

2013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. 2013年決算概要	
(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
2. SPC連結の影響	
(1) 貸借対照表	p.11
(2) 損益計算書	p.12
3. 2014年通期見通し	
(1) 損益計算書	p.13
(2) セグメント別概況	p.14
4. 補足資料	
(1) 自己資本・有利子負債の推移	p.17
(2) オフィスポートフォリオの推移	p.18
(3) 東京駅周辺 物件MAP	p.19

# 1. 2013年決算概要 (1)損益計算書

前期物件売却の反動はあるものの、大手町タワー稼働・マンション計上戸数増等により減益幅は縮小

単位: 億円	2013年	2012年	増減	2013年通期予想*	増減
① 営業収益	2,200	1,941	258	2,150	50
ビル等	664	674	▲ 10	650	14
住宅	1,135	866	269	1,080	55
その他	400	400	—	420	▲ 19
② 営業利益	293	308	▲ 15	210	83
ビル等	254	331	▲ 76	185	69
住宅	76	9	66	60	16
その他	36	28	8	40	▲ 3
消去・全社	▲ 74	▲ 61	▲ 13	▲ 75	1
営業外収益	25	19	6	10	15
営業外費用	99	110	▲ 11	100	—
経常利益	219	217	2	120	99
③ 特別利益	215	38	177	50	165
④ 特別損失	222	77	144	40	182
税引前当期純利益	212	178	34	130	82
当期純利益	101	102	▲ 1	80	21

## ①営業収益

### ■前期比増減要因

- ・マンションの計上戸数増により増収。

## ②営業利益

### ■前期比増減要因

- ・前期大手町タワー底地売却の反動で減益。
- ・ただし同PJの稼働が始まった影響等で、減益は小幅に止まる。
- ・また分譲マンションの計上戸数増により、住宅セグメントでは増益。

## ③特別利益

### ■主な内訳

- ・ビル管理会社等の連結化に伴う負のれん発生益等 約33億円
- ・賃貸マンションの売却益 約21億円
- ・投資有価証券・関係会社株式の売却益 約150億円

## ④特別損失

### ■主な内訳

- ・オフィスビル等に係る投資有価証券評価損等 約140億円
- ・リゾート施設・賃貸マンション等にかかる減損損失 約77億円

\*予想数値は中間決算発表時に公表のもの

# 1. 2013年決算概要 (2)貸借対照表

ポートフォリオ戦略の推進により有利子負債を削減、総資産は株式時価評価等の影響で増加

単位: 億円	2013年末	2012年末	増減
<b>資産合計</b>	9,381	8,952	428
流動資産	1,959	1,624	335
現金・預金	522	394	128
営業未収入金	196	102	94
有価証券・匿名組合出資金	68	68	—
① 販売用不動産	1,012	891	120
その他	159	167	▲ 8
固定資産	7,421	7,328	93
② 有形固定資産	4,126	4,370	▲ 243
無形固定資産	174	283	▲ 109
③ 投資その他の資産	3,121	2,674	446
<b>負債合計</b>	6,758	6,828	▲ 69
④ 有利子負債	4,347	4,797	▲ 449
その他の負債	2,411	2,030	380
<b>純資産合計</b>	2,622	2,124	497
株主資本	1,720	1,665	55
資本金	924	924	—
資本剰余金	634	635	—
利益剰余金	185	111	74
自己株式	▲ 23	▲ 5	▲ 18
その他の包括利益累計額	783	384	398
少数株主持分	118	74	43

## ①販売用不動産

### ■主な増減内訳

販売用不動産増加	+882億円
原価振替	▲810億円
固定資産から振替	+46億円

## ②有形固定資産、無形固定資産

### ■主な増減内訳

資本的支出	+49億円
売却	▲290億円
減価償却	▲83億円
減損損失	▲76億円
販売用不動産に振替	▲46億円
ビル管理会社等の連結	+31億円
高輪SA連結	+45億円

## 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	▲122億円
投資損失引当	▲85億円
株式等の時価評価等	+471億円
ビル管理会社等の連結	+83億円
為替換算	+66億円

## ④有利子負債

### ■主な増減内訳

本体	▲403億円
短期借入金	▲124億円
社債	+180億円
長期借入金	▲459億円
子会社	▲44億円

# 1. 2013年決算概要 (3)セグメント別概況 ①ビル等

オフィスは安定稼働、セグメント全体では前期物件売却の反動で減益

単位: 億円	2013年	2012年	増減	2013年通期予想	増減
営業収益	664	674	▲ 10	650	14
① ビル等賃貸	318	325	▲ 7	315	3
不動産売上高	8	54	▲ 46	90	▲ 81
② 管理受託等	218	108	110	180	38
③ 配当	119	186	▲ 67	65	54
営業利益	254	331	▲ 76	185	69

## ①ビル等賃貸

### ■前期比増減内訳

新規稼働	—
通期稼働	+4億円
既存	+8億円
売却・建替等	▲19億円

### ■事業データ

稼働率	95.1%
保有	96.5%
転貸	95.7%
総合	
平均賃料	21,560円/坪
(前四半期末比)	▲0.3%

## ②管理受託等

### ■前期比増減内訳

ビル管理会社・清掃会社の連結等	+125億円
前期大手町タワーに係る手数料の反動等	▲16億円

## ③配当

### ■内訳

インカムゲイン	48億円	(前期比 +26億円)
キャピタルゲイン	25億円	(前期比 ▲138億円)
その他	45億円	

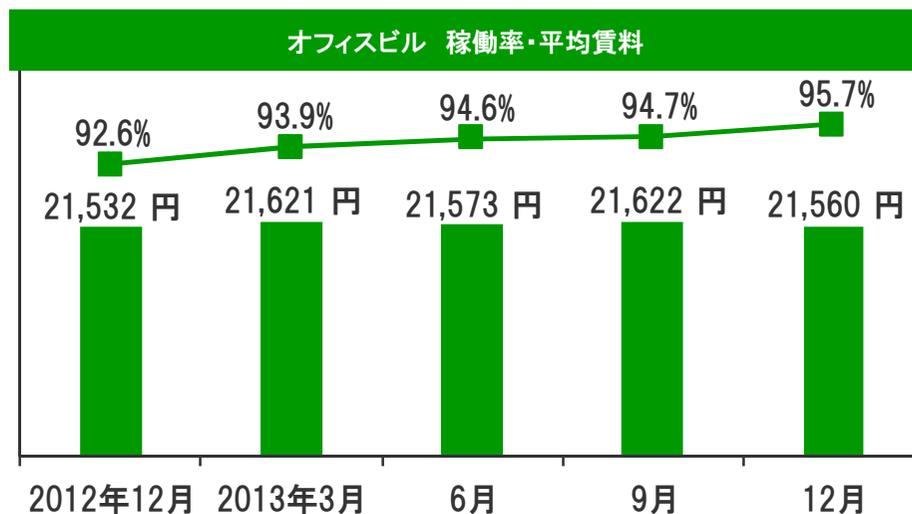
## ○新規・通期稼働物件

### ■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～)
	大手町タワー1次竣工 (2013年 9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年決算概要 (3)セグメント別概況 ①ビル等

大手町の枢要に延床面積約20万㎡の大規模複合プロジェクト：大手町タワー 1次竣工



## ■物件概要

- ・名称：大手町タワー
- ・所在：千代田区大手町1-5-5
- ・規模：地上38階、地下6階
- ・延床面積：約198,000㎡
- ・用途：オフィス、ホテル、商業ほか
- ・竣工：1次2013年9月、全体2014年4月(予定)
- ・テナント：オフィス みずほFG(本店)  
ホテル アマンリゾートG



## ■地下プラザ

- ・大手町駅中心部の地下通路を拡幅整備し、建物下層部の3層吹抜け空間に連結。大手町駅、商業ゾーン「OOTEMORI」、そして「大手町の森」を眺めるエントランスを結節。



## ■大手町の森

- ・「都市を再生しながら自然を再生する」をコンセプトに、「本物の森」を敷地内に創出。広さは敷地全体の約1/3、3,600㎡に及ぶ。

## ■商業ゾーン「OOTEMORI」

- ・「女性が使いやすい、入りやすい」をコンセプトに、飲食店、食物飯店、その他サービス施設などを展開。



OOTEMORI

# 1. 2013年決算概要 (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等により増収増益

単位: 億円	2013年	2012年	増減	2013年通期予想	増減
営業収益	1,135	866	269	1,080	55
① マンション分譲	879	529	350	870	9
戸建分譲	5	22	▲ 17	5	—
② 宅地等売上高	45	115	▲ 70	30	15
住宅賃貸	62	77	▲ 14	60	2
販売受託	18	14	3	15	3
③ 管理受託等	124	106	18	100	24
配当	—	—	—	—	—
営業利益	76	9	66	60	16

### ①マンション分譲

#### ■事業データ

・計上戸数	1,902戸	(前期	1,143戸)
・粗利益率	17.0%	(前期	17.8%)
・評価損除くと	18.7%	(前期	21.8%)
・竣工在庫	261戸	(前四半期末	300戸)

※個別PJの事業収支見直し等に伴い、計約14億円の評価損を計上。

### ②宅地等売上高

#### ■内訳

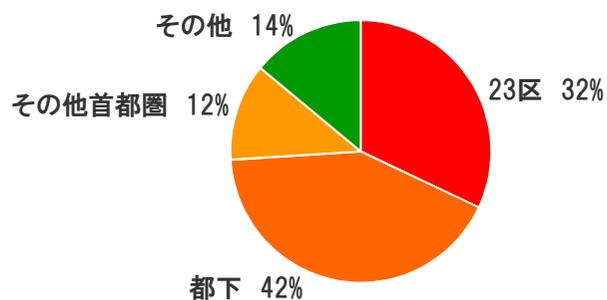
当期	マンションの一棟売り等
前期	開発用不動産の売却等

### ③管理受託等

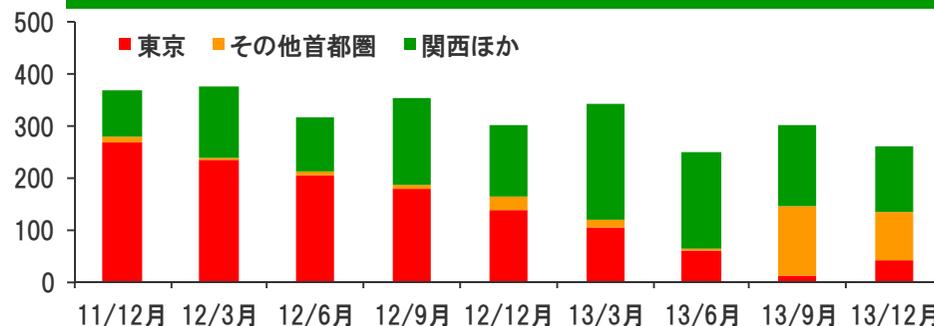
#### ■事業データ

・東京建物アメニティサポート	マンション管理受託戸数
46,889戸	(前四半期末 45,220戸)

分譲マンション 計上物件地域分布 (2013年)



分譲マンション 竣工在庫



# 1. 2013年決算概要 (3)セグメント別概況 ②住宅

## 日本最大級のマンション建替えプロジェクト : Brillia多摩ニュータウン 竣工

建替え前 (1971年~2011年)



### ■ 物件概要

- ・名称 : 諏訪2丁目団地
- ・規模 : 5階建 23棟
- ・総戸数 : 640戸

建替え後 (2013年~)



### ■ 物件概要

- ・名称 : Brillia多摩ニュータウン
- ・規模 : 11階建~14階建 7棟
- ・総戸数 : 1,249戸

### ■ 日本最大級の建替えプロジェクト

- ・1973年以降の民間分譲マンションの建替え事業としては、最多の総戸数。(不動産調査。2013年10月時点。右の写真は街びらきイベントの様子。)



### ■ 多世代型の街づくり

- ・「多世代型の街づくり」をコンセプトに、保育園や介護サービス施設など、様々な世代が必要とする機能を併設。



### ■ 既存樹木の保存と環境配慮仕様の導入

- ・敷地内の森林・樹木を極力保存しながら、一方で屋上緑化や太陽光パネルなど、最新の環境配慮仕様を導入。



# 1. 2013年決算概要 (3)セグメント別概況 ③その他

## 不動産流通の仲介件数増加等により増益

単位: 億円	2013年	2012年	増減	2013年通期予想	増減
営業収益	400	400	—	420	▲ 19
余暇	119	118	1	125	▲ 5
海外	19	18	1	18	1
① 不動産流通	95	79	15	95	0
リフォーム ※1	18	40	▲ 22	40	▲ 21
飲食 ※2	2	6	▲ 4	2	0
② 時間貸駐車場	125	115	10	120	5
その他	7	11	▲ 4	10	▲ 2
③ 配当	11	8	2	10	1
営業利益	36	28	8	40	▲ 3

### ※1 リフォーム

#### ■前期比増減要因

当期に事業再編。対応する収益はビル等セグメントの管理受託等、および住宅セグメントの管理受託等へ。

### ※2 飲食

#### ■前期比増減要因

事業売却。

### ①不動産流通

#### ■前期比増減内訳

仲介・鑑定等 +4億円  
買取仲介事業 +8億円

#### ■事業データ

仲介件数 1,049件 (前期 1,016件)  
うち売買 1,000件 (前期 930件)  
うち賃貸 49件 (前期 86件)

### ②時間貸駐車場

#### ■事業データ

・拠点数 619ヶ所 (前四半期末 611ヶ所)  
・車室数 45,423台 (前四半期末 44,208台)  
・稼働率 41.1% (前四半期末 38.9%)

### ③配当

#### ■内訳

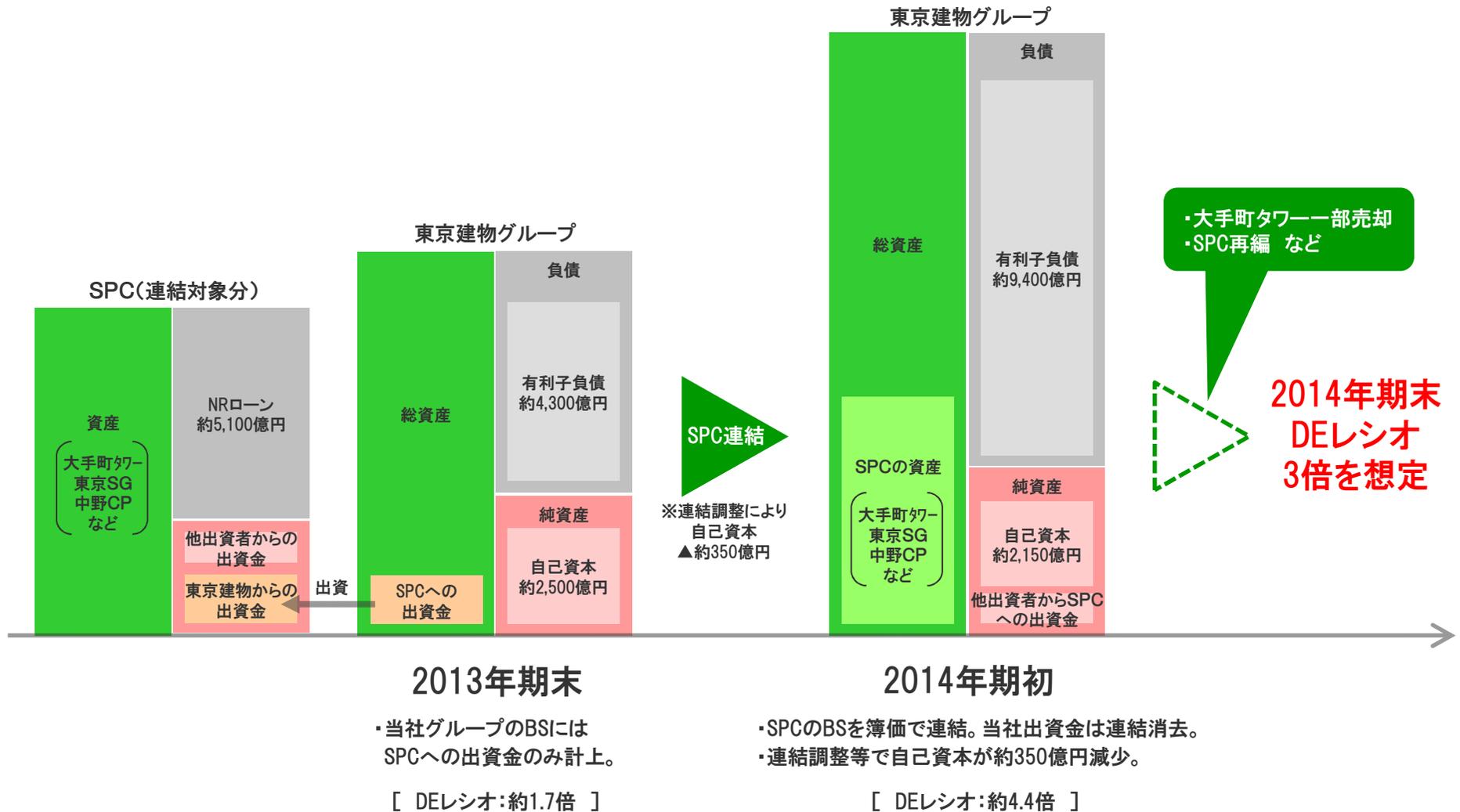
インカムゲイン 7億円 (前期比 ▲1億円)  
キャピタルゲイン 3億円 (前期比 +3億円)

# MEMO

---

## 2. SPC連結の影響 (1)貸借対照表

2014年12月期よりSPCを簿価連結



## 2. SPC連結の影響 (2)損益計算書

### 個別SPCのPL(例)

\*本ページでは法人税等を考慮していない。

営業収益	100	賃貸収益等	
営業原価	40	管理費等	
営業利益	60		
営業外費用	20	支払利息等	
経常利益	40		

※数字は仮想値  
※当社の持分を70%と仮定

経常利益 40
   
 × 70% → 東京建物へ配当 28
   
 × 30% → 他出資者へ配当 12

### 上記SPCの東京建物グループPLにおける寄与

#### 2013年以前

営業収益	28	配当
営業原価	—	
営業利益	28	
営業外費用	—	
経常利益	28	
少数株主利益	—	
当社利益	28	

・当社持分に応じたSPCからの配当を、営業収益として計上。

SPC連結

#### 2014年以降

営業収益	100	賃貸収益等
営業原価	40	管理費等
営業利益	60	
営業外費用	20	支払利息等
経常利益	40	
少数株主利益	12	他出資者へ
当社利益	28	

・SPCが連結子会社となるため、賃貸収益・営業原価・支払利息等を100%分計上。  
・他出資者への配当は少数株主利益で処理。

### 3. 2014年通期見通し (1)損益計算書

	単位: 億円	2014年通期予想	2013年	増減
①	営業収益	2,250	2,200	49
	ビル等	1,030	664	365
	住宅	820	1,135	▲ 315
	その他	400	400	—
②	営業利益	270	293	▲ 23
	ビル等	280	254	25
	住宅	20	76	▲ 56
	その他	40	36	3
	消去・全社	▲ 70	▲ 74	4
	営業外収益	30	25	4
③	営業外費用	220	99	120
	経常利益	80	219	▲ 139
④	特別利益	1,250	215	1,034
	特別損失	50	222	▲ 172
	税引前当期純利益	1,280	212	1,067
⑤	当期純利益	600	101	498
⑥	有利子負債残高	8,400	4,347	4,052

#### ①営業収益

##### ■前期比増減要因

- ・SPC連結影響による増収効果はあるものの、マンションの計上戸数減等により微増に止まる。

#### ②営業利益

##### ■前期比増減要因

- ・SPC連結影響による増益効果はあるものの、マンション計上戸数減等により減益。

#### ③営業外費用

##### ■前期比増減要因

- ・SPC連結影響により増加。

#### ④特別利益

##### ■主な内訳

- ・大手町タワーの一部売却益等。

#### ⑤当期純利益

##### ■主な内訳

- ・詳細未確定ながら、大手町タワーの一部売却にかかる当社持分を約1/2と想定。

#### ⑥有利子負債

##### ■前期比増減要因

- ・SPC連結により期初に増加。期末にかけて約1,000億円削減の見込み。

### 3. 2014年通期見通し (2)セグメント別概況 ①ビル等

単位: 億円	2014年通期見通し	2013年	増減
営業収益	1,030	664	365
① ビル等賃貸	620	318	301
② 不動産売上高	190	8	181
管理受託等	220	218	1
③ 配当	—	119	▲ 118
営業利益	280	254	25

#### ①ビル等賃貸

##### ■前期比増減内訳

新規稼働	—
通期稼働	—
既 存	▲7億円
売却・建替等	▲7億円
SPC連結影響	+315億円

※営業利益へのSPC連結影響  
+約135億円

#### ②不動産売上高

##### ■内訳

Hancock資産の売却を想定。

※営業利益への寄与は約20億円を想定。

#### ③配当

##### ■前期比増減要因

当期よりSPC連結のため、配当収益は消去。

対応する営業収益はビル等賃貸・不動産売上高等で計上。

#### ○新規・通期稼働物件

・新規稼働

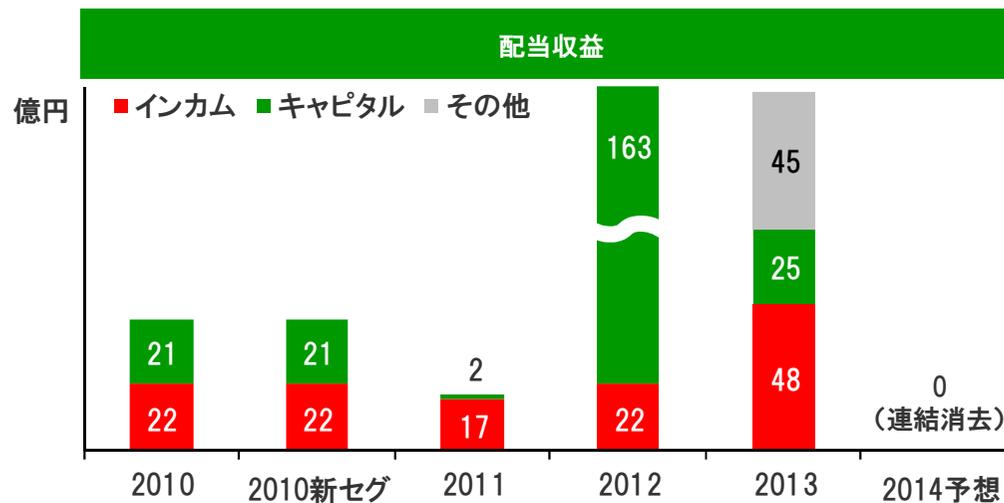
なし

・通期稼働

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～)

大手町タワー1次竣工 (2013年 9月～)



### 3. 2014年通期見通し (2)セグメント別概況 ②住宅

単位: 億円	2014年通期見通し	2013年	増減
営業収益	820	1,135	▲ 315
① マンション分譲	610	879	▲ 269
戸建分譲	—	5	▲ 5
宅地等売上高	—	45	▲ 45
住宅賃貸	62	62	—
販売受託	18	18	—
管理受託等	130	124	5
配当	—	—	—
営業利益	20	76	▲ 56

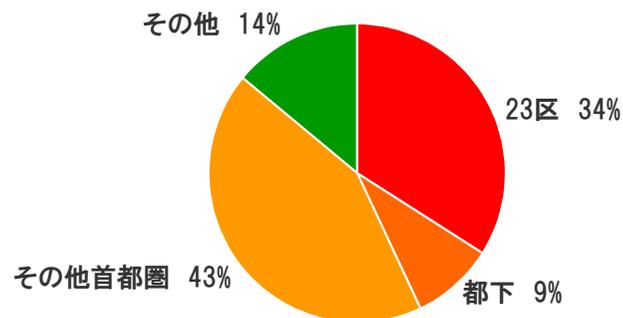
#### ①マンション分譲

##### ■事業データ

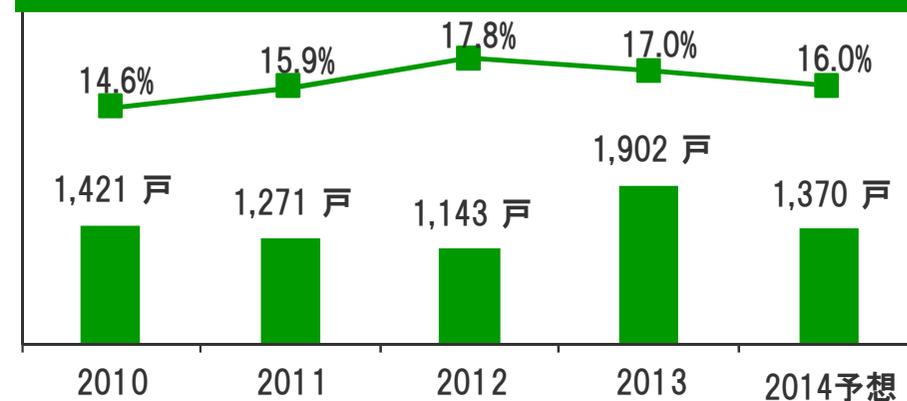
・計上戸数 1,370戸 (前期 1,902戸)  
 ・粗利益率 16.0% (前期 17.0%、  
 評価損除くと18.7%)

※想定計上戸数1,370戸のうち、約53%が契約済

分譲マンション 計上予定物件地域分布 (2014年)

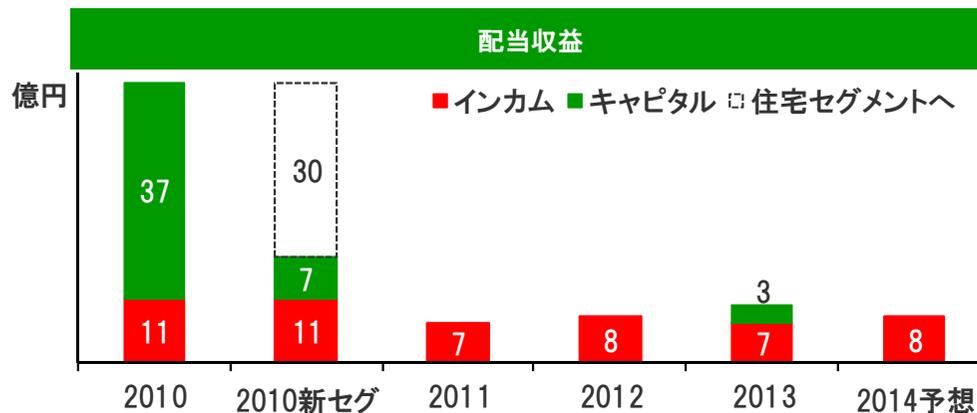


分譲マンション 粗利益率・計上戸数



### 3. 2014年通期見通し (2)セグメント別概況 ③その他

単位: 億円	2014年通期見通し	2013年	増減
営業収益	400	400	—
① 余暇	140	119	20
海外 ※1	—	19	▲ 19
② 不動産流通	110	95	14
リフォーム ※2	—	18	▲ 18
飲食 ※3	—	2	▲ 2
③ 時間貸駐車場	135	125	9
その他	7	7	—
④ 配当	8	11	▲ 3
営業利益	40	36	3



#### ①余暇

■前期比増減要因  
 温泉施設買収(4店舗)による増収。

#### ②不動産流通

■前期比増減要因  
 仲介案件数の増加等による増収。

#### ③時間貸駐車場

■前期比増減要因  
 車室数の増加等による増収。

#### ④配当

■内訳  
 インカムゲイン 8億円 (前期比 ±0億円)  
 キャピタルゲイン — (前期比 ▲3億円)

#### ※1 海外

■前期比増減要因  
 前期に子会社売却。

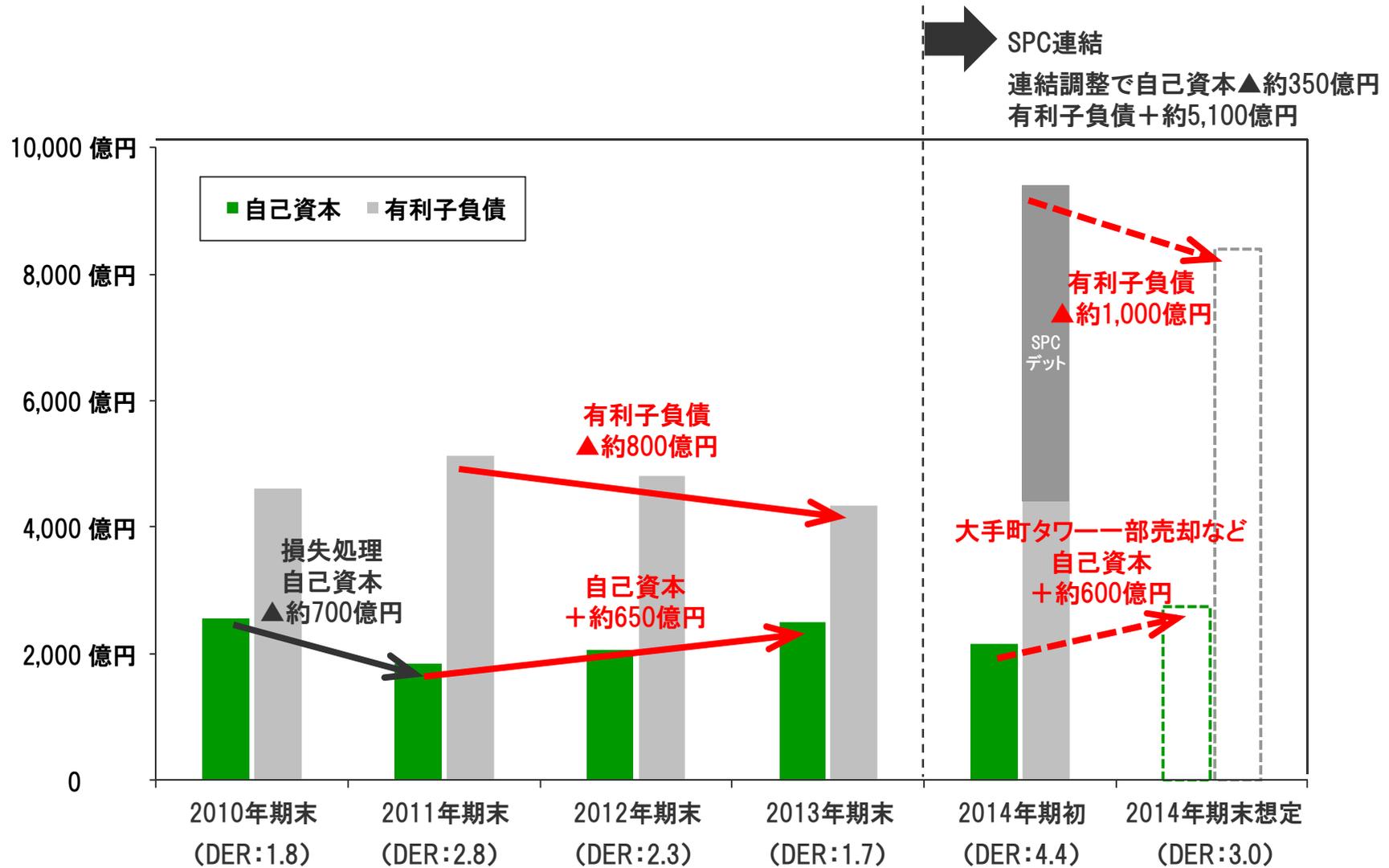
#### ※2 リフォーム

■前期比増減要因  
 前期に事業再編。対応する収益はビル等セグメントの管理受託等、および住宅セグメントの管理受託等へ。

#### ※3 飲食

■前期比増減要因  
 前期に事業売却。

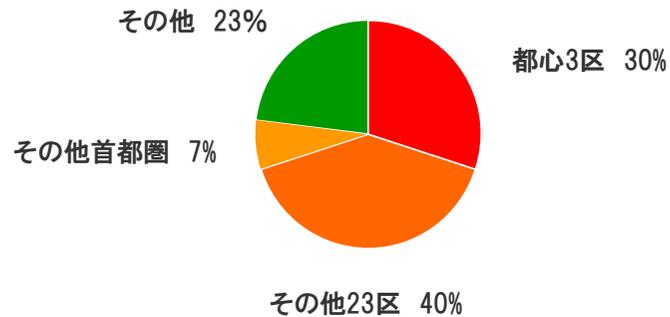
## 4. 補足資料 (1)自己資本・有利子負債の推移



## 4. 補足資料 (2) オフィスポートフォリオ\*の推移

2011年12月末

地域分布\*\*

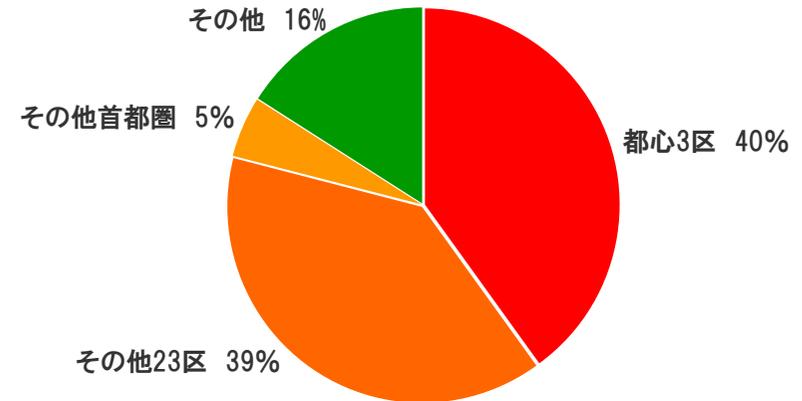


棟数	賃貸面積	平均築年数***
34棟	約217,000㎡	22年

2014年3月末

(大手町タワー一部売却後)

地域分布\*\*



棟数	賃貸面積	平均築年数***
45棟	約468,000㎡	14年

\* 単体保有ビル+連結子会社保有ビル  
(いずれも持分ベース)

\*\* 賃貸面積比率

\*\*\* 賃貸面積による加重平均値

# 4. 補足資料 (3)東京駅周辺 物件MAP

(1)JAビル、経団連会館



(4)東京建物室町ビル



(5)日本橋TIビル

(2)大手町フィナンシャルシティ(ノースタワー)



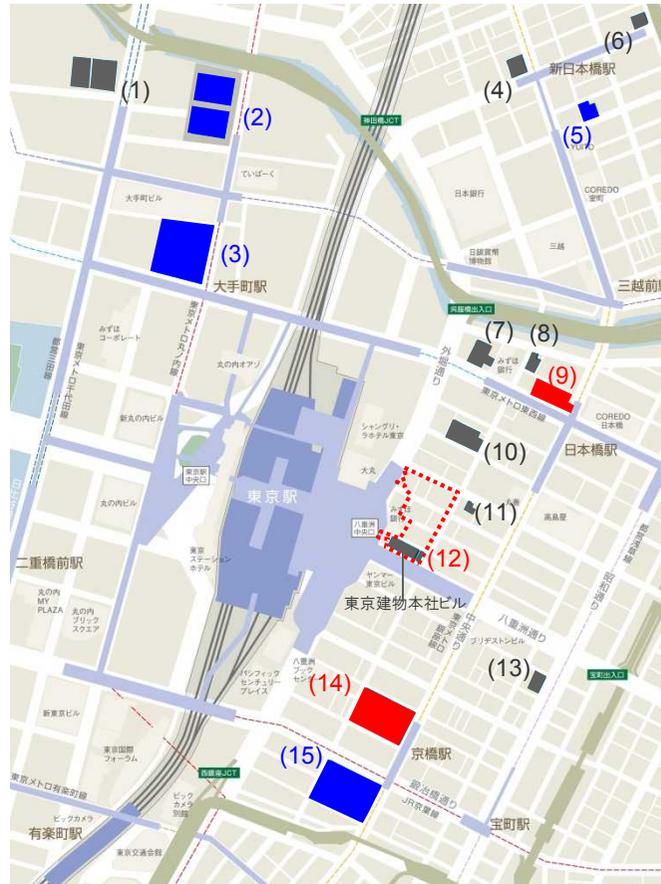
(6)東京建物第3室町ビル



(3)大手町タワー



(7)新呉服橋ビル



(8)日本橋ファーストビル



(10)東京建物八重洲ビル



(11)NTA日本橋ビル

(12)(仮称)八重洲一丁目  
東地区市街地再開発

(13)京橋YSビル

(14)(仮称)京橋二丁目  
西地区市街地再開発



(15)東京スクエアガーデン



~2011年 竣工

2012~2014年 竣工(予定含む)

2015年~ 竣工予定

# MEMO

---