



## 2017年12月期 決算ハイライト

東京建物株式会社

### ■2017年12月期 連結業績概要

単位：億円（億円未満切り捨て）	2016/12 累計実績	2017/12 累計実績	増減	増減率	通期予想 2017.8.7公表	達成率
営業収益	2,544	2,669	124	4.9%	2,600	102.7%
ビル	1,034	1,034	0		1,015	
住宅	798	1,011	212		970	
アセットサービス	526	402	▲124		400	
その他	185	221	35		215	
営業利益	363	447	83	23.1%	420	106.6%
ビル	310	319	9		290	
住宅	62	167	104		170	
アセットサービス	53	38	▲15		40	
その他	▲1	▲5	▲4		▲5	
消去・全社	▲62	▲72	▲9		▲75	
経常利益	306	394	87	28.7%	355	111.0%
親会社株主に帰属する当期純利益	197	225	28	14.5%	220	102.7%

2017年12月期の業績は、住宅事業において利益率の高いタワーマンションを計上したこと等により、大幅な増収増益となりました。

- ビル事業は、前期に実施した物件売却益の剥落があったものの、賃料増額改定やフリーレント等解消の効果、大手町フィナンシャルシティ グランキューブ等通期稼働ビルの寄与等により賃貸収益が伸びたことに加え、管理会社の西新サービスを連結子会社化した影響等により、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期の700戸から971戸へ増加したことに加え、『Brillia Towers 目黒（サウスレジデンス）』や『Brillia THE TOWER TOKYO YAESU AVENUE』といった利益率の高いタワーマンションを計上したこと等により、大幅な増収増益となりました。
- アセットサービス事業は、駐車場事業の規模拡大や仲介手数料の増加があったものの、買取再販物件の売却が減少したこと等により、減収減益となりました。
- その他は、介護人材派遣会社であるケアライクや日本プライムリアルティ投資法人の資産運用会社である東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの連結子会社化、サービス付き高齢者向け住宅の稼働施設の増加等により増収となったものの、サービス付き高齢者向け住宅の新規開業費用が多く発生した影響等により、営業利益はマイナスとなりました。

## ■ 2018年12月期 連結業績予想

単位：億円（億円未満切り捨て）	2017/12 累計実績	2018/12 通期予想	増減	増減率
営業収益	2,669	2,800	130	4.9%
ビル	1,034	1,080	45	
住宅	1,011	995	▲ 16	
アセットサービス	402	475	72	
その他	221	250	28	
営業利益	447	450	2	0.5%
ビル	319	330	10	
住宅	167	135	▲ 32	
アセットサービス	38	60	21	
その他	▲ 5	3	8	
消去・全社	▲ 72	▲ 80	▲ 7	
経常利益	394	400	5	1.5%
親会社株主に帰属する当期純利益	225	250	24	10.6%

2018年12月期は、ビル事業において賃貸収益等が増加することや、アセットサービス事業において買取再販物件の売却が増加すること等により、増収増益となる見通しです。

## ■ 配当

2017年12月期は、期首公表の配当予想（中間配当金 14 円/株、期末配当金 14 円/株）より期末配当金について 2 円/株増配し、年間配当金 30 円/株となる予定です。

2018年12月期は、上記の連結業績予想を勘案し、中間配当金 16 円/株・期末配当金 16 円/株の年間配当金 32 円/株へと増配を予定しています。

## ■ トピックス

### ◎『Brillia Towers 目黒』竣工

『目黒駅前地区第一種市街再開発事業』における分譲マンション『Brillia Towers 目黒』が竣工しました。本事業は、目黒駅前の都営バス営業所跡地及びその周辺地を含めた約 2.3ha を再開発したプロジェクトです。2006 年に再開発準備組合を設立、2007 年に事業協力者の公募を行い、2010 年の都市計画決定、2012 年の再開発組合設立を経て、2014 年に着工しました。『Brillia Towers 目黒』は、2015 年 4 月の事前案内会より延べ約 1 万組のご来場をいただき、最高倍率は 43 倍（平均倍率約 4.1 倍）、約 4 か月間で全戸契約完売となった物件です。

### ◎介護付き有料老人ホーム『グレイプスウィズ四谷』オープン

当社グループ初となる都心部における介護付き有料老人ホーム『グレイプスウィズ四谷』がオープンしました。四谷三丁目駅・新宿御苑前駅からそれぞれ徒歩 5 分の交通利便性と、新宿御苑や明治神宮外苑など豊かな緑が身近にある立地が特長です。日常生活を充実させる共用施設として、家族と過ごせるファミリーダイニングや気分をリフレッシュできるビューティーサロン、バーカウンター等を備えています。

◎ **シェアオフィス第2弾『+OURS（プラスアワーズ）新宿』がオープン**

多様な働き方のニーズに対応する会員制シェアオフィス『+OURS』の第2号店を新宿センタービル49階にオープンしました。第1号店（東京八重洲）と同様に法人登記可能なサービスオフィスとフリーアドレス制のコワーキングスペースに加え、静かな環境で作業に集中できるコンセントレーションゾーンや、シャワールーム・リラックスルームといったアメニティを充実させ、よりメリハリの利いた働き方が可能となっています。

◎ **株式報酬制度の導入**

今般、役員報酬制度の見直しを行い、株式報酬制度の導入について取締役会で決議し、定時株主総会に付議することとしました。本制度の導入により取締役および執行役員の報酬と当社の株式価値との連動性をより明確にし、取締役等が株価上昇によるメリットのみならず株価下落リスクまでも株主の皆様と共有することで、中長期的な企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的としています。

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	2015/3	2015/6	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12
オフィスビル棟数	42	42	42	40	40	42	43	41	41	43	44	45 ※1
オフィスビル面積 (千㎡)	464	465	461	454	454	465	468	463	463	468	473	473 ※1
空室率	7.4%	5.7%	5.5%	5.0%	4.4%	4.3%	3.3%	3.7%	3.5%	3.1%	3.6%	2.7% ※1
平均賃料 (円/坪)	28,608	28,520	28,922	29,410	29,191	28,934	28,929	29,319	29,418	29,567	29,867	29,624

※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を開示しております。

住宅事業	2015/3	2015/6	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12
計上戸数 (累計)	824	951	1,089	1,533	182	295	491	714	71	120	294	975
分譲マンション	824	949	1,087	1,528	179	287	482	700	71	119	291	971
戸建・戸建用宅地	0	0	0	1	3	6	6	9	0	0	0	1
その他	0	2	2	3	1	2	3	5	0	1	3	4
分譲マンション粗利率 (累計)	25.0%	24.2%	23.6%	22.7%	18.8%	17.3%	18.8%	20.9%	27.4%	25.0%	21.6%	33.3%
分譲マンション竣工在庫	265	179	130	110	105	91	131	124	89	56	120	124
うち契約済	49	34	11	7	11	14	30	14	21	20	17	30
分譲マンション供給戸数 (累計)	251	464	1,379	1,549	115	452	614	901	102	264	540	953
契約戸数 (累計)	310	495	1,482	1,632	90	368	590	835	134	302	577	944
契約済み未計上戸数	734	794	1,643	1,352	1,263	1,433	1,460	1,486	1,549	1,668	1,772	1,458
賃貸マンション棟数	7	8	7	6	6	7	7	7	7	7	7	8
マンション管理受託戸数	51,969	50,430	49,979	49,484	51,036	51,931	52,749	53,010	54,733	91,916	91,293	92,726

アセットサービス事業	2015/3	2015/6	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12
仲介事業 取扱件数 (累計)	213	473	731	999	224	476	691	924	219	474	702	969
うち売買 (累計)	201	447	688	943	217	456	656	879	205	452	662	895
うち賃貸 (累計)	12	26	43	56	7	20	35	45	14	22	40	74
駐車場事業 拠点数	1,288	1,294	1,306	1,334	1,320	1,336	1,340	1,579	1,564	1,580	1,588	1,677
駐車場事業 車室数	57,654	58,659	60,727	61,743	60,907	63,267	63,720	65,546	65,042	65,109	65,688	66,227

その他	2015/3	2015/6	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12
サービス付き高齢者向け住宅	8	8	8	9	9	9	10	10	13	13	15	15
保有棟数	5	5	5	6	6	6	7	7	9	9	11	11
保有戸数	358	358	358	395	395	395	553	553	769	769	922	922 ※2
運営受託棟数	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4
運営受託戸数	247	247	247	284	284	284	284	284	349	349	349	349 ※2
有料老人ホーム	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4
保有棟数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
保有戸数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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)	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	11
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	3	3	4	4	5	4	4	5	5	6

※2 共同保有物件について、当社持分相当戸数を算定し、開示しております。