀座二丁目プロジェクト』は銀座・八重洲・京橋・有楽町が徒歩圏という観光・ビジネス両面での利用が見込める立地で、ホテルオペレーターにソラーレホテルズアンドリゾーツを迎え、『ザ・スクエアホテル銀座』として11月に開業予定です。

◎愛犬同伴型高級リゾートホテル『レジーナリゾート箱根仙石原』オープン

全室・全エリアに愛犬同伴可能な高級ホテルシリーズ『レジーナリゾート』の9か所目となる『レジーナリゾート箱根仙石原』が10月に開業しました。美術館やミュージアムが建ち並び、箱根のなかでも屈指の芸術鑑賞エリアに立地する施設は、大涌谷から引湯した白濁の温泉が特徴です。大浴場に加え、全客室に露天風呂付テラスを設置、愛犬用には屋内・屋外ドッグランを備えており、人も愛犬も快適に過ごせる施設となっています。

◎『Brillia Tower 西新』モデルルームグランドオープン

福岡県福岡市の西新エルモールプラバ跡地で開発中の『Brillia Tower 西新』のモデルルームを10月にグランドオープンしました。九州初の地下鉄駅直結という利便性の高さ・地上40階建てタワーの眺望・商業施設一体の複合開発といった点をご評価いただいております。総戸数306戸に対し、会社経営者・医師・会社役員といった高額所得者を中心に6,500件超の資料請求件数（2018年10月末時点）と、非常に大きな反響を獲得しています。

◎『SHINTO CITY』モデルルーム事前案内会開始

埼玉県最大級の総計画戸数約1,400戸を誇る大規模プロジェクト『SHINTO CITY』のモデルルームにおいて、10月に事前案内会を開始しました。既に4,500件を超える資料請求を獲得の上、900組を超えるお客様にご来場いただいております（2018年10月末時点）。「東京」駅直通30分の「さいたま新都心」駅より徒歩5分という駅近立地・コクーンシティやさいたまスーパーアリーナ等様々な商業施設に囲まれた利便性の高さ・大規模プロジェクトならではの充実した共用施設等といった点について非常に高いご評価をいただいております。

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・判断をしたものです。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	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9
オフィスビル棟数	40	40	42	43	41	41	43	44	45	47	47	47
オフィスビル面積 (千㎡)	454	454	465	468	463	463	468	473	473	474	475	476
空室率	5.0%	4.4%	4.3%	3.3%	3.7%	3.5%	3.1%	3.6%	2.7%	2.6%	2.6%	2.5%
平均賃料 (円/坪)	29,410	29,191	28,934	28,929	29,319	29,418	29,567	29,867	29,624	29,798	30,019	29,964

※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	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9
計上戸数 (累計)	1,530	181	293	488	709	71	119	291	972	409	442	494
分譲マンション	1,528	179	287	482	700	71	119	291	971	408	441	493
戸建・戸建用宅地	1	3	6	6	9	0	0	0	1	1	2	2
分譲マンション粗利率 (累計)	22.7%	18.8%	17.3%	18.8%	20.9%	27.4%	25.0%	21.6%	33.3%	38.0%	37.6%	36.4%
分譲マンション竣工在庫	110	105	91	131	124	89	56	120	124	138	105	87
うち契約済	7	11	14	30	14	21	20	17	30	25	11	8
分譲マンション供給戸数 (累計)	1,549	115	452	614	901	102	264	540	953	293	531	753
契約戸数 (累計)	1,632	90	368	590	835	134	302	577	944	211	522	720
契約済み未計上戸数	1,352	1,263	1,433	1,460	1,486	1,549	1,668	1,772	1,458	1,261	1,540	1,686
賃貸マンション棟数	6	6	7	7	7	7	7	7	8	9	10	9
マンション管理受託戸数	49,484	51,036	51,931	52,749	53,010	54,733	91,916	91,293	92,726	92,658	92,342	92,508

※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	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9
仲介事業 取扱件数 (累計)	999	224	476	691	924	219	474	702	969	250	522	793
うち売買 (累計)	943	217	456	656	879	205	452	662	895	245	504	768
うち賃貸 (累計)	56	7	20	35	45	14	22	40	74	5	18	25
駐車場事業 拠点数	1,334	1,320	1,336	1,340	1,579	1,564	1,580	1,588	1,677	1,682	1,687	1,693
駐車場事業 車室数	61,743	60,907	63,267	63,720	65,546	65,042	65,109	65,688	66,227	66,131	67,202	68,101

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