

2019年12月期 決算ハイライト

東京建物株式会社

■ 2019年12月期 連結業績概要

単位：億円（億円未満切り捨て）	2018/12 実績	2019/12 実績	増減	増減率	通期予想 2019.2.5公表	達成率
営業収益	2,733	3,230	497	18.2%	3,300	97.9%
ビル	1,086	1,209	123		1,260	
住宅	977	1,312	335		1,290	
アセットサービス	428	441	13		500	
その他	240	266	25		250	
営業利益	467	524	56	12.1%	500	104.8%
ビル	333	370	37		365	
住宅	141	158	17		150	
アセットサービス	63	58	▲ 4		55	
その他	1	17	15		5	
消去・全社	▲ 73	▲ 82	▲ 8		▲ 75	
経常利益	420	446	25	6.1%	430	103.7%
親会社株主に帰属する当期純利益	272	297	25	9.2%	280	106.4%

2019年12月期の業績は、ビル事業において賃貸収益や投資家向け物件売却が増加したことや、住宅事業において分譲マンションの計上戸数が増加したこと等により、増収増益となりました。また、営業収益は3期連続、営業利益は2期連続で過去最高益を更新しました。

営業利益524億円、D/Eレシオ2.5倍、有利子負/EBITDA倍率12.6倍となり、中期経営計画において掲げた各指標について目標を達成しました。

- ビル事業は、賃貸収益が堅調に推移したことに加え、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。
- 住宅事業は、分譲マンション計上戸数が前期の988戸から1,315戸へ増加したこと等により増収増益となりました。なお、分譲マンションの粗利益率は24.6%であり、引き続き高水準を維持しています。
- 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、前期計上したSPC配当収益の剥落等により、増収減益となりました。
- その他は、高齢者向け住宅やリゾート施設などの稼働率上昇や保育施設の新規開園、ファンド事業におけるAUMの拡大等により、増収増益となりました。

■ 2020年12月期 連結業績予想

単位：億円（億円未満切り捨て）	2019/12 通期実績	2020/12 通期予想	増減	増減率
営業収益	3,230	3,500	269	8.3%
ビル	1,209	1,480	270	
住宅	1,312	1,150	▲ 162	
アセットサービス	441	600	158	
その他	266	270	3	
営業利益	524	530	5	1.1%
事業利益	516	520	3	0.6%
ビル	375	434	58	
住宅	158	90	▲ 68	
アセットサービス	58	90	31	
その他	5	6	0	
消去・全社	▲ 82	▲ 100	▲ 17	
経常利益	446	460	13	3.1%
親会社株主に帰属する当期純利益	297	310	12	4.0%

2020年12月期は、分譲マンション売上の減少や本社移転に伴う全社コストの増加を見込むものの、ビル賃貸収益と投資家向け物件売却の増加等により、増収増益となる見通しです。なお、2020年12月期は本日公表の新中期経営計画における初年度となっており、本計画においては海外事業等の成長を取り込むため、営業利益に持分法投資損益を加えた「事業利益」を目標と設定しました。

※1 連結事業利益＝連結営業利益＋持分法投資損益

■ 配当

2019年12月期は、前期の年間配当 35 円/株から 6 円/株増配（期首公表の配当予想から 3 円/株積み増し）し、年間配当 41 円/株（配当性向 29.0%）となる予定です。

2020年12月期は、上記の連結業績予想を勘案し、さらに 4 円/株増配となる年間配当 45 円/株（中間配当金 22 円/株・期末配当金 23 円/株、配当性向 30.3%）を想定しています。

■ トピックス

◎ 長期ビジョンおよび中期経営計画（2020～2024年度）を発表

当社グループは、昨今の事業環境変化をふまえ、2020年以降もグループ一丸となった持続的成長を実現すべく、2030年を見据えた長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」および中期経営計画（2020～2024年度）を本日発表いたしました。詳細につきましては、「東京建物グループ長期ビジョンおよび中期経営計画策定のお知らせ」をご参照ください。

◎ 『東京建物八重洲ビル』への本社機能移転を発表

当社は本日、東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業に伴い、本社機能を『東京建物八重洲ビル』に移転することを発表しました。現在複数建物に分かれている各部門を同じ建物内に集約することによる生産性の向上を企図するとともに、ワークスタイルを変える新たなオフィス空間を実現することによって、「働き方改革」への取組みを一層推進します。

◎自己株式（当社普通株式）の消却を実施

当社は、資本効率向上・株主還元拡充のため2019年1月18日開催の取締役会決議にもとづき取得した自己株式7,795,700株（償却前の発行済み株式総数に対する割合3.59%）について、2020年1月31日付で全株消却いたしました。消却後の当社の発行済み株式総数は、209,167,674株となります。

◎都市型コンパクト商業施設『FUNDES（ファンデス）銀座』グランドオープン

東京都中央区銀座において当社が開発をした都市型コンパクト商業施設『FUNDES（ファンデス）銀座』が、2020年1月にグランドオープンをむかえました。『FUNDES 銀座』は、賑やかさで溢れる銀座コリドー通りの中心に位置し、FUNDES シリーズのフラッグシップとして、東京初進出、ミシュランガイド掲載の2店舗を含むエンタテインメント性に長けた8つの店舗が入居しています。

◎中規模オフィスビル『仙台花京院テラス』竣工

宮城県仙台市青葉区において当社が開発を推進しておりました『仙台花京院テラス』が、2020年1月31日に竣工しました。本ビルは仙台市内で当社が開発するオフィスビルとして『東京建物仙台ビル』に続く2棟目であり、正面の花京院緑地を望む立地と整形無柱のオフィス空間、高水準の耐震性と防災性を兼ね備えています。なお、本ビルは竣工時点で満室となっています。

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 ※1	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12
新) オフィスビル棟数	-	-	-	-	48	48	48	48	48	48	48	48
新) オフィスビル面積 (千㎡)	-	-	-	-	494	494	495	495	495	495	495	494
新) 空室率	-	-	-	-	2.2%	2.2%	2.2%	1.6%	1.4%	1.2%	1.1%	1.1%
新) 平均賃料 (円/坪)	-	-	-	-	30,037	30,293	29,870	29,882	30,361	30,405	30,470	30,583
旧) オフィスビル棟数	41	43	44	45	47	47	47	47	-	-	-	-
旧) オフィスビル面積 (千㎡)	463	468	473	473	474	475	476	476	-	-	-	-
旧) 空室率	3.5%	3.1%	3.6%	2.7%	2.6%	2.6%	2.5%	1.9%	-	-	-	-
旧) 平均賃料 (円/坪)	29,418	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、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	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12
計上戸数 (累計)	71	119	291	972	409	442	494	989	450	937	1,053	1,316
分譲マンション	71	119	291	971	408	441	493	988	450	937	1,053	1,315
戸建・戸建用宅地	0	0	0	1	1	2	2	2	0	0	0	1
分譲マンション粗利率 (累計)	27.4%	25.0%	21.6%	33.3%	38.0%	37.6%	36.4%	29.8%	24.1%	25.5%	25.3%	24.6%
分譲マンション竣工在庫	89	56	120	124	138	105	87	94	174	130	83	216
うち契約済	21	20	17	30	25	11	8	13	30	26	17	18
分譲マンション供給戸数 (累計)	102	264	540	953	293	531	753	1,210	449	674	956	1,301
契約戸数 (累計)	134	302	577	944	211	522	720	1,107	420	651	936	1,285
契約済み未計上戸数	1,549	1,668	1,772	1,458	1,261	1,540	1,686	1,577	1,547	1,291	1,460	1,547
賃貸マンション棟数	7	7	7	8	9	10	9	8	10	11	11	9
マンション管理受託戸数	54,733	91,916	91,293	92,726	92,658	92,342	92,508	93,206	93,950	93,171	93,230	94,319

※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	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12
仲介事業 取扱件数 (累計)	219	474	702	969	250	522	793	1,059	214	504	796	1,081
うち売買 (累計)	205	452	662	895	245	504	768	1,029	209	482	769	1,044
うち賃貸 (累計)	14	22	40	74	5	18	25	30	5	22	27	37
駐車場事業 拠点数	1,564	1,580	1,588	1,677	1,682	1,687	1,693	1,715	1,711	1,726	1,739	1,767
駐車場事業 車室数	65,042	65,109	65,688	66,227	66,131	67,202	68,101	68,578	66,938	66,736	67,353	69,401

その他	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12
サービス付き高齢者向け住宅	13	13	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
保有棟数	9	9	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
保有戸数	769	769	922	922	922	922	922	922	922	922	922	922
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
有料老人ホーム	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
保有棟数	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
保有戸数	-	-	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
おふろの王様 (温浴施設)	12	12	12	11	11	10	10	10	10	10	10	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	4	5	5	6	6	7	8	9	9	9	9	9
おはよう保育園	-	3	3	3	3	8	8	8	8	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。