

2021年12月期 決算ハイライト

東京建物株式会社

■2021年12月期 連結業績概要

単位：億円（億円未満切り捨て）	2020/12 実績	2021/12 実績	増減	増減率	通期予想 2021.2.12公表	達成率
営業収益	3,349	3,404	54	1.6%	3,550	95.9%
ビル	1,445	1,556	111		1,670	
住宅	991	1,205	214		1,200	
アセットサービス	466	426	▲ 40		460	
その他	445	215	▲ 230		220	
営業利益	496	587	91	18.4%	540	108.9%
事業利益 ※	498	479	▲ 18	-3.7%	530	90.5%
ビル	408	448	39		455	
住宅	71	170	99		155	
アセットサービス	26	43	16		30	
その他	86	▲ 91	▲ 177		▲ 10	
消去・全社	▲ 95	▲ 91	4		▲ 100	
経常利益	470	462	▲ 8	-1.7%	480	96.4%
親会社株主に帰属する当期純利益	317	349	31	10.0%	330	106.0%

※事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

2021年12月期は、分譲マンションの売上・粗利益や投資家向け物件売却の粗利益が増加したこと等により増収増益（※営業利益）となりました。事業利益および経常利益は、海外事業において持分法による投資損失 111億円を計上したこと等により減益となったものの、親会社株主に帰属する当期純利益は、特別利益の増加等により前期比増益となりました。

営業収益は5期連続で過去最高を更新、親会社株主に帰属する当期純利益は6期連続で増益を達成しました。

- ビル事業は、投資家向け物件売却の増加、オフィスビル賃貸が堅調に推移したこと等により、増収増益※となりました。
- 住宅事業は、分譲マンションおよび投資家向け物件売却の売上・粗利益の増加等により、増収増益となりました。なお、分譲マンション計上戸数は1,109戸（前期1,196戸）、戸当たり単価は6,485万円（前期5,388万円）、粗利益率は24.4%（前年同四半期22.4%）となりました。
- アセットサービス事業は、アセットソリューションにおける投資家向け物件売却が減少したものの、仲介事業の取扱高増加、駐車場の稼働改善等の結果、減収増益となりました。
- その他は、クオリティライフ事業においてリゾート施設の稼働が改善したものの、前期に計上したシニア事業譲渡およびシニア住宅売却の反動、海外事業における持分法による投資損失を計上したこと等の結果、減収減益となりました。

※各事業の増益・減益の記載については、事業利益に関する増減。

■ 2022 年 12 月期 連結業績予想

単位：億円（億円未満切り捨て）	2021/12 通期実績	2022/12 通期予想	増減	増減率
営業収益	3,404	3,600	195	5.7%
ビル	1,556	1,530	▲ 26	
住宅	1,205	1,270	64	
アセットサービス	426	580	153	
その他	215	220	4	
営業利益	587	600	12	2.1%
事業利益	479	630	150	31.3%
ビル	448	420	▲ 28	
住宅	170	215	44	
アセットサービス	43	60	16	
その他	▲ 91	35	126	
消去・全社	▲ 91	▲ 100	▲ 8	
経常利益	462	600	137	29.7%
親会社株主に帰属する当期純利益	349	400	50	14.4%

2022 年 12 月期は、分譲マンションの売上・粗利益の増加、アセットサービス事業における投資家向け物件売却の増加、および海外事業における持分法による投資利益の計上等により増収、営業利益・事業利益はいずれも増益となる見通しです。

■ 配当

2021 年 12 月期の 1 株当たり配当金は、前期の年間配当 46 円から 5 円増配（期首公表の配当予想から 3 円増配）し、年間配当 51 円（配当性向 30.5%）となる予定です。

2022 年 12 月期は、上記の連結業績予想を勘案し、さらに 8 円増配となる年間配当 59 円（中間配当金 29 円・期末配当金 30 円、配当性向 30.8%）を想定しています。

■ トピックス

◎ GRESB リアルエステイト評価、5 年連続最高位「5 スター」獲得、「グローバル・セクターリーダー」に選出

2021 年 10 月に、GRESB リアルエステイト評価のうち、既存物件運用に関する評価である「GRESB スタンディング・インベストメント・ベンチマーク」において、ESG 推進のための方針や環境パフォーマンス目標の設定、ESG 情報の開示、グリーンビルディング認証の取得の取り組みが特に高く評価され、不動産デベロッパーとしては唯一 5 年連続、最高位評価の「5 スター」を獲得しました。

また、2020 年から新設された、新規開発・大規模改修に関する評価である「GRESB ディベロップメント・ベンチマーク」においては、開発における ESG 考慮要件やエネルギー効率化の推進、グリーンビルディング認証の取得の取り組みが評価された結果、2 年連続で最高位評価の「5 スター」を獲得しました。

さらに、「GRESB ディベロップメント・ベンチマーク」では、複合用途セクターにおいて、2021 年の「グローバル・セクターリーダー」に初めて選出されました。今後も脱炭素社会の実現に向けた取り組みを推進し、引き続き持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

◎「八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業」市街地再開発組合設立認可

2021年11月に、主要開発プロジェクトの一つである八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業において、市街地再開発組合の設立が認可されました。当社は再開発準備組合の設立当初より、地権者かつ事業協力者として本事業に参画しており、また参加組合員および特定業務代行者としても事業協力を行っています。今後も引き続き組合の一員として権利者の皆様と共に、東京駅日本橋口周辺の象徴となる大規模複合ビルを整備し、日本橋川沿いエリアのゲートとして相応しいまちづくりを目指して本事業を推進してまいります。

◎東京都初の Park-PFI 活用事業「都立明治公園」、公募設置等計画認定

東京建物株式会社を代表構成団体とし、三井物産株式会社、日本工営株式会社、西武造園株式会社、株式会社読売広告社、株式会社日テレ アックスオンから構成されるコンソーシアムは、2021年11月に東京都から「都立明治公園 Park-PFI 事業」の設置等予定者の決定を受け、東京都と基本協定書を締結し、公募設置等計画が東京都より認定されました。

本件は、都立公園として初めて都市公園法に基づく公募設置管理制度（Park-PFI）[※]を活用し、新たな公園の整備・管理運営を行うものです。

本コンソーシアムは、希望と誇りと共に次世代へレガシーとして継承される公園〈TOKYO LEGACY PARKs〉を事業コンセプトとしています。公園内にはカフェやレストランなどの飲食施設、来園者の交流の場となる多彩な広場と都心部では希少な約7,500㎡の樹林地「誇りの杜」を整備し、本コンソーシアムのノウハウを結集し、世界に誇れる価値ある公園づくりを推進してまいります。

※公募設置管理制度（Park-PFI）：都市公園において飲食店、売店等の公園利用者の利便性の向上に資する公園施設（公募対象公園施設）の設置と、設置した施設から得られる収益を活用して、その周辺の園路、広場等の公園施設（特定公園施設）の整備等を一体的に行う民間事業者を公募により選定する制度

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	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12
オフィスビル棟数	48	48	48	48	46	45	45	46	46	46	46	47 ※2
オフィスビル面積 (千㎡)	495	495	495	494	490	520	520	511	514	514	514	514 ※2
空室率	1.4%	1.2%	1.1%	1.1%	1.0%	2.0%	1.3%	2.3%	3.4%	3.3%	3.3%	3.2% ※2
平均賃料 (円/坪)	30,361	30,405	30,470	30,583	30,846	30,288	30,161	30,835	31,061	30,830	31,077	30,954 ※2
住宅事業	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12
計上戸数 (累計)	450	937	1,053	1,316	646	872	955	1,196	520	634	689	1,109
分譲マンション	450	937	1,053	1,315	646	872	955	1,196	520	634	689	1,109
戸建・戸建用宅地	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
分譲マンション粗利率 (累計)	24.1%	25.5%	25.3%	24.6%	21.7%	22.9%	22.8%	22.4%	29.9%	28.6%	28.4%	24.4%
分譲マンション竣工在庫	174	130	83	216	321	305	243	177	179	109	54	83
うち契約済	30	26	17	18	40	31	43	27	41	36	24	37
分譲マンション供給戸数 (累計)	449	674	956	1,301	201	286	499	948	297	760	1,036	1,684
契約戸数 (累計)	420	651	936	1,285	200	275	527	962	288	794	1,045	1,759
契約済み未計上戸数	1,547	1,291	1,460	1,547	1,101	950	1,118	1,314	1,081	1,474	1,669	1,968
賃貸マンション棟数	10	11	11	9	12	14	14	14	13	12	11	12
マンション管理受託戸数	93,950	93,171	93,230	94,319	95,401	95,958	95,581	95,720	97,152	97,738	97,668	98,789
アセットサービス事業	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12
仲介事業 取扱件数 (累計)	214	504	796	1,081	259	458	687	1,018	277	540	830	1,152
うち売買 (累計)	209	482	769	1,044	250	448	671	991	271	526	810	1,124
うち賃貸 (累計)	5	22	27	37	9	10	16	27	6	14	20	28
駐車場事業 拠点数	1,711	1,726	1,739	1,767	1,751	1,805	1,837	1,867	1,859	1,863	1,864	1,861
駐車場事業 車室数	66,938	66,736	67,353	69,401	69,683	74,176	75,267	76,173	74,366	74,706	74,641	75,254
その他	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12
おふろの王様 (温浴施設)	10	10	10	9	9	9	9	9	9	9	9	10
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	9	9	9	9	8	8	8	8	8	8	8	8
おはよう保育園・学童保育	8	11	11	11	11	14	15	15	15	16	16	16

※1 算出対象面積の基準は以下の通り。

- 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に含む。

※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。