

2022年12月期 決算ハイライト

東京建物株式会社

■2022年12月期 連結業績概要

単位：億円（億円未満切り捨て）	2021/12 実績	2022/12 実績	増減	増減率	通期予想 2022.8.10公表	達成率
営業収益	3,404	3,499	94	2.8%	3,550	98.6%
ビル	1,556	1,451	▲ 105		1,480	
住宅	1,205	1,313	108		1,310	
アセットサービス	426	502	75		535	
その他	215	231	15		225	
営業利益	587	644	56	9.7%	615	104.8%
事業利益 ※	479	663	183	38.2%	645	102.8%
ビル	448	412	▲ 36		405	
住宅	170	233	62		230	
アセットサービス	43	73	30		70	
その他	▲ 91	40	131		40	
消去・全社	▲ 91	▲ 96	▲ 5		▲ 100	
経常利益	462	635	172	37.3%	615	103.3%
親会社株主に帰属する当期純利益	349	430	80	23.2%	415	103.8%

※事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

2022年12月期は、分譲マンションの売上・粗利益が増加したこと、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（※事業利益）となりました。

営業収益は6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7期連続で増益を達成しました。

- ビル事業は、オフィスビル賃貸は堅調に推移したものの、投資家向け物件売却の減少、ビル賃貸における費用の増加等により、減収減益※となりました。
- 住宅事業は、分譲マンションの計上戸数の増加、粗利益率の上昇等により、増収増益となりました。なお、分譲マンション計上戸数は1,435戸（前期1,109戸）、戸当たり単価は5,990万円（前期6,485万円）、粗利益率は33.3%（前期24.4%）となりました。
- アセットサービス事業は、駐車場の稼働回復、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愛犬同伴型ホテルや温浴施設の稼働が回復したこと、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。

※各事業の増益・減益の記載については、事業利益に関する増減。

■ 2023 年 12 月期 連結業績予想

単位：億円（億円未満切り捨て）	2022/12 通期実績	2023/12 通期予想	増減	増減率
営業収益	3,499	4,130	630	18.0%
ビル	1,451	1,980	528	
住宅	1,313	1,350	36	
アセットサービス	502	560	57	
その他	231	240	8	
営業利益	644	660	15	2.4%
事業利益	663	710	46	7.1%
ビル	412	445	32	
住宅	233	230	▲ 3	
アセットサービス	73	80	6	
その他	40	60	19	
消去・全社	▲ 96	▲ 105	▲ 8	
経常利益	635	670	34	5.5%
親会社株主に帰属する当期純利益	430	445	14	3.3%

2023 年 12 月期は、ビル事業における投資家向け物件売却の増加、その他に含まれる海外事業における持分法投資利益の増加等により、増収増益となる見通しです。

■ 配当

2022 年 12 月期の 1 株当たり配当金は、前期の年間配当 51 円から 14 円増配（2022 年 8 月修正公表の配当予想から 3 円増額）し、年間配当 65 円（配当性向 31.5%）となる予定です。

2023 年 12 月期は、上記の連結業績予想を勘案し、さらに 7 円増配となる年間配当 72 円（中間配当金 36 円・期末配当金 36 円、配当性向 33.8%）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 ※1	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12
オフィスビル棟数	46	45	45	46	46	46	46	47	45	45	45	45
オフィスビル面積（千㎡）	490	520	520	511	514	514	514	514	496	496	500	511
空室率	1.0%	2.0%	1.3%	2.3%	3.4%	3.3%	3.3%	3.2%	2.5%	2.9%	2.8%	3.2%
平均賃料（円/坪）	30,846	30,288	30,161	30,835	31,061	30,830	31,077	30,954	30,809	30,896	30,696	30,836
住宅事業	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12
計上戸数（累計）	646	872	955	1,196	520	634	689	1,109	390	963	1,034	1,435
分譲マンション	646	872	955	1,196	520	634	689	1,109	390	963	1,034	1,435
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）	21.7%	22.9%	22.8%	22.4%	29.9%	28.6%	28.4%	24.4%	28.2%	36.7%	36.1%	33.3%
分譲マンション竣工在庫	321	305	243	177	179	109	54	83	135	115	72	175
うち契約済	40	31	43	27	41	36	24	37	29	35	20	43
分譲マンション供給戸数（累計）	201	286	499	948	297	760	1,036	1,684	277	647	908	1,341
契約戸数（累計）	200	275	527	962	288	794	1,045	1,759	245	639	941	1,313
契約済み未計上戸数	1,101	950	1,118	1,314	1,081	1,474	1,669	1,968	1,837	1,658	1,890	1,861
賃貸マンション棟数	12	14	14	14	13	12	11	12	11	14	14	17
マンション管理受託戸数	95,401	95,958	95,581	95,720	97,152	97,738	97,668	98,789	96,761	97,272	97,345	98,006
アセットサービス事業	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12
仲介事業 取扱件数（累計）	259	458	687	1,018	277	540	830	1,152	250	532	793	1,086
うち売買（累計）	250	448	671	991	271	526	810	1,124	243	521	778	1,060
うち賃貸（累計）	9	10	16	27	6	14	20	28	7	11	15	26
駐車場事業 拠点数	1,751	1,805	1,837	1,867	1,859	1,863	1,864	1,861	1,852	1,856	1,845	1,933
駐車場事業 車室数	69,683	74,176	75,267	76,173	74,366	74,706	74,641	75,254	75,618	76,444	77,083	80,057
その他	2020/3	2020/6	2020/9	2020/12	2021/3	2021/6	2021/9	2021/12	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12
おふろの王様（温浴施設）	9	9	9	9	9	9	9	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
おはよう保育園・学童保育	11	14	15	15	15	16	16	16	16	17	17	17

※1 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。
- 4.2019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。
- 5.2022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。