

2014年12月期 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え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。

目次

1. 2014年決算概要	
(1) 損益計算書	p. 4
(2) 貸借対照表	p. 5
(3) セグメント別概況	p. 6
2. グループ組織再編	p.13
3. セグメント変更	p.14
4. 2015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
5. 補足資料	
(1) 東京駅周辺物件MAP	p.20
(2) マンション開発MAP	p.21

1. 2014年決算概要 (1)損益計算書

主に期初に連結したSPCの影響および固定資産の売却等により増収増益

※青色:連結SPCの影響

単位:億円	2014年	2013年	増減	2014年通期予想*	増減
① 営業収益	2,370	2,200	170	2,300	70
ビル等	1,092	664	428	1,070	22
住宅	876	1,135	▲ 258	860	16
その他	400	400	-	370	30
② 営業利益	305	293	11	280	25
ビル等	294	254	39	285	9
住宅	38	76	▲ 38	33	5
その他	51	36	14	42	9
消去・全社	▲ 78	▲ 74	▲ 3	▲ 80	1
営業外収益	19	25	▲ 6	13	6
③ 営業外費用	151	99	52	163	▲ 12
経常利益	173	219	▲ 46	130	43
④ 特別利益	1,424	215	1,209	1,420	4
⑤ 特別損失	174	222	▲ 47	150	24
税引前当期純利益	1,423	212	1,210	1,400	23
当期純利益	829	101	728	800	29

①営業収益

■主な増減要因

- ・連結SPC +262億円
- ・ビル(販売用不動産)売却 +221億円
- ・前期ビル管理会社等連結
- ・マンション分譲売上 ▲262億円

②営業利益

■主な増減要因

- ・連結SPC +約125億円
- ・前期SPC配当 ▲118億円
- (うち特殊要因 ▲約45億円)

③営業外費用

■主な増減要因

- ・連結SPC(支払利息) +約57億円

④特別利益

■主な内訳

- ・大手町タワー、中野セントラルパーク等
固定資産売却益 1,327億円
- ・SPC優先出資等取得に伴う
負ののれん発生益 70億円

⑤特別損失

■主な内訳

- ・SPC再編に伴う
借入金繰上返済費用 51億円
- ・持分法適用関連会社の優先出資持分
償還に伴う評価損 42億円
- ・賃貸マンション等の減損損失 68億円

*2014年11月7日公表通期予想

1. 2014年決算概要 (2)貸借対照表

主に期初に連結したSPCの影響等により資産が大幅に増加

単位: 億円	2014年末	2013年末	増減
資産合計	13,194	9,381	3,813
① 流動資産	2,426	1,959	466
現金・預金	869	522	346
営業未収入金	58	196	▲ 138
有価証券・匿名組合出資金	-	68	▲ 68
販売用不動産	1,128	1,012	116
その他	370	159	210
② 固定資産	10,768	7,421	3,346
有形固定資産	7,739	4,126	3,613
無形固定資産	1,125	174	951
投資その他の資産	1,902	3,121	▲ 1,218
負債合計	10,136	6,758	3,377
③ 有利子負債	7,482	4,347	3,135
その他の負債	2,653	2,411	242
純資産合計	3,058	2,622	435
④ 株主資本	2,069	1,720	348
資本金	924	924	-
資本剰余金	634	634	-
利益剰余金	534	185	348
自己株式	▲ 24	▲ 23	-
その他の包括利益累計額	789	783	5
⑤ 少数株主持分	199	118	81

※青色: 連結SPCの影響

①流動資産

■主な増減要因

- ・現金・預金 連結SPC 単体 +305億円 +27億円
- ・有価証券・匿名組合出資金 連結SPC(エクイティ消去) ▲68億円
- ・販売用不動産 単体 +87億円
- ・その他 連結SPC 単体 +38億円 +163億円

②固定資産

■主な増減要因

- ・有形固定資産 単体(中野CP・グランフロント大阪等) +1,102億円
- 連結SPC +2,573億円
- ・無形固定資産 連結SPC(借地権等) +954億円
- ・投資その他の資産 連結SPC(エクイティ・投資損失引当金等消去) ▲1,162億円

③有利子負債

■主な増減要因

- 連結SPC 単体 +3,122億円 +12億円

④株主資本

■主な増減要因

- SPC期首連結影響額 ▲365億円
- 当期純利益 +829億円

⑤少数株主持分

■主な増減要因

- 連結SPC +68億円

自己資本比率 21.7%
D E レシオ 2.6倍

1. 2014年決算概要 (3)セグメント別概況 ①ビル等

主に期初に連結したSPCの影響および販売用不動産の売却等により増収増益

※青色:連結SPCの影響

単位: 億円	2014年	2013年	増減	2014年通期予想*	増減
営業収益	1,092	664	428	1,070	22
① ビル等賃貸	620	318	301	620	-
② 不動産売上高	229	8	221	230	-
③ 管理受託等	241	218	22	220	21
④ 配当	1	119	▲ 118	-	1
営業利益	294	254	39	285	9

*2014年11月7日公表通期予想

①ビル等賃貸

■増減内訳

新規稼働	+1億円
通期稼働	-
既存	+1億円
売却・建替等	▲10億円
連結SPC	+262億円
その他	+47億円

■事業データ

稼働率	
保有・連結SPC	95.2%
保有	94.8%
連結SPC	95.8%
平均賃料	
保有・連結SPC	29,042円/坪

②不動産売上高

■主な内訳

・オフィスビル(販売用不動産)売却	229億円
-------------------	-------

③管理受託等

■主な増減要因

・前期ビル管理会社連結	+38億円
-------------	-------

④配当

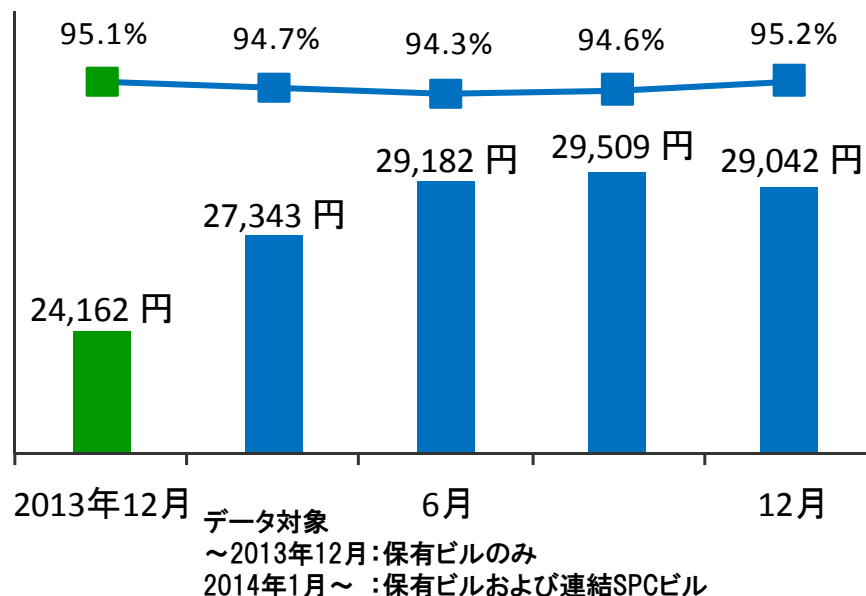
■主な増減要因

・SPC連結に伴い当期より連結対象分を消去

○新規・通期稼働物件

・新規稼働	
渋谷SSビル	(2014年5月取得物件)
TGビル	(2014年8月転賃開始)
・通期稼働	
大手町タワー	(2014年4月全体竣工)
東京スクエアガーデン	(2013年3月竣工)
グランフロント大阪	(2013年3月竣工)
	※2014年12月SPCより取得

稼働率・平均賃料【保有・連結SPC】

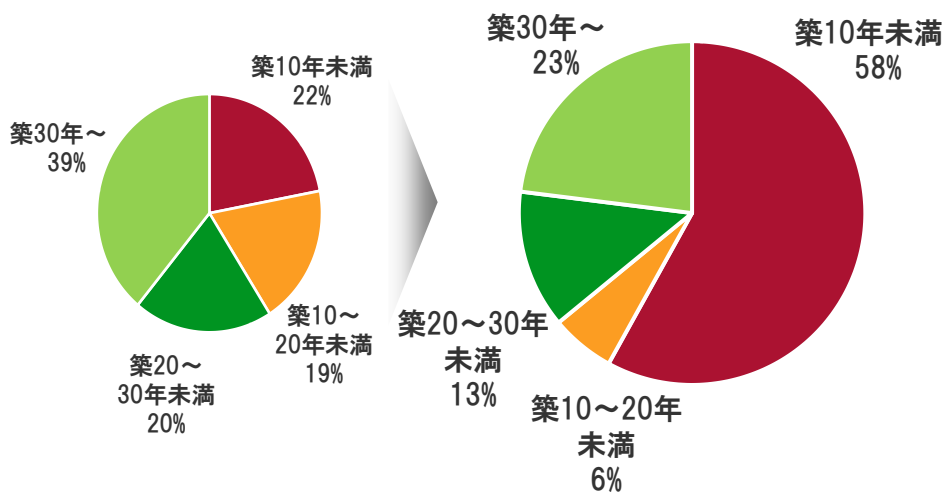


1. 2014年決算概要 (3)セグメント別概況 ①ビル等

2012年～2014年にかけて基幹物件が竣工し、ポートフォリオが劇的に変化

単体保有ビル+連結SPCビル+連結子会社保有ビル1棟(いずれも持分ベース)

築年数*



2011年12月末

2014年12月末

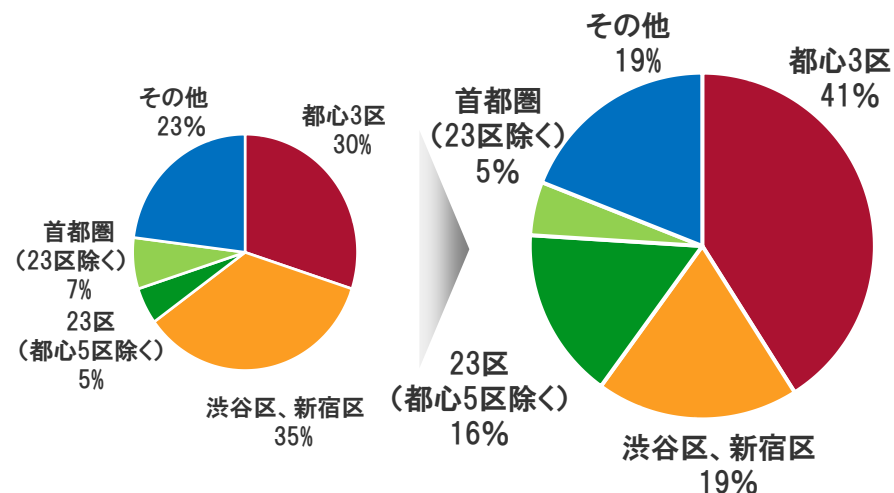
平均築年数**

22年

平均築年数**

14年

地域*



2011年12月末

2014年12月末

* 賃貸面積比率

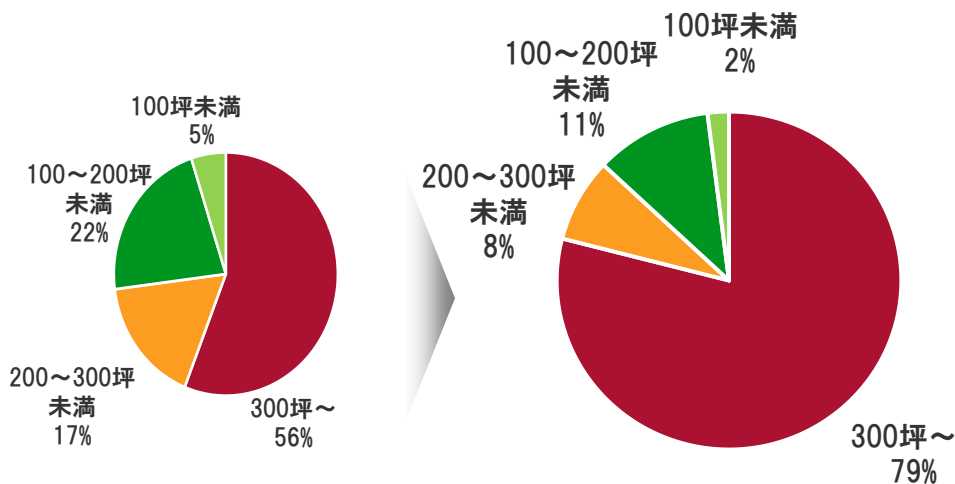
** 賃貸面積による加重平均値

1. 2014年決算概要 (3)セグメント別概況 ①ビル等

2012年～2014年にかけて基幹物件が竣工し、ポートフォリオが劇的に変化

単体保有ビル+連結SPCビル+連結子会社保有ビル1棟(いずれも持分ベース)

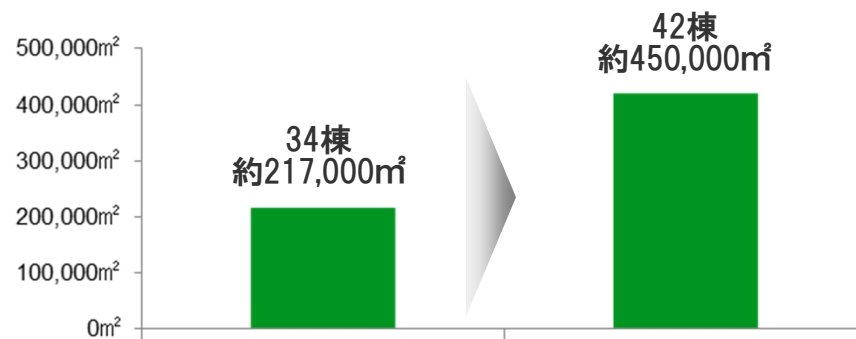
基準階面積*



2011年12月末

2014年12月末

棟数・賃貸面積



2011年12月末

2014年12月末

* 賃貸面積比率

1. 2014年決算概要 (3)セグメント別概況 ①ビル等

基幹物件が竣工、リーシング活動の強化により安定稼働に到達



※サウス棟の稼働率

1. 2014年決算概要 (3)セグメント別概況 ②住宅

マンション計上戸数の減少により減収減益

単位: 億円	2014年	2013年	増減	2014年通期予想*	増減
営業収益	876	1,135	▲ 258	860	16
① マンション分譲	616	879	▲ 262	610	6
戸建分譲	-	5	▲ 5	-	-
② 宅地等売上高	39	45	▲ 5	38	1
住宅賃貸	62	62	-	62	-
販売受託	19	18	-	18	1
③ 管理受託等	136	124	12	132	4
配当	2	-	2	-	2
営業利益	38	76	▲ 38	33	5

*2014年11月7日公表通期予想

①マンション分譲

■事業データ

計上戸数	1,376戸	(前年同期	1,902戸)
粗利益率	17.2%	(前年同期	17.0%)
竣工在庫	197戸	(前年同期	261戸)

②宅地等売上高

■主な内訳

・マンションPJのシェアアウト 38億円

③管理受託等

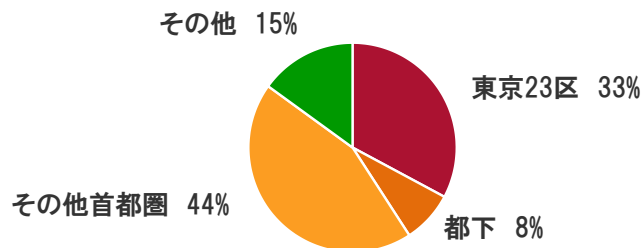
■主な増減要因

・リフォーム事業の一部を
その他セグメントより移行 +10億円

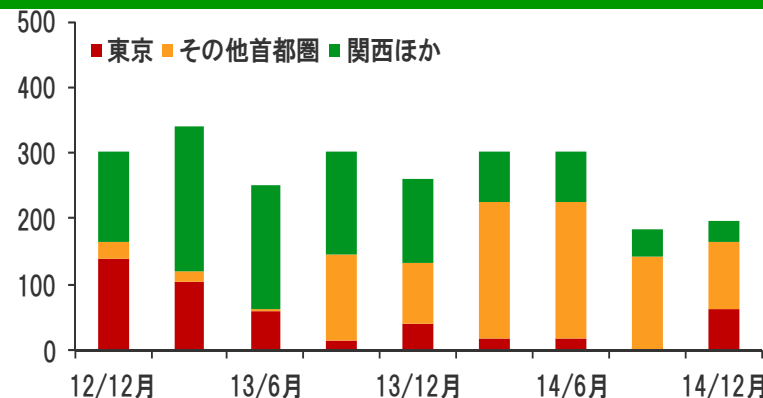
■事業データ

・東京建物アメニティサポート
マンション管理受託戸数 51,140戸
(前年同期 46,889戸)

分譲マンション 計上物件地域分布 (2014年4Q)



分譲マンション 竣工在庫



1. 2014年決算概要 (3)セグメント別概況 ③その他

不動産流通事業におけるキャピタルゲイン等により増益

単位: 億円	2014年	2013年	増減	2014年通期予想*	増減
営業収益	400	400	-	370	30
① 不動産流通	116	95	21	98	18
② 余暇	135	119	15	125	10
③ 時間貸駐車場	130	125	4	132	▲1
その他	8	7	1	7	1
④ 配当	8	11	▲2	8	-
海外 ※1	-	19	▲19	-	-
リフォーム ※2	-	18	▲18	-	-
飲食 ※3	-	2	▲2	-	-
営業利益	51	36	14	42	9

*2014年11月7日公表通期予想

※1 海外事業:子会社売却

※2 リフォーム事業:ビル等セグメントおよび住宅セグメントへ事業再編

※3 飲食事業:事業売却

①不動産流通

■主な増減要因

仲介・コンサル等	±0億円
買取仲介事業	+23億円

■事業データ

仲介件数	978件	(前年同期)	1,049件)
うち売買	920件	(前年同期)	1,000件)
うち賃貸	58件	(前年同期)	49件)

②余暇

■主な増減要因

温泉施設(ここち湯連結)	+15億円
--------------	-------

③時間貸駐車場

■事業データ

拠点数	641ヶ所	(前年同期)	619ヶ所)
車室数	46,248台	(前年同期)	45,423台)
稼働率	41.7%	(前年同期)	41.1%)

④配当

■主な内訳・増減要因

インカムゲイン	7億円	(前年同期比)	±0億円)
キャピタルゲイン	-	(前年同期比)	▲3億円)

MEMO

2. グループ組織再編

東京建物不動産販売の完全子会社化をはじめとする、グループ組織再編を実行

東京建物
不動産販売の
100%子会社化



■住宅事業

「製販管」一体となったサービスの強化

■シニア事業

サービス機能の統合による運営体制の強化

■アセットサービス事業

CRE戦略支援機能の集約によるノンアセットビジネスの強化

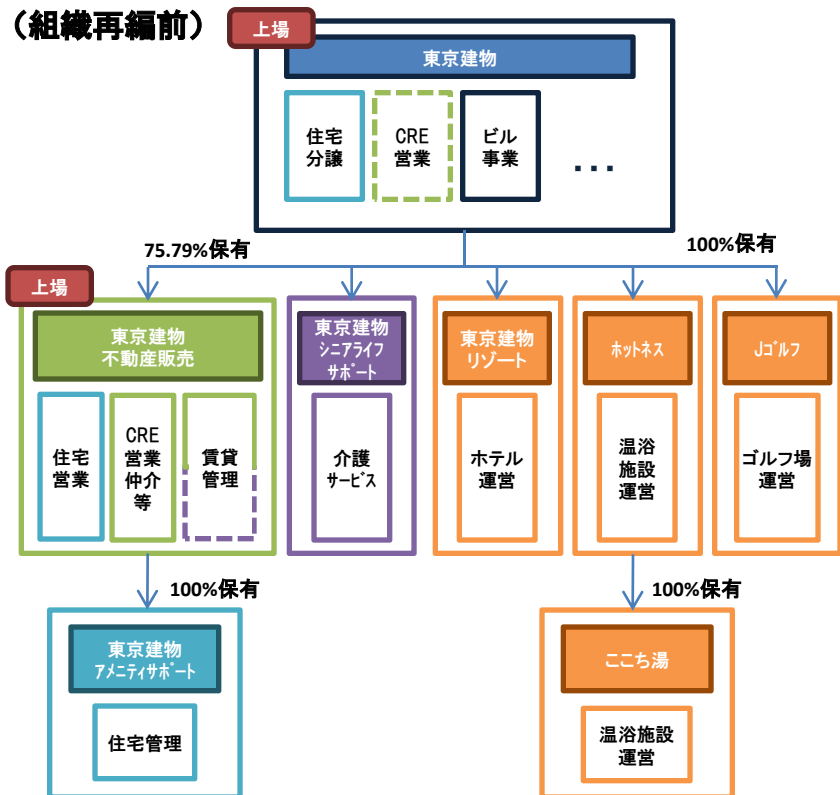
余暇事業各社
の統合



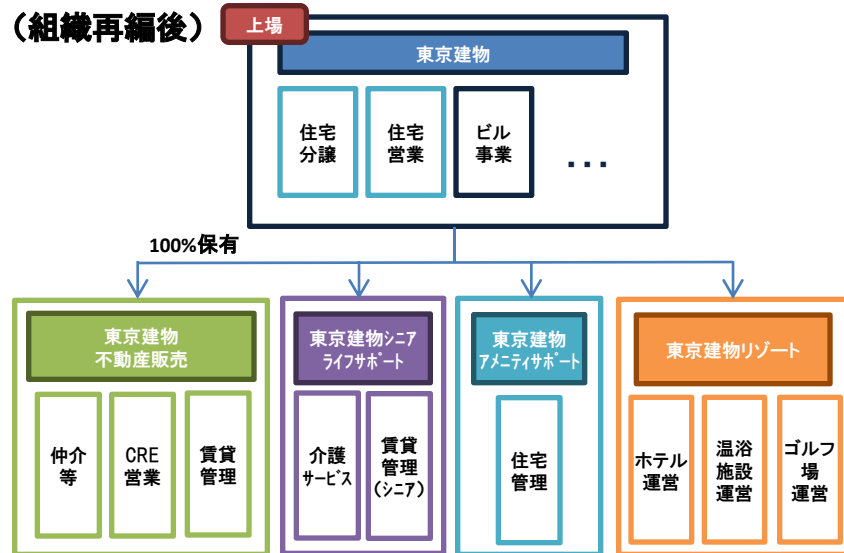
■余暇事業

余暇事業各社(ジェイゴルフ、ホットネス、ここち湯)
の統合による運営体制の強化

(組織再編前)



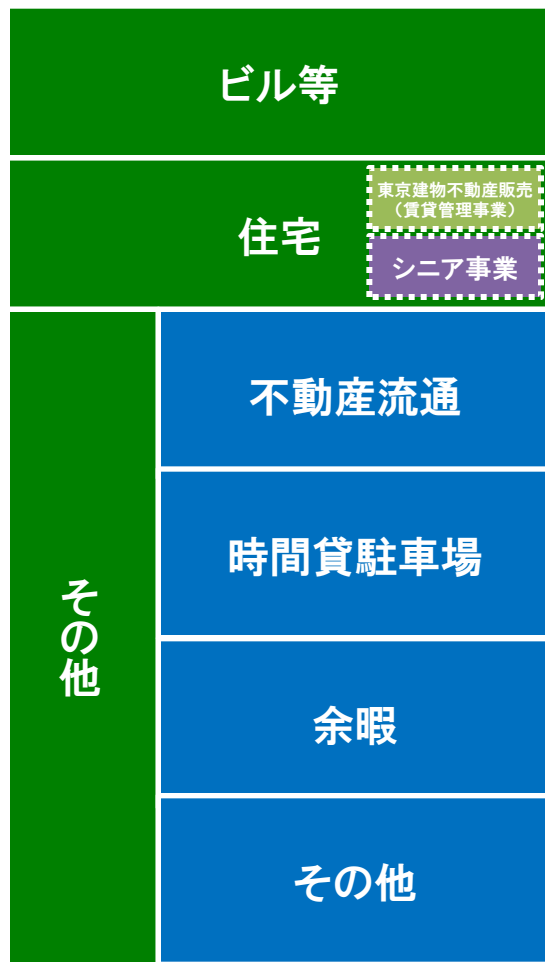
(組織再編後)



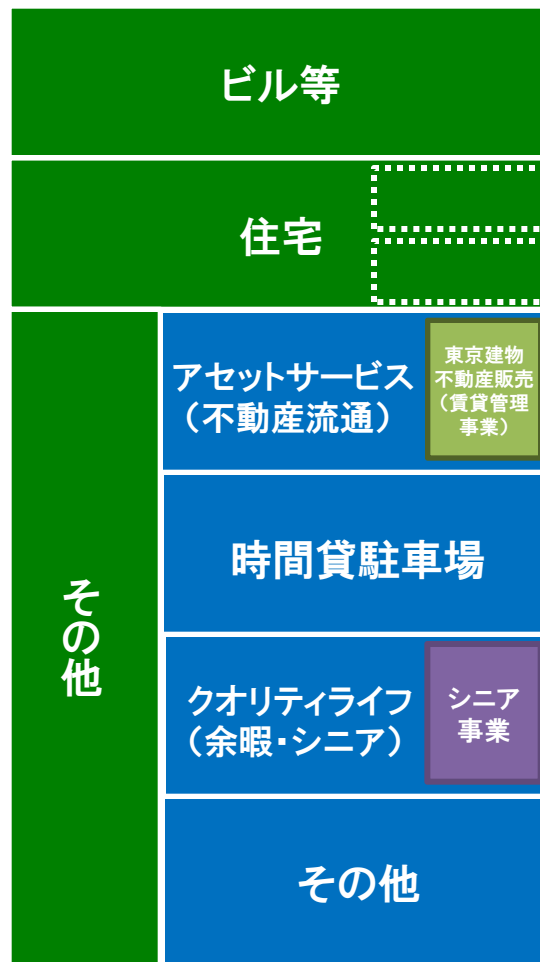
3. セグメント変更

グループ組織再編に伴い、セグメントを変更

■旧セグメント(～2014年12月末)



■新セグメント(2015年1月～)



東京建物不動産販売の賃貸管理事業を住宅セグメントより
その他セグメントの「アセットサービス事業」へ移行

シニア事業を住宅セグメントより
その他セグメントの「クオリティライフ事業」へ移行

4. 2015年通期見通し (1)損益計算書

単位: 億円		2015年通期予想	2014年	増減
①	営業収益	2,300	2,370	▲ 70
	ビル等	860	1,092	▲ 232
	住宅	940	876	63
	その他	500	400	99
②	営業利益	300	305	▲ 5
	ビル等	255	294	▲ 39
	住宅	80	38	41
	その他	30	51	▲ 21
	消去・全社	▲ 65	▲ 78	13
	営業外収益	20	19	-
③	営業外費用	140	151	▲ 11
	経常利益	180	173	6
④	特別利益	0	1,424	▲ 1,424
⑤	特別損失	20	174	▲ 154
	税引前当期純利益	160	1,423	▲ 1,263
	当期純利益	130	829	▲ 699
	有利子負債残高	7,600	7,482	117

①営業収益

■主な増減要因

- ・マンション計上戸数が増加するものの、前期物件売却等の影響により減収

②営業利益

■主な増減要因

- ・前期物件売却等の影響による減益

③営業外費用

■主な増減要因

- ・SPC再編等による支払金利削減

④特別利益

■主な増減要因

- ・前期物件売却および負ののれん計上等

⑤特別損失

■主な増減要因

- ・前期SPC再編等に伴う特別損失を計上

4. 2015年通期見通し (2)セグメント別概況 ①ビル等

単位: 億円	2015年通期見通し	2014年	増減
営業収益	860	1,092	▲ 232
① ビル等賃貸	630	620	9
② 不動産売上高	10	229	▲ 219
③ 管理受託等	220	241	▲ 21
配当	-	1	▲ 1
営業利益	255	294	▲ 39

■東京建物日本橋ビル 2015年2月竣工予定



①ビル等賃貸

■増減内訳

新規稼働	+10億円
通期稼働	+5億円
既存	+7億円
売却・建替等	▲12億円

②不動産売上高

■主な増減要因

- ・前期オフィスビル売却

③管理受託等

■主な増減要因

- ・前期仲介手数料等

○新規・通期稼働物件

- ・新規稼働
東京建物日本橋ビル (2015年2月竣工予定)
- ・通期稼働
渋谷SSビル (2014年5月取得物件)
TGビル (2014年8月転貸開始)

4. 2015年通期見通し (2)セグメント別概況 ②住宅

※水色:セグメント変更の影響

単位: 億円	2015年通期見通し	2014年	増減
営業収益	940	876	63
① マンション分譲	765	616	148
戸建分譲	9	-	9
② 宅地等売上高	1	39	▲ 38
③ 住宅賃貸	35	62	▲ 27
販売受託	15	19	▲ 4
④ 管理受託等	115	136	▲ 21
配当	-	2	▲ 2
営業利益	80	38	41

①マンション分譲

■事業データ

・計上戸数 1,500戸 (前期 1,376戸)

・粗利益率 21.0% (前期 17.2%)

※想定計上戸数1,500戸のうち、2014年12月末時点で約68%が契約済

②宅地等売上高

■主な増減要因

・前期マンションPJのシェアアウト

③住宅賃貸

■主な増減要因

・シニア事業および東京建物不動産販売の賃貸管理事業(転貸等)を
 その他セグメントへ移行 ▲22億円

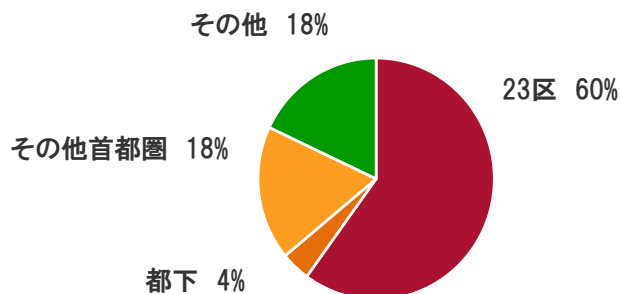
・前期賃貸マンション売却 ▲5億円

④管理受託等

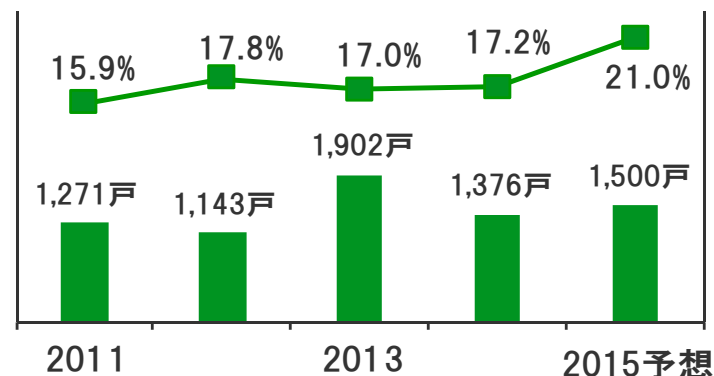
■主な増減要因

・東京建物不動産販売の賃貸管理事業(管理受託等)を
 その他セグメントへ移行 ▲15億円

分譲マンション 計上予定物件地域分布 (2015年)



分譲マンション 粗利益率・計上戸数



4. 2015年通期見通し (2)セグメント別概況 ③その他

※水色:セグメント変更の影響

単位:億円	2015年通期見通し	2014年	増減
営業収益	500	400	99
① アセットサービス(不動産流通) ※1	175	116	58
時間貸駐車場	140	130	9
② クオリティライフ(余暇・シニア)	165	135	29
③ その他 ※2	20	18	1
営業利益	30	51	▲ 21

※1 配当収益の一部をアセットサービス事業(不動産流通)へ移行

※2 アセットサービス事業(不動産流通)へ移管していない
配当収益と海外事業をその他へ分類

①アセットサービス(不動産流通)

■主な増減要因・内訳

- ・住宅セグメントから東京建物不動産販売の賃貸管理部門を移行 +約35億円
- ・アセットソリューション事業における増収 +約20億円

・配当 10億円 (前年同期比 +5億円)

②クオリティライフ(余暇・シニア)

■主な増減要因

- ・住宅セグメントからシニア事業を移行 +約15億円
- ・余暇事業 +約10億円

③その他

■主な増減要因・内訳

・配当 5億円 (前年同期比 ±0億円)

■グレイプス大森西
2014年12月竣工



■グレイプスフェリシティ戸塚
2015年1月竣工



■グレイプス川崎新町
2015年3月竣工予定



■(仮称)戸塚町361PJ
2015年11月竣工予定



4. 2015年通期見通し (2)セグメント別概況 ③その他



- 2009年～ 高齢者向け住宅事業開始
- サービス付き高齢者向け住宅としてグレイプスシリーズを展開



高齢者向け住宅事業の拡大

■介護サービス事業への参入



- 2014年9月 新会社東京建物シニアライフサポート(株)営業開始
- 介護サービス(居宅介護支援・訪問介護)、高齢者向け住宅の開発・運営を行う

■有料老人ホーム事業への参入



- 2014年9月 老人ホーム運営会社(株)誠愛苑をM&A
- 有料老人ホームの開発・運営を行う

■サービス付き高齢者向け住宅 開発状況

	所在	物件	総戸数	竣工年月
1	台東区浅草	グレイプス浅草	98戸	2009年12月
2	埼玉県ふじみ野市	グレイプスふじみ野	86戸	2013年10月
3	大田区大森	グレイプス大森西	56戸	2014年12月
4	神奈川県横浜市戸塚区	グレイプスフェリシティ戸塚	97戸	2015年1月
5	神奈川県川崎市川崎区	グレイプス川崎新町	69戸(予定)	2015年3月(予定)
6	神奈川県横浜市戸塚区	(仮称)戸塚町361PJ	74戸(予定)	2015年11月(予定)
7	神奈川県藤沢市	(仮称)グレイプス辻堂西海岸PJ	158戸(予定)	2016年7月(予定)
	計	7物件	638戸(予定)	

■サービス付き高齢者向け住宅 運営受託状況

	所在	物件	総戸数	竣工年月
1	世田谷区烏山	コーシャハイム千歳烏山	86戸	2014年4月
2	足立区西新井	グレイプスガーデン西新井大師	62戸	2014年8月
3	豊島区東池袋	グレイプスJ東池袋	51戸	2014年12月
4	東京都稲城市	(仮称)JKK平尾住宅	65戸(予定)	2017年3月(予定)
	計	4物件	264戸	

5. 補足資料 (1)東京駅周辺 物件MAP

東京駅周辺で多くの優良ビルが竣工 今後は再開発・建替え等を積極的に推進

1 JAビル、経団連会館
2009年竣工



2 大手町フィナンシャルシティ
(ノースタワー) 2012年竣工



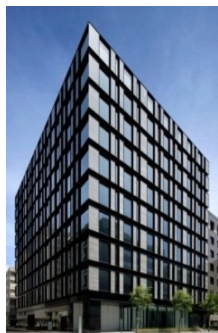
3 大手町タワー
2014年全体竣工



4 東京建物室町ビル
1966年竣工

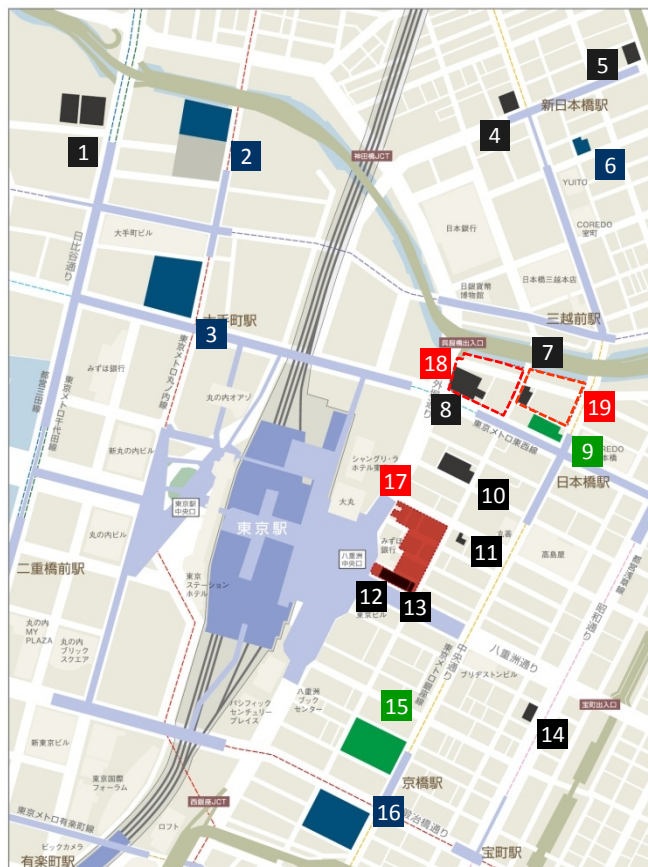
5 東京建物第3室町ビル
1971年竣工

6 日本橋Tビル
2012年竣工

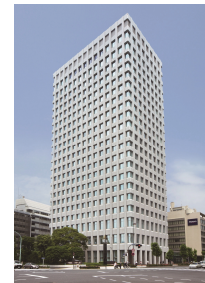


7 日本橋ファーストビル
1994年竣工

■ ~2011年竣工	■ 2012~2014年竣工
■ 2015年~竣工	■ 再開発計画エリア



8 新呉服橋ビル
1977年竣工



9 東京建物日本橋ビル
2015年竣工予定



10 東京建物八重洲ビル
2011年竣工



11 NTA日本橋ビル
1991年竣工

12 東京建物本社ビル
1929年竣工

13 ヤエスメックビル
1986年竣工

14 京橋YSビル
1990年竣工

15 (仮称)京橋二丁目
西地区市街地再開発
2016年竣工予定



16 東京スクエアガーデン
2013年竣工



17 八重洲一丁目東地区市街地再開発
想定敷地面積 約10,000㎡

18 八重洲一丁目北地区まちづくり協議会

19 日本橋一丁目1.2番街区まちづくり検討会

5. 補足資料 (2)マンション開発MAP

2015年以降、首都圏でマンション大規模PJを計上予定



1 Brilla Tower 池袋
地上49階 / 販売戸数322戸(総戸数432戸) / 計上年度 2015年

2 (仮称)富ヶ谷PJ
敷地面積 約2,800㎡



3 Brilla Towers 目黒
地上38~40階 / 販売予定戸数661戸(総戸数945戸) / 計上年度 2017年以降(予定)



■ ~2015年 計上 ■ 2016年~ 計上予定

4 (仮称)上野池之端PJ
地上36階(予定) / 総戸数360戸前後(予定) / 計上年度 2019年以降(予定)



5 Brilla THE TOWER TOKYO YAESU AVENUE
地上30階 / 総戸数387戸前後(予定) / 計上年度 2017年



6 BAYZ TOWER & GARDEN
地上31階 / 総戸数550戸 / 計上年度 2016年

7 SKYZ TOWER & GARDEN
地上44階 / 総戸数1,110戸 / 計上年度 2015年

8 Brilla 有明 City Tower
地上33階 / 総戸数600戸 / 計上年度 2015年

竣工年度等物件の詳細は今後変更となる可能性があります。

