

2023年12月期 決算ハイライト

東京建物株式会社

■2023年12月期 連結業績概要

単位：億円（億円未満切り捨て）	2022/12 実績	2023/12 実績	増減	増減率	通期予想 2023.11.9公表	達成率
営業収益	3,499	3,759	260	7.4%	3,750	100.3%
ビル	1,451	1,552	101		1,560	
住宅	1,313	1,341	27		1,330	
アセットサービス	502	638	135		630	
その他	231	227	▲ 4		230	
営業利益	644	705	60	9.4%	675	104.5%
事業利益 ※	663	744	81	12.3%	720	103.4%
ビル	412	401	▲ 10		400	
住宅	233	271	38		255	
アセットサービス	73	129	55		120	
その他	40	44	4		50	
消去・全社	▲ 96	▲ 102	▲ 5		▲ 105	
経常利益	635	694	59	9.3%	685	101.4%
親会社株主に帰属する当期純利益	430	450	20	4.7%	450	100.2%

※事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

2023年12月期は、ビル事業・住宅事業・アセットサービス事業の各事業セグメントにおける投資家向け物件売却の売上・粗利益の増加、仲介・駐車場の収益拡大等により、増収増益※となりました。営業収益は7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8期連続で増益を達成しました。

※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・粗利益が増加したものの、ビル賃貸における費用の増加等により、増収減益となりました。
- 住宅事業は、分譲マンションの販売が好調に推移したことに加えて、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1,058戸（前期1,435戸）、戸当たり単価は7,942万円（同5,990万円）、粗利益率は33.4%（同33.3%）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ける投資家向け物件売却の増加、仲介・駐車場の収益拡大等により、増収増益となりました。
- その他は、連結子会社2社の株式を譲渡した影響等により収益が減少したものの、リゾート施設の収益拡大等により、減収増益となりました。

■2024年12月期 連結業績予想

単位：億円（億円未満切り捨て）	2023/12 通期実績	2024/12 通期予想	増減	増減率
営業収益	3,759	4,950	1,190	31.7%
ビル	1,552	2,010	457	
住宅	1,341	2,120	778	
アセットサービス	638	600	▲ 38	
その他	227	220	▲ 7	
営業利益	705	750	44	6.4%
事業利益	744	770	25	3.5%
ビル	401	425	23	
住宅	271	335	63	
アセットサービス	129	90	▲ 39	
その他	44	40	▲ 4	
消去・全社	▲ 102	▲ 120	▲ 17	
経常利益	694	670	▲ 24	-3.6%
親会社株主に帰属する当期純利益	450	480	29	6.5%

2024年12月期は、ビル事業における投資家向け物件売却の売上増加、住宅事業における分譲マンションの売上・粗利益の増加等により、増収増益となる見通しです。

■配当

2023年12月期の1株当たり配当金は、前期の年間配当65円から8円増配し、年間配当73円（配当性向33.8%）となる予定です。

2024年12月期は、上記の連結業績予想を勘案し、さらに6円増配となる年間配当79円（中間配当金37円・期末配当金42円、配当性向34.4%）を想定しています。

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 [※]	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12	2023/3	2023/6	2023/9	2023/12
オフィスビル棟数	46	46	46	47	45	45	45	45	41	42	41	41
オフィスビル面積（千㎡）	514	514	514	514	496	496	500	511	494	542	540	540
空室率	3.4%	3.3%	3.3%	3.2%	2.5%	2.9%	2.8%	3.2%	4.2%	3.4%	4.2%	4.2%
平均賃料（円/坪）	31,061	30,830	31,077	30,954	30,809	30,896	30,696	30,836	31,087	28,071	28,023	28,227
住宅事業	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12	2023/3	2023/6	2023/9	2023/12
計上戸数（累計）	520	634	689	1,109	390	963	1,034	1,435	548	660	712	1,058
分譲マンション	520	634	689	1,109	390	963	1,034	1,435	548	660	712	1,058
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）	29.9%	28.6%	28.4%	24.4%	28.2%	36.7%	36.1%	33.3%	37.2%	36.0%	35.4%	33.4%
分譲マンション竣工在庫	179	109	54	83	135	115	72	175	156	125	72	181
うち契約済	41	36	24	37	29	35	20	43	36	47	21	38
分譲マンション供給戸数（累計）	297	760	1,036	1,684	277	647	908	1,341	213	590	880	1,243
契約戸数（累計）	288	794	1,045	1,759	245	639	941	1,313	211	605	933	1,334
契約済み未計上戸数	1,081	1,474	1,669	1,968	1,837	1,658	1,890	1,861	1,524	1,806	2,082	2,136
賃貸マンション棟数	13	12	11	12	11	14	14	17	17	17	18	11
マンション管理受託戸数	97,152	97,738	97,668	98,789	96,761	97,272	97,345	98,006	98,159	98,141	99,522	99,083
アセットサービス事業	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12	2023/3	2023/6	2023/9	2023/12
仲介事業 取扱件数（累計）	277	540	830	1,152	250	532	793	1,086	248	494	783	1,097
うち売買（累計）	271	526	810	1,124	243	521	778	1,060	243	480	759	1,062
うち賃貸（累計）	6	14	20	28	7	11	15	26	5	14	24	35
駐車場事業 拠点数	1,859	1,863	1,864	1,861	1,852	1,856	1,845	1,933	1,915	1,930	1,919	1,919
駐車場事業 車室数	74,366	74,706	74,641	75,254	75,618	76,444	77,083	80,057	79,045	81,620	82,287	82,542
その他	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12	2023/3	2023/6	2023/9	2023/12
おふろの王様（温浴施設）	9	9	9	10	10	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。