

### 2024年12月期 決算ハイライト

東京建物株式会社

#### ■2024年12月期 連結業績概要

単位：億円（億円未満切り捨て）	2023/12 実績	2024/12 実績	増減	増減率	修正通期予想 2024.12.25公表	達成率
<b>営業収益</b>	3,759	4,637	877	23.3%	4,650	99.7%
ビル	1,552	1,765	213		-	
住宅	1,341	2,114	773		-	
アセットサービス	638	547	▲ 90		-	
その他	227	209	▲ 18		-	
<b>営業利益</b>	705	796	91	13.0%	775	102.8%
<b>事業利益 ※</b>	744	804	60	8.1%	780	103.2%
ビル	401	419	17		-	
住宅	271	376	104		-	
アセットサービス	129	115	▲ 13		-	
その他	44	21	▲ 22		-	
消去・全社	▲ 102	▲ 128	▲ 25		-	
<b>経常利益</b>	694	717	22	3.2%	695	103.2%
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	450	658	207	46.1%	620	106.3%

※事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

2024年12月期の業績は、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。また、政策保有株式を売却したことに伴う利益を計上したことで、親会社株主に帰属する当期純利益が前期比+46.1%と大幅に増益となりました。

営業収益・営業利益・事業利益・経常利益は過去最高を更新、親会社株主に帰属する当期純利益は9期連続で増益を達成しました。

※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。
- 住宅事業は、分譲マンションの売上・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1,711戸（前期1,058戸）、戸当たり単価は9,215万円（同7,942万円）、粗利益率は29.0%（同33.4%）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。

## ■2025年12月期 連結業績予想

単位：億円（億円未満切り捨て）	2024/12 通期実績	2025/12 通期予想	増減	増減率
営業収益	4,637	5,030	392	8.5%
ビル	1,765	2,410	644	
住宅	2,114	1,670	▲ 444	
アセットサービス	547	690	142	
その他	209	260	50	
営業利益	796	860	63	7.9%
経常利益	717	740	22	3.2%
親会社株主に帰属する当期純利益	658	550	▲ 108	-16.5%
事業利益	793	855	61	7.8%
ビル	419	630	210	
住宅	376	245	▲ 131	
アセットサービス	115	100	▲ 15	
その他	10	25	14	
消去・全社	▲ 128	▲ 145	▲ 16	

2025年12月期は、ビル事業・住宅事業・アセットサービス事業の各事業セグメントにおける投資家向け物件売却の売上・粗利益の増加等により、営業収益・営業利益・事業利益・経常利益は過去最高を更新する見通しです。

## ■配当

2024年12月期の1株当たり配当金は、前期の年間配当73円から22円増配し、年間配当95円（配当性向30.1%）となる予定です。

2025年12月期は、グループ中期経営計画（2025～2027年度）で掲げる“2027年度の連結配当性向40%”とする株主還元方針と、上記の連結業績予想を勘案し、さらに2円増配となる年間配当97円（中間配当金48円・期末配当金49円、配当性向36.7%）を想定しています。また、2024年12月に公表した30億円を上限とする自己株式取得予定を踏まえると、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※	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12	2023/3	2023/6	2023/9	2023/12	2024/3	2024/6	2024/9	2024/12
オフィスビル棟数	45	45	45	45	41	42	41	41	41	40	40	36
オフィスビル面積 (千㎡)	496	496	500	511	494	542	540	540	540	535	535	527
空室率	2.5%	2.9%	2.8%	3.2%	4.2%	3.4%	4.2%	4.2%	3.3%	2.9%	2.7%	2.2%
平均賃料 (円/坪)	30,809	30,896	30,696	30,836	31,087	28,071	28,023	28,227	27,827	27,711	28,447	28,543
住宅事業	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12	2023/3	2023/6	2023/9	2023/12	2024/3	2024/6	2024/9	2024/12
計上戸数 (累計)	390	963	1,034	1,435	548	660	712	1,058	688	1,409	1,588	1,711
分譲マンション	390	963	1,034	1,435	548	660	712	1,058	688	1,409	1,588	1,711
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)	28.2%	36.7%	36.1%	33.3%	37.2%	36.0%	35.4%	33.4%	24.9%	29.4%	29.2%	29.0%
分譲マンション竣工在庫	135	115	72	175	156	125	72	181	183	165	151	188
うち契約済	29	35	20	43	36	47	21	38	75	30	51	29
分譲マンション供給戸数 (累計)	277	647	908	1,341	213	590	880	1,243	284	493	622	989
契約戸数 (累計)	245	639	941	1,313	211	605	933	1,334	271	516	641	952
契約済み未計上戸数	1,837	1,658	1,890	1,861	1,524	1,806	2,082	2,136	1,722	1,245	1,189	1,378
賃貸マンション棟数	11	14	14	17	17	17	18	11	14	12	13	13
マンション管理受託戸数	96,761	97,272	97,345	98,006	98,159	98,141	99,522	99,083	100,093	99,896	100,223	100,260
アセットサービス事業	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12	2023/3	2023/6	2023/9	2023/12	2024/3	2024/6	2024/9	2024/12
仲介事業 取扱件数 (累計)	250	532	793	1,086	248	494	783	1,097	277	567	854	1,128
うち売買 (累計)	243	521	778	1,060	243	480	759	1,062	274	560	846	1,119
うち賃貸 (累計)	7	11	15	26	5	14	24	35	3	7	8	9
駐車場事業 拠点数	1,852	1,856	1,845	1,933	1,915	1,930	1,919	1,919	1,889	1,887	1,893	1,905
駐車場事業 車室数	75,618	76,444	77,083	80,057	79,045	81,620	82,287	82,542	81,333	82,473	85,129	86,792
その他	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12	2023/3	2023/6	2023/9	2023/12	2024/3	2024/6	2024/9	2024/12
温浴施設	10	10	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11
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に含む。
- 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・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。