

2019年12月期 決算説明資料

2020.2.12

■ 決算サマリー	p.3	■ セグメント別概況	p.17
■ 2019年12月期決算・2020年12月期予想の概要	p.4	①ビル事業	p.18
■ 中期経営計画の達成状況	p.5	②住宅事業	p.26
■ 決算情報詳細	p.6	③アセットサービス事業	p.32
2019年12月期 損益計算書	p.7	④その他	p.34
2019年12月期 貸借対照表	p.8	■ Appendix	p.39
販売用不動産の残高推移	p.10	事業データ	p.40
2019年12月期 キャッシュフロー計算書	p.11	施設一覧	p.42
賃貸等不動産の時価評価	p.12	マーケットデータ	p.44
2020年12月期 通期業績予想	p.13		
投資計画	p.14		
株主還元	p.15		

2019年12月期決算

- ビル事業における賃貸収益や投資家向け物件売却の増加、住宅事業における分譲マンション計上戸数の増加により、増収増益。
- 営業収益は3年連続（2017年度2,669億円、2018年度2,733億円）、営業利益は2年連続（2018年度467億円）で過去最高を更新。
- 営業利益524億円、D/Eレシオ2.5倍、有利子負債/EBITDA倍率12.6倍となり、中期経営計画において掲げた各指標について目標を達成。

2020年12月期予想

- 住宅事業における分譲マンション売上の減少や本社移転に伴う全社コストの増加を見込むものの、ビル事業における賃貸収益の増加やビル事業・住宅事業・アセットサービス事業の各セグメントにおける投資家向け物件売却の増加等により、増収増益となる見通し。

配当金について

- 2019年12月期の期末配当は3.0円/株増配し、年間配当41.0円/株（配当性向29.0%）を予定。
- 2020年12月期は通期業績予想を勘案し、年間配当45.0円/株（配当性向30.3%）を想定。

トピックス

- 当社グループ長期ビジョンおよび新中期経営計画（2020～2024年度）を発表
- 再開発に伴う当社の本社機能移転を発表
- 自己株式（当社普通株式）の消却を実施（2020/1/31）

2019年12月期決算・2020年12月期予想の概要

- 2019年12月期は、ビル事業における賃貸収益および投資家向け物件売却の増加、住宅事業における分譲マンション計上戸数の増加により、増収増益。
- 2020年12月期は、分譲マンション売上の減少や本社移転に伴う全社コストの増加を見込むものの、ビル賃貸収益とビル事業・住宅事業・アセットサービス事業の投資家向け物件売却の増加等により、増収増益となる見通し。

2019/12 実績	単位：億円	2018/12 実績	2019/12 実績	増減	2019/12 通期予想	達成率
	営業収益	2,733	3,230	497	3,300	98%
	営業利益	467	524	56	500	105%
	親会社株主に帰属する当期純利益	272	297	25	280	106%
2019/12 実績	単位：億円	2018/12 実績	2019/12 実績	増減	2019/12 通期予想	
	総資産	14,500	15,640	1,139	-	
	有利子負債	8,571	9,248	677	9,500	
	DEレシオ（倍） ※1	2.5	2.5	0.0	2.5倍程度	
	有利子負債/EBITDA倍率（倍） ※2	12.7	12.6	▲ 0.1	13.0倍程度	
2020/12 予想	単位：億円	2019/12 実績	2020/12 予想	増減		
	営業収益	3,230	3,500	269		
	営業利益	524	530	5		
	事業利益 ※ 2	516	520	3		
	親会社株主に帰属する当期純利益	297	310	12		
	総資産	15,640	-	-		
	有利子負債	9,248	9,900	651		
	DEレシオ（倍） ※1	2.5	-	-		
有利子負債/EBITDA倍率（倍） ※ 3	12.6	-	-			

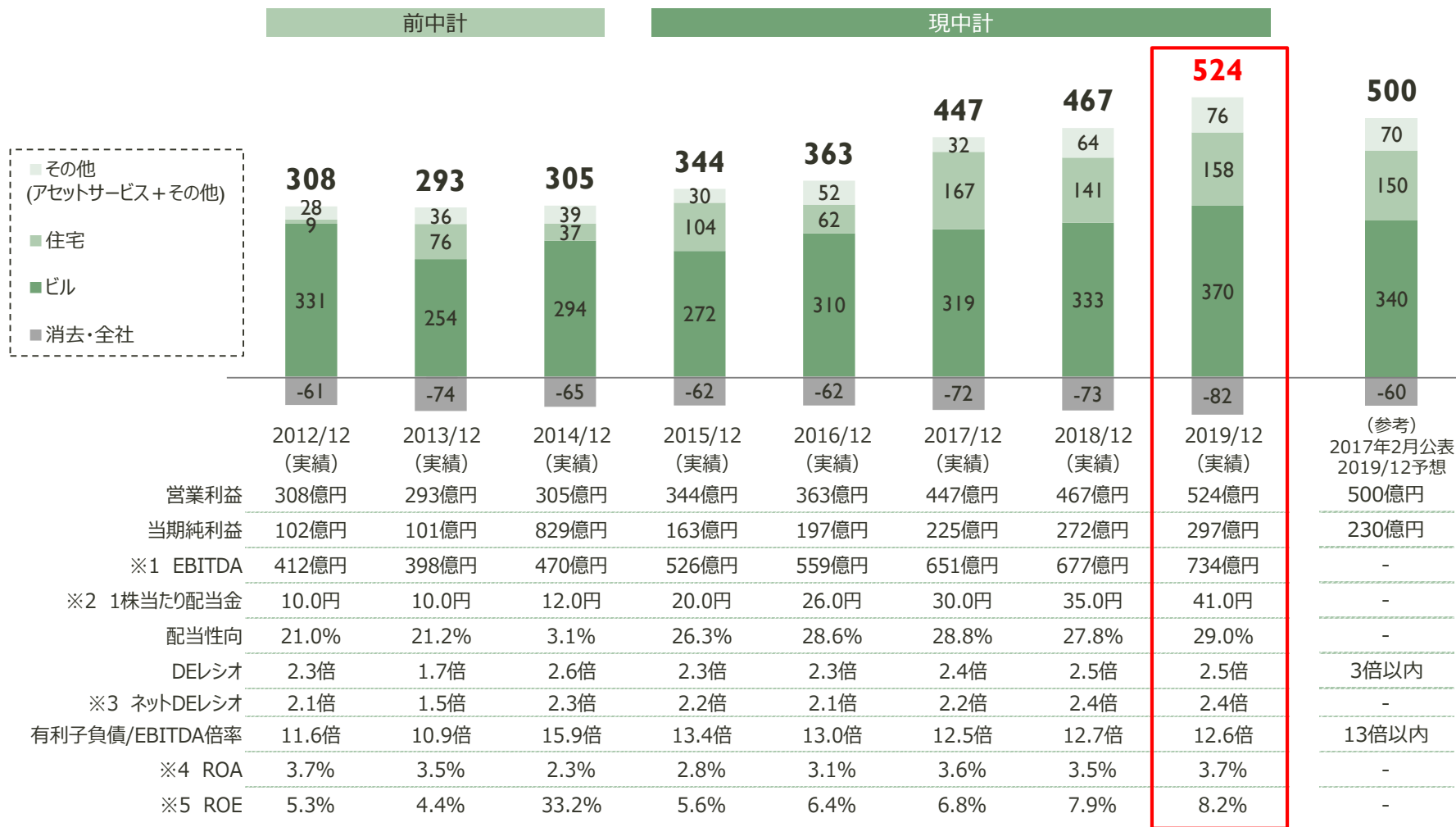
※1 DEレシオ=有利子負債÷自己資本

※2 事業利益=営業利益+持分法投資損益

※3 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)

中期経営計画の達成状況

- 前中期経営計画の最終年度である2019年12月期は、当初目標として掲げた営業利益・D/Eレシオ・有利子負債/EBITDA倍率の各指標において目標を達成。



※1 EBITDA=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

※2 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。

※3 ネットDEレシオ=(有利子負債-現金・預金)/自己資本

※4 ROA=(営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高

※5 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

決算情報詳細

2019年12月期 損益計算書

- ビル事業における賃貸収益や投資家向け物件売却の増加、住宅事業における分譲マンション計上戸数の増加により、増収増益。
- 各セグメントにおいて期首予算以上に順調に推移し、営業利益においては中計目標を上回って着地。

単位：億円	2018/12 実績	2019/12 実績	増減	主な増減要因	2019/12 通期予想	達成率
営業収益	2,733	3,230	497		3,300	98%
ビル	1,086	1,209	123		1,260	96%
住宅	977	1,312	335		1,290	102%
アセットサービス	428	441	13		500	88%
その他	240	266	25		250	106%
営業利益	467	524	56	・営業収益・営業利益 ビル事業における賃貸収益や投資家向け物件売却の 増加、住宅事業における分譲マンション計上戸数の 増加等により、増収増益。	500	105%
ビル	333	370	37		365	102%
住宅	141	158	17		150	106%
アセットサービス	63	58	▲ 4		55	107%
その他	1	17	15		5	354%
消去・全社	▲ 73	▲ 82	▲ 8		▲ 75	109%
営業外収益	35	35	▲ 0		30	118%
持分法投資損益	4	▲ 7	▲ 11	海外事業の開発費用増加		
営業外費用	83	113	30	ハイブリッド社債発行に伴う手数料・支払利息の増加	100	113%
支払利息	60	69	9			
経常利益	420	446	25		430	104%
特別利益	7	29	22	海外事業にかかる清算益・持分譲渡益の計上	10	293%
特別損失	26	22	▲ 4	減損損失の計上等	-	-
税引前利益	401	453	52		440	103%
親会社株主に帰属する当期純利益	272	297	25		280	106%

2019年12月期 貸借対照表

- DNP五反田ビル・東京建物京橋ビル等固定資産の取得、分譲マンション開発用地・物流施設開発用地・ホテル開発プロジェクト等販売用不動産の取得等の結果、総資産が1,139億円増加。

単位：億円	2018/12末 ※1	2019/12末	増減	主な増減要因
資産合計	14,500	15,640	1,139	
流動資産	3,533	4,246	712	
現金・預金	317	395	77	
販売用不動産	2,834	3,373	538	・販売用不動産 分譲マンション・物流施設・ホテル開発用地等の取得に加え、 ビルや高齢者向け住宅を固定資産から販売用不動産に振り替えたこと 等により増加
その他	382	477	95	
固定資産	10,967	11,394	427	
有形固定資産	7,728	7,896	168	・有形固定資産 一部を販売用不動産に振り替えた一方、DNP五反田ビル・東京建物 京橋ビル等の取得やHareza Towerの建築費支出等により増加
無形固定資産	1,104	1,130	26	
投資その他の資産	2,135	2,367	232	・投資その他の資産 投資有価証券の時価評価等により増加
負債合計	10,935	11,798	863	
有利子負債	8,571	9,248	677	・有利子負債 ハイブリッド社債発行等により増加
その他負債	2,363	2,549	185	
純資産合計	3,565	3,842	276	
株主資本	2,664	2,781	117	・株主資本 親会社株主に帰属する当期純利益 + 297億 配当金の支払い▲80億、自己株式取得▲99億
その他の包括利益累計額	817	968	151	
非支配株主持分	84	92	7	
自己資本比率	24.0%	24.0%	▲ 0.0P	
DELシオ ※2	2.5	2.5	0.0	
有利子負債/EBITDA倍率 ※3	12.7	12.6	▲ 0.1	

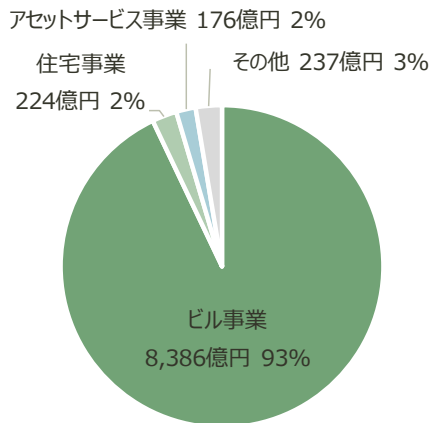
※1 2019年12月期より『税効果会計に係る会計基準』の一部改正等を適用しており、2018年12月末の数値については当該会計基準等を遡って適用した後の数値を記載。

※2 DELシオ = 有利子負債 ÷ 自己資本

※3 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)

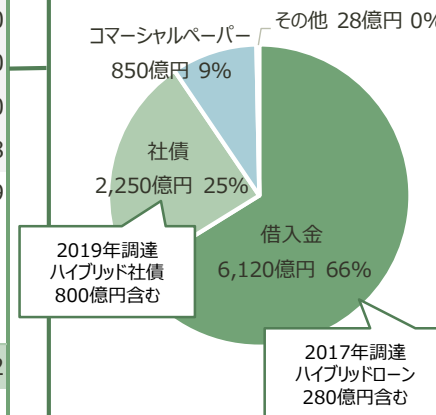
2019年12月期 貸借対照表

有形・無形固定資産内訳



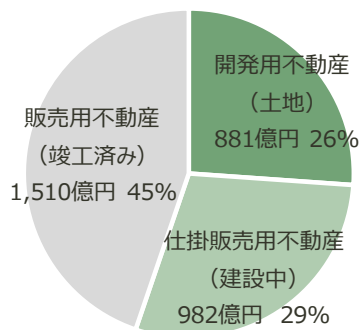
総資産：15,640 億円			
流動資産	4,246	負債	11,798
現金・預金	395	有利子負債	9,248
販売用不動産	3,373	借入金	6,120
販売用不動産	1,510	社債	2,250
仕掛販売用不動産	982	コマーシャルペーパー	850
開発用不動産	881	その他	28
その他	477	その他負債	2,549
固定資産	11,394	純資産	3,842
有形固定資産	7,896	株主資本	2,781
無形固定資産	1,130	その他の包括利益累計額	968
投資その他の資産	2,367	非支配株主持分	92

有利子負債内訳

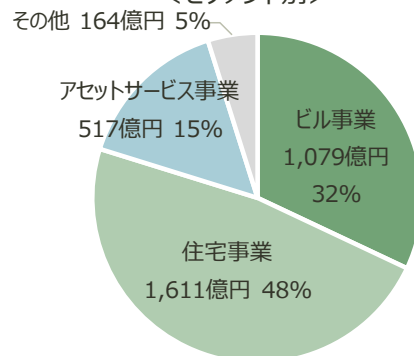


販売用不動産内訳

<開発状況別>



<セグメント別>



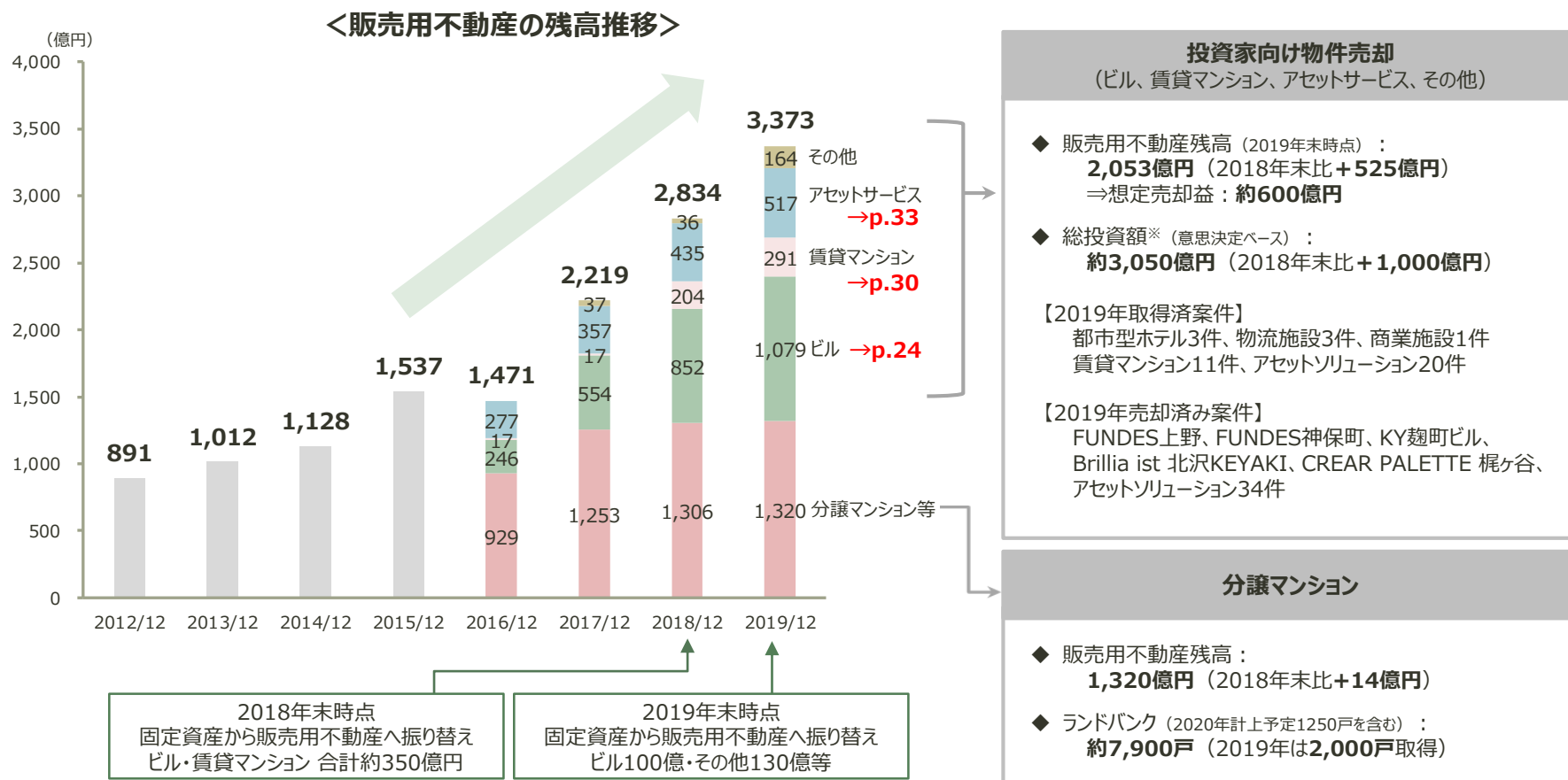
DEレシオの状況

	2019/12末	
		ハイブリッド考慮 ※3
DEレシオ ※1	2.5 倍	2.0 倍
ネットDEレシオ ※2	2.4 倍	1.9 倍

※1 DEレシオ=有利子負債/自己資本
 ※2 ネットDEレシオ=(有利子負債-現金・預金)/自己資本
 ※3 ハイブリッドローンとハイブリッド社債の合計1,080億円について、格付上の資本認定額合計540億円を考慮して計算

販売用不動産の残高推移

- 2019年12月期までの前中期経営計画期間においては、分譲・売却の利益を伸ばしながら投資を積み増し、販売用不動産残高は3,373億円に増加。
- 投資家向け売却物件は総投資額ベースで約3,050億円まで拡大、分譲マンションもランドバンクを順調に積み増し、約7,900戸確保。



※ 各物件の取得時の簿価に、取得後発生する建築費等を加えた投資額を合計して算出。

2019年12月期 キャッシュフロー計算書

- DNP五反田ビルや東京建物京橋ビル、再開発用種地ビル等固定資産の取得にかかる支出が発生したものの、ハイブリッド社債発行等の資金調達により、現金及び現金同等物の期末残高が増加。

単位：億円	2018/12末	2019/12末	主な増減要因	2020/12 (通期予想)
営業活動によるキャッシュフロー	197	240	税前当期純利益+453、減価償却費+172、預り金の増加+72、 たな卸資産増加▲345、法人税等の支払▲128	100
投資活動によるキャッシュフロー	▲ 635	▲ 640	固定資産取得▲647	▲ 850
財務活動によるキャッシュフロー	344	480	社債+650、コマーシャルペーパー+520、 長期借入金▲483、自己株式取得▲100、配当金支払▲80	600
現金及び現金同等物の期末残高	317	394		-

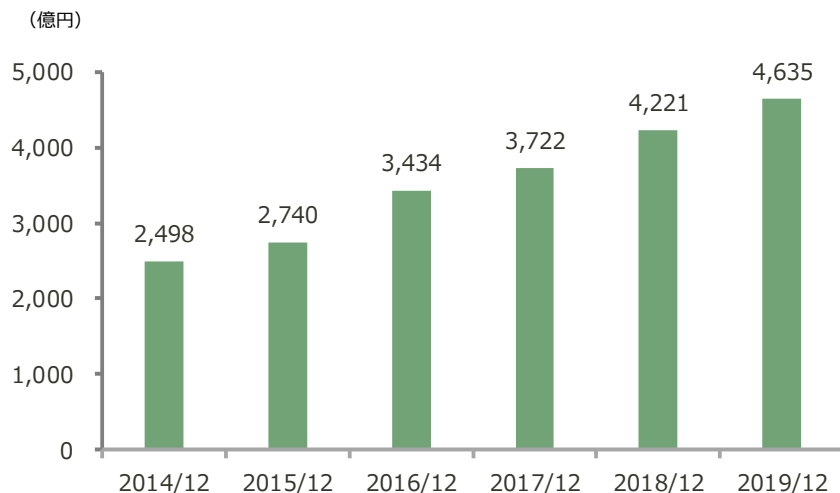
賃貸等不動産の時価評価

- ポートフォリオの見直しに伴い、一部の物件を固定資産から販売用不動産へ振り替えたものの、賃料増額改定等による収益の増加やキャップレートの低下等により時価が上昇したことにより、含み益は4,635億円に拡大。

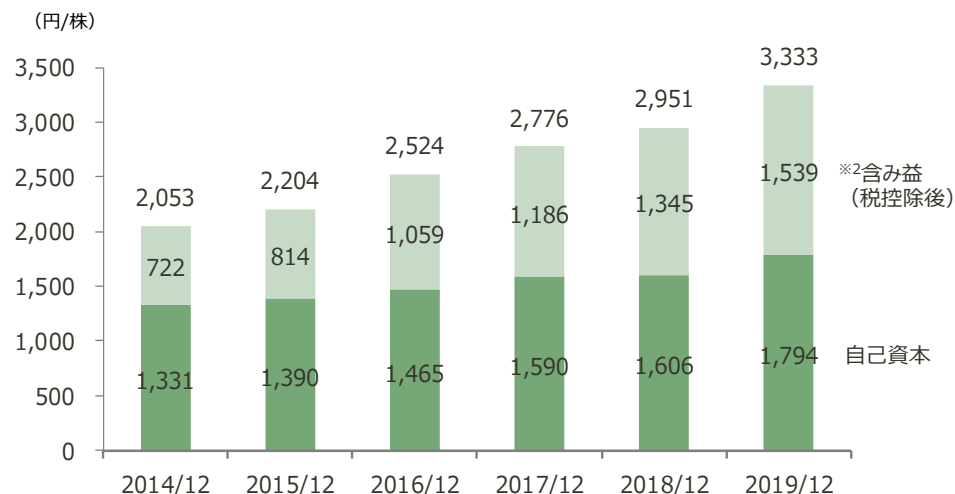
単位：億円	2018/12末	2019/12末	増減
期末時価	12,724	13,349	625
BS計上額（簿価）	8,502	8,714	211
差額	4,221	4,635	413

- ◆ <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)

2020年12月期 通期業績予想

- 分譲マンション売上の減少や本社移転に伴う全社コストの増加を見込むものの、ビル賃貸収益とビル事業・住宅事業・アセットサービス事業の投資家向け物件売却の増加等により、増収増益となる見通し。
- 新中計において、海外事業における成長を取り込むため、営業利益に持分法投資損益を加えた「事業利益」を目標と設定。

単位：億円	2019/12 通期実績	2020/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	3,230	3,500	269	・営業収益 分譲マンション売上の減少を見込むものの、ビル賃貸収益とビル事業・住宅事業・アセットサービス事業の投資家向け物件売却の増加等により、増収。
ビル	1,209	1,480	270	
住宅	1,312	1,150	▲ 162	
アセットサービス	441	600	158	
その他	266	270	3	
営業利益	524	530	5	・持分法投資損益内訳 ビル4億（±0）、その他▲14億（▲2億）
持分法投資損益	▲ 7	▲ 10	▲ 2	
事業利益 ※1	516	520	3	・事業利益 分譲マンション売上の減少や本社移転コストを見込むものの、ビル事業・住宅事業・アセットサービス事業の投資家向け物件売却の増加等により、増益。
ビル	375	434	58	
住宅	158	90	▲ 68	
アセットサービス	58	90	31	
その他	5	6	0	
消去・全社	▲ 82	▲ 100	▲ 17	前期実施したハイブリッドファイナンスにかかる資金調達コストの減少等
営業外収益	35	35	▲ 0	
営業外費用	113	105	▲ 8	
経常利益	446	460	13	
特別利益	29	20	▲ 9	
特別損失	22	-	▲ 22	
税引前利益	453	480	26	
親会社株主に帰属する当期純利益	297	310	12	
営業活動によるキャッシュフロー	240	100		
投資活動によるキャッシュフロー	▲ 640	▲ 850		
財務活動によるキャッシュフロー	480	600		

※1 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

- ・ 新中期経営計画で定めた5つの重点戦略に対し、5年間累計でグロス投資額14,000億円、ネット投資額5,000億円の投資を計画。
- ・ 初年度となる2020年12月期は、本年度竣工を迎えるHareza Towerや北青山三丁目まちづくりプロジェクトへの建築費支出等を含め、合計2,400億円の投資を想定。

＜新中期経営計画（2020-2024）投資計画＞

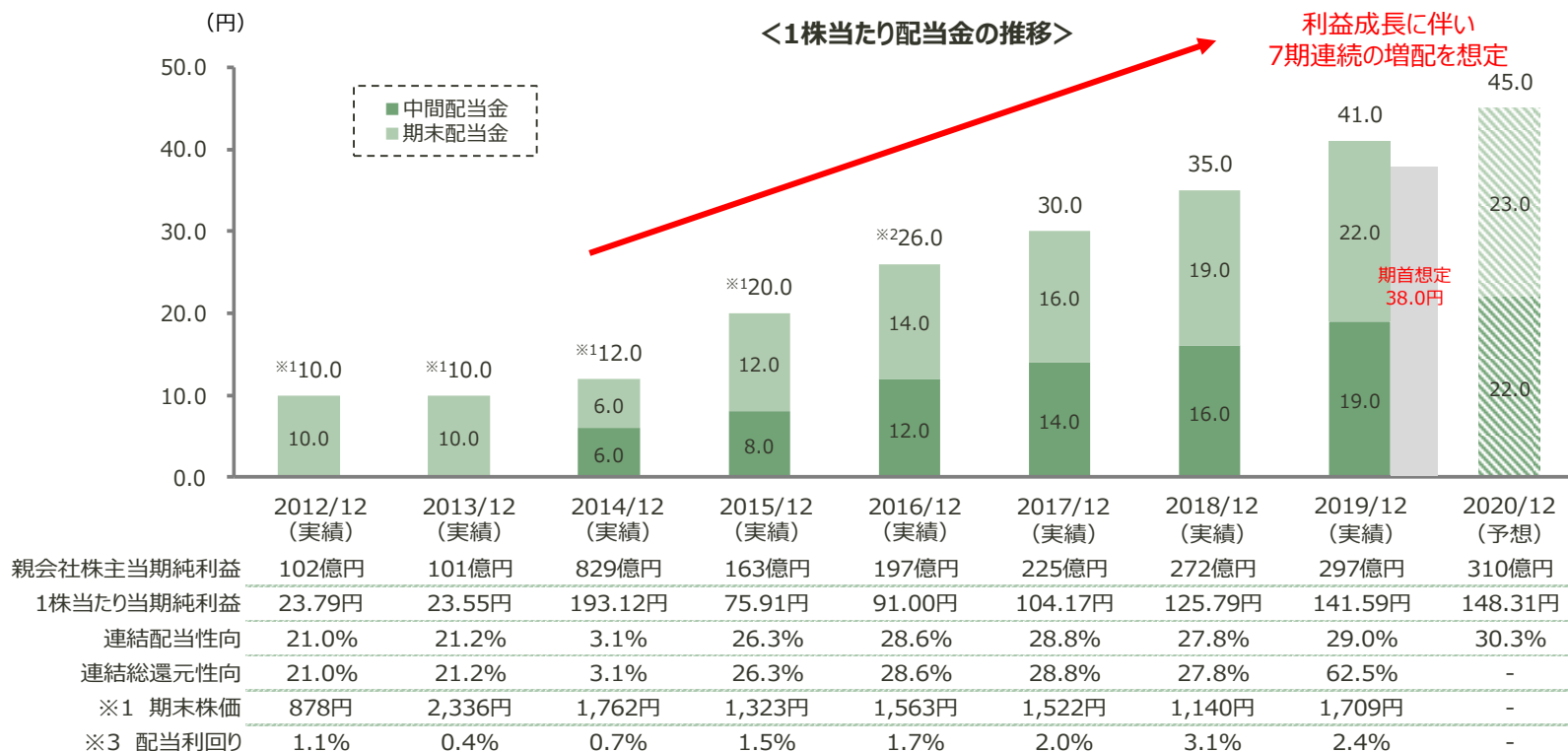
	単位：億円
グロス投資額	14,000
大規模再開発への投資	2,300
分譲マンションプロジェクトへの投資	4,300
投資家向け売却物件への投資	5,500
海外事業への投資	700
その他	1,200
回収額	9,000
ネット投資額	5,000

＜2020年12月期投資計画＞

単位：億円
2,400
150
700
850
150
550

※Hareza Tower、北青山三丁目PJ
 駐車場施設開発、CAPEX等への支出および
 大規模再開発に向けた種地ビルや
 収益不動産の取得にむけた予備枠等を含む。

- 2019年12月期の年間配当金は、前期の35.0円/株から41.0円/株へ増配（期首予想の38.0円/株から3.0円/株積み増し）し、配当性向は29.0%となる予定。
- 2020年12月期の年間配当金は、さらに4.0円/株増配となる45.0円/株（配当性向30.3%）を想定。



利益還元方針

中期経営計画期間（2020～2024年度）では連結配当性向30%以上の配当を基本とし、持続的な成長により継続的に株主還元の拡充を図ります。自己株式の取得は、事業環境や財務状況等を踏まえて実施の是非を検討します。

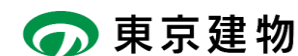
※1 2015年7月1日付で2株につき1株の割合で株式併合を実施。2012年～2015年については株式併合後の基準で算出。

※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 2019年12月期決算・2020年12月期予想



- 2019年12月期は、賃貸収益の増加、投資家向け物件売却の増加により、増収増益。
- 2020年12月期は、賃貸収益の堅調な増加と投資家向け物件売却の増加等により、増収増益となる見通し。

単位：億円	2018/12 実績	2019/12 実績	増減	主な増減要因	2019/12 通期予想	達成率
営業収益	1,086	1,209	123		1,260	96%
ビル賃貸	710	739	28	新規+11、通期+6、売却・建替え等▲4、既存+15	720	103%
不動産売上	18	123	104	投資家向け物件売却+104	180	69%
管理受託等	351	340	▲10		355	96%
配当	5	5	0		5	118%
営業利益	333	370	37	投資家向け物件売却粗利益+23（2018年累計4億、2019年累計27億）	365	102%

単位：億円	2019/12 通期実績	2020/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	1,209	1,480	270	
ビル賃貸	739	760	20	新規+10、通期+20、売却・建替え等▲15、既存+5
不動産売上	123	315	191	投資家向け物件売却+191
管理受託等	340	400	59	工事売上の増加等
配当	5	5	▲0	
営業利益	370	430	59	投資家向け物件売却粗利益+53（2019年累計27億、2020年想定80億）
事業利益	375	434	58	持分法投資利益±0（4億）

新規・通期稼働物件

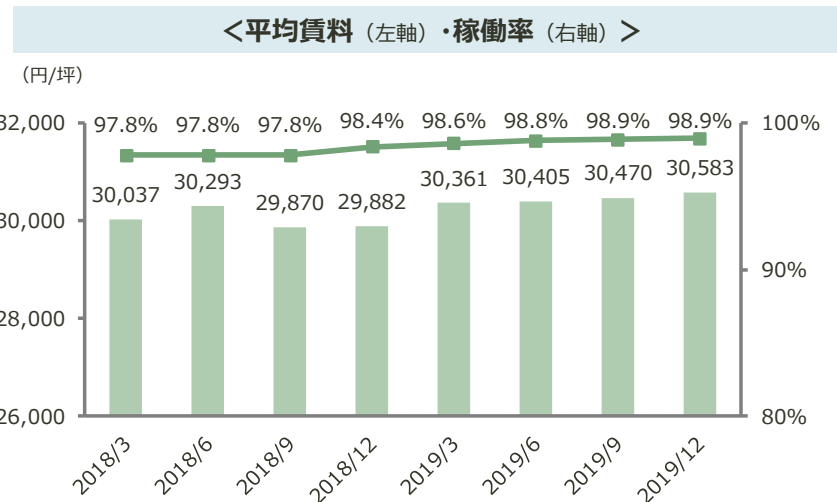
- 2019年新規稼働：都市型ホテル（御堂筋）（2019年2月竣工）、東京建物 Brillia HALL（ハレザ池袋ホール棟）（2019年4月竣工）、東京建物京橋ビル（2019年6月取得）、都市型ホテル（大宮）（2019年9月竣工）、DNP五反田ビル（2019年9月取得）
- 2019年通期稼働：東京建物八重洲さくら通りビル、TENJIN249（2018年7月竣工）、都市型ホテル（銀座、浅草）（2018年9月竣工）
- 2020年新規稼働：Hareza Tower、仙台花京院テラス、T-LOGI久喜（物流）、都市型ホテル（京都三条）、FUNDES銀座

※新規：当期に竣工あるいは取得したビルによる収益増加インパクト 通期：前期中に竣工あるいは取得したビルが通期寄与することによる収益増加インパクト
売却・建替え等：売却や建替えにより稼働ビルが減少したことによる収益減少インパクト 既存：新規、通期、売却・建替え等以外のビルにおける賃料改定・フリーレントの解消・稼働率の変動等による影響額合計

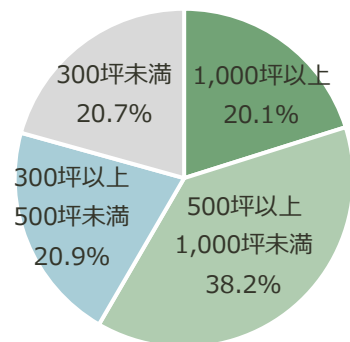
①ビル事業 保有オフィスビルポートフォリオ

- オフィスマーケットは非常に好調に推移しており、12月末時点の平均賃料は30,583円/坪に上昇、稼働率は98.9%とほぼ満室の状況が続く。

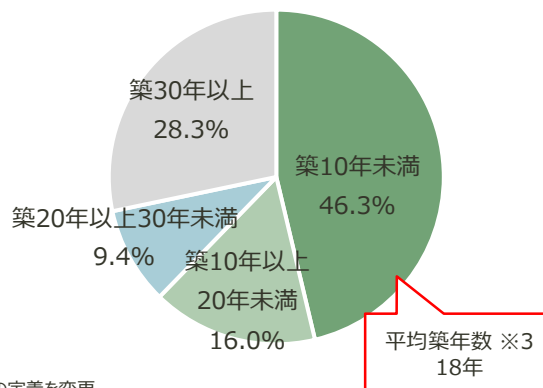
2019/12末時点	棟数	面積
保有オフィスビル ※1 ※2	48	494,937㎡
転貸ビル	-	97,737㎡
商業施設・再開発用種地ビル等	-	206,948㎡
ビル事業 賃貸面積合計	-	799,622㎡



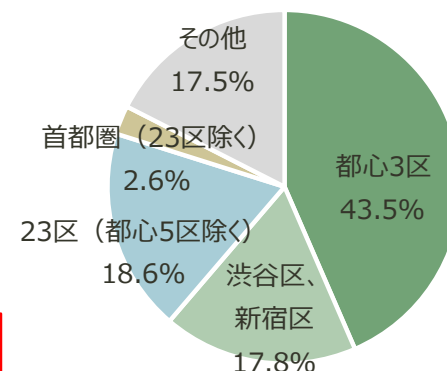
＜基準階面積別 賃貸面積比率＞



＜築年数別 賃貸面積比率＞



＜所在地域別 賃貸面積比率＞



※1 2019年第1四半期より、保有オフィスビル棟数・平均賃料・稼働率の算出対象の定義を変更。

基準変更の詳細については40ページの注釈をご参照ください。

※2 2019年9月末に引渡しを受けた「DNP五反田ビル」は「保有オフィスビル」に含めておらず、平均賃料・稼働率・賃貸面積比率の算出対象に含まない。

※3 賃貸面積による加重平均値により算出。

①ビル事業 保有オフィスビルポートフォリオ

- 2019年は、ポートフォリオ拡充・収益基盤強化のため、東京建物京橋ビル・DNP五反田ビルを取得。
- Hareza Towerは、2020年5月オフィス棟竣工予定。

東京建物京橋ビル

- JPRとの相互取引により2019年6月末に取得
- 将来的な建替え等の機会を見据えて固定資産として保有



外観

- 【所在地】東京都中央区京橋三丁目6番18号
- 【交通】東京メトロ銀座線「京橋」駅徒歩1分、都営浅草線「宝町」駅徒歩2分、東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅徒歩3分
- 【敷地面積】547.10㎡
- 【延床面積】4,419.79㎡
- 【階数】地上10階、地下1階
- 【竣工】1981年1月

Hareza Tower (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

⇒2019年4月にホール棟が竣工。(名称 : 東京建物 Brillia HALL)
オフィス棟のリーシングについては、ホール棟竣工以降さらに引き合いが増加し、安定稼働の目途が立っている状況。



- 【延べ面積】新ホール棟約10,700㎡
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月竣工
オフィス棟2020年5月予定

DNP五反田ビル

- ポートフォリオ拡充・収益基盤強化のため固定資産として中長期的に保有する方針
- 9月末取得、当面の期間引き続き旧所有者が利用



東側外観

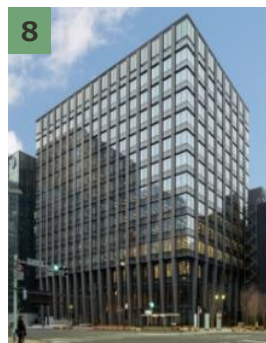
- 【所在地】東京都品川区西五反田3丁目5-20
- 【交通】JR山手線・都営浅草線「五反田」駅徒歩6分、JR山手線・都営三田線ほか「目黒」駅徒歩10分
- 【敷地面積】8,225.49㎡
- 【延床面積】48,063.31㎡
- 【階数】地上25階、地下2階、塔屋1階
- 【竣工】2006年5月



①ビル事業 東京駅周辺保有オフィスビルMAP

- 重点エリアである東京駅周辺エリアにおいては、多数のオフィスビルを保有しており、当社本社ビルと新呉服橋ビルを含む大規模再開発を推進中。

	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	東京建物八重洲さくら通りビル	1974年
13	NTA日本橋ビル	1991年
14	東京建物本社ビル	1929年
15	ヤエスメッグビル	1986年
16	京橋YSビル	1990年
17	エンパイヤビル	2017年
18	京橋エドグラン	2016年
19	福岡ビル	1990年
20	東京スクエアガーデン	2013年
21	東京建物京橋ビル	1981年



○ : 当社参画再開発 ● : 当社関与再開発 ■ : 当社保有ビル

- ~2000年 竣工
- 2009~2017年 竣工

①ビル事業 主要開発プロジェクト

- 交通の要衝・ビジネスの中心である東京駅周辺において、当社本社ビルを含む「東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業」および新呉服橋ビルを含む「八重洲一丁目北地区市街地再開発事業」を推進中。

東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業 (八重洲プロジェクト)

- 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

⇒2019年1月 B地区市街地再開発組合が設立

【延べ面積】A地区約12,000㎡ B地区約229,800㎡
【主要用途】A地区事務所、店舗等 B地区事務所、医療施設、バスターミナル、カンファレンス等
【階数】A地区地上11階・地下3階 B地区地上50階・地下4階
【新築着工】2021年度予定
【竣工】2025年度予定



八重洲一丁目北地区市街地再開発事業 (呉服橋プロジェクト)

- 日本橋川沿いの連続的な水辺空間と歩行者ネットワークの整備
- 国際競争力の強化に資する金融拠点の形成
- 防災対応力強化と環境負荷低減

⇒2019年10月 都市計画決定および国家戦略特区認定

【延べ面積】南街区約180,500㎡ 北街区約1,000㎡
【主要用途】事務所、店舗、宿泊施設、駐車場等
【階数】南街区地上45階・地下5階 北街区地上2階・地下1階
【新築着工】2025年度予定
【竣工】南街区2030年度予定 北街区2035年度予定



①ビル事業 主要開発プロジェクト

- 八重洲プロジェクト・呉服橋プロジェクトのほかにも中央区・港区・渋谷区で複数プロジェクトを推進中。
- 2025年以降2030年頃までに、想定賃貸面積約32万㎡分の再開発プロジェクトが順次竣工予定。

進行中再開発プロジェクト

■ 着工～竣工までの期間

現在の状況	プロジェクト名	エリア	2020年	2024年	2025年	2030年	想定賃貸面積※ (当社保有分)
本組合設立	八重洲プロジェクト	中央区	[Green bar from 2020 to 2025]						合計約12万㎡
準備組合設立 都市計画決定	呉服橋プロジェクト	中央区	[Green bar from 2021 to 2026]						
準備組合設立	再開発①	港区	[Green bar from 2023 to 2028]						合計約15万㎡
準備組合設立	再開発②	中央区	[Green bar from 2023 to 2028]						
準備組合設立	再開発③	渋谷区	[Green bar from 2023 to 2028]						
協議中	再開発④	港区	[Green bar from 2025 to 2030]						合計約5万㎡
協議中	再開発⑤	港区	[Green bar from 2025 to 2030]						

賃貸面積
合計
約32万㎡

想定投資額 2,300億円程度

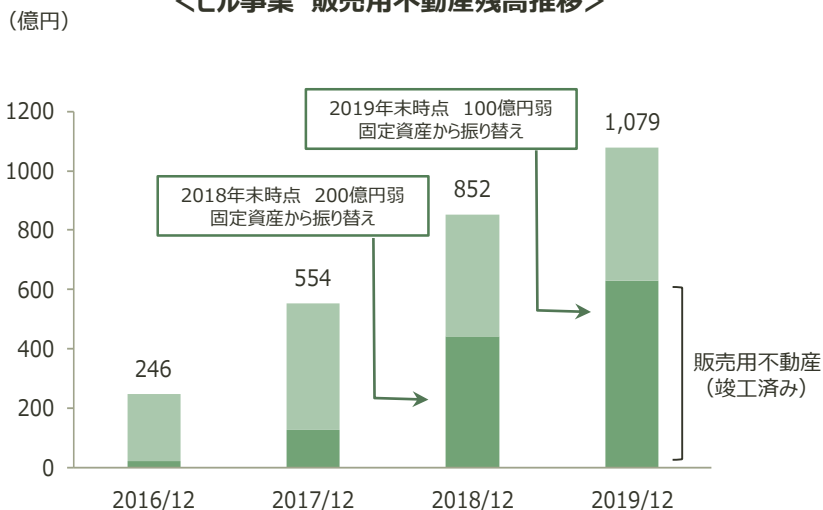
想定投資額 3,300億円程度

※ 想定賃貸面積にはカンファレンス施設や商業施設等オフィス以外の賃貸面積を含む

①ビル事業 投資家向け物件売却の取り組み

- 2019年12月期は、商業施設・ホテル・物流施設の新規プロジェクトを確保。
- 販売用不動産残高は2018年末より227億円増加の1,079億円、総投資額ベースでは2018年末より約600億円増加の約1,900億円のストックが拡大。

＜ビル事業 販売用不動産残高推移＞



総投資額（意思決定ベース）※1：約1,900億円
 安定稼働時の平均NOI利回りは5%程度を想定

＜都市型コンパクト商業施設一覧＞

エリア	物件名	竣工時期	状況
水道橋	FUNDES水道橋	2015/7	売却済み
神保町	FUNDES神保町	2016/11	売却済み
上野	FUNDES上野	2017/7	売却済み
天神	TENJIN249	2018/7	稼働中
五反田	FUNDES五反田	2019/7	稼働中
銀座	FUNDES銀座	2019/11	稼働中
福岡	(仮称) 天神西通プロジェクト	未定	開発中



FUNDES五反田



FUNDES銀座



※1 各物件の取得時の簿価に加え、取得後発生する建築費等も加味した総投資額を合計して算出。

※赤字は2019年取得物件

①ビル事業 投資家向け物件売却の取り組み

<都市型ホテル一覧>

エリア	ホテル名	客室数	竣工時期	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	稼働中
浅草	ホテルグレイスリー浅草	125	2018/9	稼働中
御堂筋①	ザ・ビー大阪御堂筋	306	2019/2	稼働中
大宮	カンデオホテルズ大宮	321	2019/8	稼働中
京都三条①	アリエッタホテル京都	122	2019/12	稼働中
京都四条	未定	106	2021年春	開発中
京都三条②	未定	未定	未定	開発中
秋葉原	未定	未定	未定	開発中
御堂筋②	未定	未定	未定	開発中



ザ・ビー大阪御堂筋



カンデオホテルズ大宮

<物流施設一覧>

物件名	開業時期	状況
T-LOGI久喜	2020/7	開発中
(仮称) 綾瀬物流施設プロジェクト	2022年春	開発中
(仮称) 武蔵引田物流施設プロジェクト	未定	取得予定
(仮称) 横浜青葉物流施設プロジェクト	2022年春	開発中
(仮称) 習志野物流施設プロジェクト	未定	取得予定



T-LOGI久喜 (外観パース)

<中規模オフィス一覧>

物件名	竣工時期	状況
仙台花京院テラス	2020年春	稼働中
未定(エリア：札幌駅前)	2023年	開発中
(仮称) 小伝馬町プロジェクト	未定	開発中



仙台花京院テラス

※赤字は2019年取得物件
※青字は2020年取得物件

②住宅事業 2019年12月期決算・2020年12月期予想 東京建物

- 2019年12月期は、分譲マンション計上戸数が大幅に増加したこと等により増収増益。
- 2020年12月期は、分譲マンション売上の減少による影響が大きく、賃貸マンションの売却は増加するものの、減収減益となる見通し。

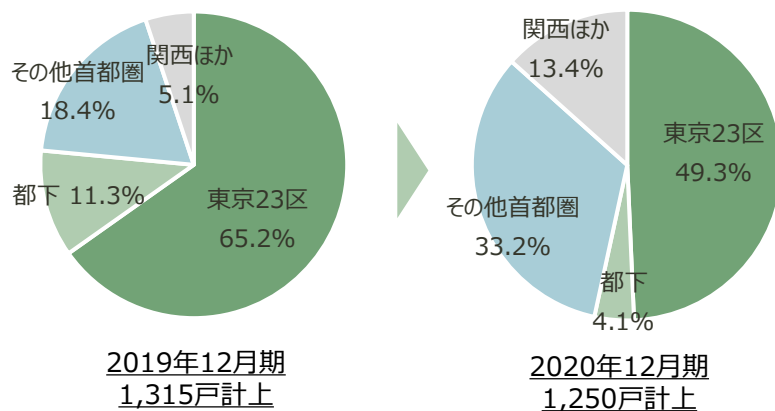
単位：億円	2018/12 実績	2019/12 実績	増減	主な増減要因	2019/12 通期予想	達成率
営業収益	977	1,312	335		1,290	102%
マンション分譲	726	983	257	計上戸数：1,315戸、戸当たり単価：7,476万円、粗利益率：24.6%	975	101%
戸建分譲	1	0	▲ 0		-	-
宅地等売上	29	81	52	賃貸マンションの売却+52（2018年なし、2019年累計52億）	75	109%
住宅賃貸	38	43	5	新規取得・竣工による増加	40	109%
販売受託	8	11	3		10	116%
管理受託等	173	192	18	大規模修繕・耐震補強工事増加	190	101%
営業利益	141	158	17	賃貸マンションの売却粗利益+9（2018年なし、2019年累計9億）	150	106%

単位：億円	2019/12 通期実績	2020/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	1,312	1,150	▲ 162	
マンション分譲	983	670	▲ 313	計上戸数：1,250戸、戸当たり単価：5,360万円、粗利益率：21.0%
戸建分譲	0	-	▲ 0	
宅地等売上	81	220	138	賃貸マンションの売却+98（2019年累計52億、2020年想定150億）
住宅賃貸	43	55	11	賃貸マンションの新規竣工や前期竣工物件の通期稼働
販売受託	11	5	▲ 6	
管理受託等	192	200	7	
営業利益	158	90	▲ 68	賃貸マンションの売却粗利益+21（2019年累計9億、2020年想定30億）
事業利益	158	90	▲ 68	

②住宅事業 分譲マンション 主な営業指標の推移

- 2019年も都心好立地物件を多数計上し、粗利益率は24.6%と引き続き高水準。
- 竣工在庫は東京郊外の物件を中心に12月末時点で216戸となったが、2020年12月期計上予定戸数に対する期首時点契約進捗率は約70%と引き続き高水準。

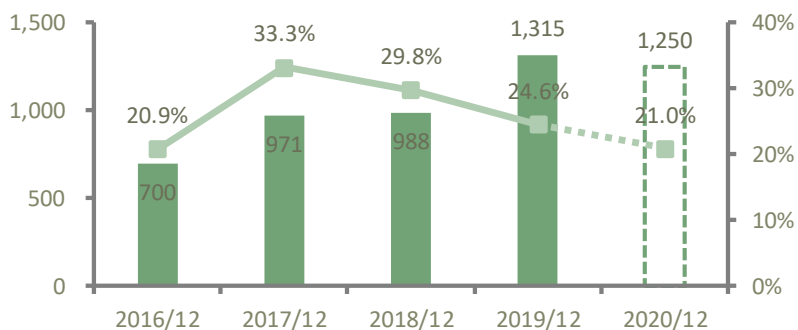
<計上戸数 エリア別割合>



<計上戸数に対する契約進捗率の推移>

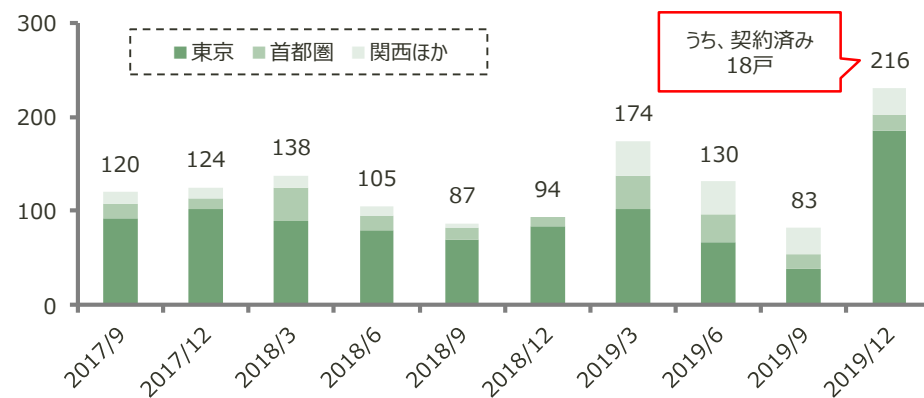
	2017/12	2018/12	2019/12	2020/12
期首時点	80%	77%	83%	70%
1Q末時点	88%	91%	89%	
2Q末時点	93%	94%	94%	
3Q末時点	99%	97%	98%	
計上戸数	971戸	988戸	1,315戸	1,250戸 (予定)

(戸) <計上戸数・粗利益率推移>



※点線は通期予想

(戸) <マンション竣工在庫推移>



②住宅事業 分譲マンション 今後の主な計上物件①

- 2019年12月期は約2,000戸分の用地を取得し、2020年計上予定戸数を含むランドバンクは約7,900戸を確保。

主な竣工予定物件		分譲戸数※1	当社計上 予定戸数
2019 竣工	Brillia Tower 上野池之端	361	361
	Brillia City 三鷹	437	306
	Brillia Tower 八王子	227	136
	Brillia Tower 代々木公園 CLASSY	196	127
	Brillia 一番町	106	64
2020 竣工予定	Brillia Tower 高崎 ALPHA RESIDENCIA	222	100
	Brillia City 千里津雲台	158	79
	Brillia 大島	127	127
	Brillia 東中野 Parkside Hills	98	59
	Brillia 浦和仲町	72	72
2021 竣工予定	Brillia 弦巻	72	72
	Brillia Tower 西新	307	246
	SHINTO CITY	約1,400	約350 ※2
	Brillia Tower有明 MID CROSS	約300	約300 ※2
2022 以降竣工予定	Brillia京都松ヶ崎	109	109
	Brillia上野Garden	99	79
	(仮称)Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 ブルーミングレジデンス	520	312
	SHIROKANE The SKY	770	305
	港区海岸一丁目建替PJ (イトーピア浜離宮建替事業)	約140	約140
	HARUMI FLAG (晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業)	4,145	489
	(仮称)堂島タワー計画	未定	未定
石神井公園団地建替計画	未定	未定	
西新宿三丁目西地区市街地再開発事業	未定	未定	



Brillia Tower 代々木公園 CLASSY

<2019年計上物件>



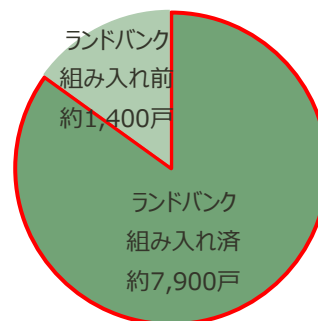
Brillia Tower 上野池之端



Brillia 一番町

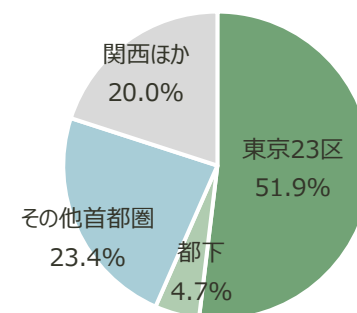
<当社事業推進案件>

合計：約9,300戸



<ランドバンク>

合計：約7,900戸

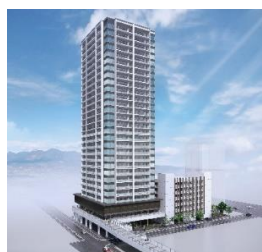


2020年計上予定
1,250戸含む

※1 分譲区画を含む総戸数のうち、地権者住戸を除いた戸数
※2 複数年にわたって分譲を予定している戸数も含む

②住宅事業 分譲マンション 今後の主な計上物件②

- 2020年以降も、都心における大規模再開発プロジェクトや地方中心部での大規模タワーマンションなど、各年度に注目度の高い物件の計上を予定。
- 新中期経営計画最終年度である2024年度までに計上予定のプロジェクト約6,500戸分、想定累計売上高のうち約8割を確保済み。



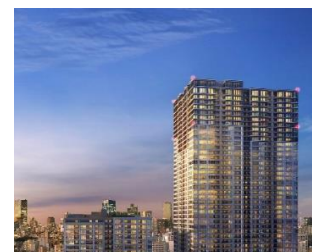
Brillia Tower 高崎
ALPHA RESIDENCIA
(総戸数222戸、当社分100戸)



Brillia Tower 西新
(総戸数307戸、当社分246戸)



Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘
ブルーミングレジデンス
(総戸数520戸、当社分312戸)



SHIROKANE The SKY
(総戸数1,247戸、当社分270戸)



(仮称)堂島プロジェクト
(総戸数未定、当社分未定)



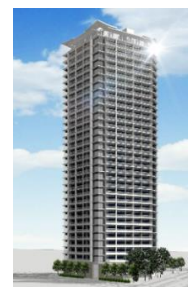
Brillia Tower 有明 MID CROSS
(総戸数300戸、当社分300戸)



SHINTO CITY
(総戸数約1,400戸、当社分約350戸)



港区海岸一丁目建替えPJ
(総戸数420戸、当社分約140戸)



HARUMI FLAG
(総戸数4,145戸、当社分489戸)

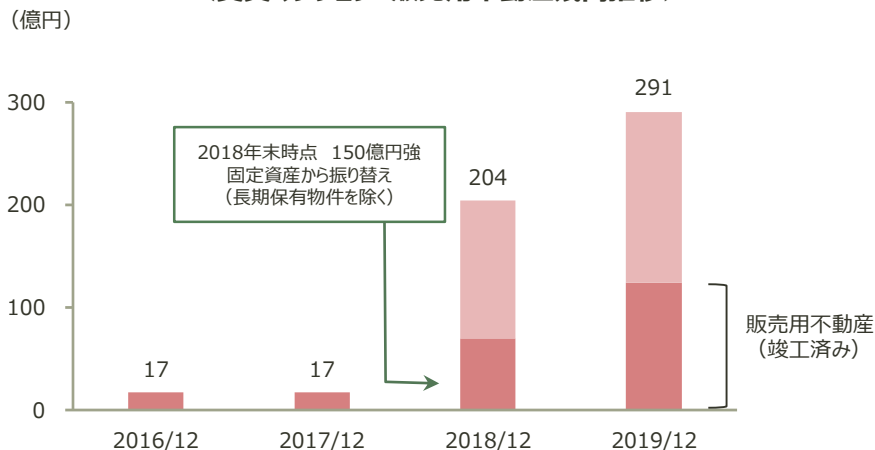


中計期間計上予定ランドバンク：約6,500戸確保済み（中計期間想定累計売上高のうち約8割分）

②住宅事業 賃貸マンション

- 2019年12月期は、『Brillia ist』ブランドを展開し、11件の新規プロジェクトを確保。
- 販売用不動産残高は2018年末より87億円増加の291億円、総投資額ベースでは2018年末より約200億円増加の約500億円にストックが拡大。

＜賃貸マンション 販売用不動産残高推移＞



総投資額 (意思決定ベース) ※1 : 約500億円
安定稼働時の平均NOI利回りは5%程度を想定

＜賃貸マンション (長期保有) 一覧＞

物件名	総戸数	竣工 (予定) 時期	状況
Brillia ist 東雲キャナルコート	423	2005/3	稼働中
Brillia ist Tower 勝どき	536	2011/1	稼働中
(仮称)北青山三丁目まちづくりプロジェクト	229	2020/5	開発中
HARUMI FLAG(選手村跡地開発)	約1,500	2022/9	開発中

＜賃貸マンション (投資家向け売却) 一覧＞

物件名	総戸数	竣工 (予定) 時期	状況
Brillia ist 北沢KEYAKI	44	2008/8	売却済み
Brillia ist 西麻布霞町	21	2008/7	稼働中
Brillia ist 中野セントラルパークレジデンス	17	2012/5	稼働中
Brillia ist 中野新橋	42	2016/4	売却済み
Brillia ist 上野御徒町	33	2017/11	稼働中
Brillia ist 清澄白河	47	2018/1	稼働中
Brillia ist 四谷本塩町	85	2018/6	稼働中
CREAR PALETTE 梶ヶ谷 ※2	127	2019/2	売却済み
Brillia ist 文京茗荷谷	43	2019/3	稼働中
Brillia ist 千駄ヶ谷	149	2019/5	稼働中
Brillia ist 駒込	75	2020/2	稼働中
Arcade 荏原中延	29	2020/1	稼働中
Brillia ist 両国	85	2020/3	開発中
Brillia ist 新宿曙橋	49	2020/4	開発中
(仮称)東上野プロジェクト ※3	-	2020/6	開発中
(仮称)太平4丁目プロジェクト	45	2020/9	開発中
(仮称)元浅草1丁目プロジェクト	49	2020/11	開発中
(仮称)赤羽岩淵プロジェクト	49	2021/2	開発中
(仮称)浅草橋1丁目プロジェクト	49	2021/9	開発中
(仮称)渋谷本町プロジェクト	47	2022/8	開発中
(仮称)池尻大橋プロジェクト	200	2023/9	開発中

※1 各物件の取得時の簿価に加え、取得後発生する建築費等も加味した総投資額を合計して算出。

※2 「CREAR PALETTE 梶ヶ谷」は立地特性に鑑み学生マンションとして開発し、竣工後学生マンション運営会社へ一括賃貸している。

※3 「(仮称)東上野PJ」は立地特性に鑑み宿泊施設として開発中。

※赤字は2019年取得物件

Brillia ist文京茗荷谷 (2019年竣工)

- 【所 在】東京都文京区小日向4丁目4-44
- 【交 通】東京メトロ丸の内線「茗荷谷」駅徒歩5分
- 【規 模】地上7階建
- 【間取り】Studio～2LDK
- 【総戸数】43戸



(左) エントランス
(右) 外観



Brillia ist 千駄ヶ谷 (2019年竣工)

- 【所 在】東京都新宿区大京町31-4
- 【交 通】都営大江戸線「国立競技場」駅徒歩2分、JR総武線「千駄ヶ谷」駅徒歩5分
- 【規 模】地上10階建
- 【間取り】Studio～2LDK
- 【総戸数】149戸+店舗1区画

(左) 屋上テラス (右) 外観



Brillia ist Tower 勝どき (2011年竣工)

- 【所 在】東京都中央区勝どき1丁目3番1
- 【交 通】都営大江戸線「勝どき」駅徒歩2分
- 【規 模】地下2階、地上45階建
- 【用 途】共同住宅（賃貸）、店舗、診療所、認定こども園、事務所、その他
- 【間取り】Studio～3LDK
- 【総戸数】536戸



(左) プレイルーム
(右) 外観



(仮称)北青山三丁目まちづくりプロジェクト (2020年竣工予定)

- 【計画地】東京都港区北青山三丁目227番4
- 【用 途】1～2階：店舗・認可保育所・地域交流施設
2～4階：サービス付き高齢者向け住宅（49戸）
5～25階：賃貸住宅（229戸）
- 【規 模】地下1階、地上25階

外観イメージ



③アセットサービス事業 2019年12月期決算・2020年12月期予想 東京建物

- 2019年12月期は、投資家向け物件売却が増加したものの、前期に計上したSPC配当の剥落等により増収減益。
- 2020年12月期は、引き続き投資家向け物件売却の増加に加え、駐車場事業における新規開設・のれん償却費減少等により増収増益となる見通し。

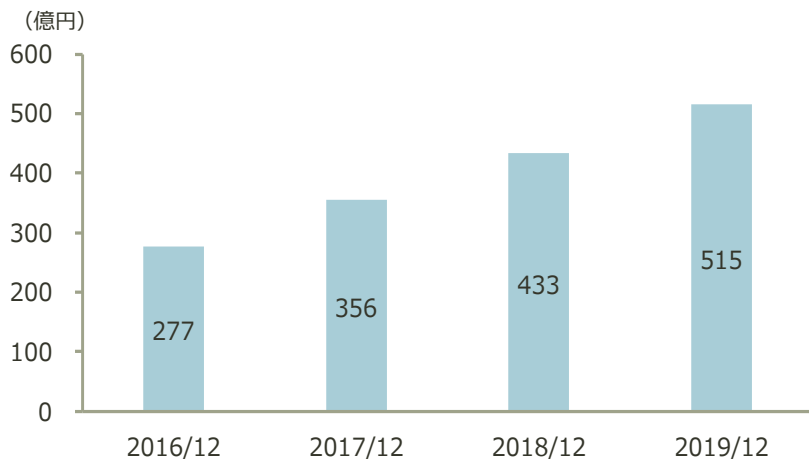
単位：億円	2018/12 実績	2019/12 実績	増減	主な増減要因	2019/12 通期予想	達成率
営業収益	428	441	13		500	88%
仲介	37	38	0		45	85%
アセットソリューション	136	143	7	投資家向け物件売却+7（2018年累計103億、2019年累計110億）	195	74%
賃貸管理等	39	42	2		40	105%
駐車場	215	217	2		220	99%
営業利益	63	58	▲4	投資家向け物件売却粗利益▲8（2018年累計36億、2019年累計28億）	55	107%

単位：億円	2019/12 通期実績	2020/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	441	600	158	
仲介	38	45	6	
アセットソリューション	143	285	141	投資家向け物件売却+140（2019年累計110億、2020年累計250億）
賃貸管理等	42	40	▲2	
駐車場	217	230	12	
営業利益	58	90	31	投資家向け物件売却粗利益+22（2019年累計28億、2020年累計50億） のれん償却費の減少+9
事業利益	58	90	31	

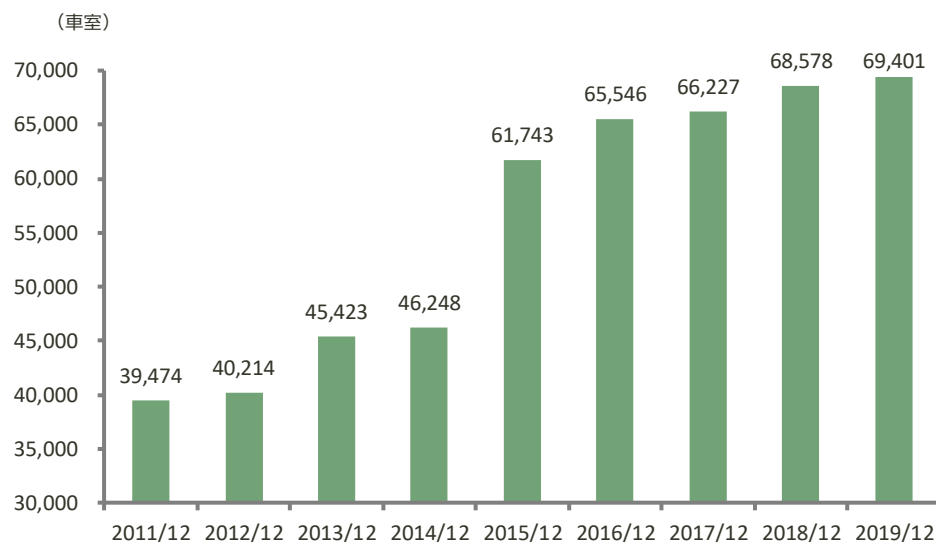
③アセットサービス事業 主な営業指標の推移

- ・ 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…大型施設の開業等により車室数が9月末より2,048増加し、69,401車室。

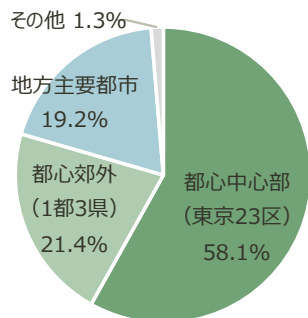
＜アセットソリューション 保有資産残高推移＞



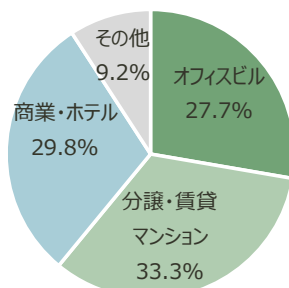
＜駐車場 車室数推移＞



＜アセットソリューション 保有資産残高内訳＞



所在地域別割合



アセットタイプ別割合

④ その他 2019年12月期決算・2020年12月期予想 東京建物

- 2019年12月期は、リゾート事業・クオリティライフ事業における既存施設の稼働率上昇およびファンド事業におけるAUM拡大等により、増収増益。
- 2020年12月期は、海外事業において開発コスト負担が増加するものの、リゾート事業やクオリティライフ事業において既存施設の稼働率上昇等により、増収増益となる見通し。

単位：億円	2018/12 実績	2019/12 実績	増減	主な増減要因	2019/12 通期予想	達成率
営業収益	240	266	25		250	106%
リゾート事業	146	147	1		150	99%
クオリティライフ事業 [※]	71	84	13	保育施設の新規開園、既存施設の稼働率上昇等	80	106%
ファンド事業	22	30	8		20	155%
その他	1	2	0			
営業利益	1	17	15		5	354%

単位：億円	2019/12 通期実績	2020/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	266	270	3	
リゾート事業	147	150	2	
クオリティライフ事業 [※]	84	90	5	既存施設の稼働率上昇等
ファンド事業	30	30	▲0	
その他	2	0	▲1	
営業利益	17	20	2	
事業利益	5	6	0	持分法投資損失+2億（14億）

※ 2019年12月期より、「その他」に含めていた保育事業を「クオリティライフ事業」へ区分変更を実施。
2018年12月期第2四半期・通期の実績値については、新区分に組み替えて表示。

④ その他 海外事業の取り組み

- 分譲・売却事業のメニューのひとつとして、成長市場における事業機会獲得により高いリターンが期待できる中国・アジアへの事業投資を展開。
- 2019年末時点の投資残高は合計約500億円。

基本戦略

- ・現地のマーケットに精通し、開発/ソーシングに優れたローカルパートナーとのパートナーシップを軸に展開
- ・当社目線でのリスク管理とパートナーとのリレーション強化のため、現地に当社駐在員を派遣
- ・中国とアジアの既存投資国をベースに事業期間が短い分譲マンション事業を中心に投資

	PJ名	所在	主要用途	敷地面積	規模 (総戸数/延床面積)	竣工年度	状況 (12月末時点)
中国	瀋陽明天広場PJ	瀋陽市	住宅、商業、オフィス	約199,000㎡	約5,900戸	2013年～	完売
	青島PJ	青島市	住宅、商業	約86,000㎡	約1,800戸	2015年～	完売
	徐州喬湖PJ	徐州市	住宅	約122,000㎡	約2,000戸	2020年～	販売中
	揚州南PJ	揚州市	住宅、商業	約94,000㎡	約1,200戸	2019年～	販売中
	揚州東PJ	揚州市	住宅、商業	約64,000㎡	約1,200戸	2022年～	販売前
	銀川金鳳PJ	銀川市	住宅、商業	約98,000㎡	約1,500戸	2022年～	販売中
	嘉興桐郷PJ	嘉興市	住宅	約42,000㎡	約500戸	2020年～	販売中
	徐州城北PJ	徐州市	住宅	約68,000㎡	約1,500戸	2022年～	販売前
	揚州城西PJ	揚州市	住宅、商業	約97,000㎡	約1,500戸	2022年～	販売前
アジア	CPFビル再開発PJ	シンガポール	オフィス	約4,400㎡	約57,400㎡	2020年	開発中
	博物館跡地再開発PJ	ミャンマー・ヤンゴン	オフィス、商業、ホテル	約16,000㎡	約92,000㎡	2021年	開発中
	スクンヴィット26PJ	タイ・バンコク	住宅	約3,200㎡	約150戸	2021年	販売中
	サトーン12PJ	タイ・バンコク	住宅	約2,900㎡	約250戸	2022年	販売中
	スクンヴィット38PJ	タイ・バンコク	住宅	約5,700㎡	約300戸	2024年	販売前
	ダルマワンサPJ	インドネシア・ジャカルタ	オフィス、住宅	約16,000㎡	オフィス：約47,000㎡ 住宅：約80戸	2021年	販売中
	ロジリアPJ	インドネシア・ジャカルタ	住宅	約11,900㎡	約500戸	2024年	販売中



■PJ所在都市 ■現地法人

※赤字は2019年取得案件
※青字は2020年取得案件

④その他 海外事業の取り組み

インドネシア・ダルマワンサプロジェクト

(2018年着工、2021年竣工予定)

南ジャカルタの高級住宅街・ダルマワンサエリアにおいて、インドネシアの超富裕層をターゲットに最高級マンションとオフィスを開発、分譲。

総事業費：約420億円
当社シェア：約50%



インドネシア・ロッジアプロジェクト

(2019年着工、2024年竣工予定)

現地不動産デベロッパーと共同で、南ジャカルタ・ポットロットエリアにおいてアッパーミドル層向け分譲マンションを開発。インテリアデザインに日系設計者を起用。

総事業費：約90億円
当社シェア：約45%



ミャンマー・博物館跡地再開発プロジェクト

(2018年着工、2021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340億円
当社シェア：約30%



中国・徐州喬湖プロジェクト

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)。

総事業費：約370億円
当社シェア：約25%



タイ・バンコク分譲マンション事業 (3案件)

バンコクの中心地区である「スクンヴィットエリア (プロンボン駅至近)」と「サトーンエリア」において、ハイグレードの分譲マンションを3件開発。

総事業費：約500億円
当社シェア：約50%



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。

総事業費：約230億円
当社シェア：約25%



Appendix

事業データ ①ビル事業／住宅事業

ビル事業 ※1	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12
新) オフィスビル棟数	-	-	-	-	48	48	48	48	48	48	48	48 ※2
新) オフィスビル面積 (千㎡)	-	-	-	-	494	494	495	495	495	495	495	494 ※2
新) 空室率	-	-	-	-	2.2%	2.2%	2.2%	1.6%	1.4%	1.2%	1.1%	1.1% ※2
新) 平均賃料 (円/坪)	-	-	-	-	30,037	30,293	29,870	29,882	30,361	30,405	30,470	30,583 ※2
旧) オフィスビル棟数	41	43	44	45	47	47	47	47	-	-	-	-
旧) オフィスビル面積 (千㎡)	463	468	473	473	474	475	476	476	-	-	-	-
旧) 空室率	3.5%	3.1%	3.6%	2.7%	2.6%	2.6%	2.5%	1.9%	-	-	-	-
旧) 平均賃料 (円/坪)	29,418	29,567	29,867	29,624	29,798	30,019	29,964	29,965	-	-	-	-

※1 算出対象面積の基準を以下の通り変更。比較のため、2018年については旧基準の数値と合わせて新基準で算出した数値も開示。

- 1.グループ会社が保有するオフィスビルを対象に追加。
- 2.グランフロント大阪は貸床面積全体に占める商業施設部分の比率が高いため、商業施設部分について対象から除外。
- 3.連結SPCで保有しているビルについて、当社出資割合に基づく面積を対象としていたが、賃貸収益計上の対象に合わせ、SPCの他社持分にかかる面積相当分も対象に追加。

※2 2019年9月末に取得した「DNP五反田ビル」は算出対象に含まない。

住宅事業	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12
計上戸数 (累計)	71	119	291	972	409	442	494	989	450	937	1,053	1,316 ※3
分譲マンション	71	119	291	971	408	441	493	988	450	937	1,053	1,315
戸建・戸建用宅地	0	0	0	1	1	2	2	2	0	0	0	1
分譲マンション粗利率 (累計)	27.4%	25.0%	21.6%	33.3%	38.0%	37.6%	36.4%	29.8%	24.1%	25.5%	25.3%	24.6%
分譲マンション竣工在庫	89	56	120	124	138	105	87	94	174	130	83	216
うち契約済	21	20	17	30	25	11	8	13	30	26	17	18
分譲マンション供給戸数 (累計)	102	264	540	953	293	531	753	1,210	449	674	956	1,301
契約戸数 (累計)	134	302	577	944	211	522	720	1,107	420	651	936	1,285
契約済み未計上戸数	1,549	1,668	1,772	1,458	1,261	1,540	1,686	1,577	1,547	1,291	1,460	1,547
賃貸マンション棟数	7	7	7	8	9	10	9	8	10	11	11	9
マンション管理受託戸数	54,733	91,916	91,293	92,726	92,658	92,342	92,508	93,206	93,950	93,171	93,230	94,319

※3 「その他」として開示していたマンションプロジェクトのシェアアウト等の件数が少ないため、分譲マンションと戸建・戸建用宅地の戸数のみ合算して開示。

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	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12
仲介事業 取扱件数 (累計)	219	474	702	969	250	522	793	1,059	214	504	796	1,081
うち売買 (累計)	205	452	662	895	245	504	768	1,029	209	482	769	1,044
うち賃貸 (累計)	14	22	40	74	5	18	25	30	5	22	27	37
駐車場事業 拠点数	1,564	1,580	1,588	1,677	1,682	1,687	1,693	1,715	1,711	1,726	1,739	1,767
駐車場事業 車室数	65,042	65,109	65,688	66,227	66,131	67,202	68,101	68,578	66,938	66,736	67,353	69,401

その他	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12
サービス付き高齢者向け住宅	13	13	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
保有棟数	9	9	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
保有戸数	769	769	922	922	922	922	922	922	922	922	922	922 ※4
運営受託棟数	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
運営受託戸数	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349 ※4
有料老人ホーム	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
保有棟数	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
保有戸数	-	-	48	48	48	48	48	48	48	48	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)	12	12	12	11	11	10	10	10	10	10	10	9
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	4	5	5	6	6	7	8	9	9	9	9	9
おはよう保育園	-	3	3	3	3	8	8	8	8	11	11	11

※4 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。

施設一覧 (クオリティライフ事業)

	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	グレイブススイズ大森西	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)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



グレイブス世田谷千歳台

	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	2000/1
2	サンズーシ北浦和	埼玉県さいたま市	69	2004/8
3	サンズーシ大和田	埼玉県さいたま市	53	2012/11
4	グレイブススイズ四谷	東京都新宿区	48	2017/8



(仮称)北青山三丁目まちづくりプロジェクト

	保育事業運営施設	所在	運営形態	定員	開業時期
1	おはよう保育園 三ツ沢下町	神奈川県横浜市	企業主導型保育事業	15	2017/4
2	おはよう保育園 横浜根岸	神奈川県横浜市	横浜市小規模保育事業	15	2017/4
3	おはよう保育園 南砂町	東京都江東区	東京都認可保育所	80	2018/4
4	おはよう保育園 西巢鴨	東京都豊島区	東京都認可保育所	51	2018/4
5	おはよう保育園 椎名町	東京都豊島区	東京都認可保育所	40	2018/4
6	おはよう保育園 大森町	東京都大田区	東京都認可保育所	60	2018/4
7	おはよう保育園 花咲町	神奈川県横浜市	横浜市認可保育所	58	2018/4
8	おはよう保育園 マチノマ大森	東京都大田区	東京都認可保育所	50	2019/4
9	小規模保育園 おはよう保育園 大山西町	東京都板橋区	板橋区認可小規模保育所	19	2019/4
10	おはよう保育園 清澄白河	東京都江東区	東京都認可保育所	60	2019/4
11	おはよう保育園 亀戸	東京都江東区	東京都認可保育所	45	2019/4
12	(仮称)おはよう保育園 関町南	東京都練馬区	東京都認可保育所	34	2020/4
13	(仮称)関町南アフタースクール	東京都練馬区	民間学童保育事業	30	2020/4
14	(仮称)おはよう保育園 梅屋敷	東京都大田区	東京都認可保育所	60	2020/4
15	(仮称)おはよう保育園 表参道	東京都港区	東京都認可保育所	23	2020/7
16	(仮称)おはよう保育園 東中野	東京都中野区	東京都認可保育所	60	2021/4



おはよう保育園 亀戸

※『おはよう保育園 亀戸』は2017年4月に東京都認証保育所として開園していたが、2019年4月より認可保育所として新規開園。

施設一覧 (リゾート事業)

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



レジャーリゾート鴨川

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 ジエイゴルフ霞ヶ浦	茨城県潮来市
6 バ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 鷺羽ゴルフ倶楽部	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



レジャーリゾート箱根仙石原

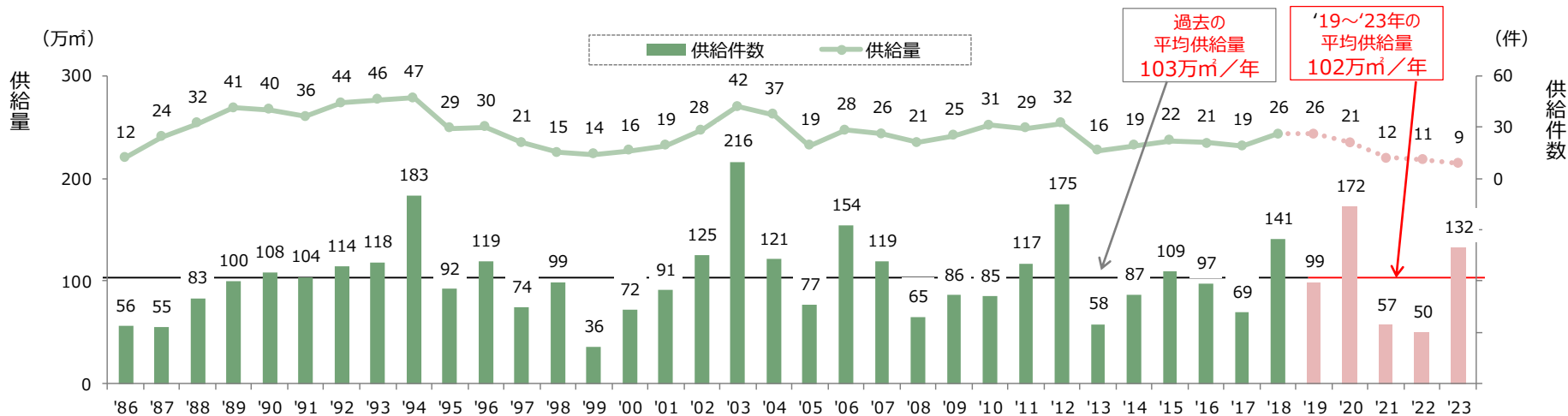
温浴施設	所在	開業時期
1 おふろの王様 志木店	埼玉県志木市	2003/1
2 おふろの王様 港南台店	神奈川県横浜市	2005/3
3 おふろの王様 花小金井店	東京都小平市	2006/11
4 おふろの王様 多摩百草店	東京都多摩市	2008/7
5 おふろの王様 大井町店	東京都品川区	2011/3
6 おふろの王様 海老名店	神奈川県海老名市	2014/2取得
7 おふろの王様 瀬谷店	神奈川県横浜市	2014/2取得
8 おふろの王様 高座渋谷駅前店	神奈川県大和市	2014/2取得
9 おふろの王様 町田店	神奈川県相模原市	2015/6
10 (仮称)おふろの王様和光店(和光市広沢複合施設整備・運営事業)	埼玉県和光市	2021/12



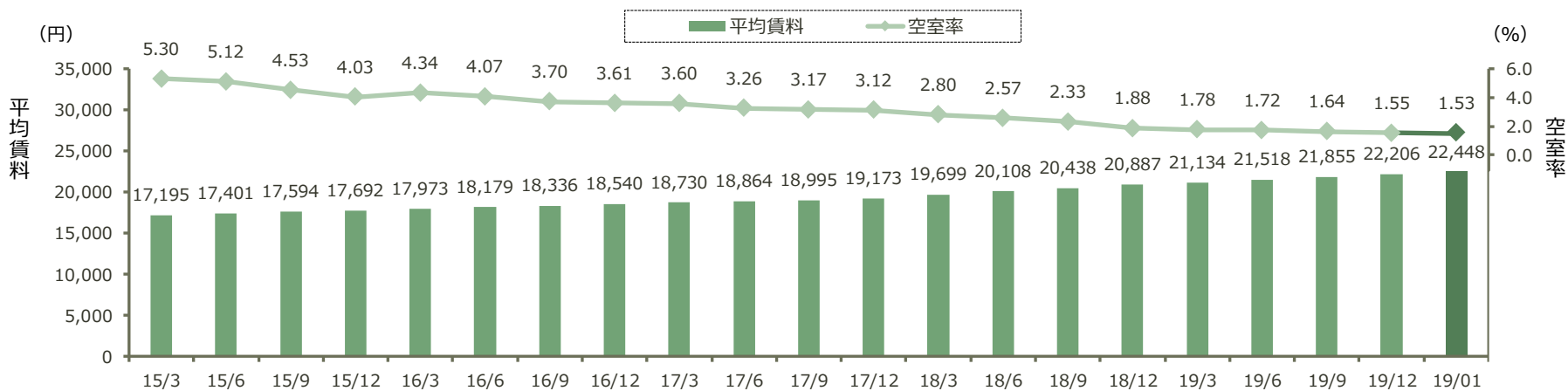
おふろの王様 町田店

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



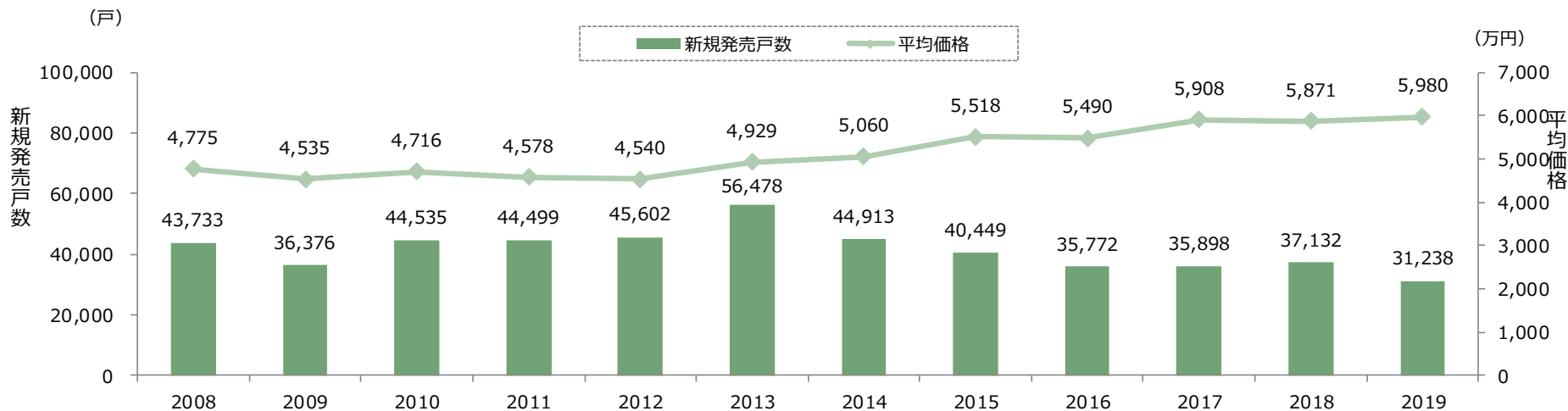
都心ビジネス地区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）の平均賃料・空室率の推移



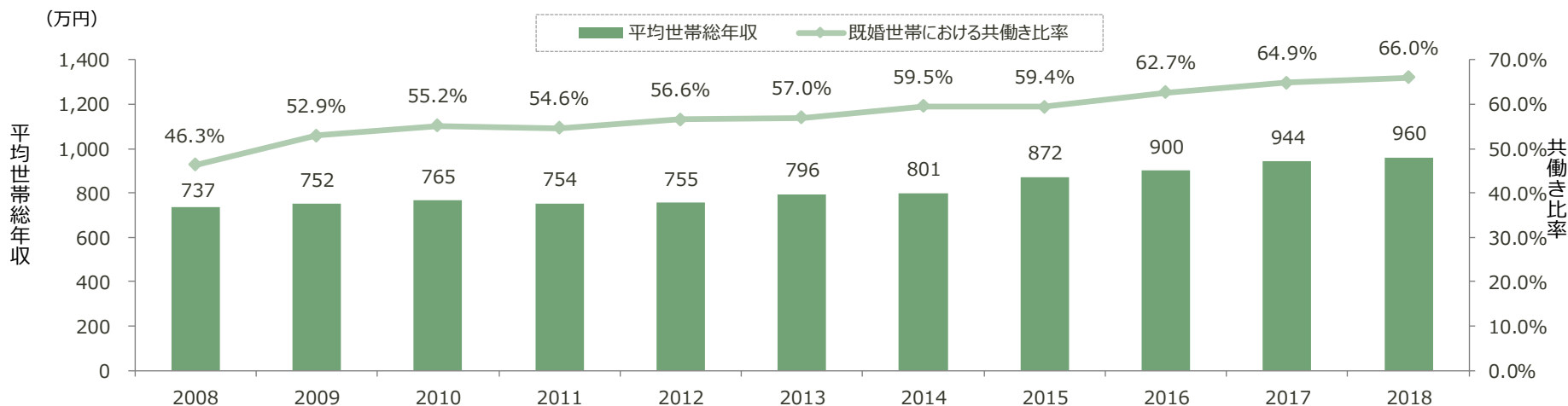
出所：森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査 2019」、三鬼商事

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



首都圏マンション購入者における共働き比率・平均世帯総年収の推移



出所：不動産経済研究所、株式会社リクルート住まいカンパニー「2018年首都圏新築マンション契約動向調査」

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。