

## 2025 年 12 月期 決算ハイライト

東京建物株式会社

### ■2025 年 12 月期 連結業績概要

単位：億円（億円未満切り捨て）	2024/12 実績	2025/12 実績	増減	増減率	通期予想 2025.11.13公表	達成率
営業収益	4,637	4,745	108	2.3%	4,700	101.0%
ビル	1,765	2,201	436		2,205	
住宅	2,114	1,651	▲ 463		1,650	
アセットサービス	547	634	87		585	
その他	209	258	48		260	
営業利益	796	957	160	20.2%	925	103.5%
経常利益	717	781	64	9.0%	785	99.6%
親会社株主に帰属する当期純利益	658	588	▲ 70	-10.6%	580	101.5%
事業利益 ※	793	894	100	12.7%	910	98.3%
ビル	419	673	254		660	
住宅	376	255	▲ 120		250	
アセットサービス	115	114	▲ 0		105	
その他	10	▲ 25	▲ 35		20	
消去・全社	▲ 128	▲ 124	3		▲ 125	

※ 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益等 + 固定資産売却損益（持分法投資損益等には、海外事業における受取配当金、受取利息および投資ビークルへの出資持分の売却損益を含む）

2025 年 12 月期は、好調な不動産市況を的確に捉えた戦略が奏功し、賃貸収益の伸長に加え、投資家向け物件売却の利益率向上に伴う粗利益額の増加により、増収増益となりました。

また、親会社株主に帰属する当期純利益については、前期の政策保有株式売却の反動により減益となりました。

営業収益・営業利益・事業利益・経常利益はいずれも過去最高を更新し、営業利益は前年同期比で 20% 超の成長を達成しました。

●ビル事業は、投資家向け物件売却の増加やビル賃貸・施設運営が堅調に推移したことにより、増収増益となりました。

●住宅事業は、分譲マンションの計上戸数・平均単価の減少により、減収減益となりました。なお、分譲マンション計上戸数は 1,287 戸（前期 1,711 戸）、戸当たり単価は 7,551 万円（同 9,215 万円）、粗利益率は 29.4%（同 29.0%）となりました。

- 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ける投資家向け物件売却の件数は増加したものの、前期に計上していたセグメント間取引による利益の剥落により、増収減益となりました。
- その他は、ファンド事業における物件の売却・取得に伴う報酬が増加したものの、海外事業における持分法投資損失の計上により、増収減益となりました。

## ■2026 年 12 月期 連結業績予想

単位：億円（億円未満切り捨て）	2025/12 通期実績	2026/12 通期予想	増減	増減率
営業収益	4,745	5,240	494	10.4%
ビル	2,201	2,840	638	
住宅	1,651	1,390	▲ 261	
アセットサービス	634	770	135	
その他	258	240	▲ 18	
営業利益	957	1,000	42	4.4%
経常利益	781	805	23	3.0%
親会社株主に帰属する当期純利益	588	630	41	7.0%
事業利益	894	1,020	125	14.1%
ビル	673	830	156	
住宅	255	220	▲ 35	
アセットサービス	114	120	5	
その他	▲ 25	▲ 10	15	
消去・全社	▲ 124	▲ 140	▲ 15	

2026 年 12 月期は、TOFROM YAESU 竣工等に伴う費用が発生するものの、投資家向け物件売却の売上・粗利益の増加等により、営業収益・営業利益・事業利益・経常利益は過去最高を更新する見通しです。事業利益は 1,020 億円（※2027 年度：定量目標／950 億円）、親会社株主に帰属する当期純利益は 630 億円（※2027 年度：参考指標／600 億円）と、中期経営計画で掲げた目標（指標）を 1 年前倒しで超過達成する見通しです。

## ■配当

2025 年 12 月期の 1 株当たり配当金は、前期の年間配当 95 円から 105 円へ増配し、配当性向は 37.1%となる予定です。

2026 年 12 月期は、上記の連結業績予想を勘案し、さらに 17 円増配となる年間配当 122 円（中間配当金 61 円・期末配当金 61 円を想定しています。配当性向は 40.2%となり、中期経営計画で掲げた定量目標（※2027 年度：40%）を 1 年前倒しで達成する見通しです。

※増益・減益の記載については、事業利益に関する増減。

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※	2023/3	2023/6	2023/9	2023/12	2024/3	2024/6	2024/9	2024/12	2025/3	2025/6	2025/9	2025/12
オフィスビル棟数	41	42	41	41	41	40	40	36	36	36	36	36
オフィスビル面積（千㎡）	494	542	540	540	540	535	535	527	527	527	527	520
空室率	4.2%	3.4%	4.2%	4.2%	3.3%	2.9%	2.7%	2.2%	2.0%	2.3%	2.1%	1.8%
平均賃料（円/坪）	31,087	28,071	28,023	28,227	27,827	27,711	28,447	28,543	29,167	28,840	29,258	29,411
住宅事業	2023/3	2023/6	2023/9	2023/12	2024/3	2024/6	2024/9	2024/12	2025/3	2025/6	2025/9	2025/12
計上戸数（累計）	548	660	712	1,058	688	1,409	1,588	1,711	772	969	1,161	1,287
分譲マンション	548	660	712	1,058	688	1,409	1,588	1,711	772	969	1,161	1,287
戸建・戸建用宅地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
分譲マンション粗利率（累計）	37.2%	36.0%	35.4%	33.4%	24.9%	29.4%	29.2%	29.0%	30.8%	30.4%	30.6%	29.4%
分譲マンション竣工在庫	156	125	72	181	183	165	151	188	183	212	192	107
うち契約済	36	47	21	38	75	30	51	29	29	42	86	26
分譲マンション供給戸数（累計）	213	590	880	1,243	284	493	622	989	200	448	705	1,132
契約戸数（累計）	211	605	933	1,334	271	516	641	952	239	460	680	1,103
契約済み未計上戸数	1,524	1,806	2,082	2,136	1,722	1,245	1,189	1,378	845	868	897	1,194
賃貸マンション棟数	17	17	18	11	14	12	13	13	17	16	17	15
マンション管理受託戸数	98,159	98,141	99,522	99,083	100,093	99,896	100,223	100,260	101,661	101,680	101,619	99,619
アセットサービス事業	2023/3	2023/6	2023/9	2023/12	2024/3	2024/6	2024/9	2024/12	2025/3	2025/6	2025/9	2025/12
仲介事業 取扱件数（累計）	248	494	783	1,097	277	567	854	1,128	280	527	795	1,077
うち売買（累計）	243	480	759	1,062	274	560	846	1,119	278	522	788	1,065
うち賃貸（累計）	5	14	24	35	3	7	8	9	2	5	7	12
駐車場事業 拠点数	1,915	1,930	1,919	1,919	1,889	1,887	1,893	1,905	1,862	1,884	1,893	1,906
駐車場事業 車室数	79,045	81,620	82,287	82,542	81,333	82,473	85,129	86,792	85,778	88,007	89,967	91,650
その他	2023/3	2023/6	2023/9	2023/12	2024/3	2024/6	2024/9	2024/12	2025/3	2025/6	2025/9	2025/12
温浴施設	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11	11	11
ゴルフ場	12	12	12	12	12	12	12	12	12	13	13	13
レジャーリゾート with DOGS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9	10

※ 算出対象面積の基準は以下のとおり。

1. グループ会社が保有するオフィスビルを含む。
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、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を含む。
4. 再開発事業のエリア内に含まれる物件については、再開発組合設立または事業認可をもって「保有オフィスビル」から除外する。
5. 2019年9月末に取得した「DNP五反田ビル（現・パナソニック目黒ビル）」は2023年6月末より算出対象を含む。