

2016年12月期 決算ハイライト

東京建物株式会社

■連結業績概要

単位：百万円(百万円未満切捨て)

科目	2016年 累計実績	2015年 累計実績	増減	増減率	通期予想 2016.11.7公表	達成率
営業収益	254,498	260,012	▲5,513	▲2.1%	260,000	98%
ビル	103,419	96,942	6,476		106,000	
住宅	79,858	98,076	▲18,218		84,000	
アセットサービス	52,668	47,789	4,878		49,000	
その他	18,552	17,202	1,349		21,000	
営業利益	36,363	34,439	1,924	5.9%	35,000	104%
ビル	31,094	27,222	3,871		30,000	
住宅	6,271	10,465	▲4,193		6,500	
アセットサービス	5,383	4,417	966		4,500	
その他	▲146	▲1,392	1,245		-	
消去・全社	▲6,239	▲6,273	34		▲6,000	
経常利益	30,635	24,796	5,838	23.5%	28,500	107%
親会社株主に帰属する当期純利益	19,742	16,359	3,382	20.7%	19,000	104%

2016年12月期の業績は、分譲マンション計上戸数の減少により減収となったものの、ビル事業及びアセットサービス事業における投資家向け物件売却益の計上等により増益となりました。

- ビル事業では、投資家向け物件売却益の増加に加え、東京建物日本橋ビルが通期稼働するなど賃貸事業も堅調に推移し、増収増益となりました。
- 住宅事業では、マンション計上戸数が前期の1,528戸から700戸に大幅に減少した影響により、減収減益となりました。
- アセットサービス事業では、買取再販物件の売却が増加したことに加え、駐車場事業における事業規模拡大により増収増益となりました。
- その他は、サービス付き高齢者向け住宅や愛犬同伴型ホテルの稼働施設数の増加により増収となりましたが、リゾート施設の事業譲渡に伴い損失を計上した影響により、営業利益はマイナスとなっています。

■次期連結業績予想

単位：百万円(百万円未満切捨て)

科目	2017年 予想	2016年 実績	増減	増減率
営業収益	255,000	254,498	501	0.2%
ビル	94,000	103,419	▲9,419	
住宅	97,000	79,858	17,141	
アセットサービス	40,000	52,668	▲12,668	
その他	24,000	18,552	5,447	
営業利益	42,000	36,363	5,636	15.5%
ビル	29,000	31,094	▲2,094	
住宅	17,000	6,271	10,728	
アセットサービス	4,000	5,383	▲1,383	
その他	▲500	▲146	▲353	
消去・全社	▲7,500	▲6,239	▲1,260	
経常利益	35,500	30,635	4,864	15.9%
親会社株主に帰属する当期純利益	22,000	19,742	2,257	11.4%

2017年12月期の業績は、前期に実施した投資家向け物件売却の反動によりビル事業・アセットサービス事業では減収減益となるものの、住宅事業において「Brillia Towers 目黒」や「Brillia THE TOWER TOKYO YAESU AVENUE」等高収益のマンションを計上することにより、増収増益となる見通しです。

- ビル事業では、フリーレントの解消や賃料増額改定等により賃貸事業は続伸するものの、前期投資家向け物件売却の反動や修繕費等費用の増加により、減収減益となる見通しです。
- 住宅事業では、マンション計上戸数が前期の700戸から約1,000戸に増加することに加え、粗利率が20.9%から約33.0%に上昇することにより、大幅な増収増益となる見通しです。
- アセットサービス事業では、駐車場事業が前期実施したM&Aの効果により拡大するものの、買取再販事業における物件売却の減少により、減収減益となる見通しです。
- その他は、日本プライムリアルティ投資法人の資産運用会社である東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの連結子会社化等により増収となるものの、シニア事業において6件の新規開業を予定しており、開業費用が多く発生するため、減益となる見通しです。

■配当

2016年12月期は、連結業績が期首予想を大きく上回ったため、期首公表の配当予想（中間配当金12円/株・期末配当金12円/株、それぞれ創立120周年記念配当2円/株を含む）より期末配当金について2円/株増配し、14円/株となる予定です（年間配当金26円/株）。

2017年12月期は、上記の連結業績予想を勘案し、中間配当金14円/株・期末配当金14円/株の年間配当金28円/株へと増配を予定しています。

■トピックス

◎都市型コンパクト商業施設シリーズ第2弾 「FUNDES 神保町」開業

東京メトロ半蔵門線・都営三田線・都営新宿線「神保町」駅徒歩1分の立地に、都市型コンパクト商業施設シリーズ第2弾となる「FUNDES 神保町」を昨年11月にオープンしました。近隣のオフィスワーカーや学生、神保町エリアを訪れる来街者等幅広い層の方々に身近に楽しんでもいただける飲食店やカラオケ店が出店しています。当社は都市型コンパクト商業施設の開発を積極展開しており、シリーズ第3弾は台東区上野にて「(仮称) FUNDES 上野」として本年7月に竣工予定です。

◎豊島区庁舎跡地活用事業「(仮称) 豊島プロジェクト」着工

池袋エリア最大級のオフィスと、シネマコンプレックスやライブ劇場など「8つの劇場」を創出する「(仮称) 豊島プロジェクト」が昨年12月に着工しました。池袋エリアの国際競争力を強化する本プロジェクトは、豊島区が掲げる「国際アート・カルチャー都市」のシンボルプロジェクトとして位置づけられています。豊島区庁舎跡地に建設されるオフィス棟は2020年5月に、豊島公会堂跡地に建設される新ホール棟は2019年4月に竣工予定です。

◎ハイブリッドファイナンスのリファイナンス実施を決定

2012年に導入した360億円のハイブリッドファイナンス（劣後ローンと劣後債のコンビネーションファイナンス）について、本年3月に新規に調達するハイブリッドファイナンスにより償還することを決定しました。新規ハイブリッドファイナンスでは調達金額は280億円に減額され、金融コストも大幅に低下することに加え、償還に関する条件も緩和されるため、財務戦略の柔軟性が大幅に高まる見込みです。

《注意事項》

本資料および決算短信に記載される業績予想に関しましては、発表日現在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。

以上