

# 2017年12月期 決算説明資料

2018.2.8



**東京建物株式会社**

■ 決算サマリー	p.3
■ 2017年12月期 決算概要	p.4
■ 2018年12月期 通期業績予想	p.9
■ 中期経営計画の進捗状況	p.10
■ セグメント別概況	p.15
ビル事業	p.16
住宅事業	p.21
アセットサービス事業	p.24
その他	p.26
■ Appendix	p.29

## 2017年12月期決算概要

- 住宅事業において、「Brillia Towers 目黒」「Brillia THE TOWER TOKYO YAESU AVENUE」等、利益率の高いタワーマンションを計上したこと等により、大幅な増収増益。
- 営業利益は447億円となり、中期経営計画における2019年度目標500億円に向け、順調に進捗。

## 2018年12月期業績予想

- ビル事業における賃貸収益の堅調な伸びや、アセットサービス事業における買取再販物件の売却増加等により、増収増益となる見通し。

## 配当金について

- 2017年12月期の期末配当は2円/株増配し、年間配当30円/株（配当性向28.8%）を予定。
- 2018年12月期は通期業績予想を勘案し、年間配当32円/株（配当性向27.8%）を想定。

## トピックス

- 大宮で都市型ホテル7件目となる案件を取得。
- 「Brillia 一番町」プレゼンテーションルームの事前案内を開始。
- 取締役会において、株式報酬制度の導入を決議。

# 2017年12月期 決算・主要指標概要

単位：億円	2016/12 (実績)	2017/12 (実績)	増減	主な増減要因	2017/12 (※通期予想)	増減
営業収益	2,544	2,669	124		2,600	69
営業利益	363	447	83		420	27
経常利益	306	394	87	住宅事業において、利益率の高いタワーマンションを計上したこと等により、大幅な増収増益。	355	39
税引前利益	330	358	27		355	3
親会社株主に帰属する当期純利益	197	225	28		220	5
1株当たり当期純利益（円）	91.00	104.17	13.17		101.41	2.76
1株当たり配当（円）	26.00	30.00	4.00	通期業績が期首予想を上回ったため、期首公表の配当予想より2円/株増配予定。	28.00	2.00
配当性向	28.6%	28.8%	0.2P		27.6%	1.2P
総資産	13,145	14,410	1,264		-	-
自己資本	3,178	3,449	270		-	-
自己資本比率	24.2%	23.9%	▲ 0.3P	都市型商業施設・ホテル用地の取得、エンパイヤビルや高齢者向け住宅の竣工、中国プロジェクトへの出資等により総資産が拡大。	-	-
有利子負債	7,273	8,140	867		8,300	▲ 160
DEレシオ（倍）	2.3	2.4	0.1		-	-
有利子負債/EBITDA倍率（倍）	13.0	12.5	▲ 0.5		-	-
営業活動によるキャッシュフロー	387	▲ 141	▲ 529	Brillia Towers 目黒2棟分の建築費や	▲ 250	108
投資活動によるキャッシュフロー	▲ 530	▲ 645	▲ 114	都市型商業施設・ホテル用地の取得、	▲ 700	54
財務活動によるキャッシュフロー	90	779	689	豊島プロジェクトの建築費や中国プロジェクトへの出資等により、	900	▲ 120
現金及び現金同等物の期末残高	420	412	▲ 8	支出が拡大。	-	-

※2017年8月7日付で通期業績予想を修正したため、修正後の数値を記載。

# 2017年12月期 損益計算書

- ビル事業とアセットサービス事業において物件売却が減少したものの、住宅事業において「Brillia Towers 目黒」等利益率の高いタワーマンションを計上したこと等により、大幅な増収増益。

単位：億円	2016/12 (実績)	2017/12 (実績)	増減	主な増減要因	2017/12 (※通期予想)	増減
営業収益	2,544	2,669	124		2,600	69
ビル	1,034	1,034	0	・営業収益 ビル事業・アセットサービス事業において物件売却が減少したものの、住宅事業において都心好立地のタワーマンションを計上したことや、管理会社のM&A等により、大幅な増収。		
住宅	798	1,011	212			
アセットサービス	526	402	▲ 124			
その他	185	221	35			
営業利益	363	447	83		420	27
ビル	310	319	9	・営業利益 ビル事業・アセットサービス事業において物件売却益が減少したものの、住宅事業において利益率の高いタワーマンションを計上したことや、ビル事業における賃貸利益の伸び等により、大幅な増益。		
住宅	62	167	104			
アセットサービス	53	38	▲ 15			
その他	▲ 1	▲ 5	▲ 4			
消去・全社	▲ 62	▲ 72	▲ 9	事業税の増加		
営業外収益	42	43	1		25	18
持分法投資利益	18	16	▲ 1			
営業外費用	99	97	▲ 2		90	7
支払利息	73	61	▲ 12			
経常利益	306	394	87		355	39
特別利益	41	4	▲ 37	固定資産売却益の減少	-	4
特別損失	17	39	22	減損損失の計上（ゴルフ場等）	-	39
税引前利益	330	358	27		355	3
親会社株主に帰属する当期純利益	197	225	28		220	5

※2017年8月7日付で通期業績予想を修正したため、修正後の数値を記載。

# 2017年12月期 貸借対照表

- 分譲マンション用地や都市型ホテル用地等の取得により、販売用不動産が747億円増加。総資産が1,264億円増加し、1兆4,410億円に拡大。

単位：億円	2016/12末	2017/12末	増減	主な増減要因
資産合計	13,145	14,410	1,264	
流動資産	2,287	3,086	798	<ul style="list-style-type: none"> <li>販売用不動産 Brillia Towers 目黒2棟竣工（1棟は引き渡し済）、マンション用地や都市型商業施設・ホテル用地の取得、アセットサービス事業における買取再販物件の取得等</li> </ul>
現金・預金	462	451	▲ 11	
販売用不動産	1,471	2,219	747	
その他	353	415	61	
固定資産	10,857	11,324	466	<ul style="list-style-type: none"> <li>有形固定資産 豊島プロジェクトの建築費支出、エンパイヤビルやサービス付き高齢者向け住宅の竣工、福岡ビルや賃貸マンション開発案件の取得等</li> <li>投資その他の資産 中国プロジェクト（徐州・揚州）への出資等</li> </ul>
有形固定資産	7,707	7,895	187	
無形固定資産	1,124	1,122	▲ 2	
投資その他の資産	2,026	2,306	280	
負債合計	9,889	10,876	986	
有利子負債	7,273	8,140	867	
その他負債	2,616	2,735	119	
純資産合計	3,255	3,534	278	
株主資本	2,297	2,462	165	<ul style="list-style-type: none"> <li>株主資本 親会社株主に帰属する当期純利益+225、配当金の支払い▲61</li> </ul>
その他の包括利益累計額	881	986	105	
非支配株主持分	77	84	7	
自己資本比率	24.2%	23.9%	▲ 0.3P	
DELシオ ※1	2.3	2.4	0.1	
有利子負債/EBITDA倍率 ※2	13.0	12.5	▲ 0.5	

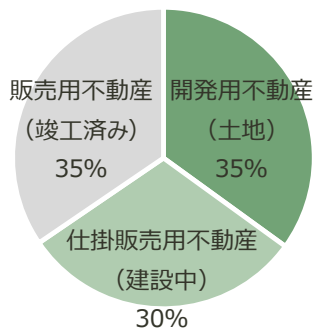
※1 DELシオ = 有利子負債 ÷ 自己資本

※2 有利子負債/EBITDA倍率 = 有利子負債 ÷ (営業利益 + 受取利息・配当金 + 持分法投資損益 + 減価償却費 + のれん償却費)

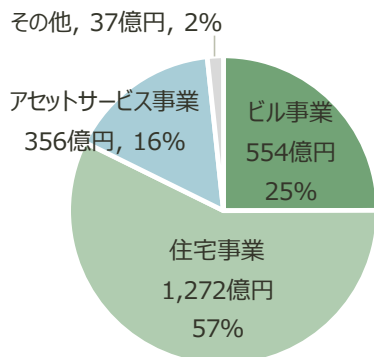
# 2017年12月期 貸借対照表

## 販売用不動産内訳

### <開発状況別>

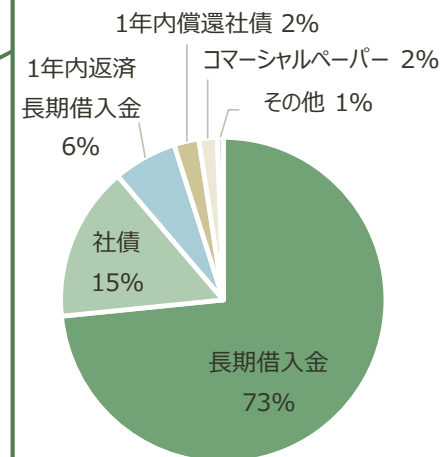


### <セグメント別>



総資産：1兆4,410億円			
流動資産	3,086	負債	10,876
現金・預金	451	有利子負債	8,140
販売用不動産	2,219	長期借入金	5,976
販売用不動産	776	社債	1,250
仕掛販売用不動産	676	短期借入金	517
開発用不動産	766	コマーシャルペーパー	150
その他	415	1年内償還社債	200
固定資産	11,324	その他	46
有形固定資産	7,895	その他負債	2,735
無形固定資産	1,122		
投資その他の資産	2,306	純資産	3,533
		株主資本	2,462
		その他の包括利益累計額	986
		非支配株主持分	84

## 有利子負債内訳



# 2017年12月期 キャッシュフロー計算書

- Brillia Towers 目黒2棟分の建築費（回収は1棟分のみ）や都市型商業施設・ホテル用地の取得、豊島プロジェクトの建築費や中国プロジェクトへの出資等により、支出が拡大。

単位：億円	2016/12末	2017/12末	主な増減要因	2017/12 (通期予想)
営業活動によるキャッシュフロー	387	▲ 141	税前当期純利益+358、減価償却費+150、たな卸資産増加▲675	▲ 250
投資活動によるキャッシュフロー	▲ 530	▲ 645	固定資産取得▲426、関係会社出資金▲108、不動産特定共同事業出資受入金減少▲106	▲ 700
財務活動によるキャッシュフロー	90	779	長期借入金+645、コマーシャルペーパー+150、社債+92	900
現金及び現金同等物の期末残高	420	412		-



# 2018年12月期 通期業績予想

- ビル事業における賃貸収益の堅調な伸びやアセットサービス事業における買取再販物件の売却増加等により、増収増益となる見通し。

単位：億円	2017/12 (実績)	2018/12 (通期予想)	増減	主な増減要因
営業収益	2,669	2,800	130	・営業収益 ビル事業・アセットサービス事業における物件売却の増加に加え、ビル賃貸収益の増加、駐車場事業の規模拡大、高齢者向け住宅の通期稼働等により増収。
ビル	1,034	1,080	45	
住宅	1,011	995	▲ 16	
アセットサービス	402	475	72	
その他	221	250	28	
営業利益	447	450	2	・営業利益 住宅事業において粗利益率が前期より低下するものの、ビル事業・アセットサービス事業における物件売却益の計上やビル賃貸利益の増加等により微増益。
ビル	319	330	10	
住宅	167	135	▲ 32	
アセットサービス	38	60	21	
その他	▲ 5	3	8	
消去・全社	▲ 72	▲ 80	▲ 7	
営業外収益	43	30	▲ 13	中国プロジェクトにかかる持分法投資利益の減少
営業外費用	97	80	▲ 17	前期ハイブリッドファイナンスの借り換えに伴うコストの剥落
経常利益	394	400	5	
特別利益	4	0	▲ 4	
特別損失	39	0	▲ 39	
税引前利益	358	400	41	
親会社株主に帰属する当期純利益	225	250	24	
営業活動によるキャッシュフロー	▲ 141	100		販売用不動産投資 投資想定額：約1,000億円
投資活動によるキャッシュフロー	▲ 645	▲ 1,050		固定資産投資 投資想定額：約1,000億円（うち設備投資：約600億円）
財務活動によるキャッシュフロー	779	950		有利子負債期末残高見通し：約9,200億円

# 中期経営計画における投資計画・財務指標の目処

- DEレシオ3倍以内、有利子負債/EBITDA倍率13倍以内を目処に、財務規律を意識しながらセレクトティブに投資を実施。
- 事業毎に進捗に差があるものの、合計投資額としては計画に対し順調に進捗。

## ＜中期経営計画の位置付け＞



## ＜中期経営計画における財務指標の目処＞

DEレシオ：3倍
有利子負債/EBITDA倍率：13倍

## 「次も選ばれる東京建物グループへ」 革新的なグループシナジーで驚きの価値提供を

《3つの重点戦略》

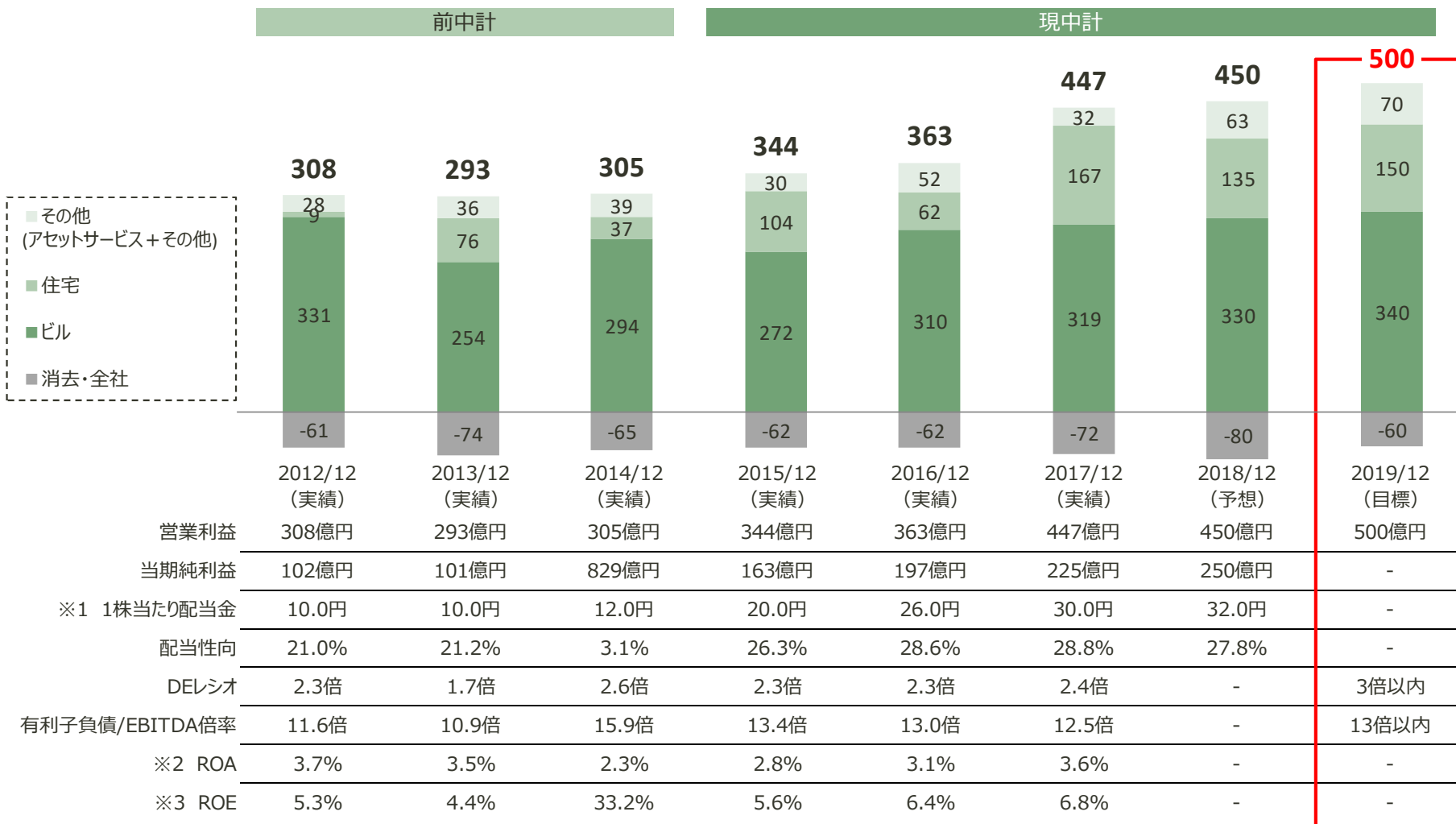
戦略的投資	将来の収益源となる事業への投資 独自性の強い分野の積極的拡大
ソフト・サービス強化	顧客満足度向上・差別化による さらなる顧客獲得
グループシナジーの発揮	多様な事業メニューを活かした さらなる収益機会の獲得

## ＜中期経営計画期間における投資計画＞

固定資産	グロス投資額	回収	ネット投資額
ビル事業	1,500億円	－	1,500億円
駐車場	300億円	－	300億円
余暇・シニア	500億円	－	500億円
その他	500億円	－	500億円
小計	2,800億円	－	2,800億円
販売用不動産	グロス投資額	回収	ネット投資額
分譲マンション	3,600億円	3,500億円	100億円
その他	800億円	700億円	100億円
小計	4,400億円	4,200億円	200億円
固定資産・販売用不動産合計 ネット投資額			3,000億円

# 中期経営計画の進捗状況

- 中期経営計画の目標である2019年度営業利益500億円の達成に向けて、順調に進捗。



※1 2015年7月1日付で2株につき1株の割合で株式併合を実施。2012年～2015年については株式併合後の基準で1株当たり年間配当金を記載。

※2 ROA=(営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高 ※3 ROE=親会社株主に帰属する当期純利益/自己資本期首期末平均残高

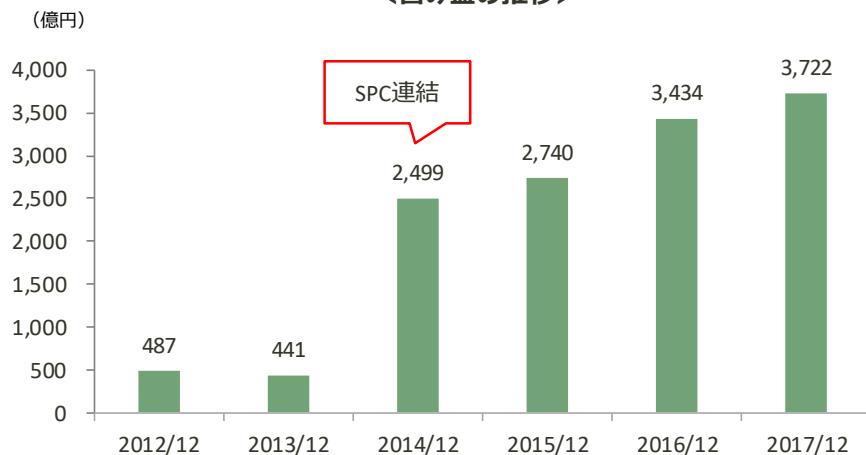
# 賃貸等不動産の時価評価

- 賃料増額改定等による収益の増加及びキャップレートの低下により時価が上昇したことに加え、減価償却による影響もあり、含み益は3,722億円に拡大。

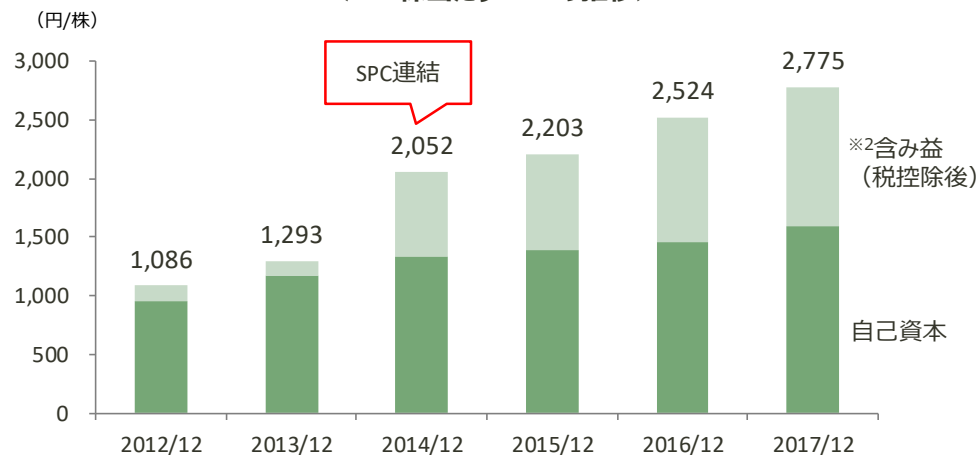
単位：億円	2016/12末	2017/12末	増減
期末時価	11,933	12,409	475
BS計上額（簿価）	8,499	8,686	187
差額	3,434	3,722	288

- ◆ <算出対象> 固定資産のうち、当社及び子会社が第三者に賃貸中、もしくは完成後賃貸することを予定している建設中の物件（当社及びグループ会社が一部使用している不動産を含む）を対象として算出
- ◆ <計算方法> 期中に新規に取得した物件や、期末時点で建設中の物件については、期末時点の簿価を時価として算出

<含み益の推移>



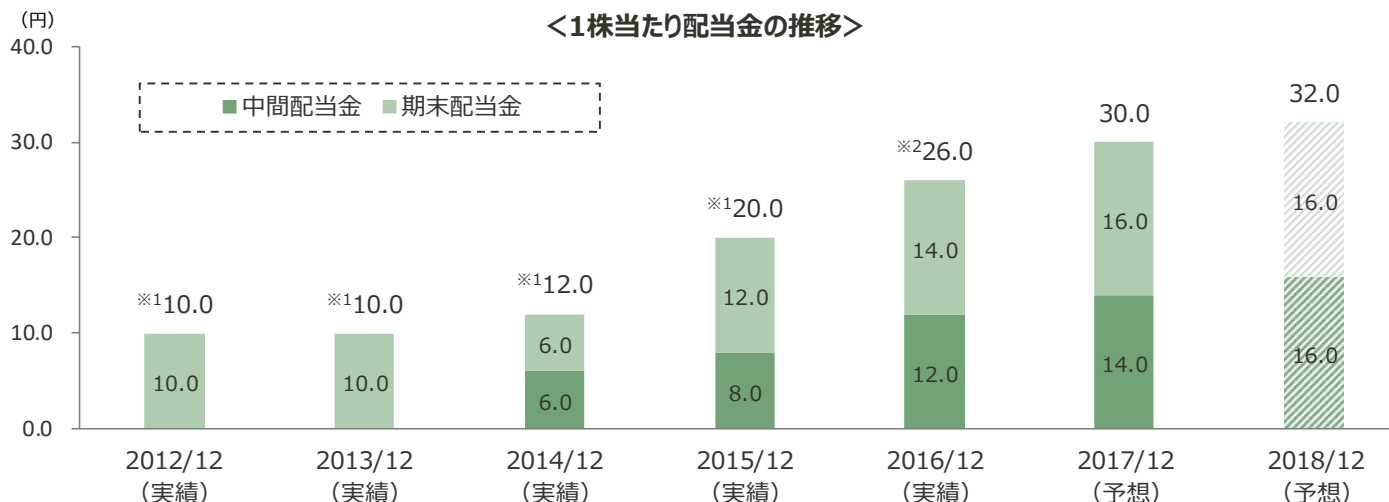
<※1株当たりNAVの推移>



※1 1株当たりNAV = (自己資本 + 含み益 (税控除後)) / 期末発行済み株式数 (自己株式控除後)  
 ※2 含み益 (税控除後) = 含み益 × (1 - 法定実効税率) (法定実効税率は各年度の数値を採用)

# 株主還元

- 2017年12月期の年間配当金は、前期の26.0円/株から30.0円/株へ増配（期首予想の28.0円/株から2.0円/株積み増し）し、配当性向は28.8%となる予定。
- 2018年12月期の年間配当金は、さらに2.0円/株増配となる32.0円/株（配当性向27.8%）を想定。



親会社株主当期純利益	102億円	101億円	829億円	163億円	197億円	225億円	250億円
1株当たり当期純利益	23.79円	23.55円	193.12円	75.91円	91.00円	104.17円	115.24円
連結配当性向	21.0%	21.2%	3.1%	26.3%	28.6%	28.8%	27.8%
※1 期末株価	878円	2,336円	1,762円	1,323円	1,563円	1,522円	-
※3 配当利回り	1.1%	0.4%	0.7%	1.5%	1.7%	2.0%	-

## 利益還元方針

当社は、企業価値向上に向けた再投資のため内部留保の充実を図るとともに、今後の経営環境、事業展開及び業績の推移等を総合的に勘案の上、安定的な配当水準の維持とその向上に努めることを利益配分の基本方針としております。また、配当性向につきましては、30%程度を目処としております。

※1 2015年7月1日付で2株につき1株の割合で株式併合を実施。2012年～2015年については株式併合後の基準で算出。

※2 2016年12月期配当金については、中間配当金・期末配当金それぞれにつき1株あたり2円ずつの創立120周年記念配当を含む。

※3 配当利回りは各期末における終値をもとに算出。



## セグメント別概況

# ①ビル事業 2017年12月期決算・2018年12月期予想

- 2017年12月期は、物件売却益が剥落したものの、賃貸収益の堅調な伸びや管理会社の連結子会社化、工事売上の増加等により、増収増益。
- 2018年12月期は、賃貸収益の拡大に加えて物件売却を見込み、増収増益となる見通し。

単位：億円	2016/12 (実績)	2017/12 (実績)	増減	主な増減要因	2017/12 (*通期予想)	達成率
営業収益	1,034	1,034	0		1,015	102%
ビル賃貸	646	677	31	新規+4、通期+11、既存+29、売却・建替え等▲13	675	100%
不動産売上高	133	-	▲133	前期物件売却の剥落▲133	-	-
管理受託等	251	351	99	西新サービス（管理会社）の連結子会社化+59、工事売上の増加+40	335	105%
配当	3	5	2		5	107%
営業利益	310	319	9		290	110%

単位：億円	2017/12 (実績)	2018/12 (通期予想)	増減	主な増減要因
営業収益	1,034	1,080	45	
ビル賃貸	677	710	32	新規+6、通期+10、既存+18、売却・建替え等▲2
不動産売上高	-	25	25	物件売却の増加+25
管理受託等	351	340	▲11	前期西新サービス連結子会社化の影響+21、工事売上の減少▲32
配当	5	5	0	
営業利益	319	330	10	

## 新規・通期稼働物件

- 2017年新規稼働：博多中央ビル（2017年4月取得）、福岡ビル（2017年4月取得）、FUNDES上野（2017年7月竣工）、エンパイヤビル（2017年9月竣工）、都市型ホテル（六本木）（2017年9月竣工）、堂島ビル（2017年12月取得）、再開発用種地ビル1棟
- 2017年通期稼働：南船場ビル（2016年4月取得）、大手町フィナンシャルシティグランドタワー（2016年4月竣工）、四条SETビル（2016年9月取得）、京橋エドグラン（2016年10月竣工）、FUNDES神保町（2016年11月竣工）
- 2018年新規稼働予定：都市型商業施設（天神）、都市型ホテル（銀座、浅草）、再開発用種地ビル1棟

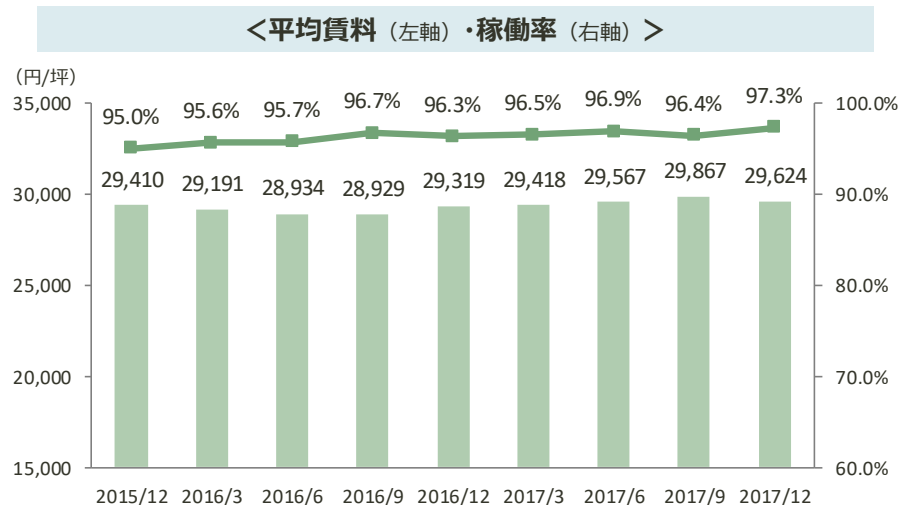
※2017年8月7日付で通期業績予想を修正したため、修正後の数値を記載。



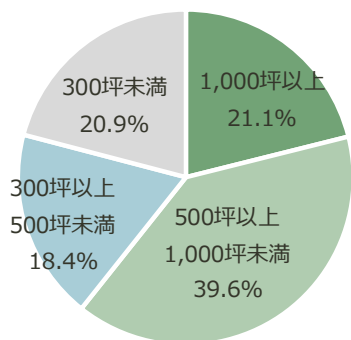
# ①ビル事業 保有オフィスビルポートフォリオ

- 新規稼働ビルでフリーレントが発生したこと等により平均賃料は微減したものの、稼働率97.3%とほぼ満室の状況。
- 引き続き都心好立地のオフィスビルに対する需要が強く、賃料改定交渉も計画通り進捗。

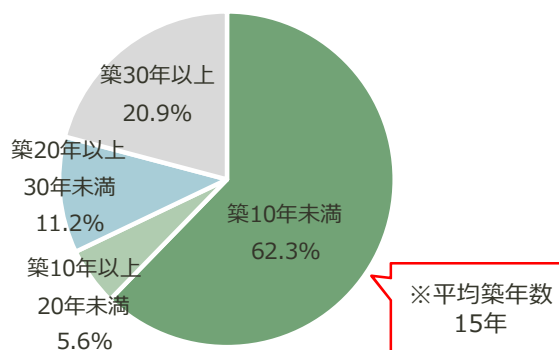
2017/12末時点	棟数	面積
保有オフィスビル	45棟	473,937㎡
転貸ビル	—	98,345㎡
商業施設・再開発用ビル等	—	171,269㎡
ビル事業 賃貸面積合計	—	743,551㎡



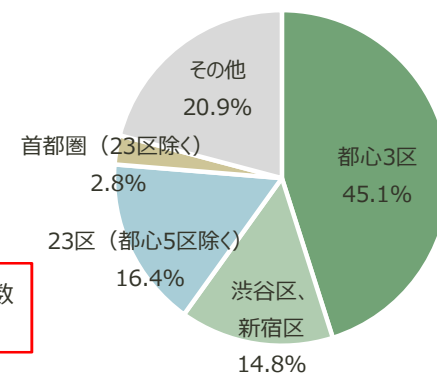
＜基準階面積別 賃貸面積比率＞



＜築年数別 賃貸面積比率＞



＜所在地域別 賃貸面積比率＞

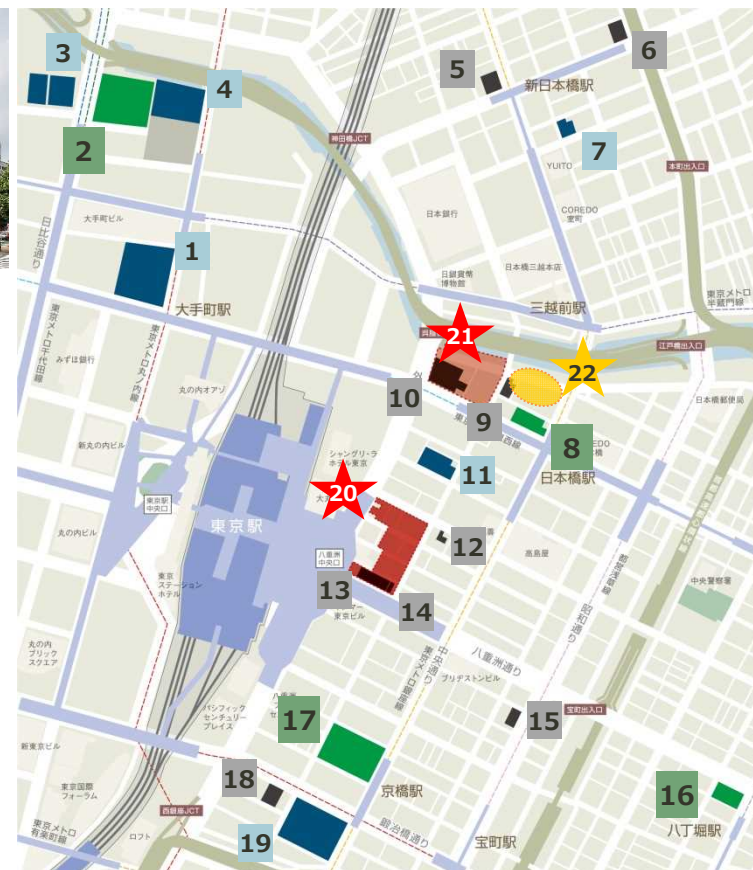


※賃貸面積による加重平均値

# ①ビル事業 東京駅周辺保有オフィスビルMAP

	ビル名	竣工年度
1	大手町タワー	2014年
2	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	2016年
3	JAビル、経団連会館	2009年
4	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	2012年
5	東京建物室町ビル	1966年
6	東京建物第3室町ビル	1971年
7	日本橋TIビル	2012年
8	東京建物日本橋ビル	2015年
9	日本橋ファーストビル	1994年
10	新呉服橋ビル	1977年
11	東京建物八重洲ビル	2011年
12	NTA日本橋ビル	1991年
13	東京建物本社ビル	1929年
14	ヤエスメッグビル	1986年
15	京橋YSビル	1990年
16	エンパイヤビル	2017年9月
17	京橋エドグラン	2016年
18	福岡ビル	1990年
19	東京スクエアガーデン	2013年

- ~2000年 竣工
- 2009~2014年 竣工
- 2015年~ 中期経営計画期間中竣工



再開発計画エリア      ★：当社参画プロジェクト      ☆：当社関与プロジェクト

★20 東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業

★21 八重洲一丁目北地区      ☆22 日本橋一丁目1,2番街区

# ①ビル事業 主要開発プロジェクト

- 豊島区庁舎跡地再開発プロジェクトや、本社周辺地区再開発プロジェクト3件を推進中。
- ほかにも中央区・港区・渋谷区において合計5件の再開発PJに参画、うち2件については準備組合組成済み。

## (仮称)豊島プロジェクト (エリア名称 : Hareza池袋)

- 豊島区庁舎跡地で行政と連携した複合開発
- シネマコンプレックス等劇場や商業施設の充実
- 池袋のにぎわい創出・新たな文化の発信に貢献

⇒2016年12月着工。オフィス棟内シネコンにはTOHOシネマズ、新ホール棟にはポニーキャニオンとドンゴの出店が決定



【延べ面積】新ホール棟約10,600㎡  
 オフィス棟約68,600㎡  
 【敷地面積】新ホール棟2,983.59㎡  
 オフィス棟3,619.67㎡  
 【新築着工】2016年12月  
 【竣工】新ホール棟2019年4月予定  
 オフィス棟2020年5月予定



## 東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業

- 本社ビルを含む東京駅前大規模再開発事業
- 国際空港や地方都市を結ぶ大規模バスターミナルの整備
- カンファレンス・医療施設等国際競争力を高める機能を導入
- 地域のBCP機能・防災対応力強化

⇒2015年9月18日都市計画決定

【延べ面積】A街区約12,000㎡  
 B街区約228,000㎡  
 【主要用途】A街区事務所、店舗等  
 B街区事務所、店舗、医療施設、  
 バスターミナル、カンファレンス等  
 【階数】A街区地上11階・地下3階  
 B街区地上54階・地下4階  
 【新築着工】2020年予定  
 【竣工】2024年予定



# ①ビル事業 都市型商業施設・都市型ホテル

- 将来の売却を目的に、都市型商業施設・都市型ホテルの開発を推進。
- 2017年12月期は合計4件の新規案件を取得し、パイプラインが着実に拡大。

## 都市型商業施設

駅前等繁华性の高いエリアにありながら、収益性に劣る築古・狭小ビルを取得し、建替え。「FUNDES」シリーズでは、東京初出店や新業態店舗等リーズナブルながら特色ある飲食店をリーシング。

物件名	竣工（予定）時期	状況
FUNDES水道橋	2015/7	売却済み
FUNDES神保町	2016/11	稼働中
FUNDES上野	2017/7	稼働中
天神（名称未定）	2018/7	開発中
★ FUNDES五反田	2019/7	開発中
★ FUNDES銀座	2019/10	開発中

★は2017年12期取得案件



FUNDES水道橋



FUNDES神保町



FUNDES上野

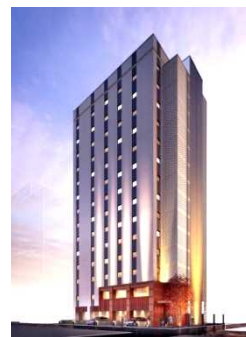
※当社がメインスポンサーである  
REIT（JPR）へ売却済

## 都市型ホテル

都市型商業施設に比べ、敷地規模が比較的大きい立地でも開発が可能。ホテルオペレーターや複合施設の用途は、立地に合わせて選定。

エリア	ホテル名	客室数	竣工（予定）時期	状況
六本木	カンデオホテルズ東京六本木	149	2017/9	稼働中
銀座	ザ・スクエアホテル銀座	182	2018/8	開発中
浅草	（仮称）ホテルグレイスリー浅草	125	2018/9	開発中
御堂筋	（仮称）ザ・ビー大阪心斎橋	309	2019/2	開発中
★ 大宮	（仮称）カンデオホテルズ大宮	321	2019/6	開発中
★ 京都四条	未定	未定	2020年夏	開発中
★ 京都三条	未定	未定	未定	開発中

★は2017年12期取得案件、★は2018年12月期取得案件



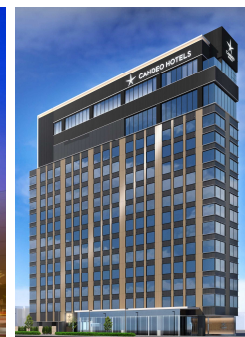
雷門2丁目プロジェクト

（仮称）ホテルグレイスリー浅草  
客室数125室



銀座2丁目プロジェクト

ザ・スクエアホテル銀座  
客室数182室



大宮西口ホテルプロジェクト

（仮称）カンデオホテルズ大宮  
客室数321室

## ②住宅事業 2017年12月期決算・2018年12月期予想

- 2017年12月期は、目黒・八重洲といった利益率の高い大規模タワー物件を計上したため、大幅に増収増益。
- 2018年12月期は、前期に比べ利益率が下がるため減収減益となるものの、引き続き高い利益水準となる見通し。

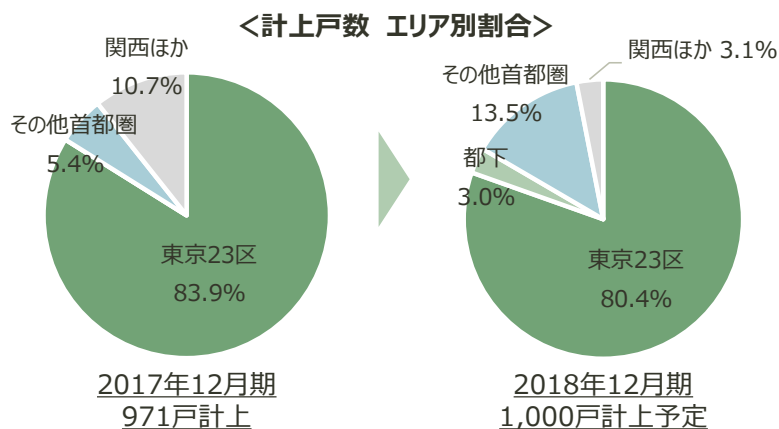
単位：億円	2016/12 (実績)	2017/12 (実績)	増減	主な増減要因	2017/12 (※通期予想)	達成率
営業収益	798	1,011	212		970	104%
マンション分譲	405	742	336	計上戸数：971戸、戸当たり単価：7,632万円、粗利益率：33.3%	780	95%
戸建分譲	3	0	▲ 3		-	-
宅地等売上高	224	65	▲ 159	マンションPJシェアアウトの減少等▲159	-	-
住宅賃貸	31	33	1		30	111%
販売受託	10	11	1		10	117%
管理受託等	122	158	35	西新サービス（管理会社）の連結子会社化+19、管理受託報酬の増加+13	150	105%
営業利益	62	167	104		170	98%

単位：億円	2017/12 (実績)	2018/12 (通期予想)	増減	主な増減要因
営業収益	1,011	995	▲ 16	
マンション分譲	742	740	▲ 2	計上戸数：1,000戸、戸当たり単価：7,400万円、粗利益率：29.0%
戸建分譲	0	-	0	
宅地等売上高	65	40	▲ 25	マンションPJシェアアウトの減少等▲25
住宅賃貸	33	35	1	
販売受託	11	10	▲ 1	
管理受託等	158	170	11	前期西新サービス連結子会社化の影響+7、管理受託報酬の増加+4
営業利益	167	135	▲ 32	

※2017年8月7日付で通期業績予想を修正したため、修正後の数値を記載。

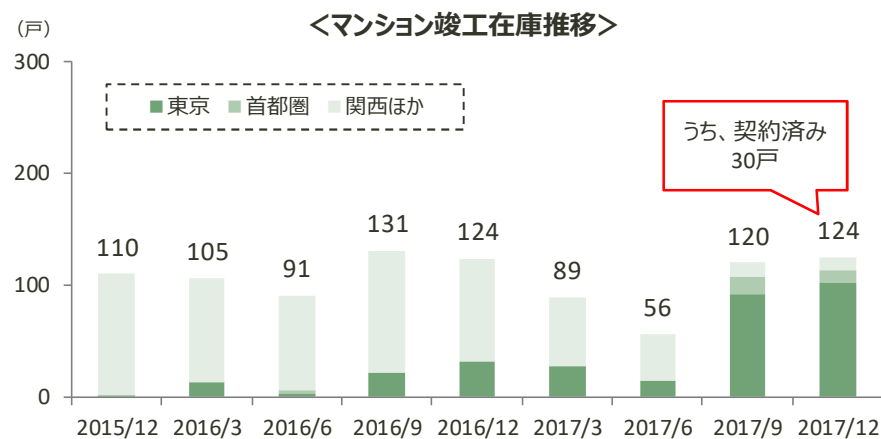
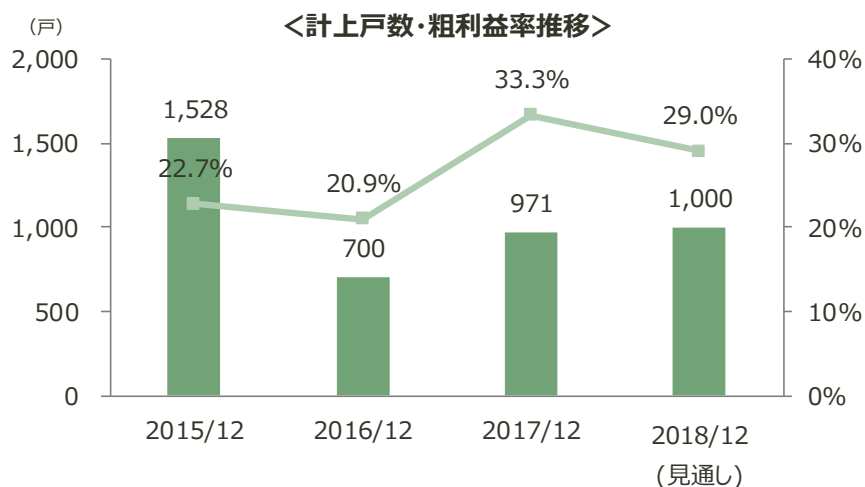
## ②住宅事業 主な営業指標の推移

- 2018年12月期も都心部を中心に計上予定で、粗利益率は29.0%程度と高水準となる見通し。通期計上予定戸数に対する期首時点の契約進捗率は76%。
- 2017年12月期末時点の竣工在庫は124戸と、引き続き低水準。



＜計上戸数に対する契約進捗率の推移＞

	2015/12	2016/12	2017/12	2018/12
期首時点	67%	69%	80%	76%
1Q末時点	85%	76%	88%	
2Q末時点	95%	85%	93%	
3Q末時点	99%	91%	99%	
計上戸数	1,528戸	700戸	971戸	1,000戸 (予定)



## ②住宅事業 今後の主な計上物件

- 2018年12月期以降も都心好立地タワー物件・大規模再開発物件の計上を予定。
- 2017年12月期は約1,000戸分の用地を取得し、12月末時点でランドバンクを約7,000戸分確保。

	主な竣工予定物件	※分譲戸数	当社計上 予定戸数
2018年	Brillia Towers 目黒 (ノースレジデンス)	320	272
	Brillia 大山 Park Front	135	135
	ザ・マジエスティコート目黒	150	75
	Brillia 向ヶ丘遊園	82	57
	Brillia 品川 Canal Side	51	51
	Brillia 高輪 The House	14	14
	Brillia Tower 上野池之端	361	361
2019年	Brillia City 三鷹	437	306
	Brillia Tower 八王子	227	136
	Brillia 湘南 辻堂海浜公園	186	130
2020年以降	Brillia Tower 代々木公園 CLASSY	196	127
	Brillia Tower 横浜 東神奈川	81	81
	Brillia 一番町	106	64
	(仮称) 高崎駅前タワーPJ	222	100
	千里津雲台A分譲住宅マンション建替事業	158	79
	(仮称) 浦和仲町PJ	72	72
	(仮称) 東中野五丁目PJ	98	59
	(仮称) 有明一丁目PJ	300	300
	(仮称) 西新PJ	307	246
	(仮称) さいたま新都心PJ	1,000	250
(仮称) 堂島タワー計画	未定	未定	
晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業	約4,100	約500	
白金一丁目東部北地区第一種市街地再開発事業	約800	約300	
西新宿三丁目西地区市街地再開発事業	未定	未定	



Brillia Towers 目黒



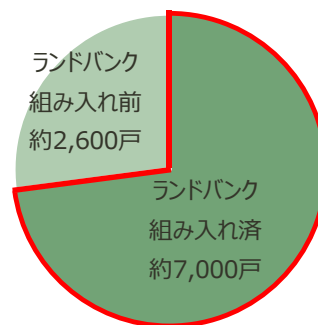
Brillia 一番町



(仮称) 高崎駅前タワーPJ

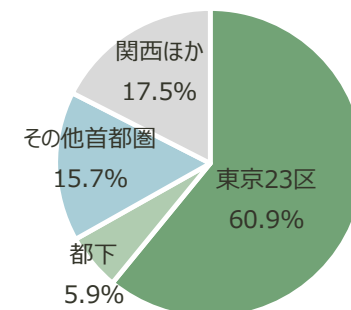
### <当社事業推進案件>

合計：約9,600戸



### <ランドバンク>

合計：約7,000戸



(2018年計上予定の1,000戸を含む)

※総戸数のうち、地権者住戸を除いた戸数

### ③アセットサービス事業 2017年12月期決算・2018年12月期予想

- 2017年12月期は駐車場事業が着実に成長したものの、買取再販物件の売却減少により、減収減益。
- 2018年12月期はアセットソリューションにおける買取再販物件の売却が増えることに加え、駐車場事業も順調に拡大し、増収増益となる見通し。

単位：億円	2016/12 (実績)	2017/12 (実績)	増減	主な増減要因	2017/12 (通期予想)	達成率
営業収益	526	402	▲ 124	物件売却の減少▲147 前期M&Aの影響+8	400	101%
仲介	34	40	5		40	100%
アセットソリューション	267	120	▲ 147		120	100%
賃貸管理等	33	36	2		35	104%
駐車場	190	205	14		205	100%
営業利益	53	38	▲ 15		40	95%

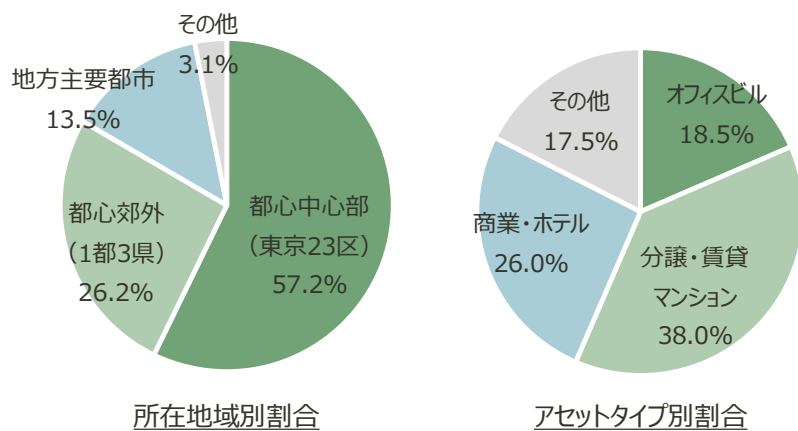
単位：億円	2017/12 (実績)	2018/12 (通期予想)	増減	主な増減要因
営業収益	402	475	72	物件売却の増加+54
仲介	40	45	4	
アセットソリューション	120	175	54	
賃貸管理等	36	40	3	
駐車場	205	215	9	
営業利益	38	60	21	



### ③アセットサービス事業 主な営業指標の推移

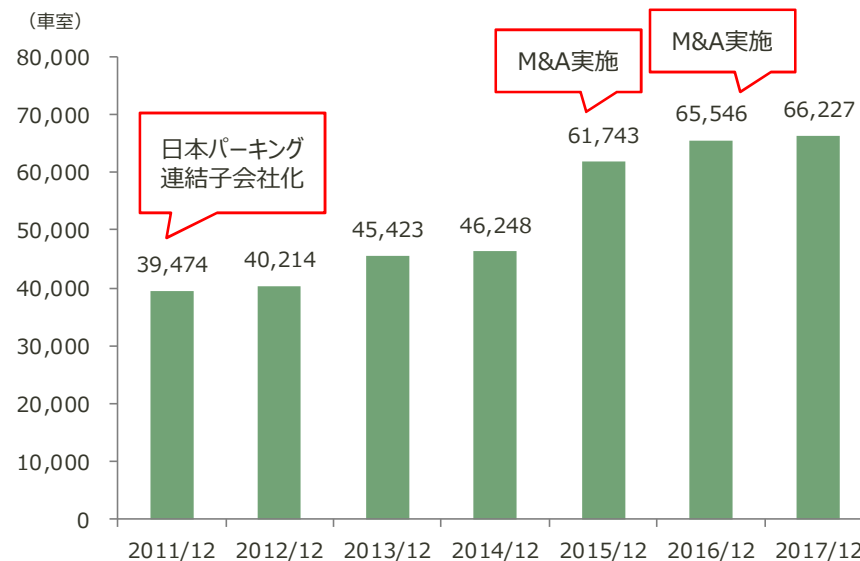
- ・ アセットソリューション…キャップレートの低下等に伴い取得環境は厳しいものの、都心部を中心にストックを確保。
- ・ 駐車場…自走式立体駐車場の開発やM&Aの継続的な実施により、事業規模が着実に拡大。

<アセットソリューション 保有資産内訳>



保有資産残高：356億円

<駐車場 車室数推移>



## ④その他 2017年12月期決算・2018年12月期予想

- 2017年12月期は、サービス付き高齢者向け住宅等稼働施設の増加や、TRIMやケアライクの連結子会社化等により増収となったものの、施設の開業費用が多く発生したことにより、営業利益はマイナス。
- 2018年12月期は、リゾート事業やクオリティライフ事業において、前期稼働した施設の通期寄与や開業費用の剥落により、増収増益となる見通し。

単位：億円	2016/12 (実績)	2017/12 (実績)	増減	主な増減要因	2017/12 (※通期予想)	達成率
営業収益	185	221	35		215	103%
リゾート事業	146	142	▲ 3	稼働施設の増加+3、前期売却したリゾート施設の収益剥落▲6	145	98%
クオリティライフ事業	25	48	22	ケアライク（介護人材派遣会社）の連結子会社化+17、稼働施設の増加+5	45	107%
その他	13	30	17	TRIM（日本プライムリアルティ投資法人の資産運用会社）の連結子会社化+15	25	123%
営業利益	▲ 1	▲ 5	▲ 4		▲ 5	116%

単位：億円	2017/12 (実績)	2018/12 (通期予想)	増減	主な増減要因
営業収益	221	250	28	
リゾート事業	142	150	7	前期稼働施設（レジーナリゾート蓼科、旧軽井沢）の通期寄与
クオリティライフ事業	48	70	21	前期稼働施設（グレイブス立石、用賀、湘南辻堂、世田谷千歳台、ウイズ四谷）の通期寄与
その他	30	30	0	
営業利益	▲ 5	3	8	

※2017年8月7日付で通期業績予想を修正したため、修正後の数値を記載。

## ④その他 施設一覧

	サービス付き高齢者向け住宅	所在	総戸数	竣工時期
1	グレイブス浅草	東京都台東区	98	2009/12
2	グレイブスふじみ野	埼玉県ふじみ野市	86	2013/10
3	コーシャハイム千歳烏山	東京都世田谷区	86	2014/2
4	グレイブスガーデン西新井大師	東京都足立区	62	2014/8
5	グレイブス大森西	東京都大田区	56	2014/12
6	グレイブスJ東池袋	東京都豊島区	51	2014/12
7	グレイブスフェリスシティ戸塚	神奈川県横浜市	97	2015/1
8	グレイブス川崎新町	神奈川県川崎市	69	2015/3
9	グレイブスシーズン戸塚	神奈川県横浜市	74	2015/11
10	グレイブス辻堂西海岸	神奈川県藤沢市	158	2016/8
11	グレイブス立石	東京都葛飾区	96	2017/1
12	グレイブス用賀	東京都世田谷区	120	2017/3
13	コーシャハイム平尾	東京都稲城市	65	2017/3
14	グレイブス湘南辻堂	神奈川県茅ヶ崎市	70	2017/7
15	グレイブス世田谷千歳台	東京都世田谷区	83	2017/8
16	(仮称)八王子別所2丁目プロジェクト	東京都八王子市	127	未定
17	(仮称)北青山三丁目まちづくりプロジェクト	東京都港区	49	2020/5

	有料老人ホーム	所在	総戸数	竣工時期
1	アドニスプラザ大宮	埼玉県さいたま市	45	2000年
2	サンスーシ北浦和	埼玉県さいたま市	69	2004年
3	サンスーシ大和田	埼玉県さいたま市	53	2012年
4	グレイブススイズ四谷	東京都新宿区	48	2017/8



グレイブススイズ四谷



レジナーリゾート旧軽井沢

	レジナーリゾートwithDOGS	所在	客室数	開業時期
1	レジナーリゾート富士	山梨県南都留郡	21	2013/11
2	レジナーリゾート箱根雲外荘	神奈川県足柄下郡	10	2014/7
3	レジナーリゾート伊豆無鄰	静岡県伊東市	8	2016/3
4	レジナーリゾート軽井沢御影用水	長野県北佐久郡	26	2016/7
5	レジナーリゾート蓼科	長野県茅野市	23	2017/5
6	レジナーリゾート旧軽井沢	長野県北佐久郡	26	2017/11
7	レジナーリゾートびわ湖長浜	滋賀県長浜市	15	2018/6
8	(仮称)レジナーリゾート鴨川	千葉県鴨川市	25	2018/7
9	(仮称)レジナーリゾート箱根仙石原	神奈川県足柄下郡	22	2018/10

	ゴルフ場	所在
1	河口湖カントリークラブ	山梨県南都留郡
2	Jゴルフ鶴ヶ島	埼玉県日高市
3	リバー富士カントリークラブ	静岡県富士市
4	ホロンゴルフ倶楽部	静岡県菊川市
5	ジェイゴルフ霞ヶ浦	茨城県潮来市
6	パイロンネルソンカントリークラブ	福島県いわき市
7	都ゴルフ倶楽部	山梨県都留市
8	鷲羽ゴルフ倶楽部	岡山県倉敷市
9	東条ゴルフ倶楽部	兵庫県加東市
10	赤坂カントリークラブ	岡山県赤磐市
11	東庄ゴルフ倶楽部	千葉県香取郡
12	白河高原カントリークラブ	福島県西白河郡

	温浴施設	所在	開業時期
1	おふろの王様 光が丘店	東京都板橋区	1999/8
2	おふろの王様 東久留米店	東京都東久留米市	2001/7
3	おふろの王様 志木店	埼玉県志木市	2003/1
4	おふろの王様 港南台店	神奈川県横浜市	2005/3
5	おふろの王様 花小金井店	東京都小平市	2006/11
6	おふろの王様 多摩百草店	東京都多摩市	2008/7
7	おふろの王様 大井町店	東京都品川区	2011/3
8	おふろの王様 海老名店	神奈川県海老名市	2014/2取得
9	おふろの王様 瀬谷店	神奈川県横浜市	2014/2取得
10	おふろの王様 高座渋谷駅前店	神奈川県大和市	2014/2取得
11	おふろの王様 町田店	神奈川県相模原市	2015/6

# 海外での取り組み

- ASEAN地域では、高い成長力が見込める新興国をターゲットに開発事業を展開。
- 中国では現地有力ディベロッパーである万科と共同で分譲マンション事業を推進。3級都市で実需層をターゲットとする案件を厳選しながら投資。

## ミャンマー・ヤンゴン市プロジェクト

(2017年着工、2020年竣工予定)

軍事博物館跡地約16,000㎡において、オフィスビル・商業施設・ホテルを開発・運営する大規模複合開発。



総事業費：約377億円  
(約3億3,250万米ドル)

## 中国・徐州市プロジェクト

インフラ整備・外資進出が急速に進む3級都市、徐州市における住宅・商業複合開発(当社は住宅部分のみ参画)。



住宅部分  
総戸数：約1,800戸

## シンガポール・CPFビルディング再開発プロジェクト

(2017年着工、2020年竣工予定)

シンガポールのビジネス中心地区である「タンジョンパガー」にて、延床面積約57,000㎡のオフィスビルを建設する再開発プロジェクト。



総事業費：約750億円  
(約10億シンガポールドル)

## 中国・揚州南プロジェクト

実需層のニーズが強い3級都市、揚州において当社参画3件目となる住宅開発プロジェクト。



住宅部分  
総戸数：約1,200戸

# Appendix

# 事業データ ①ビル事業／住宅事業

ビル事業	2015/3	2015/6	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12
オフィスビル棟数	42	42	42	40	40	42	43	41	41	43	44	45 ※1
オフィスビル面積 (千㎡)	464	465	461	454	454	465	468	463	463	468	473	473 ※1
空室率	7.4%	5.7%	5.5%	5.0%	4.4%	4.3%	3.3%	3.7%	3.5%	3.1%	3.6%	2.7% ※1
平均賃料 (円/坪)	28,608	28,520	28,922	29,410	29,191	28,934	28,929	29,319	29,418	29,567	29,867	29,624

※1 連結SPCビルが少なくなったため、2017年期末より直接保有ビルと連結SPCビルを合算した数値のみ開示。

住宅事業	2015/3	2015/6	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12
計上戸数 (累計)	824	951	1,089	1,533	182	295	491	714	71	120	294	975
分譲マンション	824	949	1,087	1,528	179	287	482	700	71	119	291	971
戸建・戸建用宅地	0	0	0	1	3	6	6	9	0	0	0	1
その他	0	2	2	3	1	2	3	5	0	1	3	4
分譲マンション粗利率 (累計)	25.0%	24.2%	23.6%	22.7%	18.8%	17.3%	18.8%	20.9%	27.4%	25.0%	21.6%	33.3%
分譲マンション竣工在庫	265	179	130	110	105	91	131	124	89	56	120	124
うち契約済	49	34	11	7	11	14	30	14	21	20	17	30
分譲マンション供給戸数 (累計)	251	464	1,379	1,549	115	452	614	901	102	264	540	953
契約戸数 (累計)	310	495	1,482	1,632	90	368	590	835	134	302	577	944
契約済み未計上戸数	734	794	1,643	1,352	1,263	1,433	1,460	1,486	1,549	1,668	1,772	1,458
賃貸マンション棟数	7	8	7	6	6	7	7	7	7	7	7	8
マンション管理受託戸数	51,969	50,430	49,979	49,484	51,036	51,931	52,749	53,010	54,733	91,916	91,293	92,726

# 事業データ ②アセットサービス事業／その他

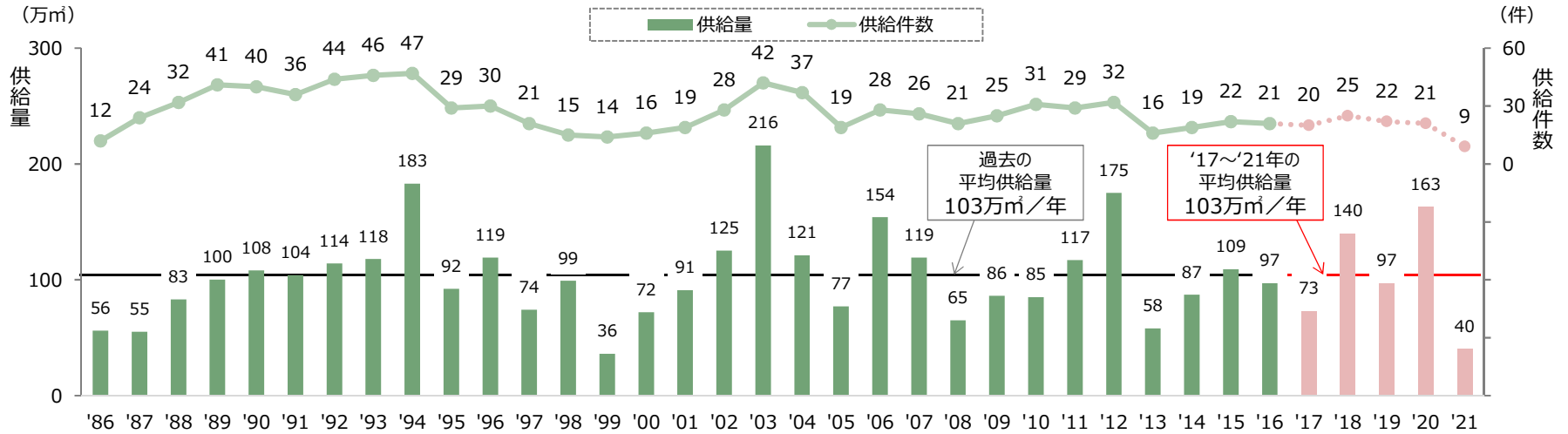
アセットサービス事業	2015/3	2015/6	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12
仲介事業 取扱件数 (累計)	213	473	731	999	224	476	691	924	219	474	702	969
うち売買 (累計)	201	447	688	943	217	456	656	879	205	452	662	895
うち賃貸 (累計)	12	26	43	56	7	20	35	45	14	22	40	74
駐車場事業 拠点数	1,288	1,294	1,306	1,334	1,320	1,336	1,340	1,579	1,564	1,580	1,588	1,677
駐車場事業 車室数	57,654	58,659	60,727	61,743	60,907	63,267	63,720	65,546	65,042	65,109	65,688	66,227

その他	2015/3	2015/6	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12
サービス付き高齢者向け住宅	8	8	8	9	9	9	10	10	13	13	15	15
保有棟数	5	5	5	6	6	6	7	7	9	9	11	11
保有戸数	358	358	358	395	395	395	553	553	769	769	922	922 ※2
運営受託棟数	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4
運営受託戸数	247	247	247	284	284	284	284	284	349	349	349	349 ※2
有料老人ホーム	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4
保有棟数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
保有戸数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48	48
運営受託棟数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
運営受託戸数	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167
おふろの王様 (温浴施設)	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	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	3	3	3	3	4	4	5	4	4	5	5	6

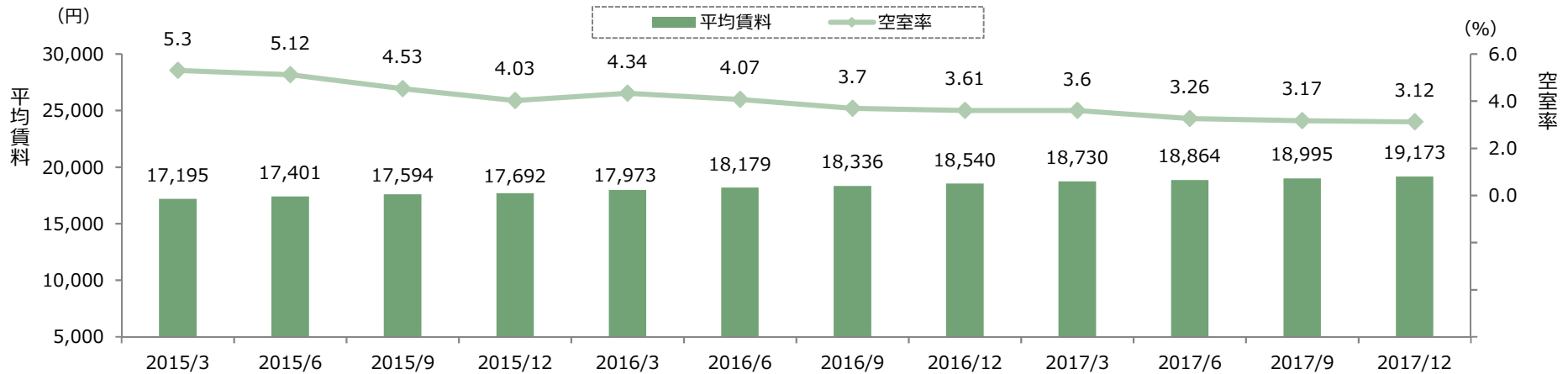
※2 共同保有物件については当社持分相当戸数を算定し開示。

# マーケットデータ ① オフィスビル市況

## 東京23区の大規模オフィスビル供給量推移



## 都心ビジネス地区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）の平均賃料・空室率の推移

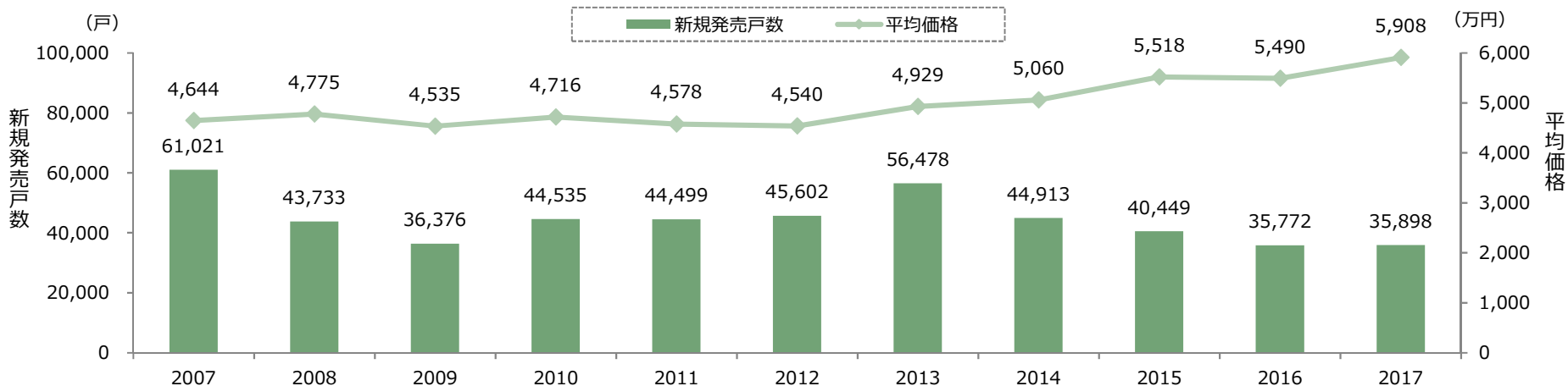


出所：森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査 2017」、三鬼商事

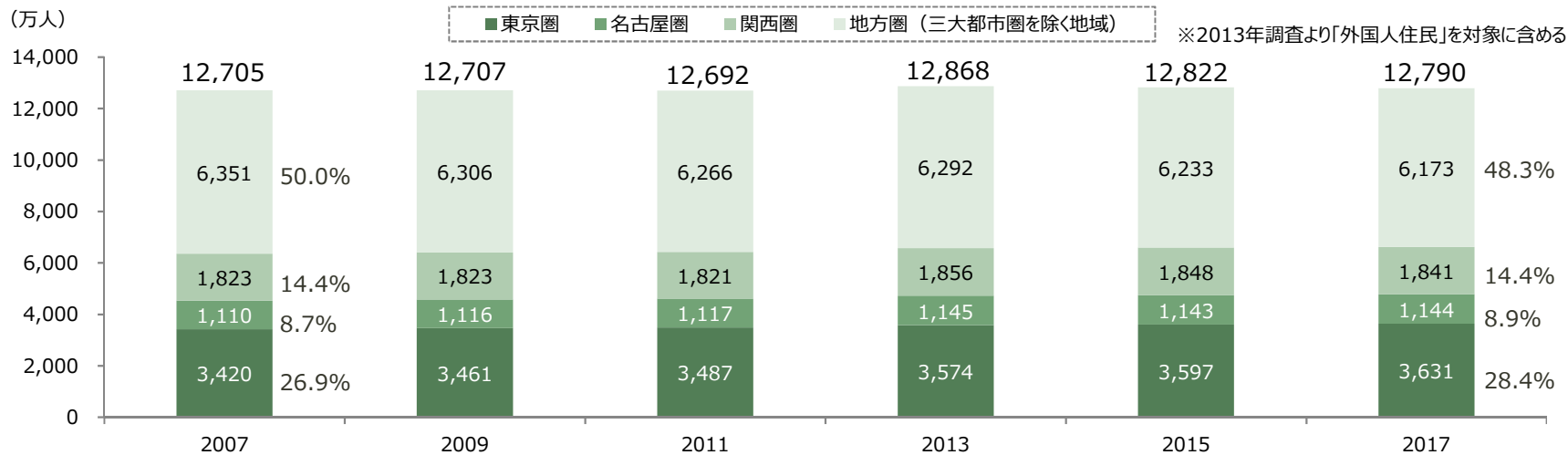


# マーケットデータ ②分譲マンション市場

首都圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）の新規マンション発売戸数・平均価格の推移



三大都市圏及び地方圏の人口の推移



出所：不動産経済研究所、総務省（人口動態調査）

本資料に記載している情報に関しては万全を期しておりますが、その正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに変更される場合がございます。

本資料には当社グループの現時点での計画及び業績に関する将来の見通しが含まれております。これらの見通しは、現在入手可能な情報を前提とした当社の仮定や判断に基づくものであり、様々なリスクや不確実性を含んでおります。実際の業績は環境の変化等様々な要因により、見通しとは異なることがあります。

