



東京建物 *120th*

2016年12月期決算
決算説明資料

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。

エグゼクティブ・サマリー	p. 4
--------------	------

I. 2016年12月期 決算概要	p. 5
-------------------	------

II. 2017年12月期 通期見通し	p.14
---------------------	------

III. 中期経営計画の進捗状況	p.21
------------------	------

IV. 補足資料	
(1) 事業データ	p.27
(2) 保有オフィスビルポートフォリオ	p.30
(3) 進行中大規模再開発プロジェクト	p.31
(4) 主要マンションプロジェクト	p.32
(5) CSRの取り組み	p.33

エグゼクティブ・サマリー

2016年12月期決算

- ・前期実績及び期首予想対比で、分譲マンション計上戸数の減少により**減収**となったものの、ビル事業及びアセットサービス事業における投資家向け物件売却益の増加や賃貸収益の伸びに加え、金利コストの縮小や中国事業に係る持分法投資利益の計上等により、**大幅に増益**。

2017年12月期見通し

- ・前期に実施した物件売却の反動によりビル事業・アセットサービス事業では減収減益となるものの、住宅事業において「Brillia Towers 目黒」や「Brillia THE TOWER TOKYO YAESU AVENUE」等高収益のマンションを計上することにより、**増収増益**となる見通し。

配当について

- ・2016年12月期は、業績が期首予想を上回ったため、期末配当を**2円/株増配予定**(年間配当金26円/株)。
- ・2017年12月期は、**年間配当金28円/株に増配予定**。

中期経営計画の進捗状況

- ・2019年営業利益目標500億円の達成について、**全体としては順調に進捗**。
- ・現時点の進捗状況を勘案し、**各事業の着地想定を変更**。



I. 2016年12月期 決算概要

(1) 損益計算書

マンション計上戸数の減少により減収となったものの、ビル事業・アセットサービス事業における投資家向け物件売却が増加し、増益。

単位:億円	2016年	2015年	増減	期首予想	増減	※修正予想	増減	
1 ▶ 営業収益	2,544	2,600	▲55	2,600	▲55	2,600	▲55	1 ▶ 主な増減要因 ・マンション計上戸数減少 ・ビルセグメントでの物件売却の増加 ・アセットサービスセグメントでの物件売却の増加
ビル	1,034	969	64	1,060	▲25			
住宅	798	980	▲182	840	▲41			
アセットサービス	526	477	48	490	36			
その他	185	172	13	210	▲24			
2 ▶ 営業利益	363	344	19	350	13	350	13	2 ▶ 主な増減要因 ・マンション計上戸数減少 ・ビルセグメントでの物件売却益の増加
ビル	310	272	38	300	10			
住宅	62	104	▲41	65	▲2			
アセットサービス	53	44	9	45	8			
その他	▲1	▲13	12	-	▲1			
消去・全社	▲62	▲62	-	▲60	▲2			
3 ▶ 営業外収益	42	26	16	20	22			3 ▶ 主な増減要因 ・中国事業に係る持分法投資利益の増加
4 ▶ 営業外費用	99	122	▲22	110	▲10			
経常利益	306	247	58	260	46	285	21	4 ▶ 主な増減要因 ・金利コストの減少
特別利益	41	35	6	20	21			
5 ▶ 特別損失	17	63	▲46	-	17			
税引前利益	330	219	111	280	50			5 ▶ 主な増減要因 ・今期リゾート施設に係る減損損失を計上したものの、前期に計上したSPC現物化に伴う減損損失の反動により減少
親会社株主に帰属する当期純利益	197	163	33	165	32	190	7	

※2016年11月7日公表

(2) 貸借対照表

再開発事業における開発パイプラインの確保等により、総資産が増加。

単位:億円	2016年末	2015年末	増減
資産合計	13,145	12,971	174
1 ▶ 流動資産	2,287	2,382	▲94
現金・預金	462	472	▲9
営業未収入金	84	81	2
販売用不動産	1,471	1,537	▲66
その他	269	289	▲20
2 ▶ 固定資産	10,857	10,588	268
有形固定資産	7,707	7,580	127
無形固定資産	1,124	1,125	▲1
投資その他の資産	2,026	1,883	142
負債合計	9,889	9,845	43
3 ▶ 有利子負債	7,273	7,073	199
その他負債	2,616	2,772	▲155
純資産合計	3,255	3,125	130
株主資本	2,297	2,150	146
資本金	924	924	-
資本剰余金	667	664	2
利益剰余金	706	561	144
自己株式	-	-	-
その他の包括利益累計額	881	864	16
非支配株主持分	77	109	▲32

1 ▶ 増減内訳

・販売用不動産	増加	+766億円
	原価振替	▲823億円
	その他	▲9億円

2 ▶ 主な増減要因

- ・(仮称)豊島プロジェクトに係る定期借地権の取得
- ・大手町フィナンシャルシティグランキューブの取得
- ・京橋エドグランの取得
- ・再開発に向けた種地・種ビルの取得
- ・海外事業に係る出資
- ・匿名組合出資償還・物件売却

3 ▶ 増減内訳

・単体	+528億円
・子会社	▲329億円

自己資本比率	24.2%
2015年末時点	23.2%
D/Eレシオ	2.3倍
2015年末時点	2.3倍
有利子負債/EBITDA倍率	13.0倍
2015年末時点	13.4倍

(3) セグメント別概況 ①ビル

投資家向け物件売却に加え、ビル賃貸収益の伸びにより増収増益。

単位:億円	2016年	2015年	増減	期首予想	増減
営業収益	1,034	969	64	1,060	▲25
① ビル賃貸	646	635	10	635	11
② 不動産売上高	133	89	44	185	▲51
管理受託等	251	243	8	235	16
配当	3	1	1	5	▲1
営業利益	310	272	38	300	10

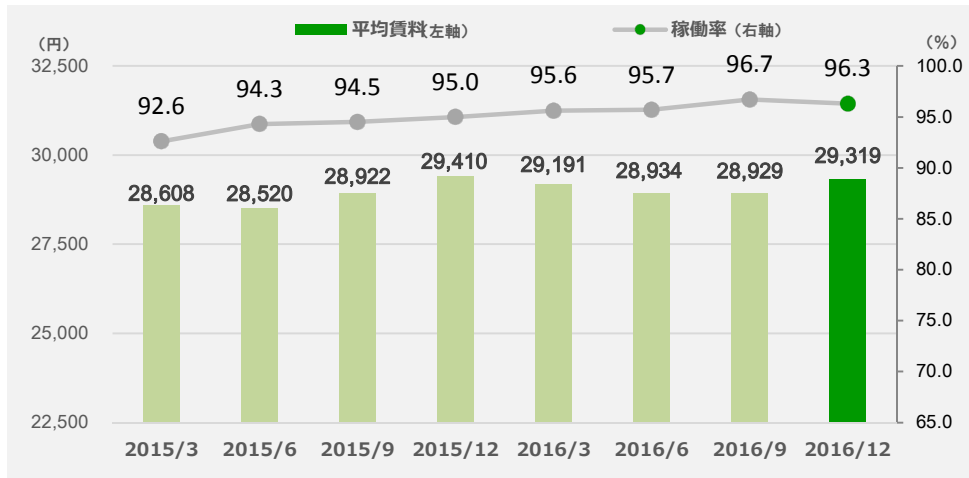
1 増減内訳

- ・新規稼働 +3億円
- ・通期稼働 +12億円
- ・既存 +16億円
- ・売却・建替等 ▲21億円

2 主な増減要因

- ・物件売却の増加 +44億円

●【保有・連結SPC】平均賃料・稼働率



※商業・ホテル・再開発用の種地・種ビルは対象外。
 ※賃借借契約期間に基づいて算出。一定規模のテナントについては、フリーレント発生分を契約期間全体に平準化して算出。

新規・通期稼働物件

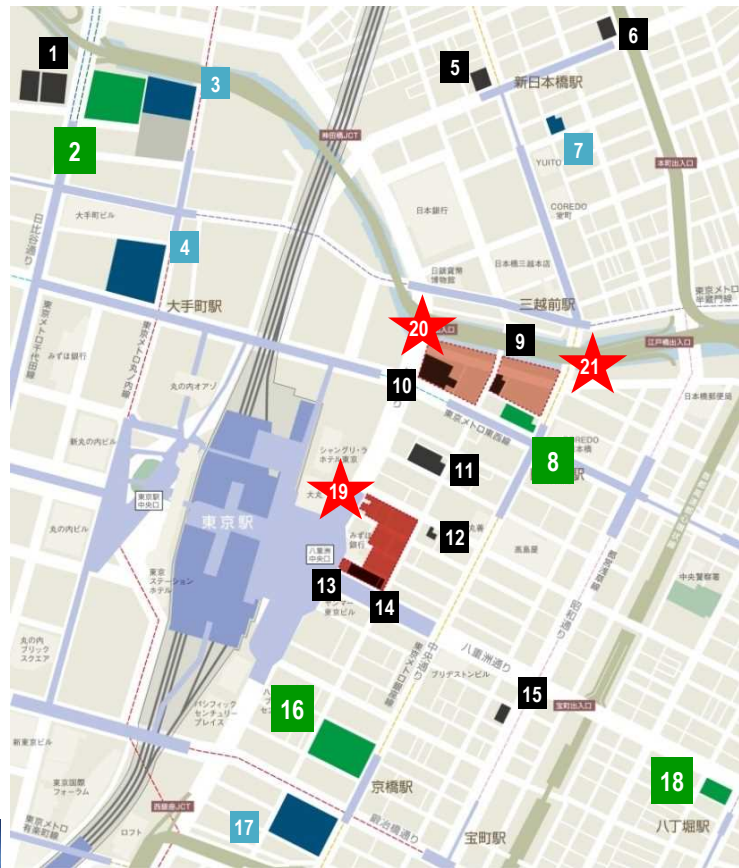
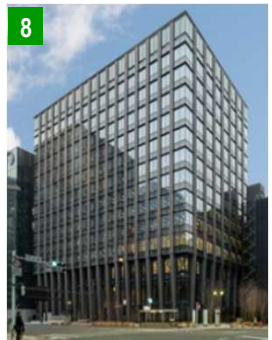
- ・新規稼働
 - Daiwa南船場ビル (2016年4月取得)
 - 大手町フィナンシャルシティ グランキューブ (2016年4月竣工)
 - 四条SETビル (2016年9月取得)
 - 京橋エドグラン (2016年10月竣工)
 - FUNDES神保町 (2016年11月竣工)
- ・通期稼働
 - 九段KSビル (2015年2月転貸開始)
 - 東京建物日本橋ビル (2015年2月竣工)
 - GINZA GATES ※2016年12月15日売却済
 - FUNDES水道橋 ※2016年12月15日売却済

(3) セグメント別概況 ①ビル

東京駅周辺に大型ビルを多数保有、今後の開発パイプラインも確保。

ビル名	竣工年
1 JAビル、経団連会館	2009年
2 大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	2016年4月
3 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	2012年
4 大手町タワー	2014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T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 京橋エドグラン	2016年10月
17 東京スクエアガーデン	2013年
18 エンパイヤビル	2017年9月 (予定)

~2011年 竣工
 2012~2014年 竣工
 2015年~ 中期経営計画期間中竣工(予定)



再開発計画エリア

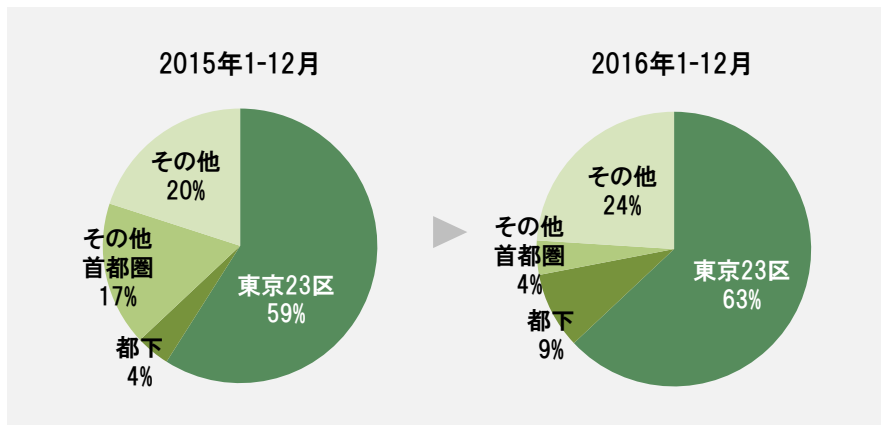
- ★ 19 東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業
- ★ 20 八重洲一丁目北地区
- ★ 21 日本橋一丁目1,2番街区

(3) セグメント別概況 ②住宅

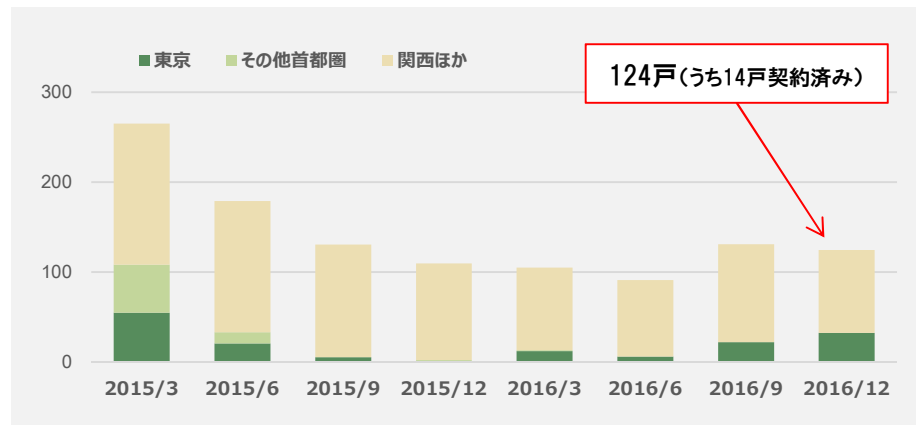
マンション計上戸数の減少により、減収減益。

単位:億円	2016年	2015年	増減	期首予想	増減	
営業収益	798	980	▲182	840	▲41	1 ▶ 主な増減要因 ・戸当たり単価 5,783万円 (前年同期 5,098万円) ・計上戸数 700戸 (前年同期 1,528戸) ・粗利益率 20.9% (前年同期 22.7%)
① ▶ マンション分譲	405	779	▲373	435	▲29	
戸建分譲	3	-	3	3	-	2 ▶ 主な増減要因 ・マンションPJのシェアアウト、事業用地の売却等の増加 +216億円
② ▶ 宅地等売上高	224	8	216	215	9	
住宅賃貸	31	40	▲9	27	4	
販売受託	10	15	▲4	10	-	3 ▶ 主な増減要因 ・工事売上の減少等 ▲13億円
③ ▶ 管理受託等	122	136	▲13	150	▲27	
営業利益	62	104	▲41	65	▲2	

● 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



(3) セグメント別概況 ③アセットサービス

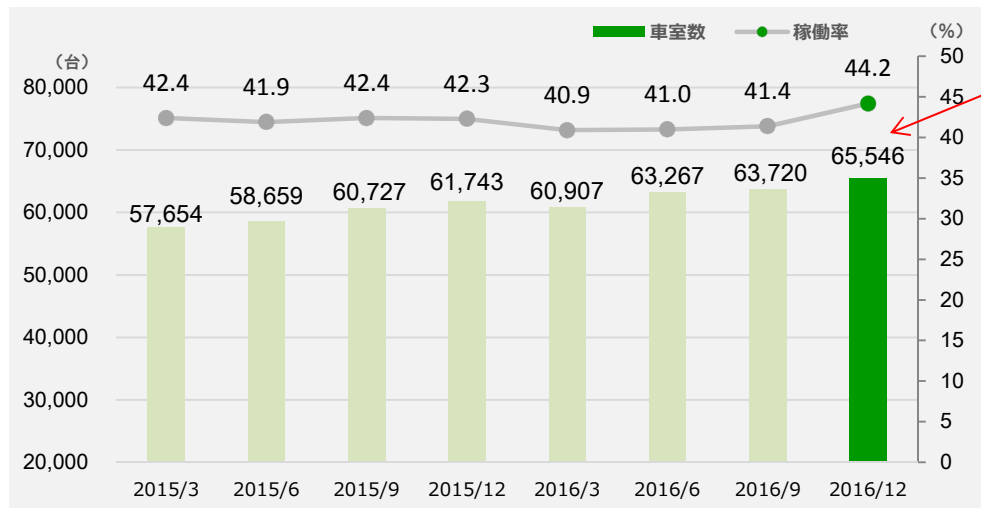
買取再販の売上高の増加や駐車場事業の規模拡大等により、増収増益。

単位:億円	2016年	2015年	増減	期首予想 ※2	増減
営業収益	526	477	48	490	36
仲介	34	34	-	40	▲5
1 ▶ アセットソリューション※1	267	244	22	225	42
賃貸管理等	33	29	4	35	▲1
2 ▶ 駐車場	190	169	21	190	-
営業利益	53	44	9	45	8

- 1 ▶ **主な増減要因**
・物件売却の増加 +22億円
- 2 ▶ **主な増減要因**
・前期M&Aの影響 +12億円
(2015年3月末実施)

※1 主に、取得した不動産の付加価値を向上させて販売する買取再販業務を行っております。
※2 セグメント新設に伴い、2016年2月8日公表通期予想の内訳を変更し、掲載しております。

● 駐車場事業 車室数および稼働率



2016年10月に日本総合サービスが日本パーキングの完全子会社となり、12月には新総企・ユアーズパーク・YSパークが日本パーキングに統合。
現在、5つのブランドで駐車場事業を展開中。



※稼働率はM&A実施前のNPC駐車場のみ開示

(3) セグメント別概況 ④ その他

稼働施設の増加により増収したものの、
営業利益はリゾート施設の譲渡に伴う損失計上の影響でマイナス。

単位:億円	2016年	2015年	増減	期首予想 ※	増減
営業収益	185	172	13	210	▲24
① クオリティライフ(余暇・シニア)	171	159	12	200	▲28
その他	13	12	-	10	3
② 営業利益	▲1	▲13	12	-	▲1

※ セグメント新設に伴い、2016年2月8日公表通期予想の内訳を変更し、掲載しております。

- ① 主な増減要因
- ・稼働施設の増加
 - ・前期稼働施設の通期寄与
- ② 主な増減要因
- ・前期に計上した評価損の反動により、営業損失が縮小

● 施設一覧 (赤字は今期取得施設、青字は今期稼働施設、*は開発中施設)

サービス付き高齢者向け住宅

《保有物件》

- ・グレイプス浅草
- ・グレイプスふじみ野
- ・グレイプス大森西
- ・グレイプスフェリシティ戸塚
- ・グレイプス川崎新町
- ・グレイプスシーズン戸塚
- ・グレイプス辻堂西海岸

- *グレイプス立石(2017年稼働予定)
- *グレイプス用賀(2017年稼働予定)
- * (仮称)グレイプス千歳台六丁目PJ(2017年稼働予定)
- * (仮称)辻堂駅前PJ(2017年稼働予定)

《運営受託物件》

- ・コーシャハイム千歳鳥山
- ・グレイプスガーデン西新井大師
- ・グレイプスJ東池袋
- *コーシャハイム平尾(2017年稼働予定)

有料老人ホーム

- ・アドニスプラザ大宮
- ・サンズーシ北浦和
- ・サンズーシ大和田
- * (仮称)大京町有料老人ホーム計画
(2017年稼働予定)

合計 19施設

↓グレイプス辻堂西海岸



おふろの王様

- ・光が丘店
- ・東久留米店
- ・志木店
- ・港南台店
- ・花小金井店
- ・多摩百草店
- ・大井町店
- ・海老名店
- ・瀬谷店
- ・相模原店
- ・高座渋谷駅前店
- ・町田店

合計 12施設

レジャーリゾート with DOGS

- ・レジャーリゾート富士
- ・レジャーリゾート箱根雲外荘
- ・レジャーリゾート伊豆無鄰
- ・レジャーリゾート軽井沢御影用水
- * (仮称)レジャーリゾート蓼科(2017年稼働予定)
- * (仮称)レジャーリゾート旧軽井沢(2017年稼働予定)
- * (名称未定)箱根町(2018年稼働予定)
- * (名称未定)琵琶湖長浜(2018年稼働予定)

合計 8施設

↓レジャーリゾート
軽井沢御影用水



(4) トピックス

● ハイブリッドファイナンスのリファイナンス

2012年に導入した360億円のハイブリッドファイナンス(劣後ローンと劣後債のコンビネーションファイナンス)について、本年3月に新規に調達するハイブリッドファイナンスにより償還することを決定。

当社の財務健全性が向上したことや金融環境の変化を踏まえ、**調達コストが大幅に低下、調達金額も減額。**期限前償還に関する条件も緩和され、**財務戦略の柔軟性が高まる見通し。**

新規ハイブリッドファイナンス概要

- ・資金調達額 280億円
- ・実行日 平成29年3月31日(予定)
- ・期限前償還 同等以上の資本性を有する商品で資金調達すること
ただし、①連結自己資本金額が平成28年9月末時点対比で140億円以上増額、かつ
②連結D/Eレシオが3倍以下である場合は、上記資金調達以外での償還が可能

● 東京リアルティ・インベストメント・マネジメント(TRIM)の連結子会社化

日本プライムリアルティ投資法人(JPR)の資産運用会社である東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの株式を追加取得。JPRにおける当社の**スポンサーシップの明確化**、並びにAM業務・PM業務におけるTRIMとの連携等**グループシナジーを更に強化**していく。

昨年末には当社とJPRとの間で物件の取引を実施。

当社→JPR

- ・FUNDES水道橋(東京都千代田区)
- ・GINZA GATES(東京都中央区)

JPR→当社 ※2017年4月引渡し

- ・福岡ビル(東京都中央区)
- ・JPR博多中央ビル(福岡県福岡市)

株主構成	従前	現在
当社	40%	52%
大成建設	20%	10%
安田不動産	20%	18%
損害保険ジャパン日本興亜	10%	10%
明治安田生命保険	10%	10%

● 「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト」事業予定者に決定

当社が代表企業を務めるチームが「**北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト**」の事業予定者に決定。都営青山北町アパート跡地の有効活用として、賃貸住宅・サービス付き高齢者向け住宅・認可保育所・地域交流施設等を整備する。2018年着工、2020年竣工予定。



Ⅱ. 2017年12月期 通期見通し

(1) 損益計算書

住宅事業におけるマンション計上戸数の増加と粗利益率の改善により、増収増益。

	単位:億円	2017年	2016年	増減
1 ▶	営業収益	2,550	2,544	5
	ビル	940	1,034	▲94
	住宅	970	798	171
	アセットサービス	400	526	▲126
	その他	240	185	54
2 ▶	営業利益	420	363	56
	ビル	290	310	▲20
	住宅	170	62	107
	アセットサービス	40	53	▲13
	その他	▲5	▲1	▲3
	消去・全社	▲75	▲62	▲12
3 ▶	営業外収益	25	42	▲17
4 ▶	営業外費用	90	99	▲9
	経常利益	355	306	48
5 ▶	特別利益	-	41	▲41
6 ▶	特別損失	-	17	▲17
	税引前利益	355	330	24
	親会社株主に帰属する当期純利益	220	197	22
	有利子負債残高	8,300	7,273	1,026

1 ▶ 投資家向け物件売却の減少により、ビル事業・アセットサービス事業では減収となるものの、都心部での大規模タワーマンション竣工等により前期比微増となる見通し。

2 ▶ 投資家向け物件売却の利益が減少するものの、都心部での大規模タワーマンション竣工等により増益となる見通し。

3 ▶ 主な増減要因
・中国事業に係る持分法投資利益の減少

4 ▶ 主な増減要因
・金利コストの縮小

5 ▶ 主な増減要因
・前期固定資産等売却益の剥落

6 ▶ 主な増減要因
・前期リゾート施設に係る減損損失の剥落

(2) セグメント別概況 ①ビル

賃貸収益は着実に伸びるものの、前期物件売却の剥落や修繕費等費用の増加により、減収減益。

単位:億円	2017年	2016年	増減
営業収益	940	1,034	▲94
1 ▶ ビル賃貸	675	646	28
2 ▶ 不動産売上高	-	133	▲133
3 ▶ 管理受託等	260	251	10
配当	5	3	1
営業利益	290	310	▲20

1 ▶ 増減内訳

・新規稼働	+4億円
・通期稼働	+11億円
・既存	+26億円
・売却・建替等	▲13億円

2 ▶ 主な増減要因

・前期物件売却の剥落	▲133億円
------------	--------

3 ▶ 主な増減要因

・工事売上	+10億円
-------	-------

【新規稼働】

- ・(仮称)六本木6丁目プロジェクト(※宿泊特化型ホテル)
- ・福岡ビル
- ・JPR博多中央ビル
- ・エンパイヤビル
- ・FUNDES上野



エンパイヤビル 完成イメージ ▶

【通期稼働】

- ・大手町フィナンシャルシティ
グランキューブ
- ・京橋エドグラン
- ・Daiwa南船場ビル
- ・四条SETビル
- ・FUNDES神保町



京橋エドグラン ▶

(2) セグメント別概況 ②住宅

都心部で大規模タワーマンションが竣工し
計上戸数が増加・粗利益率が改善するため、大幅に増収増益。

単位:億円	2017年	2016年	増減
営業収益	970	798	171
① マンション分譲	780	405	374
戸建分譲	-	3	▲3
② 宅地等売上高	10	224	▲214
住宅賃貸	30	31	▲1
販売受託	10	10	-
管理受託等	140	122	17
営業利益	170	62	107

① 主な増減要因

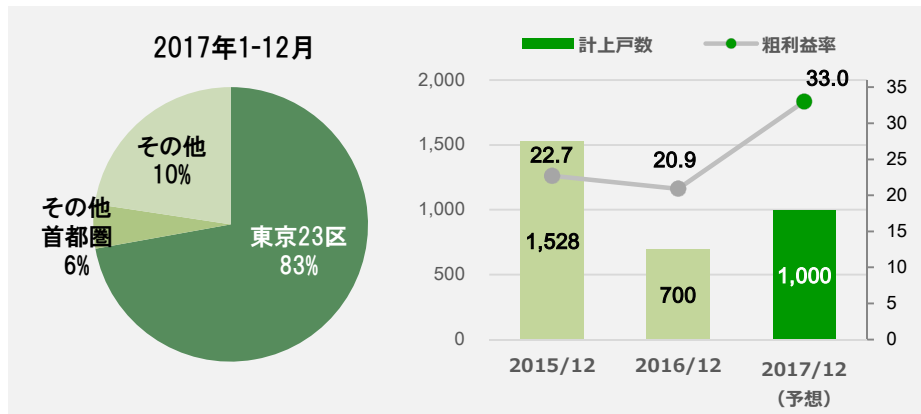
- ・戸当たり単価 7,800万円 (前年同期 5,783万円)
- ・計上戸数 1,000戸 (前年同期 700戸)
- ・粗利益率 33.0% (前年同期 20.9%)

※今期計上予定1,000戸に対する期首時点の契約進捗率:78%

② 主な増減要因

- ・マンションPJのシェアアウト、事業用地売却等の減少
▲214億円

③ 分譲マンション 計上予定物件地域分布(左)と計上戸数、粗利益率(右)



【主な計上物件】



Brillia THE TOWER
TOKYO YAESU AVENUE
総戸数387戸



Brillia Towers 目黒
総戸数940戸(うち販売戸数661戸)
※サウスタワーのみ2017年計上
ノースタワーは2018年計上

(2) セグメント別概況 ③アセットサービス

買取再販の売上高が減少することにより、減収減益。

単位:億円	2017年	2016年	増減
営業収益	400	526	▲126
仲介	40	34	5
① ▶ アセットソリューション※	120	267	▲147
賃貸管理等	35	33	1
② ▶ 駐車場	205	190	14
営業利益	40	53	▲13

※ 主に、取得した不動産の付加価値を向上させて販売する買取再販業務を行っております。

- ① ▶ 主な増減要因
・物件売却の減少 ▲147億円
- ② ▶ 主な増減要因
・日本パーキングによる日本総合サービスの
連結子会社化による影響 +9億円
(2016年10月末実施)

(2) セグメント別概況 ④その他

TRIMの連結子会社化等により増収となるものの、
高齢者向け住宅やリゾート施設の開業費用の発生により、営業損失。

単位:億円	2017年	2016年	増減
営業収益	240	185	54
クオリティライフ・リゾート	180	171	8
その他	60	13	46
営業利益	▲5	▲1	▲3

1

1

主な増減要因

- ・TRIMの連結子会社化による影響等

【新規稼働】

サービス付き高齢者向け住宅

- ・グレイプス立石(1月竣工)
- ・グレイプス用賀(3月竣工予定)
- ・コーシャハイム平尾(※運営受託物件)(3月竣工予定)
- ・(仮称)グレイプス千歳台六丁目PJ(8月竣工予定)
- ・(仮称)辻堂駅前PJ(7月竣工予定)

有料老人ホーム

- ・(仮称)大京町有料老人ホーム計画
(8月竣工予定)

レジャーリゾート with DOGS

- ・(仮称)レジャーリゾート蓼科(4月オープン予定)
- ・(仮称)レジャーリゾート旧軽井沢(9月オープン予定)



▲ グレイプス立石

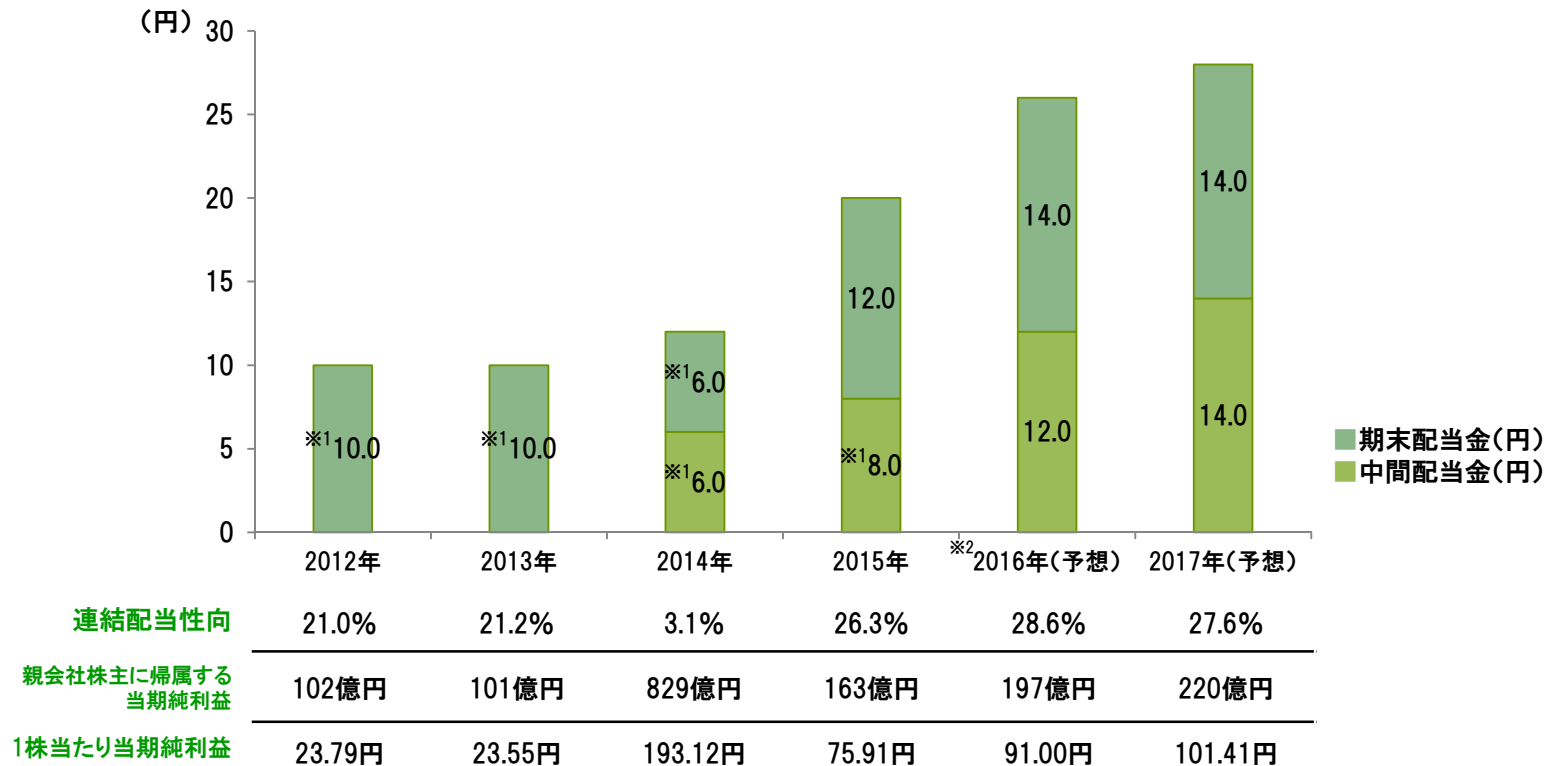


▲ グレイプス用賀 完成イメージ

(3) 株主還元

2016年12月期は、期末配当につき1株当たり2円増配予定。
2017年12月期は、1株当たり2円増配となる年間配当28円を予定。

● 1株当たり配当金の推移



※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年中間配当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 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。

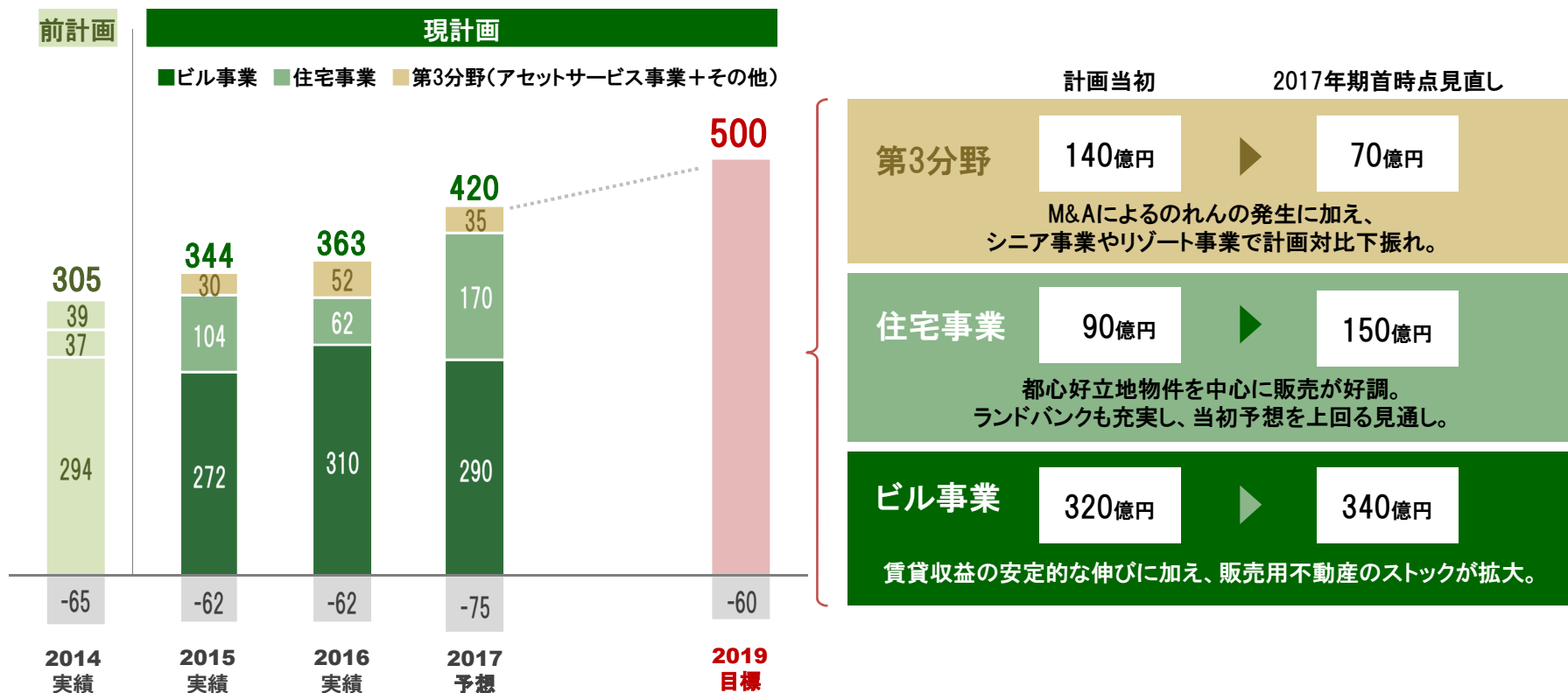
The background is a vibrant teal color with a complex pattern of white, glowing light trails. These trails form various shapes, including circles, spirals, and intersecting lines, creating a sense of motion and energy. A bright, central point of light is visible, from which some of the trails appear to emanate. The overall effect is that of a dynamic, futuristic, or technological environment.

Ⅲ. 中期経営計画の進捗状況

(1) 中期経営計画(2015～2019)

2019年の営業利益目標500億円達成に向け順調に進捗。
現時点の進捗状況を勘案し、各事業の着地想定を変更。

● 営業利益 成長イメージ (単位:億円)



(2) セグメント別取り組み状況

●ビル事業

- ・引き続き種地・種ビルの取得等、再開発の推進に注力。賃料増額改定も順調に進捗。
- ・都市型コンパクト商業施設・宿泊特化型ホテルのストックが順調に拡大。

都市型コンパクト商業 3件

FUNDES神保町(2016年11月竣工)、FUNDES上野(2017年竣工予定)、天神(詳細未定)

宿泊特化型ホテル 4件

六本木(2017年竣工予定)、銀座(2018年竣工予定)、御堂筋(2018年竣工予定)、浅草(詳細未定)



▲(仮称)六本木6丁目プロジェクト
完成イメージ

●住宅事業

- ・マーケット全体としては好不調の二極化傾向が継続しているなか、当社物件では**利便性の高い物件を中心に売れ行きは堅調**。
- ・ランドバンクは2016年12月末時点で**約7,000戸**。
再開発・建替え案件や相対取引・等価交換での用地取得に注力。

<今後の主な計上予定物件>

- ・2017年 Brillia Towers 目黒
Brillia THE TOWER TOKYO YAESU AVENUE
- ・2018年 Brillia Towers 目黒
- ・2019年 Brillia Tower 上野池之端
Brillia Tower 代々木公園 CLASSY
(仮称)一番町PJ

●アセットサービス事業・その他

- ・駐車場事業: M&Aや事業再編を実施、車室数は**6.5万台を突破**。
- ・シニア事業: 「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト」にてサービス付き高齢者向け住宅開発の事業予定者に決定。今期は**6施設が開業**する等、事業規模が着実に拡大中。
- ・リゾート事業: 愛犬同伴型ホテル「レジーナリゾート with DOGS」を積極展開。
関西初となる長浜地区にて案件を確保。今期は**2施設新たにオープン**予定。

(3) 財務指標・投資計画

● 目標達成に向けた財務指標の目途

		2015年末	2016年末
D/Eレシオ	3倍以内	2.3倍	2.3倍
有利子負債/EBITDA倍率	13倍以内	13.4倍	13.0倍
(参考) ROE		5.6%	6.4%

● 中期経営計画 投資計画 (単位:億円)

固定資産	グロス投資額	回収	ネット投資額
ビル事業	1,500	—	1,500
駐車場	300	—	300
余暇・シニア	500	—	500
その他	500	—	500
小計	2,800	—	2,800
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	3,500	100
その他	800	700	100
小計	4,400	4,200	200
合計			3,000



MEMO



IV. 補足資料

(1) 事業データ ① ビル事業

●ビル事業

	2014/3	2014/6	2014/9	2014/12	2015/3	2015/6	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12
棟数	39	39	39	40	42	42	42	40	40	42	43	41
保有	30	30	30	31	34	34	34	33	33	35	36	35
連結SPC	9	9	9	9	8	8	8	7	7	7	7	6
面積 (単位:千㎡)	440	422	422	436	464	465	461	454	454	465	468	463
保有	244	241	241	264	325	326	322	317	330	342	345	345
連結SPC	195	181	181	172	138	138	138	136	123	123	123	117
空室率	5.3%	5.7%	5.4%	4.8%	7.4%	5.7%	5.5%	5.0%	4.4%	4.3%	3.3%	3.7%
保有	4.7%	6.3%	6.5%	5.2%	9.3%	6.7%	6.7%	5.8%	5.3%	5.1%	4.1%	4.0%
連結SPC	6.1%	4.9%	3.9%	4.2%	3.1%	3.5%	2.6%	3.2%	2.0%	2.0%	1.3%	2.6%
【保有・連結SPC】平均賃料(単位:円/坪)	27,343	29,182	29,509	29,042	28,608	28,520	28,922	29,410	29,191	28,934	28,929	29,319

(1) 事業データ ② 住宅事業

● 住宅事業

	2014/3	2014/6	2014/9	2014/12	2015/3	2015/6	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12
計上戸数 (累計)	577	670	933	1,378	824	951	1,089	1,533	182	295	491	714
マンション計上戸数	577	669	931	1,376	824	949	1,087	1,528	179	287	482	700
戸建・戸建用宅地	0	0	0	0	0	0	0	1	3	6	6	9
その他	0	1	2	2	0	2	2	3	1	2	3	5
分譲マンション粗利益率 (累計)	16.3%	16.6%	17.8%	17.2%	25.0%	24.2%	23.6%	22.7%	18.8%	17.3%	18.8%	20.9%
マンション竣工在庫	303	252	182	197	265	179	130	110	105	91	131	124
うち契約済	21	45	44	31	49	34	11	7	11	14	30	14
マンション供給戸数 (累計)	251	582	859	1,150	251	464	1,379	1,549	115	452	614	901
契約戸数 (累計)	303	583	992	1,330	310	495	1,482	1,632	90	368	590	835
賃貸マンション棟数	10	10	10	9	7	8	7	6	6	7	7	7
マンション管理受託戸数	47,613	49,306	49,998	51,140	51,969	50,430	49,979	49,484	51,036	51,931	52,749	53,010

(1) 事業データ ③ アセットサービス事業・その他

● アセットサービス事業

	2014/3	2014/6	2014/9	2014/12	2015/3	2015/6	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12
不動産流通 仲介件数(累計)	248	499	714	978	213	473	731	999	224	476	691	924
うち売買(累計)	235	464	668	920	201	447	688	943	217	456	656	879
うち賃貸(累計)	13	35	46	58	12	26	43	56	7	20	35	45

駐車場 拠点数	626	636	638	641	1,288	1,294	1,306	1,334	1,320	1,336	1,340	1,579
車室数	45,773	46,235	46,633	46,248	57,654	58,659	60,727	61,743	60,907	63,267	63,720	65,546
稼働率(*1)	40.5%	39.0%	39.6%	41.7%	42.4%	41.9%	42.4%	42.3%	40.9%	41.0%	41.4%	44.2%

● その他

	2014/3	2014/6	2014/9	2014/12	2015/3	2015/6	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12
サービス付き高齢者向け住宅	3	3	4	6	8	8	8	9	9	9	10	10
保有棟数	2	2	2	3	5	5	5	6	6	6	7	7
保有戸数(*2)	184	184	184	233	358	358	358	395	395	395	553	553
運営受託棟数	1	1	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
運営受託戸数(*2)	86	86	148	247	247	247	247	284	284	284	284	284
有料老人ホーム	-	-	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
運営受託棟数	-	-	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

(*1)2015年3月末以降M&Aを実施、稼働率はM&A実施前のNPC駐車場のみで算出。

(*2)一部共同保有物件が含まれており、当社持分相当戸数を算定のうえ開示しております。

(2) 保有オフィスビルポートフォリオ

都心・築浅・大規模オフィスビルを中心に保有、
競争力の高いポートフォリオ構成

2016年12月末時点

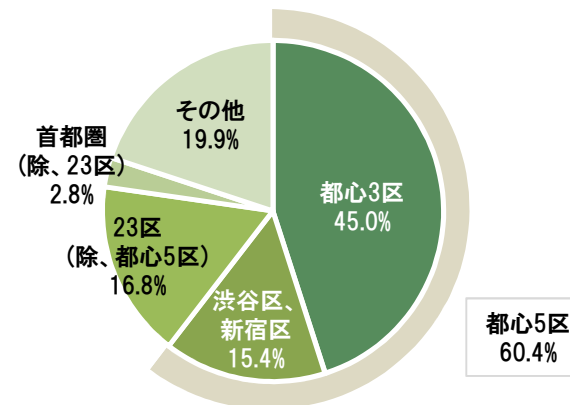
棟数:41棟

賃貸面積:463,190m²

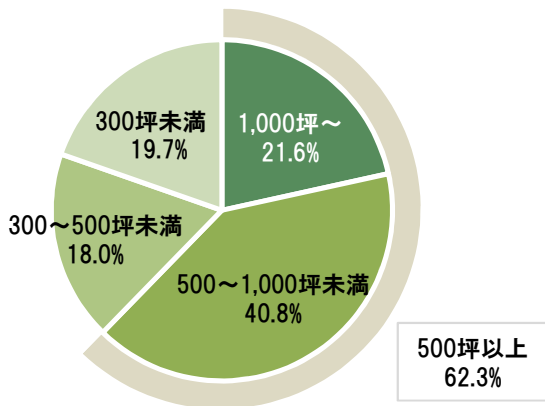
単体保有ビル+連結SPCビル

* 賃貸面積比率 ** 賃貸面積による加重平均値

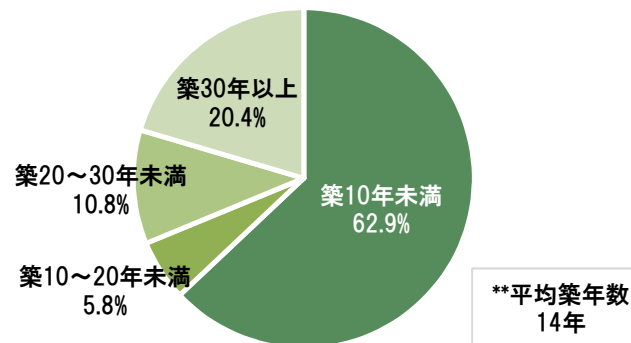
地域*



基準階面積*



築年数*



(3) 進行中大規模再開発プロジェクト

八重洲・池袋等、好立地での大規模再開発が進行中。

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
- 【着 工】2020年10月予定
【竣 工】2024年3月予定



(仮称)豊島プロジェクト

- 豊島区庁舎跡地で行政と連携した複合開発
- 大規模オフィス整備により池袋の副都心機能を拡充
- 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8日着工済み



- 【延べ面積】区庁舎跡地約64,000㎡
公会堂敷地約10,000㎡
- 【敷地面積】区庁舎跡地3,637.15㎡
公会堂敷地3,049.62㎡
- 【着 工】2016年12月
【竣 工】新ホール2019年春予定
民間施設2020年春予定

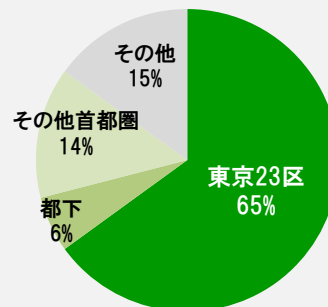


(4) 主要マンションプロジェクト

中期経営計画期間中、各年度に都心好立地物件が竣工予定

	主な計上予定物件 ※()内は当社持分相当計上予定戸数
2017	<ul style="list-style-type: none"> ・Brillia Towers 目黒 サウスレジデンス (275戸) ・Brillia THE TOWER TOKYO YAESU AVENUE (271戸)
2018	<ul style="list-style-type: none"> ・Brillia Towers 目黒 ノースレジデンス (286戸)
2019	<ul style="list-style-type: none"> ・Brillia Tower 上野池之端 (361戸) ・Brillia Tower 代々木公園 CLASSY (127戸) ・(仮称)一番町PJ (64戸)※総戸数106戸

ランドバンク内訳



総戸数約1,200戸

合計 約7,000戸

(2017年期首時点)
(2017年計上予定の1,000戸を含む)



地上30階/総戸数387戸



サウス:地上38階、ノース:地上40階
総戸数940戸(うち販売戸数661戸)



地上36階/総戸数361戸



地上19階/総戸数195戸

(5) CSRの取り組み

東京建物は、明治29年の創立以来、総合不動産会社として豊かで快適な都市環境づくりを目指してきました。世紀を超えた信頼を誇りに、これからも社会の一員として、社会の様々な課題解決に取り組み、持続可能な社会の実現と企業価値の向上を目指していきます。

地域社会への貢献～米づくりを通じた復興支援活動～

東京建物グループは、CSR活動の一環として、「おいしく、美しく、未来へつなぐ」という理念のもとに日本一美味しいお米作りを目指す天栄村の活動を支援し、ひいては福島県の震災復興を応援しています。

東京建物グループの支援活動

福島県天栄村のブランド米「天栄米」の栽培農家を支援するプロジェクト「田んぼのパートナー制度」に東京建物は法人として初めて参加しました。当制度は、東日本大震災の際に天栄米が福島第一原子力発電所の事故の風評被害に晒されたことを受け、頑張る農家と応援したい消費者を結ぶという想いで、天栄村役場が立ち上げたプロジェクトです。支援金は米の栽培・研究に使われ、支援者には収穫した天栄米が返礼されます。

当社グループは、2016年まで保有・運営していた「羽鳥湖高原レジーナの森」が天栄村に所在していた縁でこの制度への参加を決めました。これに併せて、グループ社員有志も約100名がこの制度へ参加しています。

田植え、草取り、稲刈りなどの作業にも参加し、天栄村に対する理解を深め、会社と個人が一体となって天栄村から福島の復興を応援しています。

当社グループに返礼されたお米は2合1パックに包装し、お客様にお配りすることで、福島県のお米の普及・PR活動を推進し、福島の復興を後押ししています。



春の田植えの様子



夏の草取りの様子



稲刈り後に天栄村の農家の方々と記念撮影

震災にも負けない天栄村の米づくり

天栄村には無農薬栽培などの研究を行い、特産品「天栄米」の品質を守るために活動する団体「天栄米栽培研究会」があります。天栄村が東日本大震災による放射性物質の影響を受けたとき、研究会の方々をはじめ、村の農家の皆さんの尽力により、震災の年の秋、県内各地の米から放射性物質が検出される中でも、村内の米からは検出されませんでした。「田んぼのパートナー制度」での支援金はこれらの活動のために使われ、震災後の復旧にも大きく貢献しています。

こうした努力の結果、全国規模で米の味を競う「米・食味分析鑑定コンクール国際大会」において、震災のときも、そして昨年も途切れることなく、全国で唯一9年連続金賞(最高位)を受賞しています。



MEMO