

2020年12月期 第2四半期決算ハイライト

東京建物株式会社

■2020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）	2019/12 2Q実績	2020/12 2Q実績	増減	増減率	修正通期予想 2020.8.4公表	進捗率
営業収益	1,862	1,524	▲ 338	-18.2%	3,500	43.6%
ビル	666	585	▲ 81		1,470	
住宅	822	614	▲ 207		1,230	
アセットサービス	250	217	▲ 33		560	
その他	123	107	▲ 15		240	
営業利益	323	185	▲ 137	-42.6%	480	38.7%
事業利益 ※	321	189	▲ 132	-41.1%	475	39.9%
ビル	197	168	▲ 28		385	
住宅	122	63	▲ 58		135	
アセットサービス	39	4	▲ 34		55	
その他	▲ 0	2	2		0	
消去・全社	▲ 37	▲ 50	▲ 13		▲ 100	
経常利益	289	170	▲ 119	-41.2%	445	38.3%
親会社株主に帰属する四半期純利益	200	108	▲ 92	-45.9%	310	35.0%

※事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

2020年12月期第2四半期の業績は、分譲マンションの売上・粗利益の減少やビル事業やアセットサービス事業における投資家向け物件売却の減少に加えて、新型コロナウイルス感染拡大の影響により駐車場・リゾート施設の稼働が低下したこと等により、減収減益となりました。

なお、通期業績予想について、新型コロナウイルス感染拡大の影響を織り込み、期首（2020年2月5日）公表数値より修正しております。

- ビル事業は、ビル賃貸において前年同四半期と同水準で推移した一方で、主に投資家向け物件売却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、前年同四半期に高収益タワーマンションを計上したことや、分譲マンション計上戸数が937戸から872戸へ減少したこと等により、減収減益となりました。
なお、分譲マンション戸当たり単価は5,344万円（前年同四半期7,196万円）、粗利益率は22.9%（前年同四半期25.5%）となりました。
- アセットサービス事業は、駐車場運営において稼働が低下したこと、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いて投資家向け物件売却が減少したこと等により、減収減益となりました。
- その他は、ファンド事業におけるAMフィーの増加やクオリティライフ事業において稼働上昇等があったものの、リゾート事業において稼働が低下したこと等により、減収増益となりました。

■ 2020年12月期 連結業績予想

期首（2020年2月5日）に公表した2020年12月期通期業績予想につきまして、新型コロナウイルス感染症拡大により、主にホテル・商業施設の賃貸事業、駐車場事業、リゾート事業に影響が生じていることから、営業利益・事業利益・経常利益を下記の通り修正いたします。なお、営業収益および親会社株主に帰属する当期純利益については、期首公表数値より変更ありません。

修正にあたっては、ホテル・商業施設の賃料の一部減免や、駐車場・リゾート施設の稼働低下による影響を織り込んだほか、投資家向け物件売却においてホテルや商業施設の代替として他用途の不動産等を売却することを見込んでおります。

なお、業績予想の前提としては、下期には当社グループの事業を取り巻く環境が徐々に回復し、年度末に向けて概ね平常化する想定としております。

単位：億円（億円未満切り捨て）	2020/12 通期予想 (A)	2020/12 修正通期予想 (B)	増減 (B-A)	2019/12 通期実績 (C)	増減 (B-C)	増減率
営業収益	3,500	3,500	-	3,230	269	8.3%
ビル	1,480	1,470	▲ 10	1,209	260	
住宅	1,150	1,230	80	1,312	▲ 82	
アセットサービス	600	560	▲ 40	441	118	
その他	270	240	▲ 30	266	▲ 26	
営業利益	530	480	▲ 50	524	▲ 44	-8.4%
事業利益	520	475	▲ 45	516	▲ 41	-8.1%
ビル	434	385	▲ 49	375	9	
住宅	90	135	45	158	▲ 23	
アセットサービス	90	55	▲ 35	58	▲ 3	
その他	6	0	▲ 6	5	▲ 5	
消去・全社	▲ 100	▲ 100	-	▲ 82	▲ 17	
経常利益	460	445	▲ 15	446	▲ 1	-0.3%
親会社株主に帰属する当期純利益	310	310	-	297	12	4.0%

■ 配当

中間配当金は、期首公表の配当予想通り 22 円/株としました。期末配当金も期首予想通り 23 円/株を予定しており、期首に公表しました年間配当予想 45 円/株につきまして、変更はありません。

■ トピックス

◎「八重洲一丁目東 B 地区市街地再開発事業」が権利変換計画認可

本年 6 月、当社が権利者かつ参加組合員として参画し、地域の皆様と推進している「東京駅前八重洲一丁目東 B 地区第一種市街地再開発事業」について、東京都知事より権利変換計画の認可を受けました。これをうけて再開発組合では、本年 10 月からエリア全体の解体工事に着手する予定です。当社は引き続き権利者の皆様とともに、東京駅前にふさわしく、八重洲の歴史と伝統を未来に繋ぐ賑わいのあるまちづくりの実現に努めます。

◎当社初の物流施設「T-LOGI 久喜」が竣工

本年 6 月 30 日に当社が展開する物流施設開発事業第一弾となる「T-LOGI（ティーロジ）久喜」が竣工しました。今後も、2022 年以降順次竣工を予定している「（仮称）T-LOGI 横浜青葉」、「（仮称）T-LOGI 習志野」、「（仮称）T-LOGI 綾瀬」、「（仮称）T-LOGI 武蔵引田」など複数の新規案件が控えており、当社ではより一層物流施設の開発に注力してまいります。

◎オフィス棟「Hareza Tower」竣工、「Hareza 池袋」全体が開業

本年7月1日に、豊島区庁舎跡地で当社が参画し開発を推進してきた「Hareza 池袋」において、オフィス棟「Hareza Tower」が開業し、既に開業済の「東京建物 Brillia HALL」ホール棟、としま区民センターおよび中池袋公園と併せて全体開業を迎えました。本ビルは、池袋最大級の高規格オフィスであり、竣工時に全入居企業が決定しています。また、建築物省エネルギー性能表示制度の建築物全体評価にて最高ランクを獲得し、超高層複合用途ビルにおいて初の「ZEB Ready」認証取得案件となっています。

◎国内不動産セクター初となるサステナビリティボンドを発行

本年7月に当社が八重洲・日本橋・京橋エリアにおいて推進している社会課題解決に貢献するまちづくりを資金用途とするサステナビリティボンド^{※1}を発行しました。発行金額は5年債200億円、10年債200億円となり、格付機関よりサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価^{※2}における最上位評価である「SU1(F)」を取得しています。なお、本社債は国内の不動産セクター初となるサステナビリティボンドであり、国内一般事業会社が発行するサステナビリティボンドとしては過去最大の発行額となりました。

※1 調達資金の用途が、①社会的課題の解決に資するものであること（ソーシャル性）及び、②環境改善効果があること（グリーン性）の双方を有する債券。

※2 調達される資金が格付け機関の定義するソーシャルプロジェクトまたはグリーンプロジェクトに充当される程度ならびに当該サステナビリティファイナンスの資金用途等にかかる管理、運営および透明性確保の取り組みの程度を評価したものです。

◎「統合報告書2020」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 2020」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_2020_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 ※1	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6
新) オフィスビル棟数	-	-	48	48	48	48	48	48	48	48	46	45 ※2
新) オフィスビル面積 (千㎡)	-	-	494	494	495	495	495	495	495	494	490	520 ※2
新) 空室率	-	-	2.2%	2.2%	2.2%	1.6%	1.4%	1.2%	1.1%	1.1%	1.0%	2.0% ※2
新) 平均賃料 (円/坪)	-	-	30,037	30,293	29,870	29,882	30,361	30,405	30,470	30,583	30,846	30,288 ※2
旧) オフィスビル棟数	44	45	47	47	47	47	-	-	-	-	-	-
旧) オフィスビル面積 (千㎡)	473	473	474	475	476	476	-	-	-	-	-	-
旧) 空室率	3.6%	2.7%	2.6%	2.6%	2.5%	1.9%	-	-	-	-	-	-
旧) 平均賃料 (円/坪)	29,867	29,624	29,798	30,019	29,964	29,965	-	-	-	-	-	-

※1 算出対象面積の基準を以下の通り変更。比較のため、2018年については旧基準の数値と合わせて新基準で算出した数値も開示。

1.グループ会社が保有するオフィスビルを対象に追加。

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、当社出資割合に基づく面積を対象としていたが、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追加。

※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。

住宅事業	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6
計上戸数 (累計)	291	972	409	442	494	989	450	937	1,053	1,316	646	872 ※3
分譲マンション	291	971	408	441	493	988	450	937	1,053	1,315	646	872
戸建・戸建用宅地	0	1	1	2	2	2	0	0	0	1	0	0
分譲マンション粗利率 (累計)	21.6%	33.3%	38.0%	37.6%	36.4%	29.8%	24.1%	25.5%	25.3%	24.6%	21.7%	22.9%
分譲マンション竣工在庫	120	124	138	105	87	94	174	130	83	216	321	305
うち契約済	17	30	25	11	8	13	30	26	17	18	40	31
分譲マンション供給戸数 (累計)	540	953	293	531	753	1,210	449	674	956	1,301	201	286
契約戸数 (累計)	577	944	211	522	720	1,107	420	651	936	1,285	200	275
契約済み未計上戸数	1,772	1,458	1,261	1,540	1,686	1,577	1,547	1,291	1,460	1,547	1,101	950
賃貸マンション棟数	7	8	9	10	9	8	10	11	11	9	12	14
マンション管理受託戸数	91,293	92,726	92,658	92,342	92,508	93,206	93,950	93,171	93,230	94,319	95,401	95,958

※3 「その他」として開示していたマンションプロジェクトのシェアアウト等の件数が少ないため、分譲マンションと戸建・戸建用宅地の戸数のみ合算して開示。

アセットサービス事業	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6
仲介事業 取扱件数 (累計)	702	969	250	522	793	1,059	214	504	796	1,081	259	458
うち売買 (累計)	662	895	245	504	768	1,029	209	482	769	1,044	250	448
うち賃貸 (累計)	40	74	5	18	25	30	5	22	27	37	9	10
駐車場事業 拠点数	1,588	1,677	1,682	1,687	1,693	1,715	1,711	1,726	1,739	1,767	1,751	1,805
駐車場事業 車室数	65,688	66,227	66,131	67,202	68,101	68,578	66,938	66,736	67,353	69,401	69,683	74,176

その他	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6
サービス付き高齢者向け住宅	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	16
保有棟数	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	12
保有戸数	922	922	922	922	922	922	922	922	922	922	922	971 ※4
運営受託棟数	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
運営受託戸数	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349 ※4
有料老人ホーム	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
保有棟数	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
保有戸数	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
運営受託棟数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
運営受託戸数	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167
おふろの王様 (温浴施設)	12	11	11	10	10	10	10	10	10	9	9	9
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	5	6	6	7	8	9	9	9	9	9	8	8
おはよう保育園・学童保育	3	3	3	8	8	8	8	11	11	11	11	14

※4 共同保有物件については当社持分相当戸数を算定し開示。