

2023年12月期 第2四半期決算ハイライト

東京建物株式会社

■2023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）	2022/12 2Q実績	2023/12 2Q実績	増減	増減率	通期予想 2023.2.13公表	進捗率
営業収益	2,150	1,796	▲ 353	-16.5%	4,130	43.5%
ビル	868	623	▲ 245		1,980	
住宅	896	781	▲ 115		1,350	
アセットサービス	276	275	▲ 0		560	
その他	109	117	7		240	
営業利益	482	360	▲ 121	-25.2%	660	54.6%
事業利益 ※	511	379	▲ 132	-25.8%	710	53.5%
ビル	263	176	▲ 86		445	
住宅	212	177	▲ 35		230	
アセットサービス	44	51	7		80	
その他	40	26	▲ 13		60	
消去・全社	▲ 48	▲ 52	▲ 3		▲ 105	
経常利益	501	362	▲ 139	-27.8%	670	54.1%
親会社株主に帰属する四半期純利益	353	238	▲ 115	-32.6%	445	53.5%

※事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

2023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の売上・粗利益が減少したこと等により、減収減益※となりました。

なお、通期業績予想に対する進捗率は各利益項目いずれも50%を上回っており、概ね期首の想定通り順調に進捗しました。

※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売上・粗利益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、分譲マンションおよび投資家向け物件売却による売上・粗利益が減少したこと等により、減収減益となりました。

なお、分譲マンション計上戸数は660戸（前年同四半期963戸）、戸当たり単価は9,208万円（同6,432万円）、粗利益率は36.0%（同36.7%）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が減少したものの、駐車場事業の収益が増加したこと等により、営業収益は前年同四半期と同水準、事業利益は増益となりました。
- その他は、リゾート事業の収益が増加したものの、海外事業における持分法投資利益が減少したこと等により、増収減益となりました。

■2023年12月期 連結業績予想

期首（2023年2月13日）に公表しました業績予想について、変更はございません。

■配当

中間配当金は、期首公表の配当予想の通り36円/株としました。期末配当金も期首予想の通り36円/株を予定しています。

これにより、今期の年間配当は前期実績65円に対して7円増額・10期連続の増配、配当性向は33.8%となる予定です。

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 [※]	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12	2023/3	2023/6
オフィスビル棟数	45	46	46	46	46	47	45	45	45	45	41	42
オフィスビル面積（千㎡）	520	511	514	514	514	514	496	496	500	511	494	542
空室率	1.3%	2.3%	3.4%	3.3%	3.3%	3.2%	2.5%	2.9%	2.8%	3.2%	4.2%	3.4%
平均賃料（円/坪）	30,161	30,835	31,061	30,830	31,077	30,954	30,809	30,896	30,696	30,836	31,087	28,071
住宅事業	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12	2023/3	2023/6
計上戸数（累計）	955	1,196	520	634	689	1,109	390	963	1,034	1,435	548	660
分譲マンション	955	1,196	520	634	689	1,109	390	963	1,034	1,435	548	660
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）	22.8%	22.4%	29.9%	28.6%	28.4%	24.4%	28.2%	36.7%	36.1%	33.3%	37.2%	36.0%
分譲マンション竣工在庫	243	177	179	109	54	83	135	115	72	175	156	125
うち契約済	43	27	41	36	24	37	29	35	20	43	36	47
分譲マンション供給戸数（累計）	499	948	297	760	1,036	1,684	277	647	908	1,341	213	590
契約戸数（累計）	527	962	288	794	1,045	1,759	245	639	941	1,313	211	605
契約済み未計上戸数	1,118	1,314	1,081	1,474	1,669	1,968	1,837	1,658	1,890	1,861	1,524	1,806
賃貸マンション棟数	14	14	13	12	11	12	11	14	14	17	17	17
マンション管理受託戸数	95,581	95,720	97,152	97,738	97,668	98,789	96,761	97,272	97,345	98,006	98,159	98,141
アセットサービス事業	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12	2023/3	2023/6
仲介事業 取扱件数（累計）	687	1,018	277	540	830	1,152	250	532	793	1,086	248	494
うち売買（累計）	671	991	271	526	810	1,124	243	521	778	1,060	243	480
うち賃貸（累計）	16	27	6	14	20	28	7	11	15	26	5	14
駐車場事業 拠点数	1,837	1,867	1,859	1,863	1,864	1,861	1,852	1,856	1,845	1,933	1,915	1,930
駐車場事業 車室数	75,267	76,173	74,366	74,706	74,641	75,254	75,618	76,444	77,083	80,057	79,045	81,620
その他	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12	2023/3	2023/6
おふろの王様（温浴施設）	9	9	9	9	9	10	10	10	10	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	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8

※ 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に含む。
- 4.2022年3月末より、右記基準を追加：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月末より算出対象に含む。