

**2022年12月期 第2四半期決算ハイライト**

東京建物株式会社

**■2022年12月期第2四半期 連結業績概要**

単位：億円（億円未満切り捨て）	2021/12 2Q実績	2022/12 2Q実績	増減	増減率	修正通期予想 2022.8.10公表	進捗率
営業収益	1,625	2,150	524	32.3%	3,550	60.6%
ビル	598	868	269		1,480	
住宅	719	896	176		1,310	
アセットサービス	211	276	65		535	
その他	96	109	13		225	
営業利益	303	482	179	59.1%	615	78.4%
事業利益 ※	302	511	209	69.5%	645	79.4%
ビル	188	263	74		405	
住宅	137	212	75		230	
アセットサービス	17	44	26		70	
その他	3	40	37		40	
消去・全社	▲43	▲48	▲5		▲100	
経常利益	281	501	220	78.2%	615	81.6%
親会社株主に帰属する四半期純利益	201	353	151	75.0%	415	85.1%

※事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

2022年12月期第2四半期の業績は、分譲マンションおよび投資家向け物件売却による売上・粗利益の増加に加え、ビル賃貸が堅調に推移したこと、海外事業における持分法投資利益の計上等により、増収増益※となりました。なお、通期業績予想について、後述のとおり2022年2月（期首）に公表した数値より修正しております。

※増益・減益の記載については、事業利益に関する増減。

- 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、投資家向け物件売却による売上・粗利益が減少したものの、分譲マンションの売上・粗利益が増加したこと等により、増収増益となりました。  
なお、分譲マンション計上戸数は963戸（前年同四半期634戸）、戸当たり単価は6,432万円（同6,571万円）、粗利益率は36.7%（同28.6%）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売上・粗利益や、駐車場事業の収益が増加したこと等により、増収増益となりました。
- その他は、リゾート事業において、新収益認識基準の適用による減収効果が生じたものの収益が回復基調にあること、資産運用事業の収益の増加、海外事業における持分法投資利益の計上等により、増収増益となりました。

## ■ 2022 年 12 月期 連結業績予想

2022/2公表 今回

単位：億円（億円未満切り捨て）	2022/12 通期予想 (A)	2022/12 修正通期予想 (B)	増減 (B)-(A)	2021/12 通期実績 (C)	増減 (B)-(C)	増減率
営業収益	3,600	3,550	▲ 50	3,404	145	4.3%
ビル	1,530	1,480	▲ 50	1,556	▲ 76	
住宅	1,270	1,310	40	1,205	104	
アセットサービス	580	535	▲ 45	426	108	
その他	220	225	5	215	9	
営業利益	600	615	15	587	27	4.6%
事業利益	630	645	15	479	165	34.4%
ビル	420	405	▲ 15	448	▲ 43	
住宅	215	230	15	170	59	
アセットサービス	60	70	10	43	26	
その他	35	40	5	▲ 91	131	
消去・全社	▲ 100	▲ 100	0	▲ 91	▲ 8	
経常利益	600	615	15	462	152	32.9%
親会社株主に帰属する当期純利益	400	415	15	349	65	18.7%

2022 年 2 月（期首）に公表した 2022 年 12 月期通期業績予想について、分譲マンションの販売が好調に推移していることに加え、投資家向け物件売却が住宅事業ならびにアセットサービス事業を中心に堅調に推移していること、資産運用事業の収益が増加したこと等を踏まえ、上記のとおり修正いたします。

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投資利益の計上等により、前期比増収増益となる見通しです。

なお、営業収益、営業利益および経常利益はいずれも過去最高となる見通しです。

## ■ 配当

中間配当金は、期首公表の配当予想どおり 29 円/株としました。なお、期末配当金は、期首公表の配当予想 30 円/株から 3 円増額となる 33 円/株を想定しており、年間配当予想は 62 円/株に修正いたしました。これにより、前期配当実績 51 円に対しては 11 円の増配、配当性向は 31.2%となる予定です。

## ■ トピックス

### ◎「としまエコムーゼタウン」「Hareza 池袋」日本不動産学会長賞を受賞

2022 年 5 月に、豊島区池袋エリアにおける 2 つの再開発事業（「としまエコムーゼタウン」および「Hareza（ハレザ）池袋」）を通じた社会課題解決に繋がるまちづくりが、日本不動産学会業績賞「日本不動産学会長賞」を受賞しました。「日本不動産学会長賞」は、学術研究分野である不動産学の観点から見て特に優れた業績を表彰するものです。

としまエコムーゼタウン（2015 年 3 月竣工）は、分譲マンション「Brillia Tower 池袋」と豊島区本庁舎が一体の建物となった日本初の再開発事業です。豊島区が地権者であった旧日出小学校跡地等の再開発により、官民協働で新たなコミュニティ形成の場と地域の未来のまちづくりに繋がる場を創造しています。

「Hareza 池袋」（2020 年 7 月全体開業）はオフィス棟「Hareza Tower」、ホール棟「東京建物 Brillia

HALL]、「としま区民センター」、「中池袋公園」から構成されるエリア名称であり、旧豊島区庁舎跡地等の活用について、当社が事業者として開発を推進しました。エリア内に8つの劇場を整備するなど、豊島区が掲げる「国際アート・カルチャー都市構想」のシンボルプロジェクトとして、にぎわい創出の拠点の役割を担っています。

また、「Hareza Tower」は高い環境性能を誇り、150m以上超高層複合用途ビルにおいて国内初となる「ZEB Ready」の認証を取得するなど、様々な社会的課題に対して幅広い施策を講じています。竣工後も、当社が主体となったエリアマネジメント活動を通じて、持続的ににぎわい創出とエリア価値の向上を図っております。

「日本不動産学会会長賞」受賞においては、これら2つの官民共同の再開発事業による対象地の機能更新、環境性能や防災面の対応、施設のコンセプトやデザイン、エリアマネジメントなど、様々な社会課題に対して幅広く取り組んでいる当社の一連の取り組みが高く評価されました。当社はこれからも事業を通じた社会課題の解決を推進してまいります。

#### ◎「MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダース指数」の構成銘柄に初選出

2022年6月に、ESG（環境・社会・ガバナンス）投資の主要指数である「MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダース指数」（以下、本指数）の構成銘柄に、初めて選定されました。

本指数は、米国の大手金融サービス企業であるMSCI社が、日本に上場する大・中・小型株を対象にしたインデックス「MSCI ジャパン IMI 指数」の構成銘柄のうち、ESG評価に優れた企業を各業種から選定している指数です。2022年6月時点で305社が選定されています。

本指数は、世界最大の公的年金である年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）がベンチマークとして採用しており、当社は同じくGPIFが採用している「FTSE Blossom Japan Sector Relative Index」、「S&P/JPX カーボン・エフィシエント指数」および「MSCI 日本株女性活躍指数（愛称「WIN」）」の構成銘柄にも選定されています。

東京建物グループは、長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」を掲げ、事業を通じて「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立するため、ESG経営の高度化を推進し、グループ全体で積極的にサステナビリティ施策に取り組んでまいります。

#### ◎「統合報告書 2022」公表

株主・投資家をはじめとするすべてのステークホルダーの皆さまに向けて、「統合報告書2022」を公表しました。本報告書をステークホルダーの皆さまとのエンゲージメント・ツールとして積極的に活用し、さらなる企業価値の向上に努めていきますので、是非ご覧ください。

※下記 URL からご覧いただけます。

[https://tatemono.com/ir/library/pdf/integrated\\_2022\\_all.pdf](https://tatemono.com/ir/library/pdf/integrated_2022_all.pdf)

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	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12	2022/3	2022/6
オフィスビル棟数	48	48	46	45	45	46	46	46	46	47	45	45 ※2
オフィスビル面積 (千㎡)	495	494	490	520	520	511	514	514	514	514	496	496 ※2
空室率	1.1%	1.1%	1.0%	2.0%	1.3%	2.3%	3.4%	3.3%	3.3%	3.2%	2.5%	2.9% ※2
平均賃料 (円/坪)	30,470	30,583	30,846	30,288	30,161	30,835	31,061	30,830	31,077	30,954	30,809	30,896 ※2
住宅事業	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12	2022/3	2022/6
計上戸数 (累計)	1,053	1,316	646	872	955	1,196	520	634	689	1,109	390	963
分譲マンション	1,053	1,315	646	872	955	1,196	520	634	689	1,109	390	963
戸建・戸建用宅地	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
分譲マンション粗利率 (累計)	25.3%	24.6%	21.7%	22.9%	22.8%	22.4%	29.9%	28.6%	28.4%	24.4%	28.2%	36.7%
分譲マンション竣工在庫	83	216	321	305	243	177	179	109	54	83	135	115
うち契約済	17	18	40	31	43	27	41	36	24	37	29	35
分譲マンション供給戸数 (累計)	956	1,301	201	286	499	948	297	760	1,036	1,684	277	647
契約戸数 (累計)	936	1,285	200	275	527	962	288	794	1,045	1,759	245	639
契約済み未計上戸数	1,460	1,547	1,101	950	1,118	1,314	1,081	1,474	1,669	1,968	1,837	1,658
賃貸マンション棟数	11	9	12	14	14	14	13	12	11	12	11	14
マンション管理受託戸数	93,230	94,319	95,401	95,958	95,581	95,720	97,152	97,738	97,668	98,789	96,761	97,272
アセットサービス事業	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12	2022/3	2022/6
仲介事業 取扱件数 (累計)	796	1,081	259	458	687	1,018	277	540	830	1,152	250	532
うち売買 (累計)	769	1,044	250	448	671	991	271	526	810	1,124	243	521
うち賃貸 (累計)	27	37	9	10	16	27	6	14	20	28	7	11
駐車場事業 拠点数	1,739	1,767	1,751	1,805	1,837	1,867	1,859	1,863	1,864	1,861	1,852	1,856
駐車場事業 車室数	67,353	69,401	69,683	74,176	75,267	76,173	74,366	74,706	74,641	75,254	75,618	76,444
その他	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12	2022/3	2022/6
おふろの王様 (温浴施設)	10	9	9	9	9	9	9	9	9	10	10	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	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
おはよう保育園・学童保育	11	11	11	14	15	15	15	16	16	16	16	17

※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を含む。

※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。