



信 頼 を 未 来 へ

東 京 建 物

2016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。

---

<b>エグゼクティブ・サマリー</b>		p. 4
<hr/>		
<b>I. 2016年12月期 第1四半期決算概要</b>	(1) 損益計算書	p. 6
	(2) 貸借対照表	p. 7
	(3) セグメント別概況	p. 8
<hr/>		
<b>II. 事業データ</b>	(1) ビル事業	p.13
	(2) 住宅事業	p.14
	(3) アセットサービス事業・その他	p.15
<hr/>		
<b>III. 補足資料</b>	(1) 中期経営計画(2015~2019)	p.18
	(2) 定量計画・投資計画	p.19
	(3) 進行中大規模再開発PJ	p.20
	(4) 東京駅周辺ビル保有・開発MAP	p.21
	(5) 大規模マンション開発MAP	p.22
	(6) CSRの取り組み	p.23

## 第1四半期決算ハイライト

- 通期稼働ビルの寄与等によりビルセグメントでは増収増益となったが、全体としてはマンション計上戸数の減少により、**減収減益**。
- 今期は下期以降に投資家向け物件売却が集中する見込みであり、通期予想に対する進捗は**ほぼ想定どおり**。

## トピックス

- 空室率は引き続き低下、賃料改定交渉も想定どおりに進捗。
- **再開発の種地**や**ホテル開発用地**を取得する等、選択的投資を実施。
- クオリティライフ事業も稼働施設が増加する等、**着実に事業規模が拡大**。
- 不動産流通事業の拡大に伴い、「アセットサービス事業セグメント」を新設。



**I . 2016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	2016年1Q	2015年1Q	増減	2月8日公表 通期予想 ※	進捗率	
<b>1</b>	▶ 営業収益	552	833	▲281	2,600	21%	<b>1</b> ▶ 主な増減要因 ・マンション計上戸数減少により減収減益
	ビル	211	196	15	1,060		
	住宅	183	516	▲333	840		
	※ アセットサービス	117	83	33	490		
	その他	40	37	2	210		
<b>1</b>	▶ 営業利益	73	139	▲66	350	21%	<b>2</b> ▶ 主な増減要因 ・金融コストの減少
	ビル	66	48	18	300		
	住宅	13	87	▲74	65		<b>3</b> ▶ 主な増減要因 ・固定資産売却益の増加
	※ アセットサービス	10	17	▲6	45		
	その他	-	-	-	-		
	消去・全社	▲17	▲13	▲3	▲60		<b>4</b> ▶ 主な増減要因 ・会計上計上されない配当収益にかかる法人税等調整額の影響等
	営業外収益	6	5	1	20		
<b>2</b>	▶ 営業外費用	26	38	▲12	110		
	経常利益	53	106	▲53	260	21%	
<b>3</b>	▶ 特別利益	20	5	14	20		
	特別損失	-	25	▲24	-		
	税引前利益	74	87	▲13	280		
<b>4</b>	▶ 親会社株主に帰属する四半期純利益	24	77	▲53	165	15%	

※セグメントを新設。詳細は10ページ参照

## (2) 貸借対照表

再開発物件等の取得により、総資産が増加。

単位:億円	2016年10末	2015年末	増減
資産合計	13,205	12,971	233
<b>1</b> ▶ 流動資産	2,473	2,382	91
現金・預金	547	472	75
営業未収入金	75	81	▲6
有価証券・匿名組合出資金	-	-	-
販売用不動産	1,538	1,537	-
その他	312	289	22
<b>2</b> ▶ 固定資産	10,731	10,588	142
有形固定資産	7,632	7,580	52
無形固定資産	1,123	1,125	▲2
投資その他の資産	1,976	1,883	92
負債合計	10,104	9,845	258
<b>3</b> ▶ 有利子負債	7,454	7,073	381
その他負債	2,649	2,772	▲122
純資産合計	3,100	3,125	▲24
株主資本	2,148	2,150	▲1
資本金	924	924	-
資本剰余金	664	664	-
利益剰余金	560	561	▲1
自己株式	-	-	-
その他の包括利益累計額	861	864	▲2
非支配株主持分	90	109	▲19

**1** ▶ 増減内訳

- 現金・預金 単体 ▲72億円
- 子会社 +147億円

**2** ▶ 主な増減要因

- 有形固定資産の増加  
(大手町グランキューブの取得等)
- 投資その他の資産の増加  
(豊島区庁舎跡地活用事業における一括前払地代の支払等)

**3** ▶ 増減内訳

- 単体 +425億円
- 子会社 ▲44億円

自己資本比率:22.8%

D/Eレシオ:2.5倍

# (3) セグメント別概況 ①ビル

主に通期稼働ビルの寄与により、増収増益。

単位:億円	2016年1Q	2015年1Q	増減	通期予想	進捗率
営業収益	211	196	15	1,060	20%
① ビル賃貸	146	143	2	635	23%
不動産売上高	-	-	-	185	-
② 管理受託等	64	51	13	235	28%
配当	-	-	-	5	-
営業利益	66	48	18	300	22%

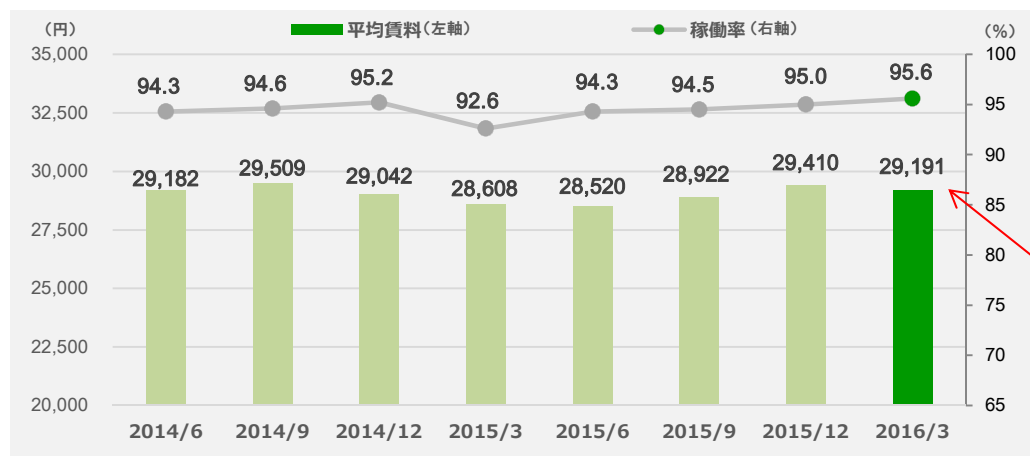
① 増減内訳

・新規稼働	-
・通期稼働	+5億円
・既存	+3億円
・売却・建替等	▲6億円

② 主な増減要因

・工事売上	+11億円
-------	-------

## 稼働率・平均賃料【保有・連結SPC】



※2015年3月以降、一定規模のテナントにつき、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

- ・通期稼働
  - 九段KSビル (2015年2月転賃開始)
  - 東京建物日本橋ビル (2015年2月竣工)
  - GINZA GATES (2015年3月取得)
  - FUNDES水道橋 (2015年8月開業)

賃料水準の低いビルで稼働率が上昇したこと等により、平均賃料が下落。

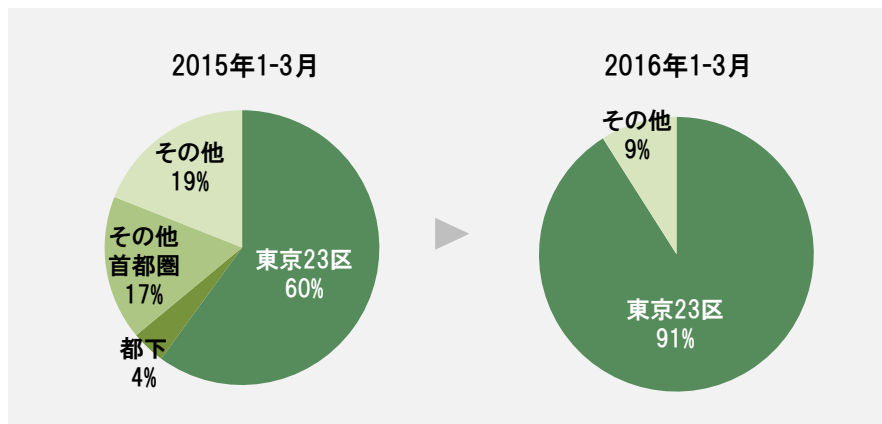


# (3) セグメント別概況 ②住宅

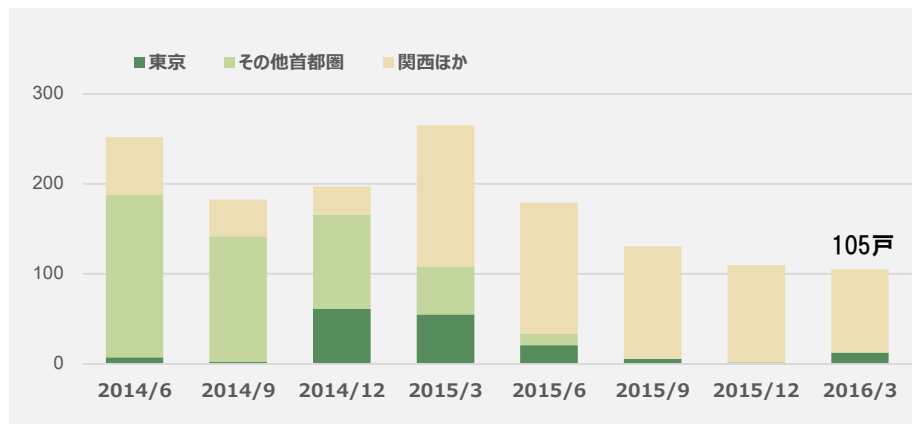
マンション計上戸数の減少により、減収減益。

	単位: 億円	2016年1Q	2015年1Q	増減	通期予想	進捗率	
1	営業収益	183	516	▲333	840	22%	<b>1</b> ▶ 主な増減要因 ・戸当たり単価 6,184万円 (前年同期 5,525万円) ・計上戸数 179戸 (前年同期 824戸) ・粗利益率 18.8% (前年同期 25.0%)
	マンション分譲	110	455	▲344	435	25%	
	戸建分譲	1	-	1	3	39%	
2	宅地等売上高	31	1	30	215	15%	<b>2</b> ▶ 主な増減要因 ・マンションPJのシェアアウト +31億円
	住宅賃貸	7	10	▲2	27	28%	
	販売受託	3	10	▲7	10	39%	
3	管理受託等	27	38	▲10	150	19%	<b>3</b> ▶ 主な増減要因 ・工事売上 ▲8億円
	営業利益	13	87	▲74	65	20%	

● 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

買取再販物件の売却等により増収、前期配当収益の反動等により減益。

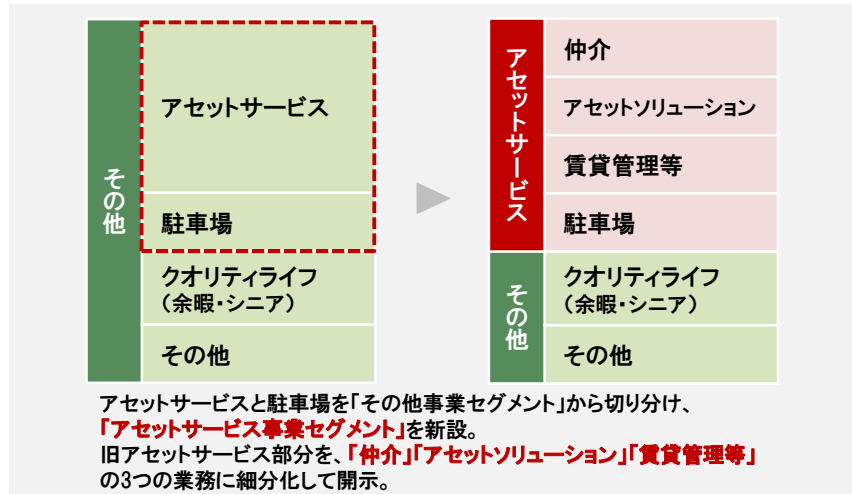
単位: 億円	2016年1Q	2015年1Q	増減	通期予想 ※2	進捗率
営業収益	117	83	33	490	24%
仲介	9	9	-	40	23%
※1 アセットソリューション	54	33	20	225	24%
賃貸管理等	8	7	1	35	25%
② 駐車場	45	33	11	190	24%
営業利益	10	17	▲6	45	24%

① 主な増減要因  
 ・物件売却の増加 +27億円  
 ・前期SPC配当収益の反動 ▲6億円

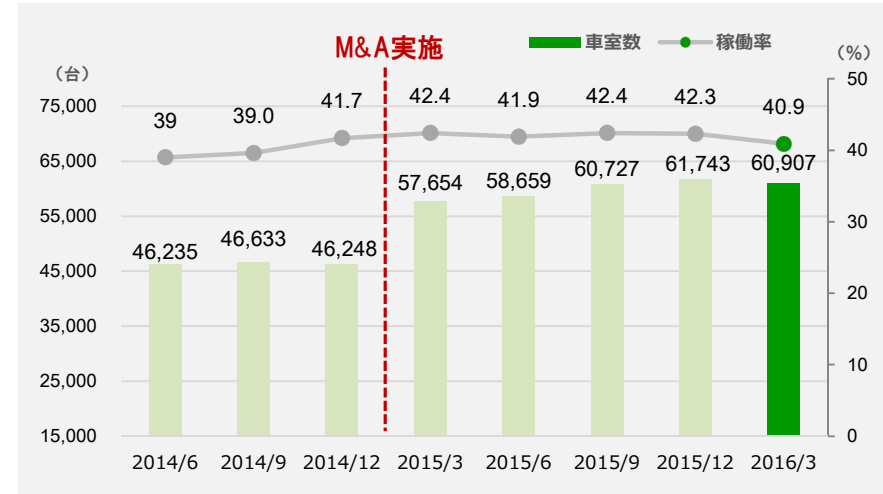
② 主な増減要因  
 ・(株)マオス・(株)新総企の連結 +11億円  
 (2015年3月末実施)

※1 取得した不動産の付加価値を向上させて再販する買取再販業務  
 ※2 2016年2月8日公表通期予想の内訳を新セグメントにあわせて変更し、掲載しております。

## ● セグメント新設について



## ● 駐車場事業 車室数および稼働率



# (3) セグメント別概況 ④ その他

シニア事業・余暇事業ともに稼働施設が増加。

単位:億円	2016年1Q	2015年1Q	増減	通期予想	進捗率
営業収益	40	37	2	210	19%
クオリティライフ(余暇・シニア)	36	33	3	200	18%
その他	3	4	-	10	37%
営業利益	-	-	-	-	-

1

クオリティライフ(余暇・シニア)  
その他

1

主な増減要因

・前期稼働施設の通期寄与

● 施設一覧 (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
  - \* (仮称)グレイプス辻堂西海岸PJ
  - \* (仮称)葛飾区立石二丁目PJ
  - \* (仮称)用賀3丁目計画
  - \* (仮称)グレイプス千歳台六丁目PJ
  - \* (仮称)辻堂駅前PJ

- 《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
  - \* (仮称)JKK平尾住宅



有料老人ホーム

- ・アドニスプラザ大宮
- ・サンサーシ北浦和
- ・サンサーシ大和田
- \* (仮称)大京町有料老人ホーム計画

合計 19施設

↓ (仮称)グレイプス辻堂西海岸

おふろの王様

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

合計 12施設

↓おふろの王様 町田店



レジャーリゾート with DOGS

- ・羽鳥湖高原レジャーの森
- ・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
- \* (名称未定)軽井沢町
- \* (名称未定)箱根町

合計 7施設

↓レジャーリゾート伊豆無鄰





## Ⅱ. 事業データ





Ⅱ. 事業データ

# (1) ビル事業

● ビル事業

	2013/6	2013/9	2013/12	2014/3	2014/6	2014/9	2014/12	2015/3	2015/6	2015/9	2015/12	2016/3
棟数	65	63	63	69	65	64	61	42	42	42	40	40
保有	31	31	31	30	30	30	31	34	34	34	33	33
連結SPC	-	-	-	9	9	9	9	8	8	8	7	7
面積 (単位:千㎡)	352	350	351	571	549	564	581	464	464	461	454	454
保有	197	197	199	244	241	241	264	325	326	322	317	330
連結SPC	-	-	-	196	181	181	172	138	138	138	136	123
【保有・連結SPC】空室率	-	-	-	5.3%	5.7%	5.4%	4.8%	7.4%	5.7%	5.5%	5.0%	4.4%
保有	4.9%	5.7%	4.9%	4.7%	6.3%	6.5%	5.2%	9.3%	6.7%	6.7%	5.8%	5.3%
連結SPC	-	-	-	6.1%	4.9%	3.9%	4.2%	3.1%	3.5%	2.6%	3.2%	2.0%
【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

(\*1)2015年より保有及び連結SPCのみの開示とする。





Ⅱ. 事業データ

# (2) 住宅事業

● 住宅事業データ

	2013/6	2013/9	2013/12	2014/3	2014/6	2014/9	2014/12	2015/3	2015/6	2015/9	2015/12	2016/3
計上戸数 (累計)	653	1,003	1,914	577	670	933	1,378	824	951	1,089	1,533	182
マンション計上戸数	645	993	1,902	577	669	931	1,376	824	949	1,087	1,528	179
戸建・戸建用宅地	5	5	5	0	0	0	0	0	0	0	1	3
その他	3	4	7	0	1	2	2	0	2	2	3	1
分譲マンション粗利益率 (累計)	16.2%	14.7%	17.0%	16.3%	16.6%	17.8%	17.2%	25.0%	24.2%	23.6%	22.7%	18.8%
マンション竣工在庫	251	300	261	303	252	182	197	265	179	130	110	105
うち契約済	48	42	39	21	45	44	31	49	34	11	7	11
マンション供給戸数 (累計)	509	1,395	1,712	251	582	859	1,150	251	464	1,379	1,549	115
契約戸数 (累計)	679	1,468	1,834	303	583	992	1,330	310	495	1,482	1,632	90
賃貸マンション棟数	24	14	11	10	10	10	9	7	8	7	6	6
マンション管理受託戸数	44,309	45,220	46,889	47,613	49,306	49,998	51,140	51,969	50,430	49,979	49,484	51,036



## Ⅱ. 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

	2013/6	2013/9	2013/12	2014/3	2014/6	2014/9	2014/12	2015/3	2015/6	2015/9	2015/12	2016/3
不動産流通 仲介件数(累計)	547	783	1,049	248	499	714	978	213	473	731	999	224
うち売買(累計)	526	748	1,000	235	464	668	920	201	447	688	943	217
うち賃貸(累計)	21	35	49	13	35	46	58	12	26	43	56	7
駐車場 拠点数	598	611	619	626	636	638	641	1,288	1,294	1,306	1,334	1,320
車室数(*1)	43,233	44,208	45,423	45,773	46,235	46,633	46,248	57,654	58,659	60,727	61,743	60,907
稼働率(*2)	38.7%	38.9%	41.1%	40.5%	39.0%	39.6%	41.7%	42.4%	41.9%	42.4%	42.3%	40.9%

### ● その他

	2013/6	2013/9	2013/12	2014/3	2014/6	2014/9	2014/12	2015/3	2015/6	2015/9	2015/12	2016/3
サービス付き高齢者向け住宅	1	1	2	3	3	4	6	8	8	8	9	9
保有棟数	1	1	2	2	2	2	3	5	5	5	6	6
保有戸数(*3)	98	98	184	184	184	184	233	358	358	358	395	395
運営受託棟数	0	0	0	1	1	2	3	3	3	3	3	3
運営受託戸数(*4)	0	0	0	86	86	148	247	247	247	247	284	284
有料老人ホーム	-	-	-	-	-	3	3	3	3	3	3	3
保有棟数	-	-	-	-	-	3	3	3	3	3	3	3
保有戸数	-	-	-	-	-	167	167	167	167	167	167	167

(\*1)拠点数および車室数にはNPC、マオス、新総企を含む。

(\*2)稼働率はNPCのみ。

(\*3)一部共同保有物件が含まれており、2014.12末以降の数値については、当社持分相当戸数を算定のうえ、訂正して開示しております。

(\*4)上記(\*1)に関連して、2014.12末以降の数値につき誤りがあったため、訂正して開示しております。



# MEMO



## Ⅲ. 補足資料

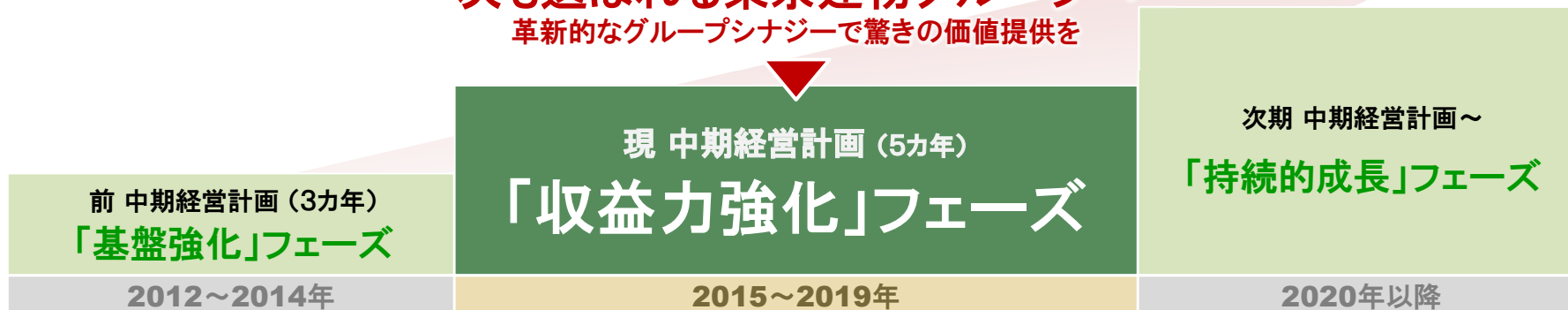


Ⅲ. 補足資料

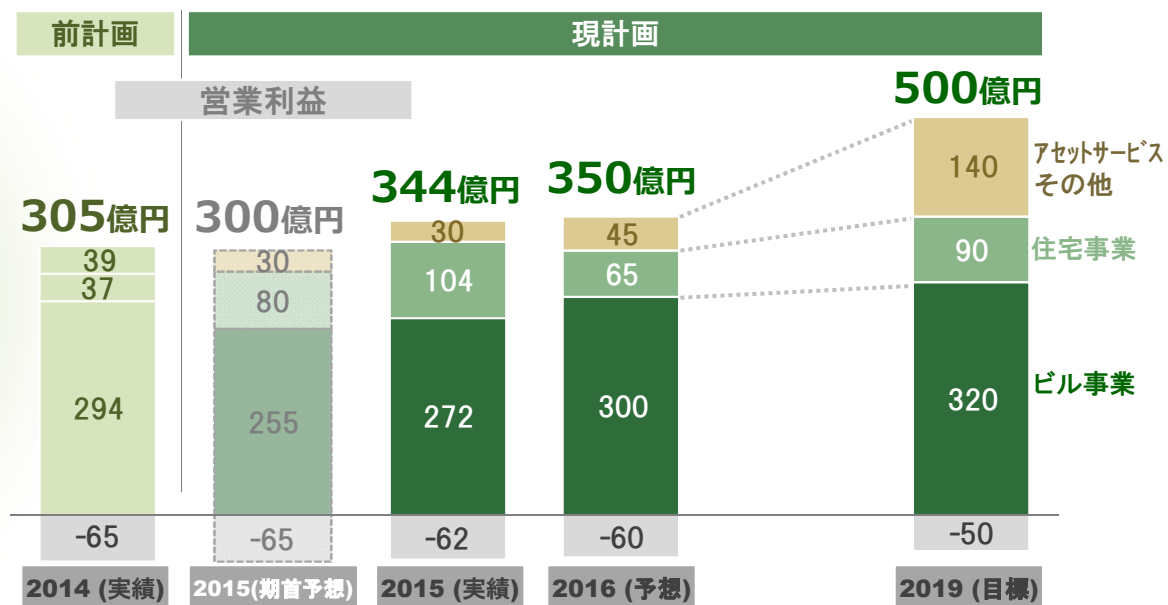
# (1) 中期経営計画(2015～2019)

現計画期間(5カ年)は、「収益力強化」フェーズと位置づけた取組みを推進。

次も選ばれる東京建物グループへ  
革新的なグループシナジーで驚きの価値提供を



戦略的な投資  
+  
ソフト・サービスの強化  
↓  
グループシナジーの発揮  
による利益成長





## (2) 定量計画・投資計画

### ● 中期経営計画 定量計画

2019年度の目標		2015年実績	2016年見通し
連結営業利益(億円)	500	344	350
連結経常利益(億円)	370	247	260
連結当期純利益(億円)	230	163	165
D/Eレシオ(倍)	3	2.3	
有利子負債/EBITDA倍率(倍)	13	13.4	
ROE(%)		5.6	

### ● 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PJ

## 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



### 豊島区庁舎跡地活用事業

- 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



- 【延べ面積】本庁舎敷地約64,000㎡  
公会堂敷地約10,000㎡
- 【敷地面積】本庁舎敷地3,637.15㎡  
公会堂敷地3,049.62㎡
- 【着工】2016年11月予定  
【竣工】新ホール2019年春予定  
民間施設2020年春予定



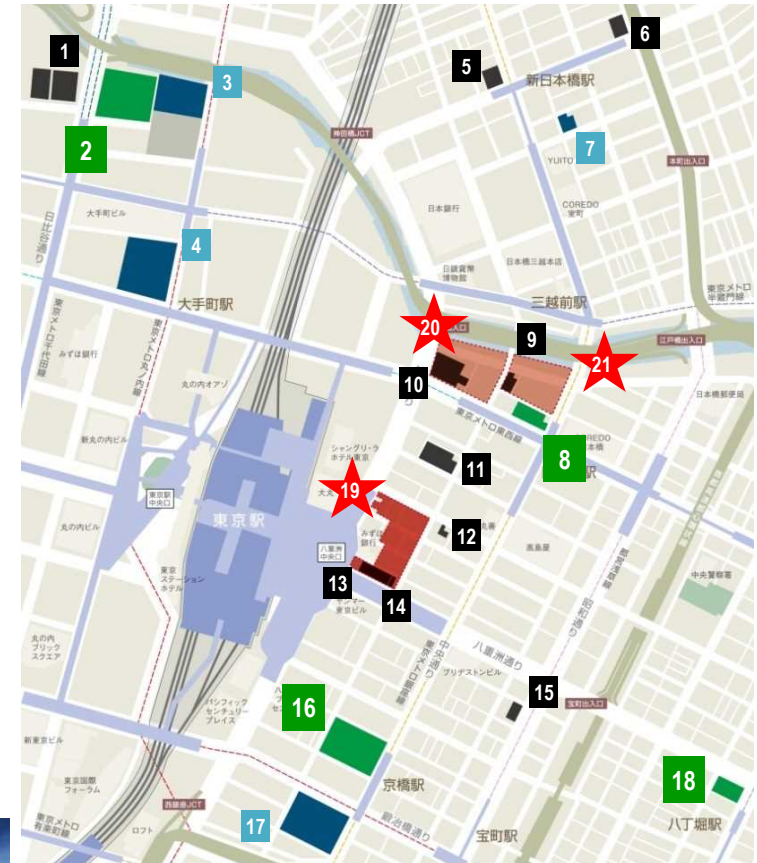
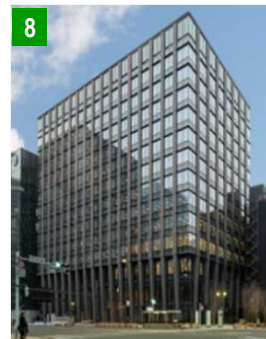


# (4) 東京駅周辺ビル保有・開発MAP

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	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 (予定)
17	東京スクエアガーデン	2013年
18	(仮称)八丁堀PJ	2017年 (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



# (5) 大規模マンション開発MAP

来期以降も、都心好立地における大規模マンションPJの計上を予定。

1 (仮称)富ヶ谷PJ  
敷地面積 約2,800㎡



Brillia Towers 目黒  
地上38・40階/戸数661戸(総戸数940戸)  
2017,2018年計上予定



Brillia THE TOWER  
TOKYO YAESU AVENUE  
地上30階/総戸数387戸/2017年計上予定



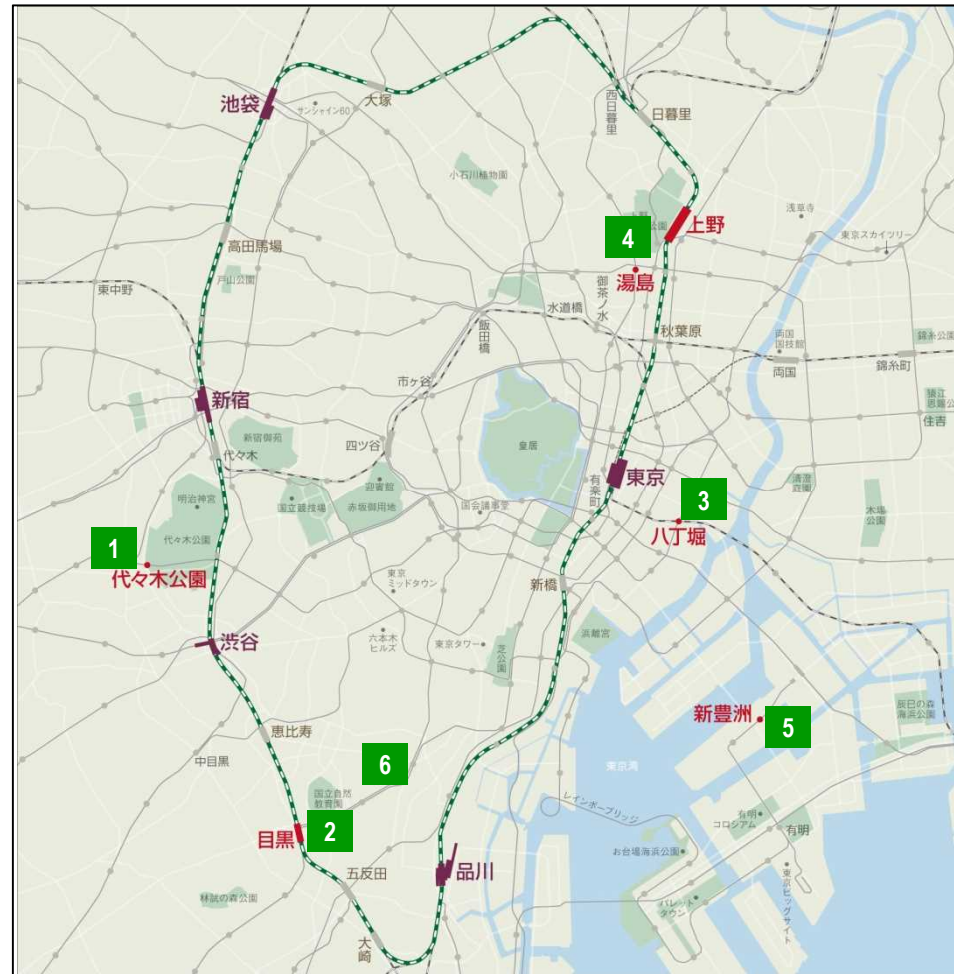
Brillia Tower 上野池之端  
地上36階/総戸数361戸/2019年計上予定



BAYZ TOWER&GARDEN  
地上31階/総戸数550戸/2016年計上予定



(仮称)白金一丁目再開発PJ





### Ⅲ. 補足資料

## (6) 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。

### 「CSRの取組み」サイトオープン

このたび、持続可能な社会の実現に向けて、当社グループが果たす役割、そしてどのような取組みを行っているのかをステークホルダーの皆さまにお伝えする目的でCSRサイトを作成しました。

(まとめてご覧になりたい方のために、PDFもご用意しています)

CSRサイトでは、東京建物グループが社会やお客様にとって重要と考えるテーマを選定し、それに対する近年の取組み事例を中心に、情報開示項目の拡充に努めています。

「特集」ページでは、ステークホルダーの皆さまに特にお伝えしたい、東京建物グループの特徴的な取組みを掲載しています。

### “東京建物らしさ”を伝える特集ページ

#### 特集1 座談会「Brillia」のこれからをつくる「製・販・管」の一体化に向けて

住宅事業の製販統合に向けて、現場が考えていること、社員の想い、会社の想いを本音で語り合いました。



#### 特集2 「大手町タワー」都市と自然の再生

大手町につくった「本物の森」。大手町5駅の中心となる「プラザ」。都市を再生しながら自然を再生する新たな挑戦の軌跡を描く。



#### 特集3 お客様視点でコミュニケーションを強化する「Brillia」

「住まい」と「暮らし」の問い合わせ窓口を一つに集約した「Brilliaオーナーズダイヤル」の狙いとその効果を検証する。



CSRサイト <http://www.tatemono.com/csr/>

東京建物 CSRの取組み

企業理念とCSR	特集	安全・安心の取組み	環境への取組み
社会変化への対応	地域社会への貢献	人材資源の活用	管理体制の整備

東京建物グループ CSRの取組み  
Corporate Social Responsibility

社長あいさつ | 企業理念とCSR

特集1 座談会「Brillia」のこれからをつくる「製・販・管」の一体化に向けて | 特集2 「大手町タワー」都市と自然の再生 | 特集3 お客様視点でコミュニケーションを強化する「Brillia」

CSRの取組み

- 安全・安心の取組み: 安全・安心につながる品質・顧客満足度向上の取組みと防災の取組み > 詳しくはこちら
- 環境への取組み: 持続可能な社会の構築に貢献した事業活動 > 詳しくはこちら
- 社会変化への対応: 社会で起こりつつあるさまざまな変化に対応する事業活動 > 詳しくはこちら
- 地域社会への貢献: 地域社会の一員として街づくりやコミュニティづくりに貢献する取組み > 詳しくはこちら
- 人材資源の活用: 付加価値を創出する働きづくりや人材育成、ワークライフバランスの取組み > 詳しくはこちら
- 管理体制の整備: コーポレート・ガバナンス、リスクマネジメント、コンプライアンスの取組み > 詳しくはこちら



