

**2020年12月期 第3四半期決算ハイライト**

東京建物株式会社

**■ 2020年12月期第3四半期 連結業績概要**

単位：億円（億円未満切り捨て）	2019/12 3Q実績	2020/12 3Q実績	増減	増減率	2020/11/5公表	
					2020/12 修正通期予想	進捗率
営業収益	2,461	2,128	▲ 332	-13.5%	3,400	62.6%
ビル	937	862	▲ 74		1,450	
住宅	969	760	▲ 209		1,030	
アセットサービス	352	330	▲ 22		475	
その他	201	175	▲ 26		445	
営業利益	415	269	▲ 146	-35.1%	480	56.2%
事業利益 ※	412	272	▲ 140	-34.0%	475	57.3%
ビル	282	257	▲ 25		400	
住宅	127	65	▲ 61		78	
アセットサービス	57	13	▲ 44		25	
その他	8	8	0		72	
消去・全社	▲ 63	▲ 72	▲ 9		▲ 100	
経常利益	366	245	▲ 121	-33.0%	445	55.1%
親会社株主に帰属する四半期純利益	249	168	▲ 81	-32.6%	310	54.3%

※事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

2020年12月期第3四半期の業績は、分譲マンションの売上・粗利益の減少や投資家向け物件売却の減少に加えて、新型コロナウイルス感染拡大の影響により駐車場・リゾート施設の稼働が低下したこと等により、減収減益となりました。

なお、2020年8月4日付で公表した2020年12月期修正通期業績予想について、本日付で一部修正しております。（次ページご参照）

- ビル事業は、ビル賃貸及び管理受託等において前年同四半期と同水準で推移した一方で、主に投資家向け物件売却が減少したこと等により、減収減益となりました。
- 住宅事業は、前年同四半期に都心部の高収益タワーマンションを計上したことや、分譲マンション計上戸数が1,053戸から955戸へ減少したこと等により、減収減益となりました。  
なお、分譲マンション戸当たり単価は5,314万円（前年同四半期7,140万円）、粗利益率は22.8%（前年同四半期25.3%）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いて投資家向け物件売却による不動産売上が増加した一方で、駐車場運営において稼働が低下したこと等により、減収減益となりました。
- その他は、リゾート事業において稼働が低下したこと等により減収となりましたが、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稼働上昇等により、利益は横ばいとなりました。

## ■ 2020年12月期 連結業績予想

期首（2020年2月5日）に公表した2020年12月期通期業績予想につきまして、新型コロナウイルス感染拡大の影響を織り込み、2020年8月4日付で修正しておりましたが、今般、投資家向け物件売却においてシニア住宅を売却する方針となったことに伴い、売却対象物件の見直し等を行った結果、営業収益を下記の通り再修正いたします。

修正にあたっては、売却対象物件の見直しに伴いセグメント別の事業利益・営業利益の内訳を変更しておりますが、当初の想定を上回る売却益が見込まれることから、営業利益・事業利益・経常利益の総額については修正をしております。なお、親会社株主に帰属する当期純利益については期首公表数値より変更はなく、6期連続の増益を予定しております。

単位：億円（億円未満切り捨て）	2020/2/5公表	2020/11/5公表	増減 (B-A)	2019/12 通期実績 (C)	増減 (B-C)	増減率
	2020/12 期首通期予想 (A)	2020/12 修正通期予想 (B)				
営業収益	3,500	3,400	▲ 100	3,230	169	5.3%
ビル	1,480	1,450	▲ 30	1,209	240	
住宅	1,150	1,030	▲ 120	1,312	▲ 282	
アセットサービス	600	475	▲ 125	441	33	
その他	270	445	175	266	178	
営業利益	530	480	▲ 50	524	▲ 44	-8.4%
事業利益	520	475	▲ 45	516	▲ 41	-8.1%
ビル	434	400	▲ 34	375	24	
住宅	90	78	▲ 12	158	▲ 80	
アセットサービス	90	25	▲ 65	58	▲ 33	
その他	6	72	▲ 6	5	66	
消去・全社	▲ 100	▲ 100	-	▲ 82	▲ 17	
経常利益	460	445	▲ 15	446	▲ 1	-0.3%
親会社株主に帰属する当期純利益	310	310	-	297	12	4.0%

## ■ 配当

中間配当金は、期首公表の配当予想通り 22 円/株としました。期末配当金も期首予想通り 23 円/株を予定しており、期首に公表しました年間配当予想 45 円/株につきまして、変更はなく、7 期連続の増配を予定しております。

## ■ トピックス

### ◎ 連結子会社の異動（株式譲渡）並びに業務提携契約締結

本年9月、当社の子会社である東京建物シニアライフサポート株式会社の全株式を SOMPO ケア株式会社に譲渡するとともに、同社との間で株式譲渡契約および株式譲渡先との間で高齢者向け施設の開発・運営に関する業務提携契約を締結したことを公表しました。今後、当社としては、高齢者向け施設の開発業務を中期経営計画の重点戦略の1つである「投資家向け物件売却」における取組みの一つに位置づけ、積極的に推進してまいります。本株式譲渡に伴い、2020年12月期決算において、特別利益として約20億円を計上する見込みです。

◎「Brillia City 西早稲田」販売開始。2020年東京都内初回販売戸数第1位。

本年10月より、当社は「Brillia City 西早稲田」について、2020年東京都初回販売戸数第1位となる第1期161戸、第1期2次35戸の販売を実施し、296件（最高倍率9倍、平均倍率1.5倍）の登録申し込みをいただきました。本物件は、山手線内側の希少性の高い立地でありながら、自然豊かで子育てや教育に適した環境であり、在宅勤務やテレワークが可能な商品企画を備えていることから、お客様に高いご評価をいただきました。

◎東京都におけるイノベーション・エコシステム形成促進支援事業「認定地域別協議会」認定

本年8月、当社は、「令和2年度東京都におけるイノベーション・エコシステム形成促進支援事業『認定地域別協議会』」に八重洲・日本橋・京橋エリア（以下、「本エリア」）の主幹事企業として応募し、認定されました。東京都は、都内におけるイノベーションの活性化に向けた環境を構築するため、様々なプレイヤーが集積・連携したイノベーション・エコシステムの形成を目指しており、そのための人材派遣や情報発信において支援を実施しています。当社は、本認定地域別協議会の主幹事企業として、スタートアップの呼び込みと既存産業とのオープンイノベーションの促進や積極的な情報発信により、国内外から本エリアへの新たな成長企業の呼び込みに繋がります。

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	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9
新) オフィスビル棟数	-	48	48	48	48	48	48	48	48	46	45	45 ※2
新) オフィスビル面積 (千㎡)	-	494	494	495	495	495	495	495	494	490	520	520 ※2
新) 空室率	-	2.2%	2.2%	2.2%	1.6%	1.4%	1.2%	1.1%	1.1%	1.0%	2.0%	1.3% ※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	30,288	30,161 ※2
旧) オフィスビル棟数	45	47	47	47	47	-	-	-	-	-	-	-
旧) オフィスビル面積 (千㎡)	473	474	475	476	476	-	-	-	-	-	-	-
旧) 空室率	2.7%	2.6%	2.6%	2.5%	1.9%	-	-	-	-	-	-	-
旧) 平均賃料 (円/坪)	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	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9
計上戸数 (累計)	972	409	442	494	989	450	937	1,053	1,316	646	872	955 ※3
分譲マンション	971	408	441	493	988	450	937	1,053	1,315	646	872	955
戸建・戸建用宅地	1	1	2	2	2	0	0	0	1	0	0	0
分譲マンション粗利率 (累計)	33.3%	38.0%	37.6%	36.4%	29.8%	24.1%	25.5%	25.3%	24.6%	21.7%	22.9%	22.8%
分譲マンション竣工在庫	124	138	105	87	94	174	130	83	216	321	305	243
うち契約済	30	25	11	8	13	30	26	17	18	40	31	43
分譲マンション供給戸数 (累計)	953	293	531	753	1,210	449	674	956	1,301	201	286	499
契約戸数 (累計)	944	211	522	720	1,107	420	651	936	1,285	200	275	527
契約済み未計上戸数	1,458	1,261	1,540	1,686	1,577	1,547	1,291	1,460	1,547	1,101	950	1,118
賃貸マンション棟数	8	9	10	9	8	10	11	11	9	12	14	14
マンション管理受託戸数	92,726	92,658	92,342	92,508	93,206	93,950	93,171	93,230	94,319	95,401	95,958	95,581

※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	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9
仲介事業 取扱件数 (累計)	969	250	522	793	1,059	214	504	796	1,081	259	458	687
うち売買 (累計)	895	245	504	768	1,029	209	482	769	1,044	250	448	671
うち賃貸 (累計)	74	5	18	25	30	5	22	27	37	9	10	16
駐車場事業 拠点数	1,677	1,682	1,687	1,693	1,715	1,711	1,726	1,739	1,767	1,751	1,805	1,837
駐車場事業 車室数	66,227	66,131	67,202	68,101	68,578	66,938	66,736	67,353	69,401	69,683	74,176	75,267

その他	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9
サービス付き高齢者向け住宅	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	16	16
保有棟数	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	12	12
保有戸数	922	922	922	922	922	922	922	922	922	922	971	971 ※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	4	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	1
保有戸数	48	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
おふろの王様 (温浴施設)	11	11	10	10	10	10	10	10	9	9	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	6	6	7	8	9	9	9	9	9	8	8	8
おはよう保育園・学童保育	3	3	8	8	8	8	11	11	11	11	14	15

※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。