

2020年12月期 第1四半期決算ハイライト

東京建物株式会社

■2020年12月期第1四半期 連結業績概要

| 単位：億円（億円未満切り捨て） | 2019/12 1Q実績 | 2020/12 1Q実績 | 増減 | 増減率 | 通期予想 2020.2.5公表 | 進捗率 |
|------------------|-----------------|-----------------|------|--------|--------------------|-------|
| 営業収益 | 848 | 970 | 121 | 14.3% | 3,500 | 27.7% |
| ビル | 295 | 316 | 20 | | 1,480 | |
| 住宅 | 354 | 438 | 83 | | 1,150 | |
| アセットサービス | 138 | 148 | 10 | | 600 | |
| その他 | 59 | 66 | 6 | | 270 | |
| 営業利益 | 149 | 134 | ▲ 14 | -9.7% | 530 | 25.4% |
| 事業利益 ※ | 149 | 134 | ▲ 14 | -9.7% | 520 | 25.9% |
| ビル | 95 | 92 | ▲ 2 | | 434 | |
| 住宅 | 48 | 47 | ▲ 0 | | 90 | |
| アセットサービス | 24 | 15 | ▲ 9 | | 90 | |
| その他 | 1 | 4 | 3 | | 6 | |
| 消去・全社 | ▲ 20 | ▲ 25 | ▲ 5 | | ▲ 100 | |
| 経常利益 | 132 | 123 | ▲ 8 | -6.4% | 460 | 26.9% |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 98 | 80 | ▲ 18 | -18.8% | 310 | 25.8% |

2020年12月期第1四半期の業績は、ビル事業やアセットサービス事業における投資家向け物件売却および住宅事業における分譲マンション計上戸数が増加したものの、投資家向け物件売却・分譲マンション粗利益率の低下や駐車場の稼働率低下等により増収減益となりました。

※事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

- ビル事業は、主に通期稼働物件の賃貸収益が増加したことや投資家向け物件売却が増加したこと等により、増収となったものの、投資家向け物件売却の粗利益が減少したこと等の結果、利益は横ばいとなりました。
- 住宅事業は、分譲マンション計上戸数が前期の450戸から646戸へ増加したこと等により増収となったものの、販管費の増加等の結果、利益は横ばいとなりました。
なお、分譲マンション戸当たり単価は5,545万円（前年同四半期6,345万円）、粗利益率は21.7%（前年同四半期24.1%）となっています。
- 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、駐車場事業の稼働率低下や投資家向け物件売却の粗利益が減少したこと等の結果、増収減益となりました。
- その他は、リゾート事業における来客数減少等があったものの、ファンド事業におけるAMフィーの増加やクオリティライフ事業における既存施設の稼働率上昇等により、増収増益となりました。

■ 2020年12月期 連結業績予想

2020年12月期第1四半期の業績は概ね順調に推移しており、2020年12月期の連結業績予想につきまして、期首（2020年2月5日）に公表しました業績予想から、変更はございません。

しかし、今後、新型コロナウイルス感染拡大による影響が長期化し、業績予想の修正が必要であると判断した場合には、速やかに開示いたします。

■ トピックス

◎ 『ESG ファイナンス・アワード・ジャパン』ボンド部門において環境大臣賞（銀賞）を受賞

当社は、今年度より環境省が創設した『ESG ファイナンス・アワード・ジャパン』のボンド部門にて、環境大臣賞（銀賞）を受賞しました。本アワードの受賞対象は、2019年3月に発行した国内最高水準のグリーンビルディングを対象とした国内初（不動産セクターでは世界初）のハイブリッド社債であり、その調達資金は、超高層複合用途ビルにおける「ZEB（ゼロ・エネルギー・ビルディング）Ready」認証取得の第1号案件である『Hareza Tower』などの取得・建設資金およびリファイナンスに全額充当予定です。

◎ 格付の見直し変更

当社が、株式会社日本格付研究所より取得している長期発行体格付に関し、2020年3月3日付で「A-（安定的）」から「A-（ポジティブ）」に変更になりました。詳細につきましては、株式会社日本格付研究所のwebサイト（<http://www.jcr.co.jp/>）をご参照ください。

◎ 当社がスポンサーをつとめる投資法人（JPR）の資産運用会社（TRIM）の株式を追加取得

当社は、2020年4月28日付で当社がスポンサーをつとめる日本プライムリアルティ投資法人（JPR）の資産運用会社である株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（TRIM）の株式を追加取得し、株式保有比率が52%から75%となりました。当社は中期経営計画の重点戦略としてファンド事業の強化を掲げており、今後も開発・保有物件をJPR等に売却することにより、グループ収益機会の拡大を図ります。

◎ おはよう保育園を都内で2か所新規開園、学童保育施設を1か所初開所

当社グループが運営する認可保育園が新たに2か所（『おはよう保育園 関町南』『おはよう保育園 梅屋敷』）開園しました。このうち、『おはよう保育園 関町南』は、『Brillia City 三鷹』内に併設された認可保育所であり、当社が開発するマンション「Brillia」内での2案件目の開園となります。また、本保育園に隣接して当社グループ初の学童保育施設『関町南アフタースクール』を開所しました。今後も既存事業とのシナジーを強化し、保育事業を展開してまいります。

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 | 2017/6 | 2017/9 | 2017/12 | 2018/3 | 2018/6 | 2018/9 | 2018/12 | 2019/3 | 2019/6 | 2019/9 | 2019/12 | 2020/3 |
|------------------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|---------|-----------|
| 新) オフィスビル棟数 | - | - | - | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 46 ※2 |
| 新) オフィスビル面積 (千㎡) | - | - | - | 494 | 494 | 495 | 495 | 495 | 495 | 495 | 494 | 490 ※2 |
| 新) 空室率 | - | - | - | 2.2% | 2.2% | 2.2% | 1.6% | 1.4% | 1.2% | 1.1% | 1.1% | 1.0% ※2 |
| 新) 平均賃料 (円/坪) | - | - | - | 30,037 | 30,293 | 29,870 | 29,882 | 30,361 | 30,405 | 30,470 | 30,583 | 30,846 ※2 |
| 旧) オフィスビル棟数 | 43 | 44 | 45 | 47 | 47 | 47 | 47 | - | - | - | - | - |
| 旧) オフィスビル面積 (千㎡) | 468 | 473 | 473 | 474 | 475 | 476 | 476 | - | - | - | - | - |
| 旧) 空室率 | 3.1% | 3.6% | 2.7% | 2.6% | 2.6% | 2.5% | 1.9% | - | - | - | - | - |
| 旧) 平均賃料 (円/坪) | 29,567 | 29,867 | 29,624 | 29,798 | 30,019 | 29,964 | 29,965 | - | - | - | - | - |

※1 算出対象面積の基準を以下の通り変更。比較のため、2018年については旧基準の数値と合わせて新基準で算出した数値も開示。

1. グループ会社が保有するオフィスビルを対象に追加。

2. グラフ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、当社出資割合に基づく面積を対象としていたが、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追加。

※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。

| 住宅事業 | 2017/6 | 2017/9 | 2017/12 | 2018/3 | 2018/6 | 2018/9 | 2018/12 | 2019/3 | 2019/6 | 2019/9 | 2019/12 | 2020/3 |
|------------------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|---------|--------|
| 計上戸数 (累計) | 119 | 291 | 972 | 409 | 442 | 494 | 989 | 450 | 937 | 1,053 | 1,316 | 646 ※3 |
| 分譲マンション | 119 | 291 | 971 | 408 | 441 | 493 | 988 | 450 | 937 | 1,053 | 1,315 | 646 |
| 戸建・戸建用宅地 | 0 | 0 | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| 分譲マンション粗利率 (累計) | 25.0% | 21.6% | 33.3% | 38.0% | 37.6% | 36.4% | 29.8% | 24.1% | 25.5% | 25.3% | 24.6% | 21.7% |
| 分譲マンション竣工在庫 | 56 | 120 | 124 | 138 | 105 | 87 | 94 | 174 | 130 | 83 | 216 | 321 |
| うち契約済 | 20 | 17 | 30 | 25 | 11 | 8 | 13 | 30 | 26 | 17 | 18 | 40 |
| 分譲マンション供給戸数 (累計) | 264 | 540 | 953 | 293 | 531 | 753 | 1,210 | 449 | 674 | 956 | 1,301 | 201 |
| 契約戸数 (累計) | 302 | 577 | 944 | 211 | 522 | 720 | 1,107 | 420 | 651 | 936 | 1,285 | 200 |
| 契約済み未計上戸数 | 1,668 | 1,772 | 1,458 | 1,261 | 1,540 | 1,686 | 1,577 | 1,547 | 1,291 | 1,460 | 1,547 | 1,101 |
| 賃貸マンション棟数 | 7 | 7 | 8 | 9 | 10 | 9 | 8 | 10 | 11 | 11 | 9 | 12 |
| マンション管理受託戸数 | 91,916 | 91,293 | 92,726 | 92,658 | 92,342 | 92,508 | 93,206 | 93,950 | 93,171 | 93,230 | 94,319 | 95,401 |

※3 「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 | 2017/6 | 2017/9 | 2017/12 | 2018/3 | 2018/6 | 2018/9 | 2018/12 | 2019/3 | 2019/6 | 2019/9 | 2019/12 | 2020/3 |
|----------------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|---------|--------|
| 仲介事業 取扱件数 (累計) | 474 | 702 | 969 | 250 | 522 | 793 | 1,059 | 214 | 504 | 796 | 1,081 | 259 |
| うち売買 (累計) | 452 | 662 | 895 | 245 | 504 | 768 | 1,029 | 209 | 482 | 769 | 1,044 | 250 |
| うち賃貸 (累計) | 22 | 40 | 74 | 5 | 18 | 25 | 30 | 5 | 22 | 27 | 37 | 9 |
| 駐車場事業 拠点数 | 1,580 | 1,588 | 1,677 | 1,682 | 1,687 | 1,693 | 1,715 | 1,711 | 1,726 | 1,739 | 1,767 | 1,751 |
| 駐車場事業 車室数 | 65,109 | 65,688 | 66,227 | 66,131 | 67,202 | 68,101 | 68,578 | 66,938 | 66,736 | 67,353 | 69,401 | 69,683 |

| その他 | 2017/6 | 2017/9 | 2017/12 | 2018/3 | 2018/6 | 2018/9 | 2018/12 | 2019/3 | 2019/6 | 2019/9 | 2019/12 | 2020/3 |
|--------------------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|---------|--------|
| サービス付き高齢者向け住宅 | 13 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |
| 保有棟数 | 9 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 |
| 保有戸数 | 769 | 922 | 922 | 922 | 922 | 922 | 922 | 922 | 922 | 922 | 922 | 922 ※4 |
| 運営受託棟数 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| 運営受託戸数 | 349 | 349 | 349 | 349 | 349 | 349 | 349 | 349 | 349 | 349 | 349 | 349 ※4 |
| 有料老人ホーム | 3 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| 保有棟数 | - | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 保有戸数 | - | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 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 |
| おふるの王様 (温浴施設) | 12 | 12 | 11 | 11 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 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 | 5 | 5 | 6 | 6 | 7 | 8 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 8 |
| おはよう保育園 | 3 | 3 | 3 | 3 | 8 | 8 | 8 | 8 | 11 | 11 | 11 | 11 |

※4 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。