

2013年12月期 第2四半期 決算説明資料



NAKANO CENTRAL PARK



TOKYO SQUARE GARDEN



THE OTEMACHI TOWER



東京建物

注意事項

- ・本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので予めご了承ください。
- ・この資料には、東京建物グループの現在の計画、確信、およびその業績に関する将来の見通しが含まれています。これらの見通しは将来の業績を完全に見通したものであるとは限らず、将来の業績に影響を与うるリスクや不確実な要素が含まれており、実際の業績は様々な要素によりこれらの見通しとは異なることがあります。

1. 2013年第2四半期決算概要

(1) 損益計算書	p. 3
(2) 貸借対照表	p. 4
(3) セグメント別概況	p. 5
(4) SPC概況	p.14

2. 2013年通期見通し

(1) 損益計算書	p.15
(2) セグメント別概況	p.16

1. 2013年第2四半期決算概要 (1)損益計算書

前年の大手町タワー底地売却の反動により減益、分譲マンションの利益は回復

単位: 億円	2013年2Q	2012年2Q	増減	2013年通期予想	進捗率
① 営業収益	904	896	7	2,150	42%
ビル等	245	400	▲ 154	650	-
住宅	456	304	152	1,080	-
その他	201	192	9	420	-
② 営業利益	78	213	▲ 134	210	37%
ビル等	72	252	▲ 179	185	-
住宅	24	▲ 24	49	60	-
その他	17	15	2	40	-
消去・全社	▲ 36	▲ 29	▲ 7	▲ 75	-
営業外収益	11	7	4	10	-
営業外費用	52	53	-	100	-
経常利益	37	167	▲ 130	120	31%
③ 特別利益	37	24	12	50	-
特別損失	2	8	▲ 5	40	-
税引前四半期純利益	72	184	▲ 111	130	55%
四半期純利益	51	107	▲ 55	80	64%

① 営業収益

■ 前年同期比

- ・前年の大手町タワー底地売却の反動で、ビル等セグメントでは減収。
- ・一方、分譲マンションの計上戸数が前年比で大きく増加したこと等により、全体では前年同水準。

② 営業利益

■ 前年同期比

- ・前年の大手町タワー底地売却の反動で減益。
- ・一方、分譲マンションの利益は回復。

③ 特別利益

- ・東京不動産管理(株)・東京ビルサービス(株)の連結化に伴う負ののれん発生益等を計上。

1. 2013年第2四半期決算概要 (2)貸借対照表

ビル管理会社等の連結、株式の時価評価等の影響により資産が増加

単位: 億円	2013年2Q末	2012年末	増減
資産合計	9,309	8,952	356
流動資産	1,576	1,624	▲ 47
現金・預金	272	394	▲ 122
営業未収入金	106	102	4
有価証券・匿名組合出資金	68	68	-
① 販売用不動産	957	891	65
その他	171	167	4
③ 固定資産	7,733	7,328	404
有形固定資産	4,443	4,370	73
② 無形固定資産	297	283	13
投資その他の資産	2,991	2,674	317
負債合計	6,883	6,828	55
④ 有利子負債	4,767	4,797	▲ 29
その他の負債	2,115	2,030	85
純資産合計	2,426	2,124	301
株主資本	1,678	1,665	12
資本金	924	924	-
資本剰余金	635	635	-
利益剰余金	141	111	30
自己株式	▲ 23	▲ 5	▲ 18
その他の包括利益累計額	640	384	255
少数株主持分	107	74	33

①販売用不動産

■主な増減内訳

販売用不動産増加	+387億円
原価振替	▲310億円

②有形固定資産、無形固定資産

■主な増減内訳

資本的支出	+24億円
減価償却	▲41億円
ビル管理会社等の連結	+31億円
高輪SA連結	+45億円
為替換算	+20億円

③エクイティ出資、保有株式等

■主な増減内訳

SPCへの優先出資等	▲90億円
株式等の時価評価等	+294億円
ビル管理会社等の連結	+47億円
為替換算	+42億円

④有利子負債

■主な増減内訳

本体	▲29億円
短期借入金	▲110億円
CP	±0億円
社債	+150億円
長期借入金	▲68億円
子会社	▲1億円

1. 2013年第2四半期決算概要 (3)セグメント別概況 ①ビル等

前年の大手町タワー底地売却の反動により減収減益

単位: 億円	2013年2Q	2012年2Q	増減	2013年同期予想	進捗率
営業収益	245	400	▲ 154	650	38%
① ビル等賃貸	157	161	▲ 4	315	50%
不動産売上高	-	-	-	90	0%
② 管理受託等	65	67	▲ 1	180	36%
③ 配当	23	171	▲ 148	65	35%
営業利益	72	252	▲ 179	185	39%

①ビル等賃貸

■前年同期比増減内訳

新規稼働 ー
 通期稼働 +2億円
 既存 +4億円
 売却・建替等 ▲10億円

■事業データ

・平均賃料 21,573円/坪
 (前四半期末比 ▲0.2%)
 ・稼働率
 保有 95.1%
 転貸 94.0%
 総合 94.6%

②管理受託等

■前年同期比増減内訳

ビル管理会社等の連結 +35億円
 前年の手数料の反動減 (大手町タワー) ▲21億円
 (中野CP) ▲12億円

③配当

■内訳

インカムゲイン 8億円 (前年同期比 ▲2億円)
 キャピタルゲイン 14億円 (前年同期比 ▲145億円)

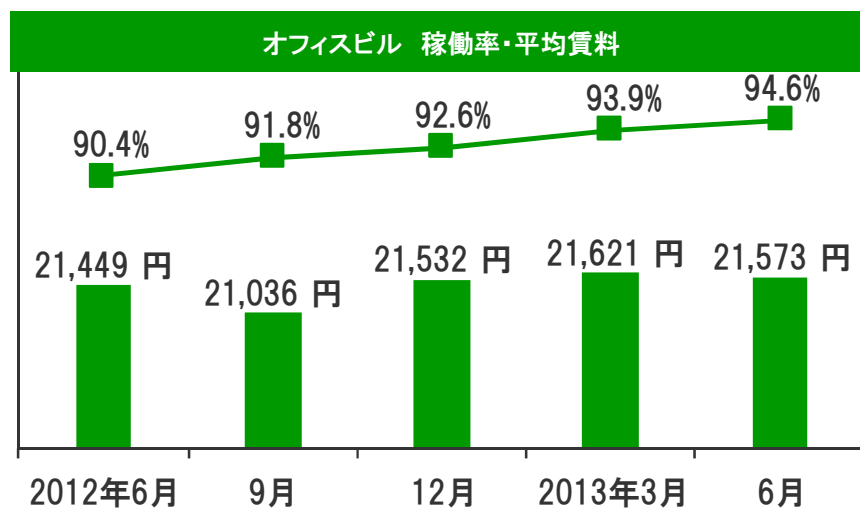
○新規・通期稼働物件

■本体

・通期稼働 日本橋TIビル (2012年 7月～)
 大手町FC (2012年10月～)

■SPC

・新規稼働 東京スクエアガーデン (2013年 3月～)
 グランフロント大阪 (2013年 3月～)
 ・通期稼働 中野セントラルパーク (2012年 5月～)



※データ対象:単体の保有ビル・転貸ビル
 ※平均賃料は共益費を含む月額坪単価

1. 2013年第2四半期決算概要 (3)セグメント別概況 ①ビル等

東京スクエアガーデン：京橋駅直結・1フロア約1,000坪の環境配慮型・大規模複合ビル誕生



■物件概要

- ・名称：東京スクエアガーデン
- ・所在：中央区京橋三丁目1番1外
- ・竣工：2013年3月
- ・用途：オフィス、商業、診療所ほか
- ・規模：地上24階、地下4階
 - 延床面積 約 117,000㎡
 - 貸床面積 約 73,000㎡
 - 基準階貸床 約 3,500㎡

■地下駅前広場（地下鉄京橋駅直結）



- ・交通は銀座線「京橋駅」直結、浅草線「宝町駅」徒歩2分、有楽町線「銀座一丁目駅」徒歩2分、JR「東京駅」徒歩6分。新幹線を含む各路線をはじめ、羽田・成田へも好アクセス。

■京橋の丘（合計約3,000㎡の緑地空間）



- ・CO₂排出量削減目標はテナントビル平均CO₂排出量の約45%。DBJ Green Building認証の最高ランク「プラチナ」を受賞。

1. 2013年第2四半期決算概要 (3)セグメント別概況 ①ビル等

グランフロント大阪：西日本最大のターミナル・JR大阪駅前で国内最大級の複合再開発



オーナーズタワー
(分譲住宅)

タワーC

タワーB

タワーA

■物件概要

- ・名称：グランフロント大阪
 - ・所在：大阪市北区大深町外
 - ・竣工：2013年3月
 - ・用途：オフィス、商業、ナレッジキャピタルほか
 - ・規模：タワーA 地上38階、地下3階
延床面積 約 188,000㎡
貸床面積 約 73,000㎡(*)
基準階貸床 約 2,400~2,800㎡
 - タワーB・C 地上33・38階、地下3階
延床面積 約 295,000㎡
 - タワーB 貸床面積 約 73,000㎡(*)
基準階貸床 約 2,400~2,700㎡
 - タワーC 貸床面積 約 8,000㎡(*)
基準階貸床 約 1,000~1,700㎡
- (*)いずれもオフィスのみ

■大阪北口広場 (JR大阪駅前)



・JR大阪駅前に隣接、7駅12路線が利用可能。

■都市回廊 (外構部)



・外構部には水と緑を配置し、ゆとりと安らぎをもたらす都市環境を創出。

■自然軸 (外構部)



MEMO

1. 2013年第2四半期決算概要 (3)セグメント別概況 ②住宅

分譲マンションの計上戸数増加、および評価損の減少により増収増益

単位: 億円	2013年2Q	2012年2Q	増減	2013年同期予想	進捗率
営業収益	456	304	152	1,080	42%
① マンション分譲	352	108	243	870	40%
戸建分譲	5	6	▲1	5	100%
宅地等売上高	-	93	▲93	30	0%
住宅賃貸	33	39	▲6	60	55%
販売受託	11	4	6	15	73%
② 管理受託等	54	51	2	100	54%
配当	-	-	-	-	-
営業利益	24	▲24	49	60	40%

①マンション分譲

■事業データ

・計上戸数	645戸	(前年同期	275戸)
・粗利益率	16.2%	(前年同期	▲2.5%)
・評価損除くと	18.3%	(前年同期	16.6%)
・竣工在庫	251戸	(前四半期末	341戸)

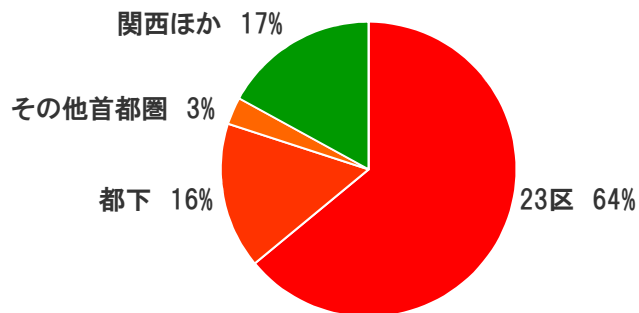
※関西所在物件の事業収支見直しに伴い、約7億円の評価損を計上(前年同期は約20億円)

②管理受託等

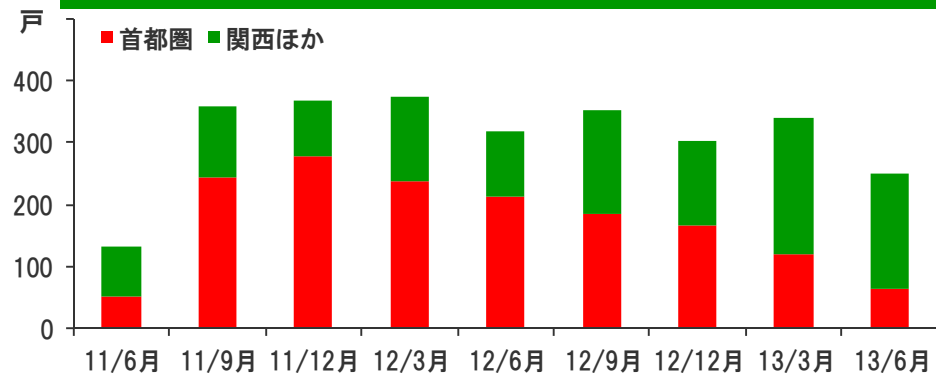
■事業データ

・東京建物アメニティサポート マンション管理受託戸数	44,309戸
(前四半期末)	42,429戸)

分譲マンション 計上物件地域分布 (2013年2Q)



分譲マンション 竣工在庫



1. 2013年第2四半期決算概要 (3)セグメント別概況 ②住宅

上期の計上物件例



■物件概要

- ・名称：ワテラス タワーレジデンス
- ・交通：「新御茶ノ水駅」徒歩3分
- ・総戸数：253戸



■物件概要

- ・名称：Brillia WELLITH 月島
- ・交通：「月島駅」徒歩4分
- ・総戸数：180戸



■物件概要

- ・名称：Brillia 大山町
- ・交通：「大山駅」徒歩3分
- ・総戸数：110戸

1. 2013年第2四半期決算概要 (3)セグメント別概況 ②住宅

Brillia Tower 池袋：区本庁舎一体の再開発タワー型マンション

再開発前



(航空写真)

■エリア概要

- ・面積：約8,000㎡
- ・地権者：115名
- ・用途：小学校跡地、住宅など



Brillia Tower 池袋

豊島区本庁舎

再開発後



(イメージ)

■物件概要

- ・名称：施設全体…としまエコムーゼタウン
住宅部分…Brillia Tower 池袋
- ・交通：「東池袋駅」直結
- ・竣工：2015年2月(予定)
- ・用途：10～10階…豊島区本庁舎、商業施設など
11～49階…住宅(総戸数432戸)

■エコヴェール（建物外周部） 環境負荷を軽減する複数種類の機能パネルを組み合わせ、建物外周部を構成

- ・太陽光パネル



- ・透過型ソーラーガラス



- ・壁面緑化



- ・木目調ルーパー



など

(いずれもイメージ)

■緑化空間「豊島の森」(10階)



(イメージ)

MEMO

1. 2013年第2四半期決算概要 (3)セグメント別概況 ③その他

不動産流通、時間貸駐車場などの売上増により増収増益

単位: 億円	2013年2Q	2012年2Q	増減	2013年同期予想	進捗率
営業収益	201	192	9	420	48%
余暇	55	54	1	125	44%
海外	10	9	1	18	56%
① 不動産流通	42	39	3	95	44%
リフォーム	18	16	2	40	45%
② 飲食	1	3	▲1	2	50%
③ 時間貸駐車場	60	57	3	120	50%
その他	3	5	▲2	10	30%
④ 配当	7	6	1	10	70%
営業利益	17	15	2	40	43%

①不動産流通

■前年同期比増減内訳

仲介・コンサル等 +2億円
買取仲介事業 +1億円

■事業データ

仲介件数	547件	(前年同期)	448件)
うち売買	526件	(前年同期)	416件)
うち賃貸	21件	(前年同期)	32件)

②飲食

■前年同期比増減要因

事業の一部売却により減収

③時間貸駐車場

■事業データ

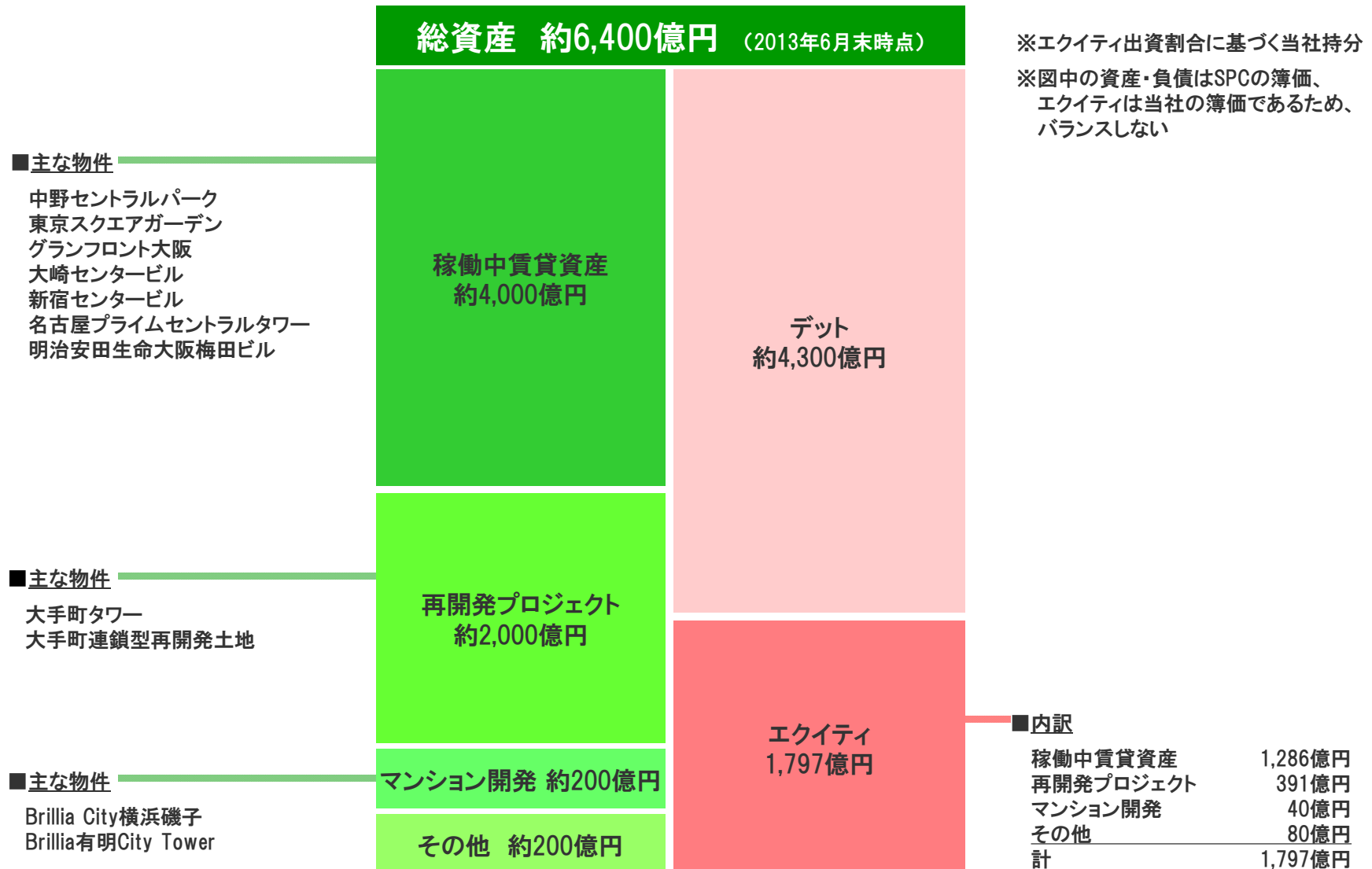
・拠点数	598ヶ所	(前四半期末)	593ヶ所)
・車室数	43,233台	(前四半期末)	41,939台)
・稼働率	38.7%	(前四半期末)	39.0%)

④配当

■内訳

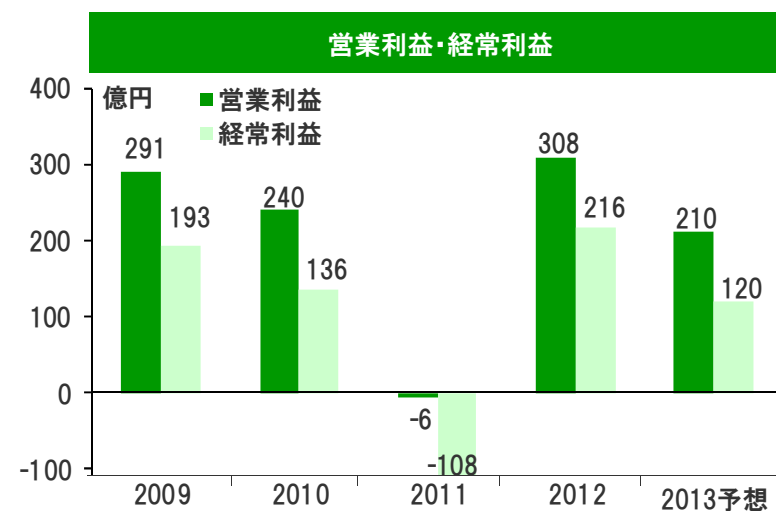
インカムゲイン	5億円	(前年同期比)	±0億円)
キャピタルゲイン	1億円	(前年同期比)	+1億円)

1. 2013年第2四半期決算概要 (4)SPC概況



2. 2013年通期見通し (1)損益計算書

単位:億円	2013年通期予想	2012年	増減
営業収益	2,150	1,941	208
ビル等	650	674	▲ 24
住宅	1,080	866	213
その他	420	400	19
営業利益	210	308	▲ 98
ビル等	185	331	▲ 146
住宅	60	9	50
その他	40	28	11
消去・全社	▲ 75	▲ 61	▲ 13
営業外収益	10	19	▲ 9
営業外費用	100	110	▲ 10
経常利益	120	217	▲ 97
特別利益	50	38	11
特別損失	40	77	▲ 37
税引前当期純利益	130	178	▲ 48
当期純利益	80	102	▲ 22
有利子負債残高	4,400	4,797	▲ 397



2. 2013年通期見通し (2)セグメント別概況 ①ビル等

単位: 億円	2013年通期予想	2012年	増減
営業収益	650	674	▲ 24
① ビル等賃貸	315	325	▲ 10
不動産売上高	90	54	36
② 管理受託等	180	108	71
③ 配当	65	186	▲ 121
営業利益	185	331	▲ 146

①ビル等賃貸

■前年比増減内訳

新規稼働	—
通期稼働	+4億円
既存	+2億円
売却・建替等	▲16億円

②管理受託等

■前年比増減内訳

ビル管理会社等の連結	+103億円
手数料の増減	▲30億円

③配当

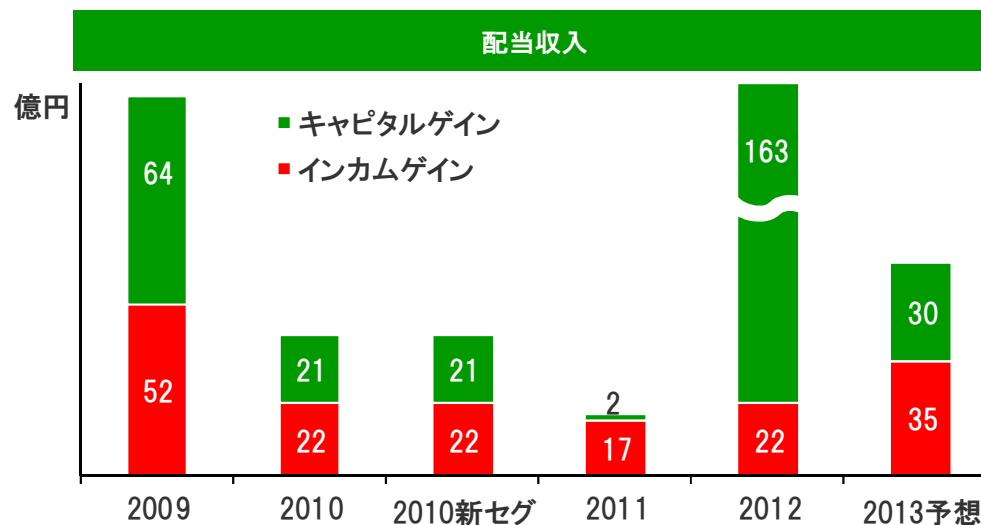
■内訳

インカムゲイン	35億円	(前年比 +13億円)
キャピタルゲイン	30億円	(前年比 ▲133億円)

○下期の新規稼働物件(予定)

■SPC

大手町タワー(大手町1-6PJ)	2013年9月	一次竣工
	2014年4月	全体竣工



2. 2013年通期見通し (2)セグメント別概況 ②住宅

単位: 億円	2013年通期予想	2012年	増減
営業収益	1,080	866	213
① マンション分譲	870	529	340
戸建分譲	5	22	▲ 17
② 宅地等売上高	30	115	▲ 85
住宅賃貸	60	77	▲ 17
販売受託	15	14	-
管理受託等	100	106	▲ 6
配当	-	-	-
営業利益	60	9	50

①マンション分譲

■事業データ

・計上戸数 1,870戸 (前年 1,143戸)

※1,870戸のうち84%が契約済

・粗利益率 17.5% (前年 17.8%)

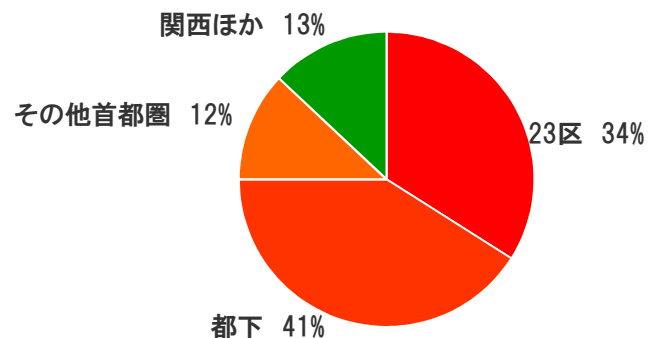
評価損除くと 18.3% (前年 21.8%)

②宅地等売上高

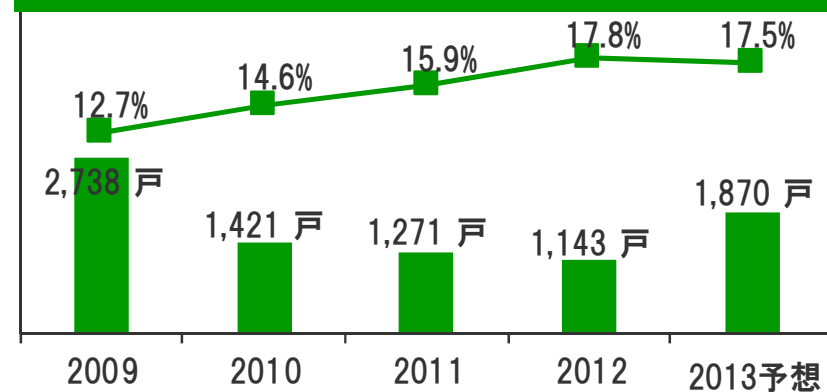
■内訳

期首時点で分譲予定だったマンションを一棟売りで契約
該当する売上をマンション分譲から宅地等売上高へ移行

分譲マンション 計上物件地域分布 (2013年通期予想)



分譲マンション 粗利益率・計上戸数



2. 2013年通期見通し (2)セグメント別概況 ③その他

単位: 億円	2013年通期予想	2012年	増減
営業収益	420	400	19
余暇	125	118	6
海外	18	18	-
① 不動産流通	95	79	15
リフォーム	40	40	-
② 飲食	2	6	▲4
時間貸駐車場	120	115	4
その他	10	11	▲1
③ 配当	10	8	1
営業利益	40	28	11

①不動産流通

■前年比増減内訳

仲介・コンサル等 +8億円
買取仲介事業 +5億円

②飲食

■前年比増減要因

事業の売却により減収

③配当

■内訳

インカムゲイン 8億円 (前年比 ±0億円)
キャピタルゲイン 1億円 (前年比 +1億円)

