



東京建物 *120th*

2017年12月期 第1四半期決算
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. 2017年12月期	(1) 損益計算書	p. 6
第1四半期決算概要	(2) 貸借対照表	p. 7
	(3) セグメント別概況	p. 8

II. 事業データ	(1) ビル事業	p.15
	(2) 住宅事業	p.16
	(3) アセットサービス事業・その他	p.17

III. 補足資料	(1) 中期経営計画(2015～2019)	p.19
	(2) 財務指標・投資計画	p.20
	(3) 進行中大規模再開発プロジェクト	p.21
	(4) 主要マンションプロジェクト	p.22

エグゼクティブ・サマリー

2017年12月期第1四半期決算

- ・ビル事業においては賃貸収益が堅調に伸び、増収増益となったものの、分譲マンション計上戸数の減少により、全体としては**減収減益**。
- ・今期は『Brillia Towers 目黒』や『Brillia THE TOWER TOKYO YAESU AVENUE』といった利益率の高い大規模マンションの計上が第4四半期に集中する予定であり、現時点における**通期予想に対する進捗は想定通り**。

トピックス

- ・(仮称)豊島プロジェクトを含むエリア愛称が『**Hareza(ハレザ)池袋**』に決定
オフィス棟シネマコンプレックス部分にTOHOシネマズの出店が決定
- ・2019年計上予定の再開発レジデンス『**Brillia Tower 代々木公園 CLASSY**』と『**Brillia Tower 横浜 東神奈川**』のモデルルームがオープン
- ・サービス付き高齢者向け住宅『**グレイプス立石**』が2月に開業
- ・当社グループ初の保育園『**おはよう保育園**』が3施設開業



I . 2017年12月期 第1四半期決算概要

(1) 損益計算書

マンション計上戸数の減少により、減収減益。

単位: 億円		2017年1Q	2016年1Q	増減	2月6日公表 通期予想	進捗率	
1 ▶	営業収益	435	552	▲116	2,550	17%	1 ▶ 主な増減要因 ・マンション計上戸数減少 ・アセットサービスセグメントでの 物件売却の減少 ・ビル賃貸収益の増加
	ビル	220	211	8	940		
	住宅	72	183	▲111	970		
	アセットサービス	97	117	▲20	400		
	その他	45	40	5	240		
2 ▶	営業利益	63	73	▲9	420	15%	2 ▶ 主な増減要因 ・マンション計上戸数減少 ・ビル賃貸利益の増加
	ビル	74	66	7	290		
	住宅	▲4	13	▲17	170		
	アセットサービス	10	10	▲0	40		
	その他	▲0	▲0	▲0	▲5		
	消去・全社	▲16	▲17	1	▲75		
	営業外収益	9	6	2	25		3 ▶ 主な増減要因 ・前期に計上した固定資産売却益の剥落
	営業外費用	32	26	6	90		
	経常利益	40	53	▲13	355	11%	
3 ▶	特別利益	1	20	▲19	-		※SPCから物件を取得した際の配当収益について、 税務と会計の不一致が生じたことにより、 税引前利益の額に対し多くの法人税等調整額が発生。
	特別損失	0	0	0	-		
	税引前利益	41	74	▲33	355		
	親会社株主に帰属する四半期純利益	24	※ 24	0	220	11%	

(2) 貸借対照表

販売用不動産や有利子負債が増加、資産・負債とも拡大。

単位:億円	2017年10末	2016年末	増減
資産合計	13,503	13,145	357
1 ▶ 流動資産	2,586	2,287	299
現金・預金	635	462	173
営業未収入金	85	84	1
販売用不動産	1,564	1,471	93
その他	300	269	31
2 ▶ 固定資産	10,916	10,857	58
有形固定資産	7,771	7,707	64
無形固定資産	1,120	1,124	▲3
投資その他の資産	2,023	2,026	▲2
負債合計	10,259	9,889	369
3 ▶ 有利子負債	7,702	7,273	429
その他負債	2,557	2,616	▲59
純資産合計	3,243	3,255	▲12
株主資本	2,292	2,297	▲5
資本金	924	924	-
資本剰余金	667	667	-
利益剰余金	700	706	▲5
自己株式	▲0	▲0	▲0
その他の包括利益累計額	872	881	▲8
非支配株主持分	79	77	2

1 ▶ 増減内訳

- ・販売用不動産 増加 +165億円
- 原価振替 ▲43億円
- その他 ▲28億円

2 ▶ 主な増減要因

- ・(仮称)豊島プロジェクトに係る支出
- ・グレイプス用賀・グレイプス立石竣工

3 ▶ 増減内訳

- ・単体 +483億円
- ・子会社 ▲54億円

自己資本比率	23.4%
2016年末時点	24.2%
D/Eレシオ	2.4倍
2016年末時点	2.3倍

(3) セグメント別概況 ①ビル事業

フリーレント等の解消や通期稼働ビルの寄与により、増収増益。

単位:億円	2017年1Q	2016年1Q	増減	期首予想	進捗率
営業収益	220	211	8	940	23%
1 ▶ ビル賃貸	163	146	17	675	24%
不動産売上高	-	-	-	-	-
2 ▶ 管理受託等	56	64	▲8	260	22%
配当	0	0	0	5	19%
営業利益	74	66	7	290	26%

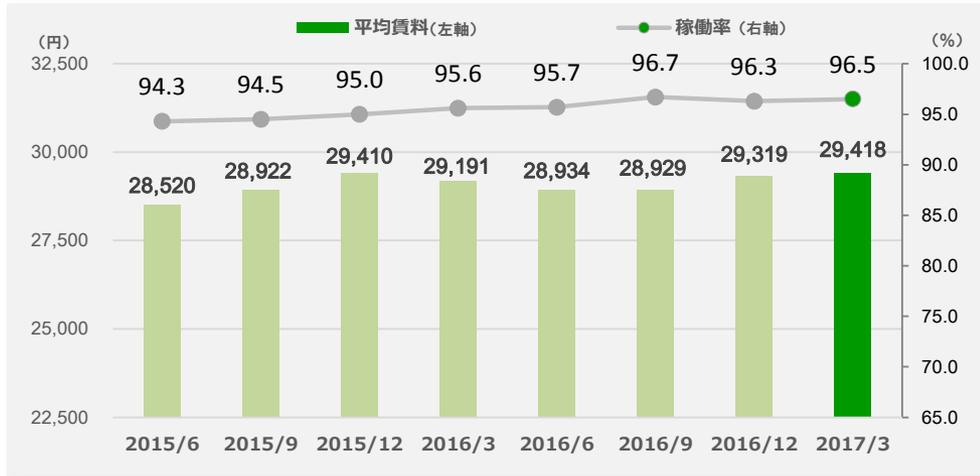
1 ▶ 増減内訳

- ・新規稼働 -
- ・通期稼働 +2億円
- ・既存 +18億円
- ・売却・建替等 ▲3億円

2 ▶ 主な増減要因

- ・工事売上の減少等 ▲8億円

●【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。

※賃貸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
該当物件なし
- ・通期稼働
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)

(3) セグメント別概況 ①ビル事業

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住宅事業

マンション計上戸数の減少により、減収減益。

単位:億円	2017年1Q	2016年1Q	増減	期首予想	進捗率
営業収益	72	183	▲111	970	7%
① マンション分譲	37	110	▲73	780	5%
戸建分譲	-	1	▲1	-	-
② 宅地等売上高	-	31	▲31	10	-
住宅賃貸	7	7	0	30	26%
販売受託	1	3	▲2	10	15%
管理受託等	25	27	▲2	140	18%
営業利益	▲4	13	▲17	170	▲3%

① 主な増減要因

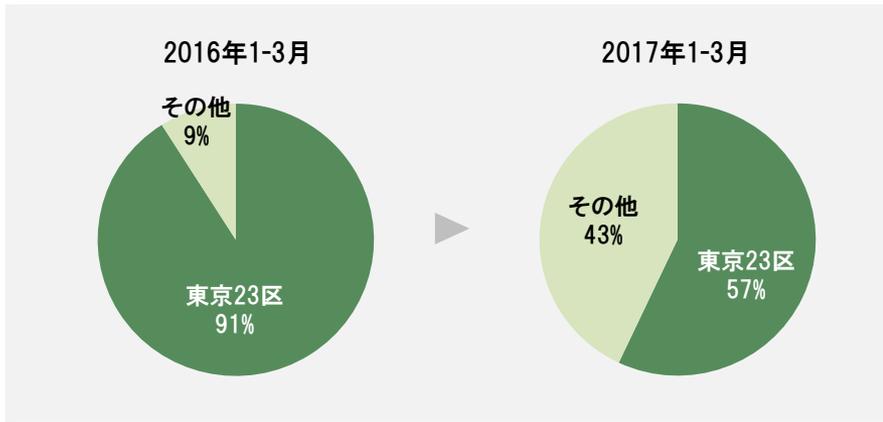
- ・戸当たり単価 5,099万円 (前年同期 6,184万円)
- ・計上戸数 71戸 (前年同期 179戸)
- ・粗利益率 27.4% (前年同期 18.8%)

※通期の計上予定戸数1,000戸に対する第1四半期末時点の契約進捗率:85%

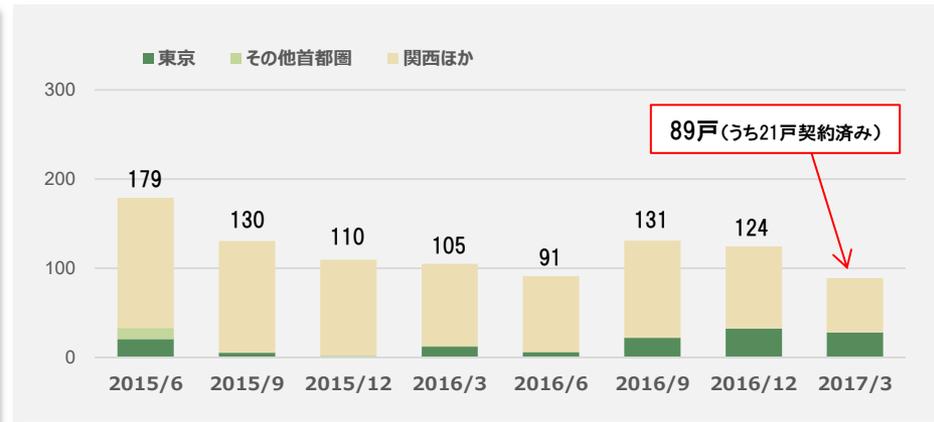
② 主な増減要因

- ・前期マンションPJシェアアウトの剥落 ▲31億円

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アセットサービス事業

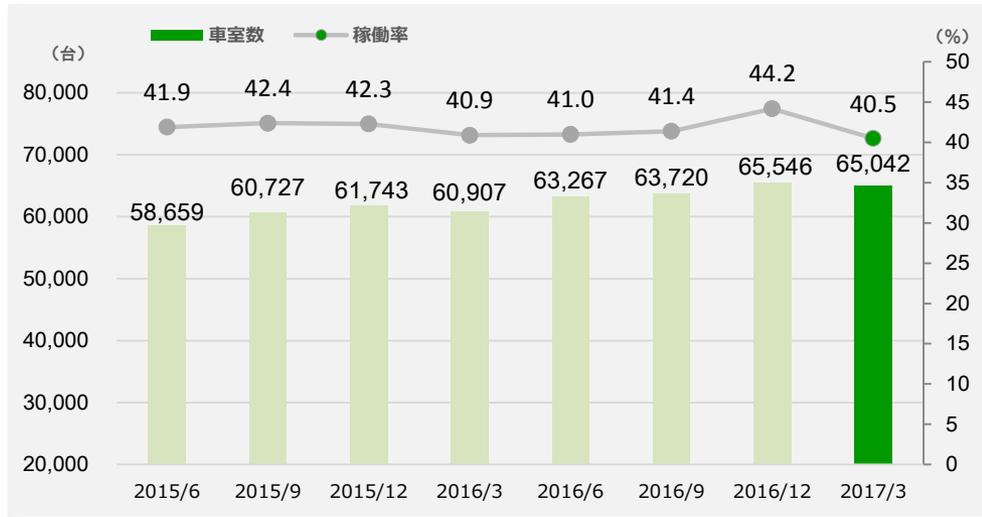
物件売却が減少したことにより減収。
前期に比べて利益率の高い物件を売却したため、営業利益は横ばい。

単位: 億円	2017年1Q	2016年1Q	増減	期首予想	進捗率
営業収益	97	117	▲20	400	24%
仲介	8	9	▲1	40	20%
1 ▶ アセットソリューション※	30	54	▲23	120	25%
賃貸管理等	8	8	0	35	26%
2 ▶ 駐車場	49	45	4	205	24%
営業利益	10	10	▲0	40	26%

- 1 ▶ 主な増減要因
- 物件売却の減少 ▲22億円
- 2 ▶ 主な増減要因
- 前期M&Aの影響 (2016年10月実施) +3億円

※ 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。

● 駐車場事業 車室数および稼働率※



※稼働率は、一部新規に取得した駐車場を除いて算出。

(3) 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ったものの、
高齢者向け住宅の開業費用が多く発生したため、利益貢献に至らず。

単位:億円	2017年1Q	2016年1Q	増減	※2期首予想	進捗率
営業収益	45	40	5	240	19%
※1リゾート事業	29	30	▲0	150	20%
※1クオリティライフ事業	7	5	2	30	26%
その他	8	3	4	60	14%
営業利益	▲0	▲0	▲0	▲5	9%

1
2

- 1 ▶ **主な増減要因**
・前期稼働施設の通期寄与 +2億円
- 2 ▶ **主な増減要因**
・日本プライムリアルティ投資法人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(TRIM)の連結子会社化による影響 +3億円

※1 本年1月1日付で事業再編を実施し、余暇事業とシニア事業の統合事業であったクオリティライフ事業はシニア事業に特化し、余暇事業は新たに「リゾート事業」として独立。本事業再編にあわせて記載しております。
※2 期首予想については、上記事業再編に併せて内訳を修正して記載しております。

● グレイプス立石 <本年2月開業> *Grapes*

- 「ケアフロア」と「レジデンスフロア」を分割することで、要介護度や健康状態の変化に合わせて暮らし方の選択が可能に
→ 手厚い介護が必要になった場合も大きな環境の変化なく住み替え可能なため、将来に対する不安が軽減
- コンシェルジュが常駐し、併設の介護事業所や地域の医療機関と連携のうえ生活支援プランをご提案
- 初めての当社グループ運営となるデイサービス施設を併設、お住まいの方はもちろん地域の方も利用可能



外観



屋上テラス

(3) セグメント別概況

④ その他

● 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

- *グレイプス用賀(2017年稼働予定)
- *グレイプス世田谷千歳台(2017年稼働予定)
- *グレイプス湘南辻堂(2017年稼働予定)

- * (仮称)グレイプス八王子市別所2丁目PJ(稼働時期未定)
- * 北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト(2020年稼働予定)



←グレイプス用賀
(外観イメージ)

《運営受託物件》

- ・コーシャハイム千歳烏山
- ・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)



←コーシャハイム平尾
(外観イメージ)

合計 17施設

有料老人ホーム

《保有物件》

- * (仮称)大京町有料老人ホーム計画
(2017年稼働予定)

《運営受託物件》

- ・アドニスプラザ大宮
- ・サンスーシ北浦和
- ・サンスーシ大和田

合計 4施設

↓ サンスーシ大和田



おふろの王様

- ・光が丘店
- ・東久留米店
- ・港南台店
- ・志木店
- ・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

↓ おふろの王様 町田店



レジーナリゾート with DOGS

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

合計 9施設

←レジーナリゾート蓼科



Ⅱ. 事業データ

(1) ビル事業

●ビル事業

	2014/6	2014/9	2014/12	2015/3	2015/6	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3
棟数	39	39	40	42	42	42	40	40	42	43	41	41
保有	30	30	31	34	34	34	33	33	35	36	35	35
連結SPC	9	9	9	8	8	8	7	7	7	7	6	6
面積 (単位:千㎡)	422	422	436	464	465	461	454	454	465	468	463	463
保有	241	241	264	325	326	322	317	330	342	345	345	345
連結SPC	181	181	172	138	138	138	136	123	123	123	117	117
空室率	5.7%	5.4%	4.8%	7.4%	5.7%	5.5%	5.0%	4.4%	4.3%	3.3%	3.7%	3.5%
保有	6.3%	6.5%	5.2%	9.3%	6.7%	6.7%	5.8%	5.3%	5.1%	4.1%	4.0%	4.0%
連結SPC	4.9%	3.9%	4.2%	3.1%	3.5%	2.6%	3.2%	2.0%	2.0%	1.3%	2.6%	1.9%
【保有・連結SPC】平均賃料(単位:円/坪)	29,182	29,509	29,042	28,608	28,520	28,922	29,410	29,191	28,934	28,929	29,319	29,418

(2) 住宅事業

● 住宅事業

	2014/6	2014/9	2014/12	2015/3	2015/6	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3
計上戸数(累計)	670	933	1,378	824	951	1,089	1,533	182	295	491	714	71
マンション計上戸数	669	931	1,376	824	949	1,087	1,528	179	287	482	700	71
戸建・戸建用宅地	0	0	0	0	0	0	1	3	6	6	9	0
その他	1	2	2	0	2	2	3	1	2	3	5	0
分譲マンション粗利益率(累計)	16.6%	17.8%	17.2%	25.0%	24.2%	23.6%	22.7%	18.8%	17.3%	18.8%	20.9%	27.4%
マンション竣工在庫	252	182	197	265	179	130	110	105	91	131	124	89
うち契約済	45	44	31	49	34	11	7	11	14	30	14	21
マンション供給戸数(累計)	582	859	1,150	251	464	1,379	1,549	115	452	614	901	102
契約戸数(累計)	583	992	1,330	310	495	1,482	1,632	90	368	590	835	134
賃貸マンション棟数	10	10	9	7	8	7	6	6	7	7	7	7
マンション管理受託戸数	49,306	49,998	51,140	51,969	50,430	49,979	49,484	51,036	51,931	52,749	53,010	54,733

(3) アセットサービス事業・その他

● アセットサービス事業

	2014/6	2014/9	2014/12	2015/3	2015/6	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3
不動産流通 仲介件数(累計)	499	714	978	213	473	731	999	224	476	691	924	219
うち売買(累計)	464	668	920	201	447	688	943	217	456	656	879	205
うち賃貸(累計)	35	46	58	12	26	43	56	7	20	35	45	14
駐車場 拠点数	636	638	641	1,288	1,294	1,306	1,334	1,320	1,336	1,340	1,579	1,564
車室数	46,235	46,633	46,248	57,654	58,659	60,727	61,743	60,907	63,267	63,720	65,546	65,042
稼働率(*1)	39.0%	39.6%	41.7%	42.4%	41.9%	42.4%	42.3%	40.9%	41.0%	41.4%	44.2%	40.5%

● その他

	2014/6	2014/9	2014/12	2015/3	2015/6	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3
サービス付き高齢者向け住宅	3	4	6	8	8	8	9	9	9	10	10	13
保有棟数	2	2	3	5	5	5	6	6	6	7	7	9
保有戸数(*2)	184	184	233	358	358	358	395	395	395	553	553	769
運営受託棟数	1	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4
運営受託戸数(*2)	86	148	247	247	247	247	284	284	284	284	284	349
有料老人ホーム	-	3	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	3
運営受託戸数	-	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167

(*1)一部新規に取得した駐車場を除いて算出しております。

(*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。

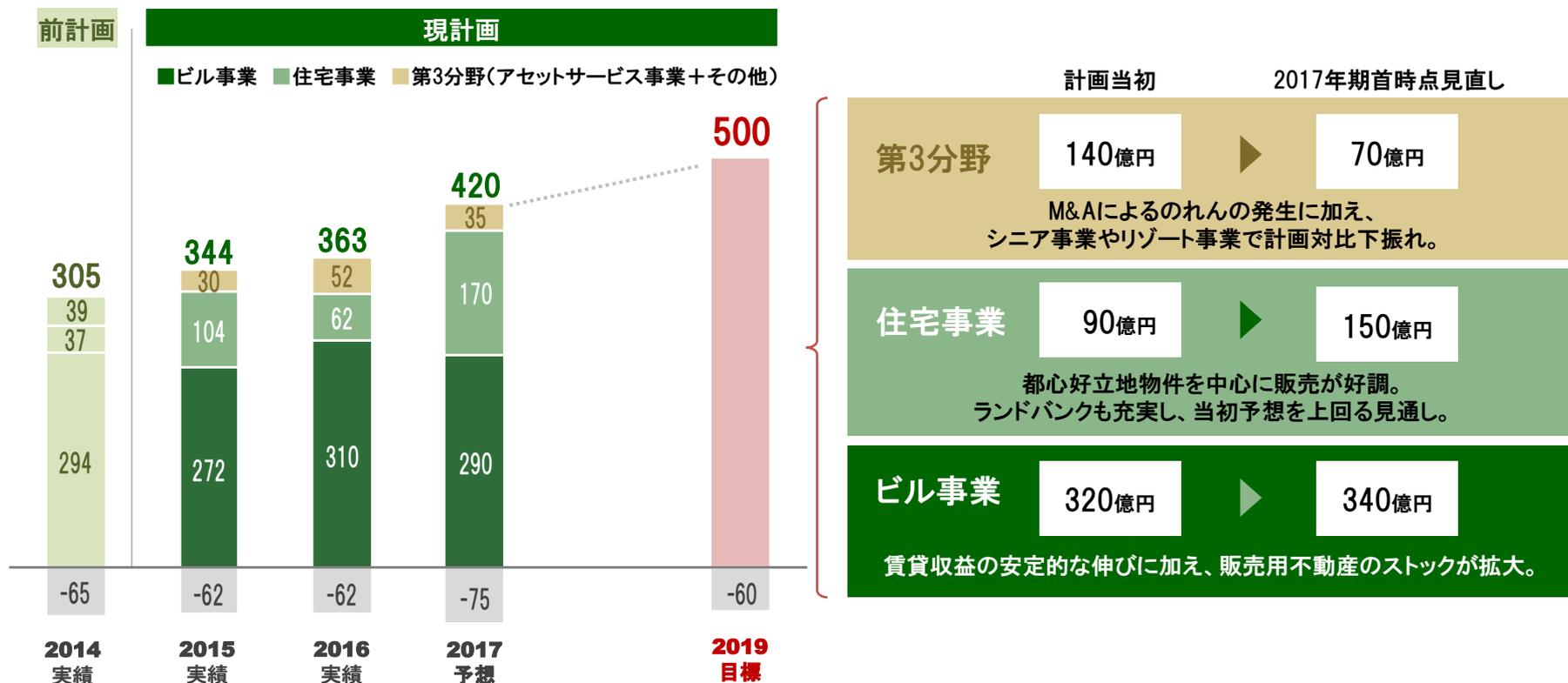


Ⅲ. 補足資料

(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。
スタートから2年間の進捗を踏まえ、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) 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

(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

⇒昨年12月着工。再開発エリア名称が『Hareza(ハレザ)池袋』に決定

- 【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

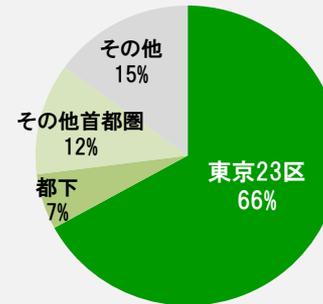


(4) 主要マンションプロジェクト

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	総販売戸数	当社分計上戸数
2017	・Brillia THE TOWER TOKYO YAESU AVENUE	387	271
	・Brillia Towers 目黒 (サウスレジデンス)	341	275
2018	・Brillia Towers 目黒 (ノースレジデンス)	320	286
2019	・Brillia Tower 上野池之端	361	361
	・Brillia Tower 代々木公園 CLASSY	195	127
	・(仮称)一番町PJ	106	64

ランドバンク内訳



(仮称)白金一丁目再開発PJ

総戸数約1,200戸

合計 約7,000戸

(2017年3月末時点)
(2017年計上予定の1,000戸を含む)



Brillia THE TOWER
TOKYO YAESU AVENUE

地上30階/総戸数387戸



Brillia Towers 目黒

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)



Brillia Tower 上野池之端

地上36階/総戸数361戸



Brillia Tower 代々木公園 CLASSY

地上19階/総戸数195戸



MEMO