

2024年12月期 第2四半期（中間期）決算ハイライト

東京建物株式会社

■2024年12月期第2四半期（中間期） 連結業績概要

| 単位：億円（億円未満切り捨て） | 2023/12 2Q実績 | 2024/12 2Q実績 | 増減 | 増減率 | 修正通期予想 2024.8.8公表 | 進捗率 |
|------------------------|-----------------|-----------------|------|-------|----------------------|-------|
| 営業収益 | 1,796 | 2,776 | 979 | 54.5% | 4,650 | 59.7% |
| ビル | 623 | 756 | 132 | | 1,780 | |
| 住宅 | 781 | 1,714 | 933 | | 2,120 | |
| アセットサービス | 275 | 205 | ▲ 69 | | 540 | |
| その他 | 117 | 99 | ▲ 17 | | 210 | |
| 営業利益 | 360 | 512 | 151 | 42.1% | 775 | 66.1% |
| 事業利益 ※ | 379 | 520 | 140 | 37.1% | 780 | 66.8% |
| ビル | 176 | 159 | ▲ 16 | | 420 | |
| 住宅 | 177 | 364 | 186 | | 360 | |
| アセットサービス | 51 | 44 | ▲ 7 | | 100 | |
| その他 | 26 | 18 | ▲ 8 | | 20 | |
| 消去・全社 | ▲ 52 | ▲ 66 | ▲ 13 | | ▲ 120 | |
| 経常利益 | 362 | 481 | 118 | 32.8% | 695 | 69.3% |
| 親会社株主に帰属する中間純利益 | 238 | 316 | 78 | 33.1% | 485 | 65.3% |

※事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

2024年12月期第2四半期（中間期）の業績は、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、通期業績予想について、後述のとおり2024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売上が増加したものの、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、分譲マンションおよび投資家向け物件売却による売上・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1,409戸（前年同期660戸）、戸当たり単価は9,717万円（同9,208万円）、粗利益率は29.4%（同36.0%）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減少等により、減収減益となりました。
- その他は、前期に保育事業および人材派遣事業の運営子会社株式を譲渡したこと、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、減収減益となりました。

■2024年12月期 連結業績予想

| 単位：億円（億円未満切り捨て） | 2024/2公表 | | 今回 | 2023/12 通期実績 (C) | 増減 (B)-(C) | 増減率 |
|------------------------|------------------------|--------------------------|---------------|------------------------|---------------|-------|
| | 2024/12 通期予想 (A) | 2024/12 修正通期予想 (B) | 増減 (B)-(A) | | | |
| 営業収益 | 4,950 | 4,650 | ▲ 300 | 3,759 | 890 | 23.7% |
| ビル | 2,010 | 1,780 | ▲ 230 | 1,552 | 227 | |
| 住宅 | 2,120 | 2,120 | 0 | 1,341 | 778 | |
| アセットサービス | 600 | 540 | ▲ 60 | 638 | ▲ 98 | |
| その他 | 220 | 210 | ▲ 10 | 227 | ▲ 17 | |
| 営業利益 | 750 | 775 | 25 | 705 | 69 | 9.9% |
| 事業利益 | 770 | 780 | 10 | 744 | 35 | 4.8% |
| ビル | 425 | 420 | ▲ 5 | 401 | 18 | |
| 住宅 | 335 | 360 | 25 | 271 | 88 | |
| アセットサービス | 90 | 100 | 10 | 129 | ▲ 29 | |
| その他 | 40 | 20 | ▲ 20 | 44 | ▲ 24 | |
| 消去・全社 | ▲ 120 | ▲ 120 | 0 | ▲ 102 | ▲ 17 | |
| 経常利益 | 670 | 695 | 25 | 694 | 0 | 0.0% |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 480 | 485 | 5 | 450 | 34 | 7.6% |

2024年2月（期首）に公表した2024年12月期通期業績予想について、ビル事業および住宅事業等が好調に推移している中、投資家向けの売却対象物件の見直しを実施することとし、上記のとおり修正いたします。

修正後の通期業績予想は、期首公表時と比較して営業収益は減少するものの、各利益項目は増加する見通しです。

なお、営業収益・営業利益・経常利益は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の通り37円/株としました。なお、期末配当金は、期首公表の配当予想42円/株から1円増額となる43円/株を想定しており、年間配当予想は80円/株に修正いたしました。

これにより、前期配当実績73円に対しては7円の増配、配当性向は34.4%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※ | 2021/9 | 2021/12 | 2022/3 | 2022/6 | 2022/9 | 2022/12 | 2023/3 | 2023/6 | 2023/9 | 2023/12 | 2024/3 | 2024/6 |
|--------------------|--------|---------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|
| オフィスビル棟数 | 46 | 47 | 45 | 45 | 45 | 45 | 41 | 42 | 41 | 41 | 41 | 40 |
| オフィスビル面積 (千㎡) | 514 | 514 | 496 | 496 | 500 | 511 | 494 | 542 | 540 | 540 | 540 | 535 |
| 空室率 | 3.3% | 3.2% | 2.5% | 2.9% | 2.8% | 3.2% | 4.2% | 3.4% | 4.2% | 4.2% | 3.3% | 2.9% |
| 平均賃料 (円/坪) | 31,077 | 30,954 | 30,809 | 30,896 | 30,696 | 30,836 | 31,087 | 28,071 | 28,023 | 28,227 | 27,827 | 27,711 |
| 住宅事業 | 2021/9 | 2021/12 | 2022/3 | 2022/6 | 2022/9 | 2022/12 | 2023/3 | 2023/6 | 2023/9 | 2023/12 | 2024/3 | 2024/6 |
| 計上戸数 (累計) | 689 | 1,109 | 390 | 963 | 1,034 | 1,435 | 548 | 660 | 712 | 1,058 | 688 | 1,409 |
| 分譲マンション | 689 | 1,109 | 390 | 963 | 1,034 | 1,435 | 548 | 660 | 712 | 1,058 | 688 | 1,409 |
| 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) | 28.4% | 24.4% | 28.2% | 36.7% | 36.1% | 33.3% | 37.2% | 36.0% | 35.4% | 33.4% | 24.9% | 29.4% |
| 分譲マンション竣工在庫 | 54 | 83 | 135 | 115 | 72 | 175 | 156 | 125 | 72 | 181 | 183 | 165 |
| うち契約済 | 24 | 37 | 29 | 35 | 20 | 43 | 36 | 47 | 21 | 38 | 75 | 30 |
| 分譲マンション供給戸数 (累計) | 1,036 | 1,684 | 277 | 647 | 908 | 1,341 | 213 | 590 | 880 | 1,243 | 284 | 493 |
| 契約戸数 (累計) | 1,045 | 1,759 | 245 | 639 | 941 | 1,313 | 211 | 605 | 933 | 1,334 | 271 | 516 |
| 契約済み未計上戸数 | 1,669 | 1,968 | 1,837 | 1,658 | 1,890 | 1,861 | 1,524 | 1,806 | 2,082 | 2,136 | 1,722 | 1,245 |
| 賃貸マンション棟数 | 11 | 12 | 11 | 14 | 14 | 17 | 17 | 17 | 18 | 11 | 14 | 12 |
| マンション管理受託戸数 | 97,668 | 98,789 | 96,761 | 97,272 | 97,345 | 98,006 | 98,159 | 98,141 | 99,522 | 99,083 | 100,093 | 99,896 |
| アセットサービス事業 | 2021/9 | 2021/12 | 2022/3 | 2022/6 | 2022/9 | 2022/12 | 2023/3 | 2023/6 | 2023/9 | 2023/12 | 2024/3 | 2024/6 |
| 仲介事業 取扱件数 (累計) | 830 | 1,152 | 250 | 532 | 793 | 1,086 | 248 | 494 | 783 | 1,097 | 277 | 567 |
| うち売買 (累計) | 810 | 1,124 | 243 | 521 | 778 | 1,060 | 243 | 480 | 759 | 1,062 | 274 | 560 |
| うち賃貸 (累計) | 20 | 28 | 7 | 11 | 15 | 26 | 5 | 14 | 24 | 35 | 3 | 7 |
| 駐車場事業 拠点数 | 1,864 | 1,861 | 1,852 | 1,856 | 1,845 | 1,933 | 1,915 | 1,930 | 1,919 | 1,919 | 1,889 | 1,887 |
| 駐車場事業 車室数 | 74,641 | 75,254 | 75,618 | 76,444 | 77,083 | 80,057 | 79,045 | 81,620 | 82,287 | 82,542 | 81,333 | 82,473 |
| その他 | 2021/9 | 2021/12 | 2022/3 | 2022/6 | 2022/9 | 2022/12 | 2023/3 | 2023/6 | 2023/9 | 2023/12 | 2024/3 | 2024/6 |
| おふろの王様 (温浴施設) | 9 | 10 | 10 | 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を含む。
- 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・バナソニック目黒ビル)」は2023年6月末より算出対象を含む。