

**2018年12月期第2四半期 決算ハイライト**

東京建物株式会社

**■ 2018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）	2017/12 2Q実績	2018/12 2Q実績	増減	増減率	通期予想 2018.2.5公表	進捗率
営業収益	944	1,423	478	50.7%	2,800	50.8%
ビル	479	544	64		1,080	
住宅	163	531	368		995	
アセットサービス	202	234	32		475	
その他	98	112	13		250	
営業利益	132	294	161	122.1%	450	65.4%
ビル	154	168	14		330	
住宅	▲ 9	126	135		135	
アセットサービス	24	40	16		60	
その他	▲ 3	▲ 3	▲ 0		3	
消去・全社	▲ 32	▲ 37	▲ 4		▲ 80	
経常利益	96	271	174	180.3%	400	67.9%
親会社株主に帰属する四半期純利益	65	192	127	193.3%	250	77.1%

2018年12月期第2四半期の業績は、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による影響等により、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119戸から441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2四半期末時点での契約進捗率は、93%です。
- アセットサービス事業は、買取再販物件の売却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）を連結子会社化したことや、サービス付き高齢者向け住宅の稼働施設が増加したこと等により、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

### ◎インドネシア・ジャカルタにおける分譲マンション・オフィス開発事業に参画

インドネシア・ジャカルタにて、2件の分譲マンション・オフィス開発事業に参画することとなりました。『（仮称）ダルマワンサブプロジェクト』は、南ジャカルタの高級住宅街であるダルマワンサエリアにおいて、最高級マンションおよびオフィスを開発・分譲する事業で、『（仮称）ロジックプロジェクト』は、現地不動産デベロッパーと共同で、南ジャカルタ・ポットロットエリアにおいてアッパーミドル層向け分譲マンション498戸を開発する事業です。本件はインドネシアにおける当社初の事業であり、シンガポール・ミャンマー・タイに続くASEAN4か国目の進出となります。

### ◎都市型コンパクト商業施設『TENJIN249』竣工

福岡県中央区天神において開発を進めていた都市型コンパクト商業施設『TENJIN249』が7月末に竣工しました。本物件が所在する天神二丁目エリアは、近隣オフィスワーカーや買い物客、海外観光客等幅広い層の来客が見込まれる地区です。加熱式たばこ「Ploom TECH」の専門店「Ploom Shop」とスペシャリティコーヒーを扱う専門的なコーヒーショップ「REC COFFEE」のコラボレーションストアのほか、美容エステ等の出店が決定しています。

### ◎大規模分譲マンションプロジェクト『SHINTO CITY』開発に着手

埼玉県さいたま市の新都心エリアにおいて、埼玉県最大級となる総計画戸数約1,400戸となる分譲マンション『SHINTO CITY』の開発に着手しました。本物件はJR京浜東北線・東北本線（宇都宮線）・高崎線「さいたま新都心」駅徒歩5分に位置し、周辺に大型複合商業エリア・コクーンシティやさいたまスーパーアリーナ、さいたま赤十字病院など様々な施設が揃う、利便性の高さが特徴です。2021年入居開始予定です。

### ◎愛犬同伴型リゾートホテル『レジーナリゾートびわ湖長浜』『レジーナリゾート鴨川』オープン

東京建物リゾートが運営する愛犬同伴型ホテル『レジーナリゾートびわ湖長浜』が6月、『レジーナリゾート鴨川』が7月にオープンしました。同シリーズにおいて西日本エリア初進出となる『レジーナリゾートびわ湖長浜』では、全室琵琶湖ビューを堪能でき、老舗料亭旅館『浜湖月』との提携により『浜湖月』の料理や露天付温泉浴場が利用できます。『レジーナリゾート鴨川』は、同シリーズ初の海沿いに立地するリゾートで、ホテル内のガーデンプールが利用できるほか、ドッグフィットネス施設を設置しており愛犬用フィットネスプログラムを提供しています。

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	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6
オフィスビル棟数	42	40	40	42	43	41	41	43	44	45	47	47
オフィスビル面積 (千㎡)	461	454	454	465	468	463	463	468	473	473	474	475
空室率	5.5%	5.0%	4.4%	4.3%	3.3%	3.7%	3.5%	3.1%	3.6%	2.7%	2.6%	2.6%
平均賃料 (円/坪)	28,922	29,410	29,191	28,934	28,929	29,319	29,418	29,567	29,867	29,624	29,798	30,019

※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	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6
計上戸数 (累計)	1,089	1,533	182	295	491	714	71	120	294	975	414	449
分譲マンション	1,087	1,528	179	287	482	700	71	119	291	971	408	441
戸建・戸建用宅地	0	1	3	6	6	9	0	0	0	1	1	2
その他	2	3	1	2	3	5	0	1	3	4	5	7
分譲マンション粗利率 (累計)	23.6%	22.7%	18.8%	17.3%	18.8%	20.9%	27.4%	25.0%	21.6%	33.3%	38.0%	37.6%
分譲マンション竣工在庫	130	110	105	91	131	124	89	56	120	124	138	105
うち契約済	11	7	11	14	30	14	21	20	17	30	25	11
分譲マンション供給戸数 (累計)	1,379	1,549	115	452	614	901	102	264	540	953	293	531
契約戸数 (累計)	1,482	1,632	90	368	590	835	134	302	577	944	211	522
契約済み未計上戸数	1,643	1,352	1,263	1,433	1,460	1,486	1,549	1,668	1,772	1,458	1,261	1,540
賃貸マンション棟数	7	6	6	7	7	7	7	7	7	8	9	10
マンション管理受託戸数	49,979	49,484	51,036	51,931	52,749	53,010	54,733	91,916	91,293	92,726	92,658	92,342

アセットサービス事業	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6
仲介事業 取扱件数 (累計)	731	999	224	476	691	924	219	474	702	969	250	522
うち売買 (累計)	688	943	217	456	656	879	205	452	662	895	245	504
うち賃貸 (累計)	43	56	7	20	35	45	14	22	40	74	5	18
駐車場事業 拠点数	1,306	1,334	1,320	1,336	1,340	1,579	1,564	1,580	1,588	1,677	1,682	1,687
駐車場事業 車室数	60,727	61,743	60,907	63,267	63,720	65,546	65,042	65,109	65,688	66,227	66,131	67,202

その他	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6
サービス付き高齢者向け住宅	8	9	9	9	10	10	13	13	15	15	15	15
保有棟数	5	6	6	6	7	7	9	9	11	11	11	11
保有戸数	358	395	395	395	553	553	769	769	922	922	922	922
運営受託棟数	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4
運営受託戸数	247	284	284	284	284	284	349	349	349	349	349	349
有料老人ホーム	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4
保有棟数	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1
保有戸数	-	-	-	-	-	-	-	-	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	12	11	11	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	3	4	4	5	4	4	5	5	6	6	7
おはよう保育園	-	-	-	-	-	-	-	3	3	3	3	8

※2 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。