

2012年12月期 決算説明資料

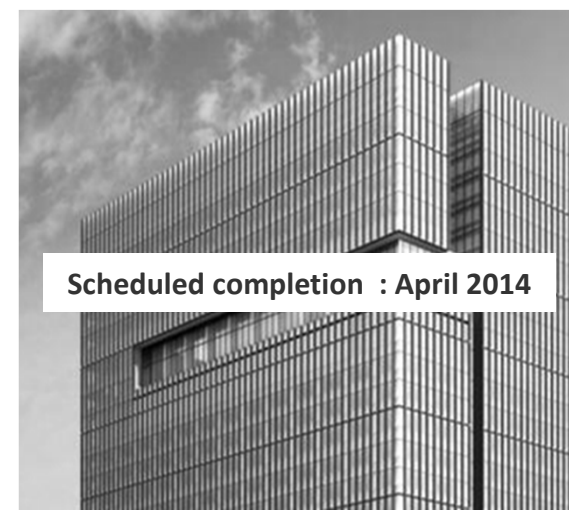


NAKANO CENTRAL PARK



Scheduled completion : March 2013

TOKYO SQUARE GARDEN



Scheduled completion : April 2014

Otemachi 1-6 PJ



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. 2012年12月期決算概要

- (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.12

2. 2013年12月期見通し

- (1) 損益計算書 p.13
- (2) セグメント別概況 p.14

3. 中期経営計画の進捗 p.17

1

2012年12月期決算 (1) 損益計算書

大手町1-6PJの底地売却等により増収増益

単位: 億円	2012年	2011年	増減	予想	増減
営業収益	1,941	1,669	272	1,900	41
ビル等	674	435	239	605	69
住宅	866	839	27	865	1
その他	400	394	5	430	▲ 29
営業利益	308	▲ 6	315	300	8
ビル等	331	73	258	300	31
住宅	9	▲ 13	23	25	▲ 15
その他	28	▲ 1	30	35	▲ 6
消去・全社	▲ 61	▲ 64	3	▲ 60	▲ 1
営業外収益	19	13	5	15	4
営業外費用	110	115	▲ 4	115	▲ 4
経常利益	217	▲ 108	326	200	17
特別利益	38	17	20	25	13
特別損失	77	667	▲ 590	45	32
税引前当期純利益	178	▲ 758	936	180	▲ 1
当期純利益	102	▲ 717	820	100	2

ポイント

● 営業収益

(前期比)

- ・大手町1-6PJの底地売却や日本パーキング(株)の通期寄与等により増収。

(予想比)

- ・資産入替えに伴う不動産売上高や手数料等により増収。

● 営業利益

(前期比)

- ・大手町1-6PJの底地売却や前期の評価損計上の減少等により増益。

(予想比)

- ・地方所在ビルの売却益計上により増益。
- ・住宅セグメントにおいて評価損計上。

● 特別損益

- ・資産の入替えに伴う売却損益等を計上。

1

2012年12月期決算 (2) 貸借対照表

資産売却等により有利子負債が減少

単位：億円		2012年末	2011年末	増減	
資産合計		8,952	8,980	▲ 27	
流動資産		1,624	1,678	▲ 53	
	現金・預金	394	329	65	
	営業未収入金	102	66	35	
	有価証券・匿名組合出資金	68	54	14	
	販売用不動産	891	1,035	▲ 144	販売用不動産
	その他	167	192	▲ 25	
固定資産		7,328	7,302	26	
	有形固定資産	4,370	4,587	▲ 216	有形固定資産、無形固定資産
	無形固定資産	283	282	1	
	投資その他の資産	2,674	2,432	241	SPCへのエクイティ出資等
負債合計		6,828	7,059	▲ 231	
	有利子負債	4,797	5,136	▲ 338	有利子負債
	その他の負債	2,030	1,923	107	
純資産合計		2,124	1,921	203	
株主資本		1,665	1,597	67	
	資本金	924	924	-	
	資本剰余金	635	906	▲ 271	
	利益剰余金	111	▲ 228	339	
	自己株式	▲ 5	▲ 5	-	
その他の包括利益累計額		384	251	133	
少数株主持分		74	71	2	

販売用不動産

(主な増減内訳)

販売用不動産増加	+489億
原価振替	▲631億

有形固定資産、無形固定資産

(主な増減内訳)

資本的支出	+187億
売却	▲275億
減価償却	▲88億
減損損失	▲34億

SPCへのエクイティ出資等

(主な増減内訳)

SPCへの優先出資	+92億
匿名組合出資金	+2億
株式等の時価評価	+184億

有利子負債

(主な増減内訳)

本体	▲174億
短期借入金	▲141億
CP	±0億
社債	+40億
長期借入金	▲71億
子会社	▲165億

※ハイブリッドファイナンスにより当期に360億を調達、財務体質強化の加速を図る

1

2012年12月期決算 (3)セグメント別概況 ①ビル等

大手町1-6PJの底地売却に伴う配当収益等により増収増益

単位: 億円	2012年	2011年	増減	予想	増減
営業収益	674	435	239	605	69
① ビル等賃貸	325	332	▲7	322	3
不動産売上高	54	10	43	—	54
② 管理受託等	108	72	36	98	10
③ 配当	186	19	167	185	1
営業利益	331	73	258	300	31

① ビル等賃貸

前期比増減内訳

新規稼働	—
通期稼働	+6億
既存	▲7億
売却・建替等	▲4億
その他	▲2億

② 管理受託等

前期比増減内訳

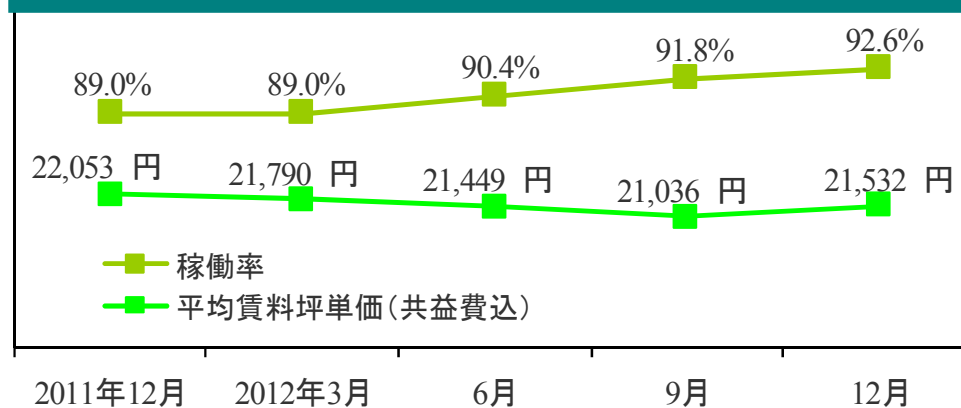
大手町1-6PJ底地売却に伴う手数料収入	+21億
中野CP開発に関する手数料収入	+17億

③ 配当

前期比増減内訳

インカムゲイン	+5億
キャピタルゲイン	+161億

稼働率・平均賃料坪単価の推移 (単体: 保有ビル・転貸ビル)



ポイント

●ビル等賃貸

・平均賃料坪単価
共益費込21,532円 (前四半期末比+2.4%)

・稼働率

保有93.7%、転貸91.3%、総合92.6%
(稼働開始より1年以内のビルを除くと、保有94.0%、転貸91.3%、総合92.7%)

・新規稼働物件

中野セントラルパーク (2012年5月竣工)
日本橋TIビル (2012年7月竣工)
大手町FCノースタワー (2012年10月竣工)

・通期稼働物件

東京建物八重洲ビル (2011年11月竣工)

●配当

・インカムゲイン 22億円
・キャピタルゲイン 163億円

※物件売却

TIX TOWER UENO、薬院ビジネスガーデン、東京建物名古屋ビル、東京建物札幌ビル、ニューステージ札幌ほか

※SPCエクイティ等に係る損失約12億円を計上(前期は約46億円を計上)

1

2012年12月期決算 (3)セグメント別概況 ①ビル等

当期の新規稼働物件



中野セントラルパーク

交通：JR・地下鉄「中野駅」徒歩5分

イースト (写真左)

規模：地下2階 地上10階 延床面積 約39,000㎡
竣工：2012年3月

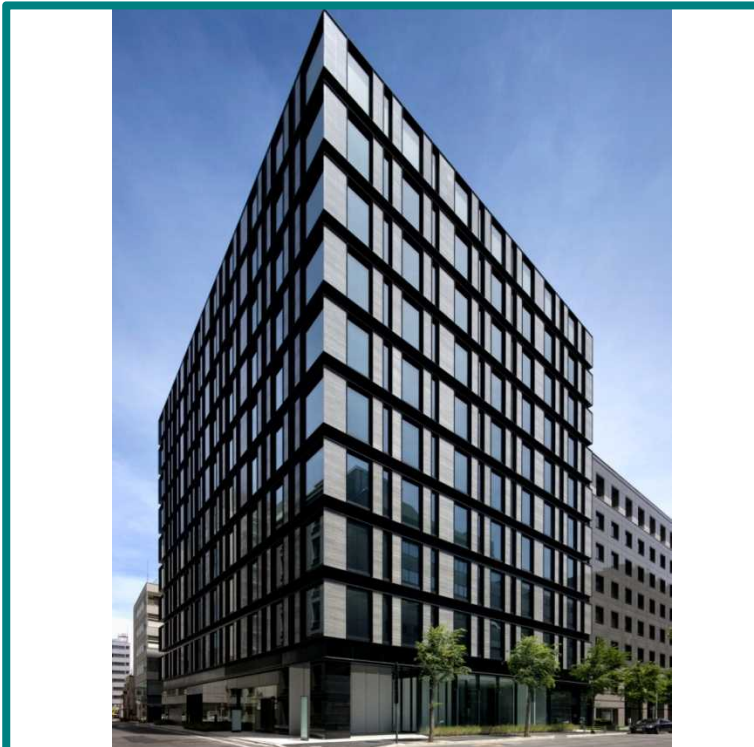
サウス (写真右)

規模：地下1階 地上22階 延床面積 約151,600㎡
竣工：2012年5月

1

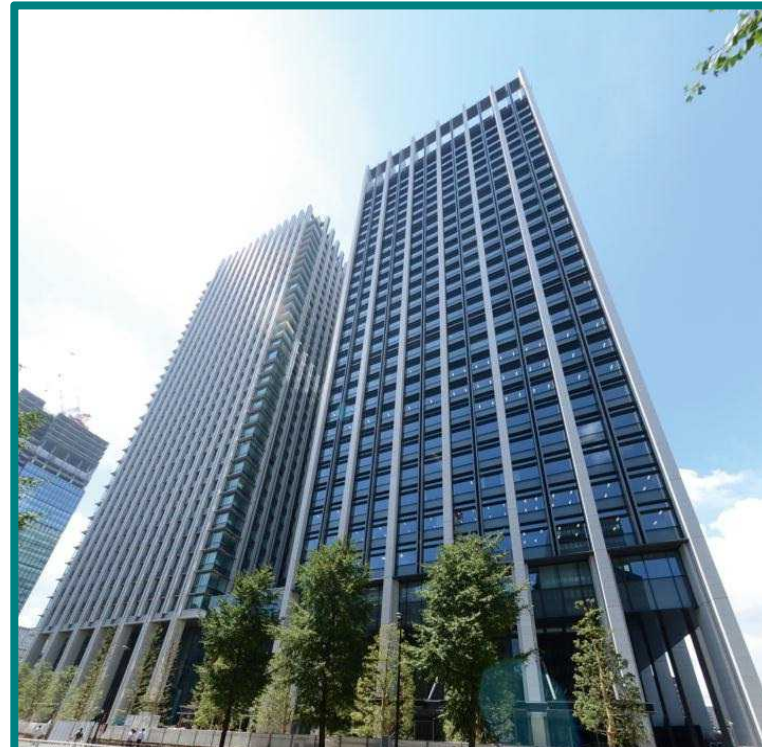
2012年12月期決算 (3)セグメント別概況 ①ビル等

当期の新規稼働物件



日本橋 TIビル

交通：地下鉄「三越前駅」徒歩1分
規模：地上9階 延床面積 約6,500㎡
竣工：2012年7月



大手町フィナンシャルシティ（ノースタワー）

交通：地下鉄「大手町駅」直結
規模：地上30階 地下4階 延床面積 約110,000㎡
竣工：2012年10月



MEMO

1

2012年12月期決算 (3)セグメント別概況 ②住宅

開発用不動産の更地売却と評価損の減少により増収増益

単位: 億円	2012年	2011年	増減	予想	増減
営業収益	866	839	27	865	1
① マンション分譲	529	600	▲ 71	550	▲ 20
戸建分譲	22	20	1	20	2
② 宅地等売上高	115	21	94	114	1
住宅賃貸	77	79	▲ 2	77	-
販売受託	14	14	-	17	▲ 2
管理受託等	106	99	6	87	19
配当	-	2	▲ 2	-	-
営業利益	9	▲ 13	23	25	▲ 15

ポイント

● マンション分譲

- ・粗利益率：17.8%（前期：15.9%）
（磯子の評価損を除外すると、粗利益率：21.8%）
- ・計上戸数：1,143戸（前期：1,271戸）
- ・竣工在庫：303戸（前四半期末：354戸）

● 管理受託等

- ・マンション管理受託戸数
（東京建物アメニティサポート）
42,312戸（前期末：39,794戸）

※ 物件売却

開発用不動産（更地）、賃貸マンション16棟

※ BC横浜磯子や賃貸マンション等に係る損失
約46億円を計上（前期は約63億円を計上）

① マンション分譲

前期比増減内訳

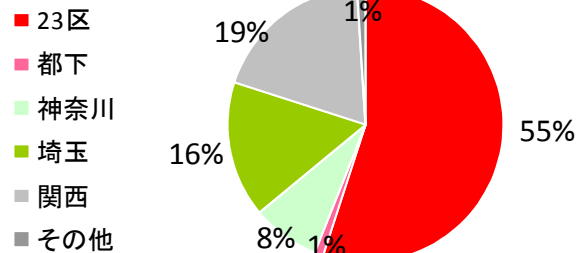
計上戸数	▲ 128戸
粗利益率	+1.9%
※ 評価損を除外すると	+5.9%

② 宅地等売上高

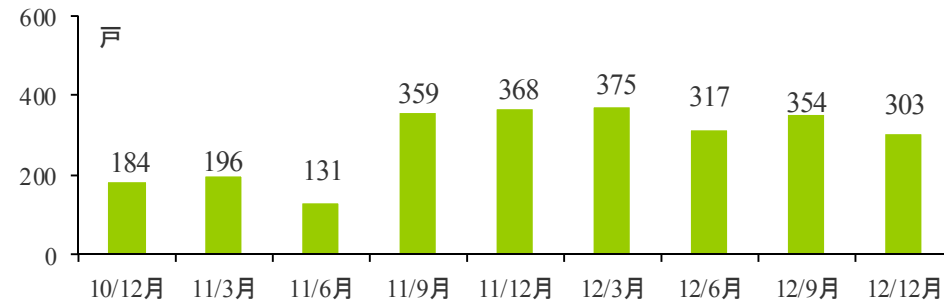
前期比増減内訳

開発用不動産の更地売却	+87億
-------------	------

2012年 分譲マンション計上物件 地域分布



分譲マンション竣工在庫戸数の推移



1

2012年12月期決算 (3)セグメント別概況 ②住宅

当期の主な計上物件



Brillia大井町ラヴィアンタワー

(品川区)

「大井町駅」徒歩5分
総戸数269戸



Brilliaレジデンス六甲アイランド (神戸市)
「アイランド北口駅」徒歩6分 総戸数455戸



2012年度
グッドデザイン賞
受賞物件
(公益財団法人
日本デザイン
振興会主催)



Brilliaレイクタウンパークサイド (越谷市)
「越谷レイクタウン駅」徒歩3分 総戸数158戸



ザ・タワーレジデンス大塚 (豊島区)
「大塚駅」徒歩4分 総戸数201戸

1

2012年12月期決算 (3)セグメント別概況 ③その他

日本パーキング株の通期寄与および前期評価損計上の反動により増収増益

単位: 億円	2012年	2011年	増減	予想	増減
営業収益	400	394	5	430	▲ 29
① 余暇	118	111	6	120	▲ 1
海外	18	17	1	17	1
② 不動産流通	79	99	▲ 19	98	▲ 18
リフォーム	40	47	▲ 6	54	▲ 13
飲食	6	7	▲ 1	7	-
③ 時間貸駐車場	115	92	22	116	-
その他	11	9	2	10	1
配当	8	7	-	8	-
営業利益	28	▲ 1	30	35	▲ 6

ポイント

●不動産流通事業

- ・仲介件数：1,016件（前期：893件）
- うち売買：930件（前期：827件）
- うち賃貸：86件（前期：66件）

●時間貸駐車場事業

- ・日本パーキング通期寄与
（前期は3～12月の10ヶ月分が寄与）
- ・拠点数：582ヶ所（前期末：566ヶ所）
- 車室数：40,214台（前期末：39,474台）
- 稼働率：40.9%（前期末：39.1%）

●配当

- ・インカムゲイン 8億円
- ・キャピタルゲイン —

※SPCエクイティに係る損失約10億円を計上
（前期は約28億円を計上）

① 余暇事業

前期比増減内訳

リゾート	—
ゴルフ場	+2億
温浴施設	+4億

② 不動産流通事業

前期比増減内訳

仲介・鑑定・コンサル	+1億
不動産売上高	▲21億

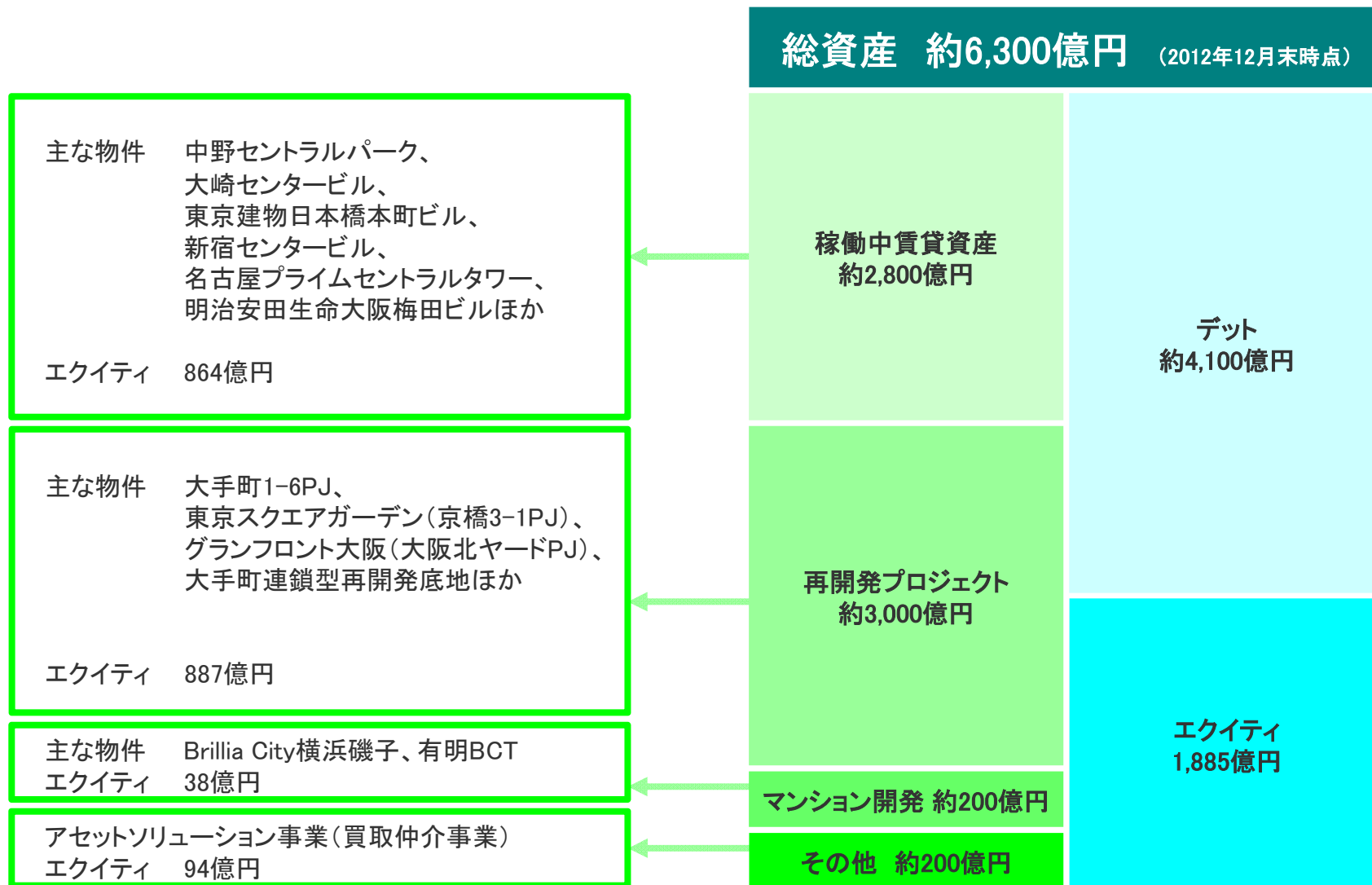
③ 時間貸駐車場事業

前期比増減内訳

日本パーキング	+22億
---------	------

1

2012年12月期決算 (4) SPC概況

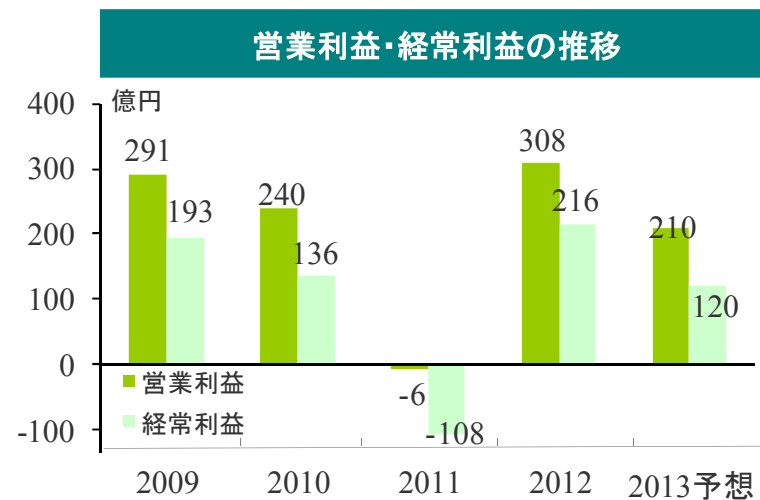


※ エクイティ出資割合に基づく当社持分
 ※ 図中の資産・負債はSPCの簿価、エクイティは当社の簿価であるため、バランスはしない

2

2013年12月期見通し (1) 損益計算書

単位: 億円	2013(予想)	2012	増減
営業収益	2,150	1,941	208
ビル等	650	674	▲ 24
住宅	1,060	866	193
その他	440	400	39
営業利益	210	308	▲ 98
ビル等	185	331	▲ 146
住宅	60	9	50
その他	40	28	11
消去および全社	▲ 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	10	38	▲ 28
特別損失	10	77	▲ 67
税引前当期純利益	120	178	▲ 58
当期純利益	80	102	▲ 22
期末有利子負債残高	4,400	4,797	▲ 397



2

2013年12月期見通し (2)セグメント別概況 ①ビル等

単位: 億円	2013年(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	35
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

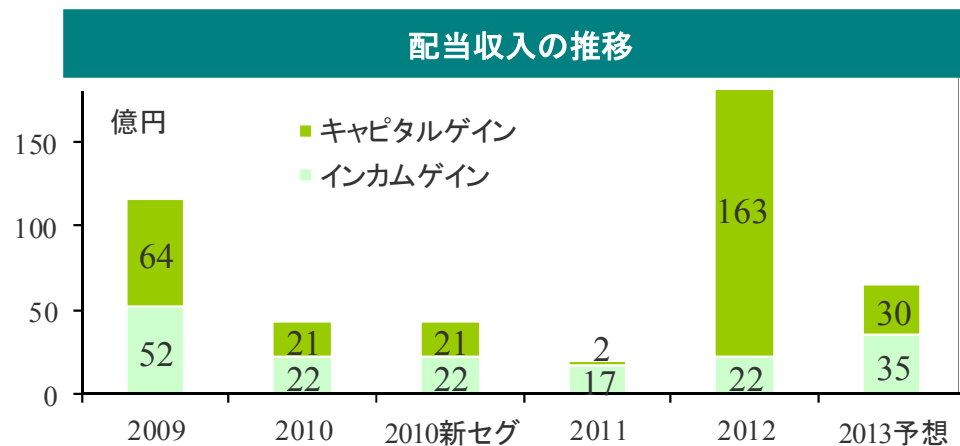
前期比増減内訳	
新規稼働	—
通期稼働	+5億
既存	—
売却・建替等	▲15億

② 管理受託等

前期比増減内訳	
仲介手数料等	▲30億
東京不動産管理と 東京ビルサービスの 連結子会社化	+103億

③ 配当

前期比増減内訳	
インカムゲイン	+13億
キャピタルゲイン	▲133億



ポイント

●新規稼働物件

- 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)
- 大手町1-6PJ (2013年9月一次竣工)

●通期稼働物件

- 中野セントラルパーク (2012年5月竣工)
- 日本橋TIビル (2012年7月竣工)
- 大手町FCノースタワー (2012年10月竣工)

●管理受託等

- ・バリューチェーン強化の一環として、東京不動産管理(株)、東京ビルサービス(株)を連結子会社化

●配当

- ・インカムゲイン 35億円
- ・キャピタルゲイン 30億円

2 2013年12月期見通し (2)セグメント別概況 ②住宅

単位: 億円	2013年	2012年	増減
営業収益	1,060	866	193
① マンション分譲	880	529	350
戸建分譲	5	22	▲17
② 宅地等売上高	-	115	▲115
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

前年同期比増減内訳
 計上戸数 +707戸
 粗利益率 ▲0.3%

② 宅地等売上高

前年同期比増減内訳
 開発用不動産の更地売却 ▲108億

ポイント

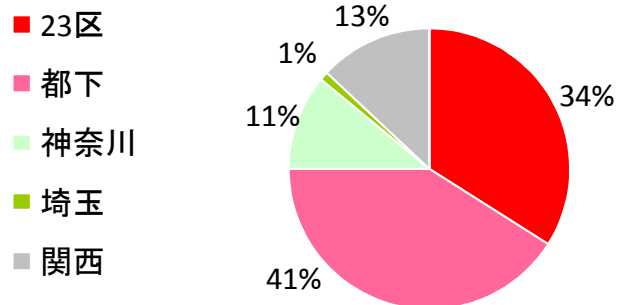
● マンション分譲

・想定粗利益率：17.5%
 (前期：17.8%、ただし評価損を除くと21.8%)

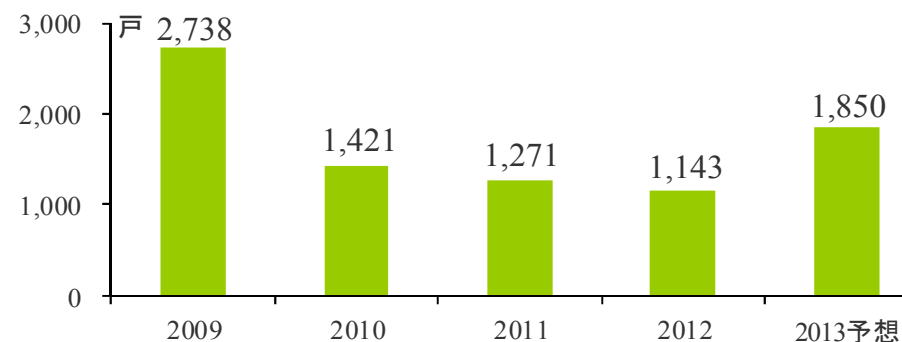
想定計上戸数：1,850戸
 (前期：1,143戸)

※想定計上戸数1,850戸のうち、68%が契約済

2013年 分譲マンション計上予定物件 地域分布



分譲マンション計上戸数の推移



2

2013年12月期見通し (2)セグメント別概況 ③その他

単位: 億円	2013年	2012年	増減
営業収益	440	400	39
① 余暇	130	118	11
海外	18	18	-
② 不動産流通	95	79	15
リフォーム	50	40	9
飲食	5	6	▲ 1
③ 時間貸駐車場	120	115	4
その他	12	11	-
配当	10	8	1
営業利益	40	28	11

① 余暇事業

前年同期比増減内訳

リゾート	+1億
ゴルフ場	+7億
温浴施設	+4億

② 不動産流通事業

前年同期比増減内訳

仲介・鑑定・コンサル	+8億
不動産売上高	+5億

③ 時間貸駐車場事業

前年同期比増減内訳

日本パーキング	+4億
---------	-----

ポイント

●余暇事業

・ゴルフ場、温浴施設での増収を想定

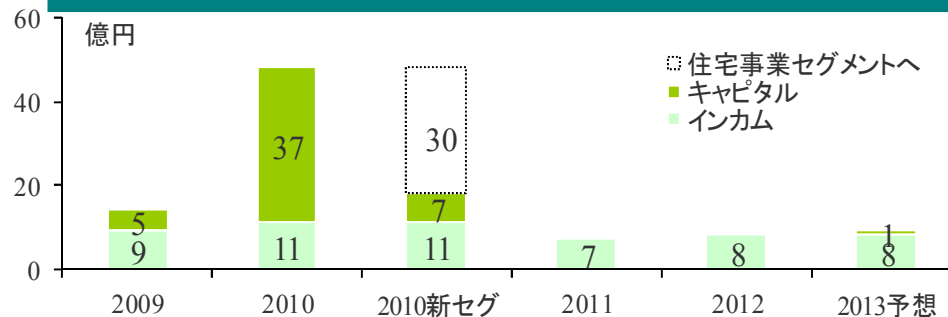
●不動産流通事業

・仲介事業での増収を想定

●配当

・インカムゲイン	8億円
・キャピタルゲイン	1億円

配当収入の推移



3 中期経営計画の進捗

大規模PJのリーシングが着々と進展



中野セントラルパーク

交通：JR・地下鉄「中野駅」徒歩5分

イースト (写真左)

階数：地下2階
地上10階
延床面積：約39,000㎡
竣工：2012年3月

サウス (写真右)

階数：地下1階
地上22階
延床面積：約151,600㎡
竣工：2012年5月

成約事例

- ・麒麟ホールディングス(株)様 (本社)
- ・栗田工業(株)様 (本社)
- ・(株)損害保険ジャパン様



東京スクエアガーデン

交通：地下鉄「京橋駅」直結
階数：地上24階
地下4階
延床面積：約117,500㎡
竣工：2013年3月(予定)

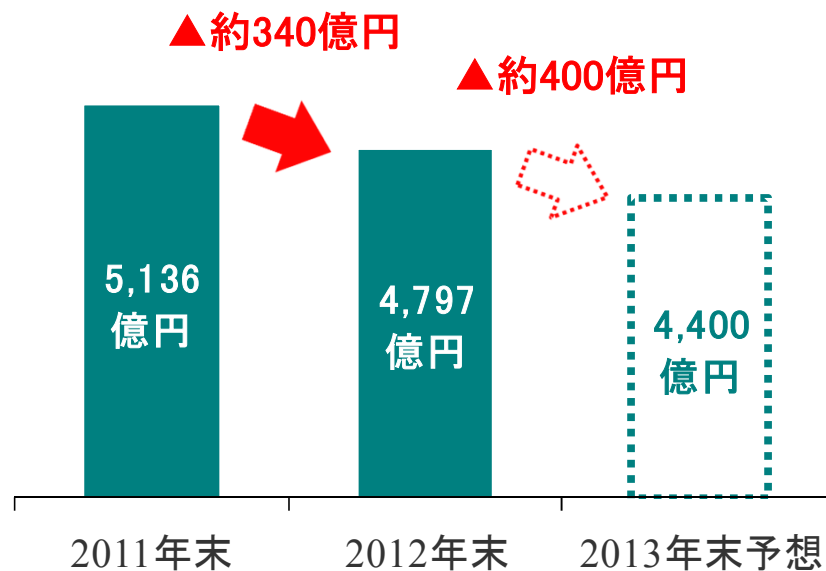
成約事例

- ・(株)ブリヂストン様 (本社)

3 中期経営計画の進捗

財務体質の強化を加速

有利子負債の着実な削減



ハイブリッドファイナンス(HBF)による調達

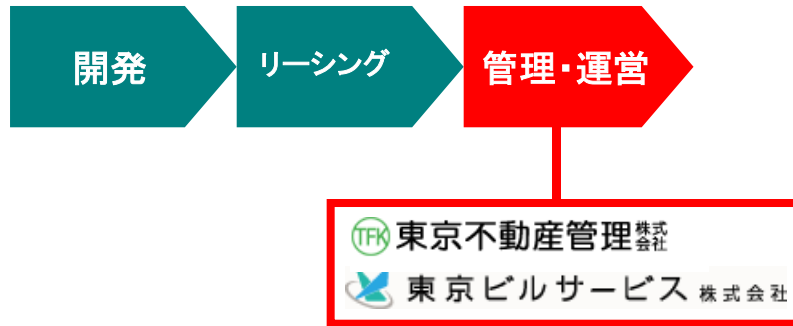
調達額	360億円	期間	60年
適用利率	<ul style="list-style-type: none"> ・当初 5年間 : LIBOR + 3.30% ・6年目以降 : LIBOR + 4.30% 		
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・利息の任意繰延、超長期の返済期限、清算手続・倒産手続での劣後性等 ⇒資本性評価「中・50%」(日本格付研究所) ・普通株式の交付請求権はない ⇒希薄化なし 		
効果	自己資本比率 2011年末 : 20.6% 2012年末 : 22.9% ⇒ HBF考慮後 : 24.9%		

3

中期経営計画の進捗

バリューチェーンの強化

総合ビル管理会社・ビル清掃会社を連結子会社化



管理・マネジメント領域を強化
高い顧客満足を追求

東京不動産管理 会社概要

事業内容 : 総合ビルメンテナンス業
 設立 : 1956年11月
 資本金 : 120億円
 従業員数 : 682名
 取引実績 : 管理棟数 410棟
 管理面積 3,742千㎡
 (いずれも2012年3月期末時点)

東京ビルサービス 会社概要

事業内容 : 清掃業
 設立 : 1959年10月
 資本金 : 50億円
 従業員数 : 489名
 取引実績 : みずほ銀行各支店、
 損保ジャパン本社ビル等
 (いずれも2012年3月期末時点)

ガバナンス機能の強化

社外取締役の登用

- ・経営の監督機能強化
- ・経営の透明性確保

執行役員制度の導入

- ・経営と業務執行の機能分担を明確化
⇒経営機能・業務執行機能の強化
- ・取締役数を最適化
⇒取締役会の活性化・意思決定の迅速化

3 中期経営計画の進捗

環境に配慮した事業の積極展開

東京建物 グループ環境方針

私たちは、以下のグループ環境方針のもと、
環境に配慮した事業活動を通じて、持続可能な社会の発展に貢献します。

緑あふれる潤いの
ある街・暮らしの創造

地域をリードする
温暖化防止

地球に優しい
省資源活動

環境意識の高い
社員づくり

Brillia多摩ニュータウン
(2013年8月竣工予定)



中野セントラルパーク



東京スクエアガーデン
(2013年3月竣工予定)



大手町1-6PJ
(2013年9月一次竣工予定)



SMBCサステナブルビルディング評価融資



プラチナ認証 取得

DBJグリーンビルディング認証

DBJ Green Building

Platinum

プラチナ認証 取得