

2025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

■2025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）	2024/12 2Q実績	2025/12 2Q実績	増減	増減率	通期予想 2025.2.12公表	進捗率
営業収益	2,776	2,087	▲ 688	-24.8%	5,030	41.5%
ビル	756	731	▲ 24		2,410	
住宅	1,714	1,025	▲ 689		1,670	
アセットサービス	205	218	12		690	
その他	99	112	13		260	
営業利益	512	340	▲ 172	-33.6%	860	39.6%
経常利益	481	279	▲ 202	-42.0%	740	37.7%
親会社株主に帰属する中間純利益	316	205	▲ 111	-35.2%	550	37.4%
事業利益 ※	502	344	▲ 157	-31.4%	855	40.3%
ビル	159	182	22		630	
住宅	364	176	▲ 187		245	
アセットサービス	44	35	▲ 8		100	
その他	0	10	9		25	
消去・全社	▲ 66	▲ 59	6		▲ 145	

※ 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益等 + 固定資産売却損益（持分法投資損益等には、海外事業における受取配当金、受取利息および投資ビークルへの出資持分の売却損益を含む）

2025年12月期第2四半期（中間期）の業績は、ビル賃貸・施設運営収益は着実に伸長しているものの、前期に分譲マンションの収益を大きく計上した反動により、減収減益※となりました。

なお、第2四半期までの事業活動を通じて下期に計画する投資家向け物件売却の収益計上確度が高まっていることから、通期業績予想の修正はありません。

※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収益計上を下期に集中して計画していることにより減収となる一方、ビル賃貸・施設運営が堅調に推移したことにより増益となりました。

●住宅事業は、前期に分譲マンションの収益を大きく計上した反動により、減収減益となりました。

なお、分譲マンション計上戸数は969戸（前年同四半期1,409戸）、戸当たり単価は7,078万円（同9,717万円）、粗利益率は30.4%（同29.4%）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が増加したものの、前期に計上したセグメント間取引による利益の剥落等により、増収減益となりました。
- その他は、ファンド事業における一時的な報酬の増加や、前期に計上した会計上の費用の減少等により、増収増益となりました。

■2025年12月期 連結業績予想

2025年2月（期首）に公表しました業績予想について、変更はありません。

■配当

中間配当金は、期首公表の配当予想の通り48円/株としました。期末配当金も期首予想の通り49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95円に対して2円増額し97円（配当性向36.7%）となる予定です。また、30億円を上限とする自己株式の取得をすることにより総還元性向は42.1%となる見通しです。

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※	2022/9	2022/12	2023/3	2023/6	2023/9	2023/12	2024/3	2024/6	2024/9	2024/12	2025/3	2025/6
オフィスビル棟数	45	45	41	42	41	41	41	40	40	36	36	36
オフィスビル面積（千㎡）	500	511	494	542	540	540	540	535	535	527	527	527
空室率	2.8%	3.2%	4.2%	3.4%	4.2%	4.2%	3.3%	2.9%	2.7%	2.2%	2.0%	2.3%
平均賃料（円/坪）	30,696	30,836	31,087	28,071	28,023	28,227	27,827	27,711	28,447	28,543	29,167	28,840
住宅事業	2022/9	2022/12	2023/3	2023/6	2023/9	2023/12	2024/3	2024/6	2024/9	2024/12	2025/3	2025/6
計上戸数（累計）	1,034	1,435	548	660	712	1,058	688	1,409	1,588	1,711	772	969
分譲マンション	1,034	1,435	548	660	712	1,058	688	1,409	1,588	1,711	772	969
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）	36.1%	33.3%	37.2%	36.0%	35.4%	33.4%	24.9%	29.4%	29.2%	29.0%	30.8%	30.4%
分譲マンション竣工在庫	72	175	156	125	72	181	183	165	151	188	183	212
うち契約済	20	43	36	47	21	38	75	30	51	29	29	42
分譲マンション供給戸数（累計）	908	1,341	213	590	880	1,243	284	493	622	989	200	448
契約戸数（累計）	941	1,313	211	605	933	1,334	271	516	641	952	239	460
契約済み未計上戸数	1,890	1,861	1,524	1,806	2,082	2,136	1,722	1,245	1,189	1,378	845	868
賃貸マンション棟数	14	17	17	17	18	11	14	12	13	13	17	16
マンション管理受託戸数	97,345	98,006	98,159	98,141	99,522	99,083	100,093	99,896	100,223	100,260	101,661	101,680
アセットサービス事業	2022/9	2022/12	2023/3	2023/6	2023/9	2023/12	2024/3	2024/6	2024/9	2024/12	2025/3	2025/6
仲介事業 取扱件数（累計）	793	1,086	248	494	783	1,097	277	567	854	1,128	280	527
うち売買（累計）	778	1,060	243	480	759	1,062	274	560	846	1,119	278	522
うち賃貸（累計）	15	26	5	14	24	35	3	7	8	9	2	5
駐車場事業 拠点数	1,845	1,933	1,915	1,930	1,919	1,919	1,889	1,887	1,893	1,905	1,862	1,884
駐車場事業 車室数	77,083	80,057	79,045	81,620	82,287	82,542	81,333	82,473	85,129	86,792	85,778	88,007
その他	2022/9	2022/12	2023/3	2023/6	2023/9	2023/12	2024/3	2024/6	2024/9	2024/12	2025/3	2025/6
温浴施設	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11
ゴルフ場	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	13
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.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。