



信 頼 を 未 来 へ

東 京 建 物

2016年2月12日

2015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。

目次

エグゼクティブ・サマリー		p. 4
I. 2015年12月期 決算概要	(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
II. 中期経営計画の進捗状況	(1) 現計画の位置づけとグループが目指す姿	p.15
	(2) 事業別取組み状況	p.16
	(3) 定量計画・投資計画	p.19
III. 2016年12月期 通期見通し	(1) 損益計算書	p.21
	(2) セグメント別概況	p.22
IV. 補足資料	(1) セグメント別四半期事業データ	p.26
	(2) 保有オフィスビルポートフォリオ	p.29
	(3) 進行中大規模再開発PJ	p.30
	(4) 東京駅周辺ビル保有・開発MAP	p.31
	(5) 大規模マンション開発MAP	p.32
	(6) CSRの取組み	p.33

エグゼクティブ・サマリー

2015年12月期決算

- ・前期実績対比では、収益性の高い大規模タワーマンションの計上やアセットサービス事業における物件売却等により、営業収益・営業利益で**増収増益**。金融コストの低減により経常利益も**増益**。当期純利益の減少は前期固定資産売却等の反動によるもの。
- ・期首予想に対しては、主に私募リート向けの物件売却、マンション分譲やビル賃貸収益の増加により**収益・利益ともに上振れ**。

中期経営計画の進捗

- ・不動産マーケットが過熱しているなか、**選択的な投資を着実に実施**。
(相対的に競合の少ない種地・種ビルの取得、事業提案コンペによる再開発・建替事業への参画等)
- ・ソフト・サービス強化のため**グループ再編を実施**。
Brilliaのコミュニケーションブランド化等、**グループシナジーを発揮**した新たな取り組みに着手。

2016年12月期見通し

- ・マンションの計上戸数が減少するものの、投資家向け物件売却等により、業績は**2015年12月期と同等水準**となる見通し。

配当について

- ・2015年12月期は、業績が期首予想を大きく上回ったため、期末配当を**1株あたり4円増配**。
- ・2016年12月期は、創立120周年記念配当を上乗せし、**1株当たり年間24円の配当**を予定。



I. 2015年12月期 決算概要

(1) 損益計算書

大規模タワーマンションの計上やアセットサービス事業での物件売却等により、
営業収益・営業利益とも増加。

	単位:億円	2015年	2014年※1	増減	修正予想 ※2	増減	期首予想	増減	
1	▶ 営業収益	2,600	2,370	229	2,550	50	2,300	300	1 ▶ 主な増減要因
	ビル	969	1,092	▲123	945	24	860	109	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション計上戸数増加による増収 ・アセットサービス事業での物件売却 ・駐車場事業における新規連結 ・ビル賃貸収益の増加 ・前期オフィスビル売却の減少
	住宅	980	842	138	960	20	940	40	
	その他	649	435	214	645	4	500	149	
	営業外収益	26	19	6	20	6	20	6	
2	▶ 営業利益	344	305	38	325	19	300	44	2 ▶ 主な増減要因
	ビル	272	294	▲22	260	12	255	17	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション計上戸数増加 および粗利率改善等 ・アセットサービス事業での物件売却益 ・ビル賃貸利益の増加 ・前期オフィスビル売却益の減少 ・前期仲介手数料の反動
	住宅	104	37	67	100	4	80	24	
	その他	30	39	▲8	30	-	30	-	
	消去・全社	▲62	▲65	2	▲65	2	▲65	2	
3	▶ 営業外費用	122	151	▲29	130	▲7	140	▲17	3 ▶ 主な増減要因
	経常利益	247	173	74	215	32	180	67	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息の減少
4	▶ 特別利益	35	1,424	▲1,389	30	5	-	35	
	特別損失	63	174	▲110	40	23	20	43	4 ▶ 前期に大手町タワーの一部等固定資産を売却したことによる特別利益の反動等で当期純利益は減益。
	税引前利益	219	1,423	▲1,203	205	14	160	59	
4	▶ 当期純利益	163	829	▲665	150	13	130	33	

※1 2015年より住宅セグメントからシニア事業をクオリティライフへ、子会社の賃貸管理事業をアセットサービスへ移行。子会社の賃貸管理事業については2014年実績に反映済。

※2 2015年11月6日公表通期予想

(2) 貸借対照表

投資と回収のバランスを考慮した、規律ある財務運営を実施。

単位: 億円	2015年	2014年	増減
資産合計	12,971	13,194	▲223
1 ▶ 流動資産	2,382	2,426	▲44
現金・預金	472	869	▲396
営業未収入金	81	58	23
有価証券・匿名組合出資金	-	-	-
販売用不動産	1,537	1,128	409
その他	289	370	▲80
2 ▶ 固定資産	10,588	10,768	▲179
有形固定資産	7,580	7,739	▲159
無形固定資産	1,125	1,125	-
投資その他の資産	1,883	1,902	▲19
負債合計	9,845	10,136	▲290
3 ▶ 有利子負債	7,073	7,482	▲409
その他負債	2,772	2,653	118
純資産合計	3,125	3,058	67
4 ▶ 株主資本	2,150	2,069	81
資本金	924	924	-
資本剰余金	664	634	30
利益剰余金	561	534	27
自己株式	-	▲24	23
その他の包括利益累計額	864	789	75
少数株主持分	109	199	▲90

1 ▶ 主な増減要因

・現金・預金	単体	▲271億円
	子会社	▲125億円
・販売用不動産	増加	+1,303億円
	原価振替	▲886億円
・その他	法人税還付等	▲110億円

2 ▶ 主な増減要因

・有形固定資産	単体	+141億円
	子会社	▲300億円

3 ▶ 主な増減要因

・単体	+365億円
・子会社	▲774億円

4 ▶ 主な増減要因

・当期純利益	+163億円
・東京建物不動産販売の 完全子会社化による影響	+44億円
・会計基準改正の影響	▲50億円
・土地再評価差額金取崩し	▲36億円
・配当	▲30億円

自己資本比率: 23.2%

D/Eレシオ: 2.3倍

有利子負債/EBITDA倍率: 13.4倍

(3) セグメント別概況 ①ビル - 1

ビル賃貸収入は増加したものの、前期物件売却等の反動により減収減益。

*2015年11月6日公表通期予想

単位: 億円	2015年	2014年	増減	2015年通期予想*	増減
営業収益	969	1,092	▲123	945	24
1 ▶ ビル賃貸	635	620	14		
2 ▶ 不動産売上高	89	229	▲140		
3 ▶ 管理受託等	243	241	1		
配当	1	1	-		
営業利益	272	294	▲22	260	12

1 ▶ 増減内訳

・新規稼働	+11億円
・通期稼働	+6億円
・既存	+34億円
・売却・建替等	▲37億円

⇒主にフリーレントの解消により、既存物件で増収。

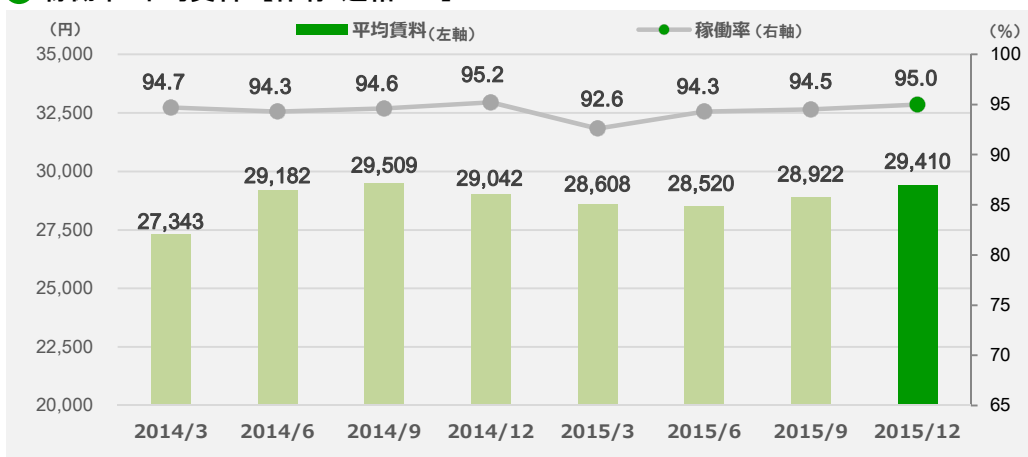
2 ▶ 主な増減要因

・私募リートへのオフィスビル売却	+89億円
・前期物件売却	▲229億円

3 ▶ 主な増減要因

・管理・工事売上	+23億円
・前期仲介手数料	▲22億円

●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

・新規稼働	
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	(2015年3月取得)
FUNDES水道橋	(2015年8月開業)
・通期稼働	
渋谷SSビル	(2014年5月取得)
TGビル	(2014年8月転貸開始)

(3) セグメント別概況 ①ビル -2

《2015年 竣工物件》

東京建物日本橋ビル

- 抜群の交通アクセス
東京メトロ東西線・銀座線「日本橋」駅と直結
JR「東京」駅からも徒歩5分と利便性の高い立地
- 防災面における最高レベルの安全性
免震構造を採用、72時間供給可能な非常用発電機や防潮板を設置
テナントのBCP対策を支える
- フレキシブルなオフィス空間
オフィスフロアはワンフロア約400坪の整形無柱空間
- 飲食店フロアや多目的ホール・貸会議室など付属施設が充実



【交通】
JR線「東京」駅 徒歩5分
東京メトロ東西線・銀座線
「日本橋」駅 直結

【規模】
地上13階、地下2階

【用途】
地下1階、1階：飲食店等
2～3階：ホール・貸会議室
4～13階：オフィス

FUNDES水道橋

- 都市型コンパクト商業施設シリーズの
第一弾として水道橋にオープン
- 近隣オフィスワーカーや学生など
幅広い層が楽しめる飲食店等が出店

【交通】
JR中央・総武線「水道橋」駅 徒歩1分
都営三田線「水道橋」駅 徒歩3分

【用途】
1～5階：飲食店、6～8階：カラオケ店

FUNDES水道橋 ↓



↑ (仮称)FUNDES神保町 外観イメージ

- FUNDESシリーズについて
- ・ 繁華性の高い駅近立地でありながら、
競合相手が少なく過度な競争を回避できる
狭小ビル、築古ビル等を取得し、開発
- ・ 地域の特性に合った飲食店等をリーシング

＜今後の開発予定＞
神保町、上野にて開発中

(3) セグメント別概況 ②住宅 - 1

収益性の高い大規模タワーマンションの計上により、増収増益。

*2015年11月6日公表通期予想

単位: 億円	2015年	2014年	増減	2015年通期予想*	増減
営業収益	980	842	138	960	20
1 ▶ マンション分譲	779	616	162		
戸建分譲	-	-	-		
2 ▶ 宅地等売上高	8	39	▲30		
住宅賃貸	40	43	▲2		
販売受託	15	19	▲3		
3 ▶ 管理受託等	136	123	12		
営業利益	104	37	67	100	4

1 ▶ 主な増減要因

- ・戸当たり単価 5,098万円(前年同期 4,481万円)
- ・計上戸数 1,528戸 (前年同期 1,376戸)

2 ▶ 主な増減要因

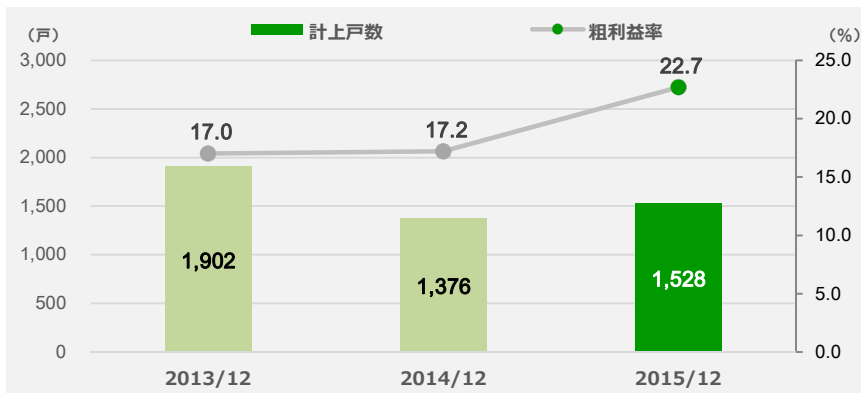
- ・前期マンションPJのシェアアウト ▲38億円

3 ▶ 主な増減要因

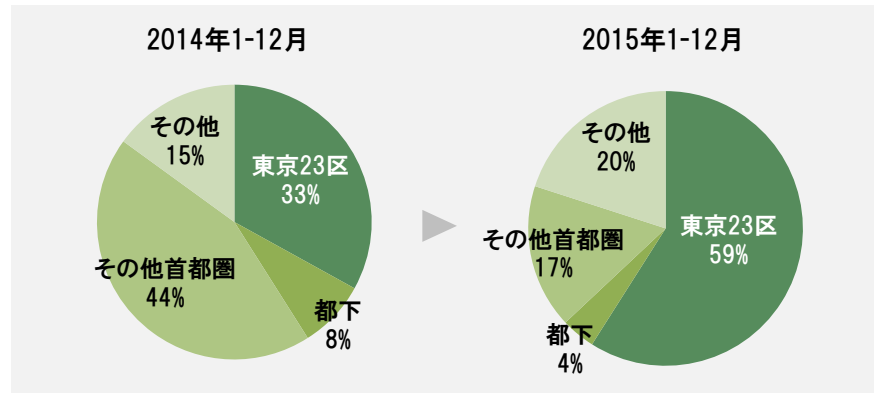
- ・工事売上 +8億円

※2015年より住宅セグメントからシニア事業をクオリティライフへ、子会社の賃貸管理事業をアセットサービスへ移行。
子会社の賃貸管理事業については2014年実績に反映済。

● マンション計上戸数と分譲マンション粗利益率

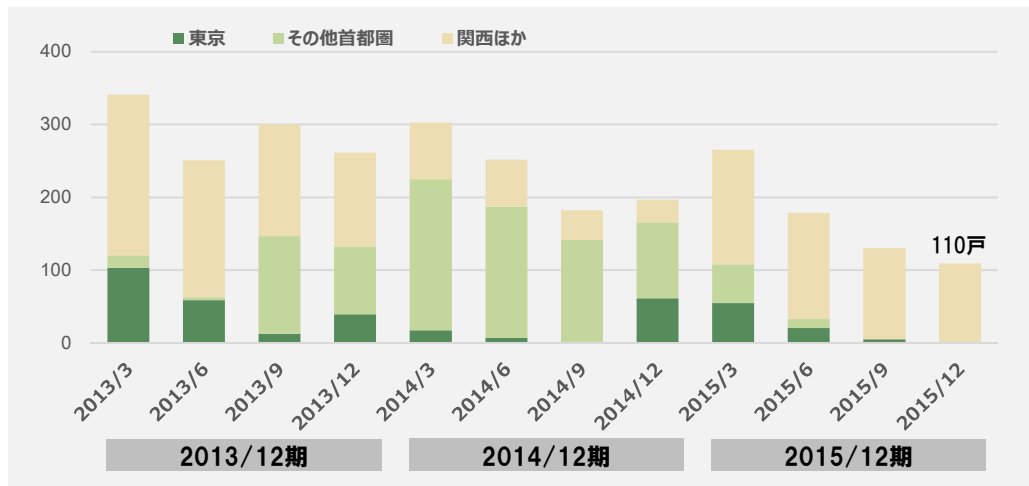


● 分譲マンション 計上物件地域分布

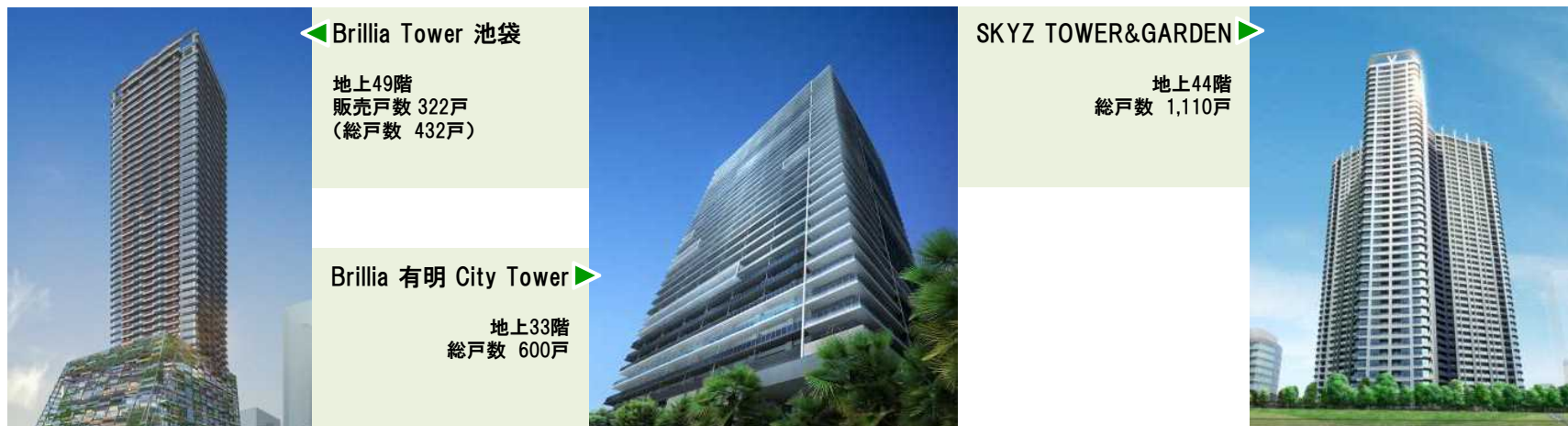


(3) セグメント別概況 ②住宅 -2

●分譲マンション竣工在庫



●2015年 主な大規模計上物件



(3) セグメント別概況 ③その他 -1

アセットサービス事業での物件売却等により増収、余暇事業での評価損計上により減益。

*2015年11月6日公表通期予想

単位:億円	2015年	2014年	増減	2015年通期予想*	増減
営業収益	649	435	214	645	4
① ▶ アセットサービス	308	155	153		
② ▶ 駐車場	169	130	38		
③ ▶ クオリティライフ(余暇・シニア)	159	135	23		
その他	12	13	-		
④ ▶ 営業利益	30	39	▲8	30	-

① ▶ 主な増減要因
 ・買取再販事業 +150億円
 ・仲介・コンサル等 +6億円
 ⇒主に買取再販事業での
 私募リートへの物件売却により増収。

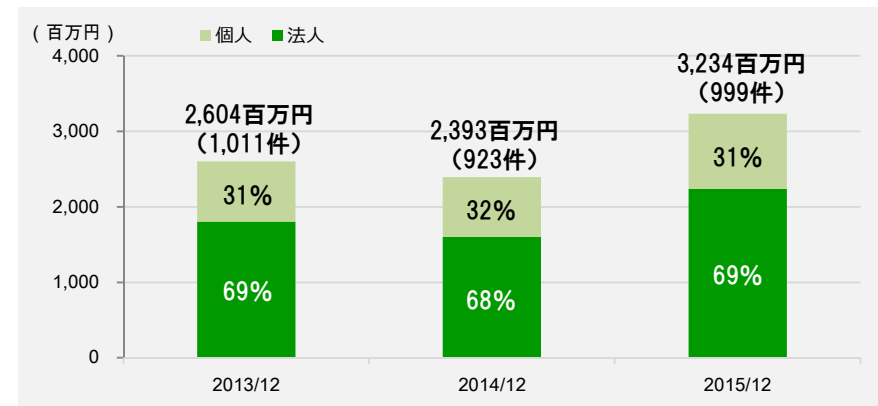
② ▶ 主な増減要因
 ・新規連結(株)マオス・(株)新総企 +33億円

③ ▶ 主な増減要因
 ・シニア事業を住宅セグメントから移行 +15億円
 ・余暇事業 +7億円

④ ▶ 余暇事業において別荘分譲地の評価損を計上

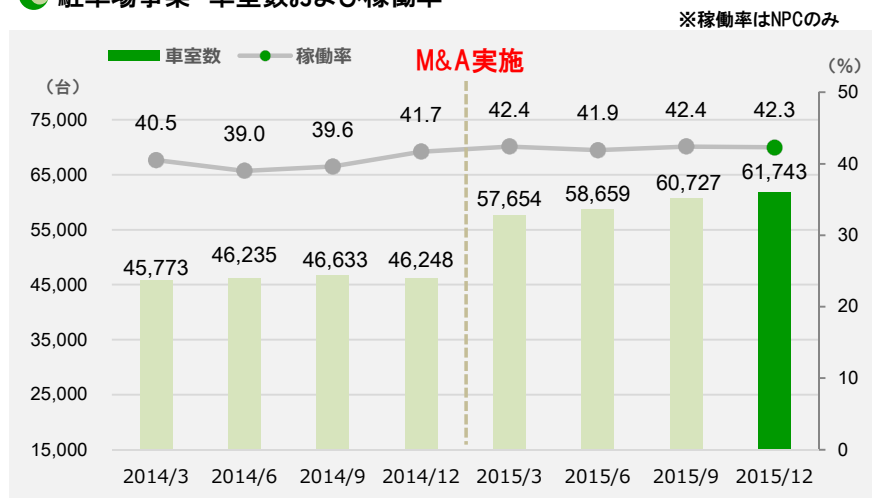
※2015年より住宅セグメントからシニア事業をクオリティライフへ、子会社の賃貸管理事業をアセットサービスへ移行。
 子会社の賃貸管理事業については2014年実績に反映済。
 ※2015年よりその他に含めていた配当収益の一部をアセットサービスに移行。

● 仲介手数料で見た法人/個人の割合 (合計仲介件数)

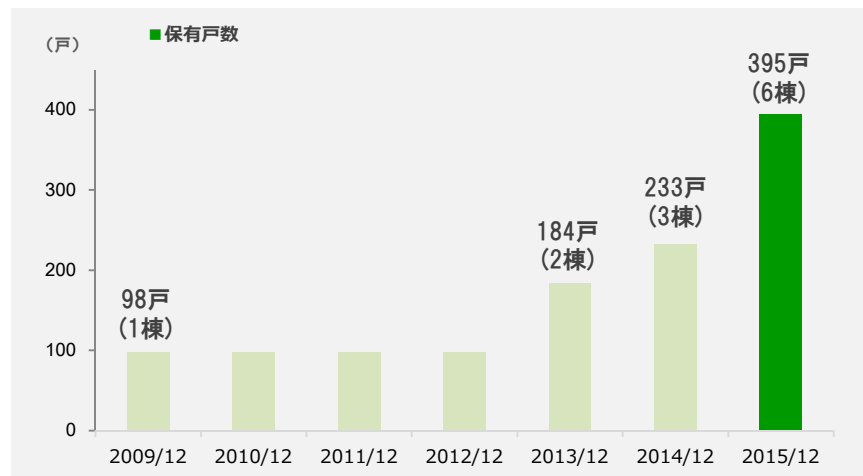


(3) セグメント別概況 ③その他 -2

● 駐車場事業 車室数および稼働率



● サービス付き高齢者向け住宅 保有戸数(保有棟数)



● 2015年開業物件

サービス付き高齢者向け住宅		おふろの王様	
<p>グレイプス大森西</p>  <p>2015年1月開業 / 56戸</p>	<p>グレイプスフェリシティ戸塚</p>  <p>2015年3月開業 / 97戸</p>	<p>グレイプス川崎新町</p>  <p>2015年4月開業 / 69戸</p>	<p>おふろの王様町田店</p>  <p>2015年6月開業</p>



Ⅱ. 中期経営計画の進捗状況

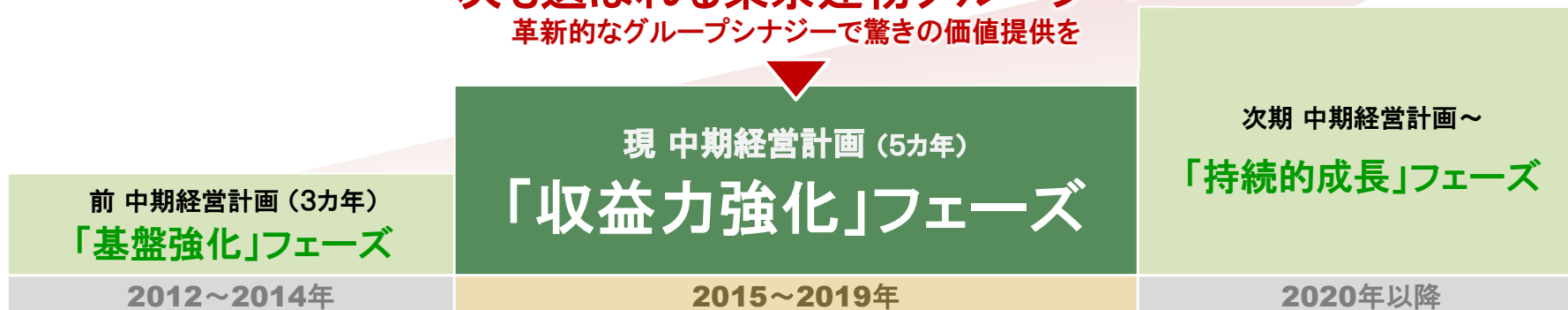


Ⅱ. 中期経営計画の進捗状況

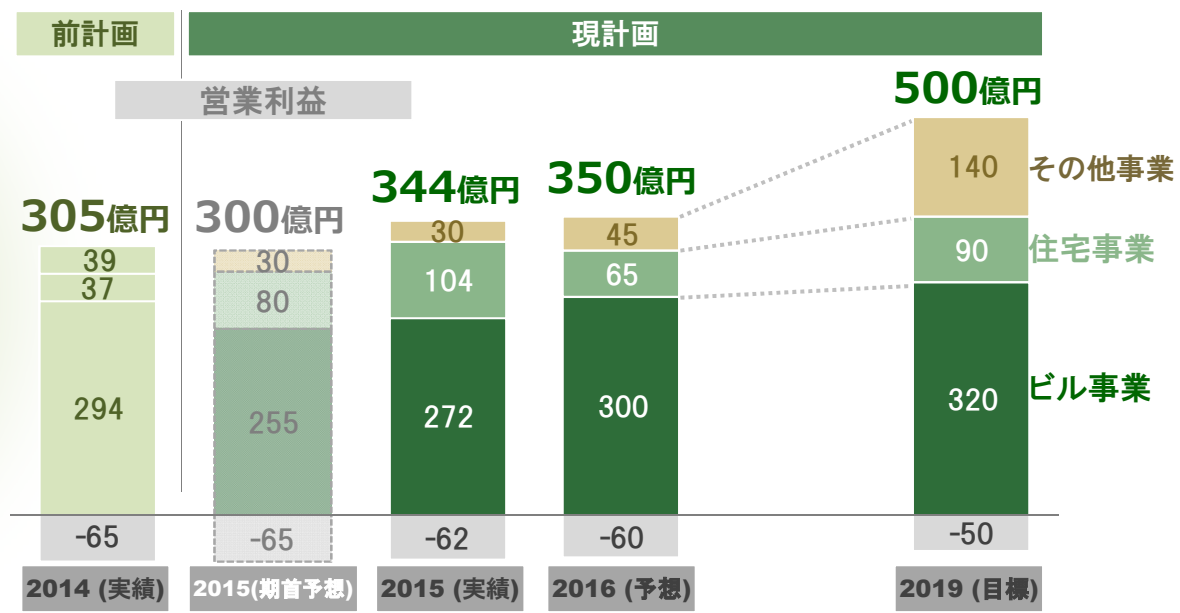
(1) 現計画の位置づけとグループが目指す姿

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) 事業別取組み状況 - 1

① ビル事業

● パイプラインの取得

不動産マーケットが過熱しているなか、**選択的な投資を着実に実施。**
 (相対的に競合の少ない**種地・種ビル**や**短期回転型事業用地**の取得、
事業提案コンペによる再開発事業・建替事業への参画等)

2015年の主な取得案件

- 豊島区庁舎跡地
- (仮称)八丁堀PJ
- 渋谷、京橋、八重洲エリアで種地・種ビルを取得
- 商業開発用地(上野、神保町、六本木)



豊島区庁舎跡地 活用事業 ▶

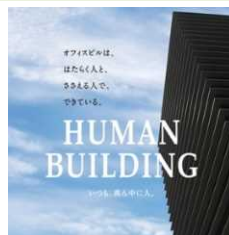
● 賃料改定状況

空室の減少に伴う新規賃料の上昇を背景に、**積極的に賃料改定を実施。**

● ソフト・サービス強化の取り組み

テナント企業の満足度向上のため、**グループ各社の連携を強化。**

- インナーブランディング活動「HUMAN BUILDING」



② 住宅事業

● 長期目線での用地取得

住宅価格の上昇が続くなか、比較的販売が好調な**都心立地、利便性が高い物件**を中心に取得。
 当社の強みが活かせる**大規模再開発事業の推進**に引き続き注力。
 (首都圏、関西圏で複数の再開発PJを推進)

2015年の主な取得案件

- (仮称)白金一丁目再開発PJ
- 千代田区所在PJ 等

合計ランドバンク: 約4,600戸

● 今後の主な計上予定PJ

今後も**収益性の高い大規模タワーマンション**を各年計上予定。

- <2016> BAYZ TOWER&GARDEN
- <2017> Brillia Towers 目黒(サウスレジデンス)
Brillia THE TOWER
TOKYO YAESU AVENUE
- <2018> Brillia Towers 目黒(ノースレジデンス)
- <2019> Brillia Tower 上野池之端



Brillia Towers 目黒 ▶

● ソフト・サービス強化の取り組み

開発機能と販売機能の統合、管理会社の完全子会社化を実施し、**「製販管」一体での住宅サービスを提供。**

- 「Brillia」のコミュニケーションブランド化
⇒グループ全ての住宅サービスで“Brilliaクオリティ”を追及
(例)「Brilliaのリノベーション」「Brilliaオーナーズダイアル」

(2) 事業別取り組み状況 -2

③ その他事業

● 事業規模の拡大

M&Aも視野に入れながら、各事業で引き続き規模拡大に注力。

中期経営計画発表時点

- 駐車場: 46,248台
- シニア: 14物件
- 温浴: 11施設
- ホテル: 3施設



2015年12月末

- 駐車場: 61,743台
- シニア: 19物件
- 温浴: 12施設
- ホテル: 7施設

● ソフト・サービス強化の取り組み

最適なソリューション・上質なサービスを提供するための体制づくりを実施。

- アセットサービス事業を東京建物不動産販売に集約
⇒ CRE戦略支援窓口をワンストップ化
- シニア事業を東京建物シニアライフサポートに集約
⇒ 住宅開発ノウハウと介護サービスの融合

● 施設一覧 (赤字は2015年取得物件)

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
- ・サンスーシ北浦和
- ・サンスーシ大和田
- ・(仮称)大京町有料老人ホーム計画

合計 19施設
今期取得 5施設

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
今期取得 1施設

レジーナリゾート with DOGS

- ・羽鳥湖高原レジーナの森
- ・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頼
- ・レジーナ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
今期取得 4施設

(2) 事業別取組み状況 -3

《事業紹介》 レジャーリゾート with DOGS 「レジャーリゾート箱根雲外荘」

○ レジャーリゾート with DOGS とは

コンセプト:「愛犬ともっともっと仲良くなれるリゾート」

ペット飼育数に対して、**ペット同伴可能かつ高級旅館並みのサービス**が受けられるリゾートはまだまだ少ない。
ペットを愛する富裕層をターゲットに有名リゾートエリアで積極的に展開し、潜在的なペット同伴型旅行へのニーズを発掘する。

開発中物件:レジャーリゾート伊豆無鄰(2016年3月予定)、レジャーリゾート軽井沢御影用水(2016年7月予定)ほか 計4施設



○ レジャーリゾート箱根雲外荘

“愛犬とくつろげる全室温泉付きの大人の隠れ宿”

<特徴>

- ・箱根登山鉄道「強羅」駅より徒歩3分、強羅の一等地に位置
- ・大人の隠れ家をテーマに、和風の離れ形式で客室を配置
- ・すべてのお部屋に温泉を設置、うち8室は露天仕様
- ・全室50㎡超の、ゆったりとした客室
- ・本格創作日本料理を客室にて提供。愛犬の為のお食事メニューも充実
- ・愛犬に配慮したユニバーサルデザイン、アメニティ、スタッフ、ドッグラン等

⇒全室・全エリアペット同伴可のためペットにも飼い主にもストレスがかからない。
リピーター客も多く、平日・休日問わず高稼働が続く。



↑ 外観



↑ 客室内温泉



← 客室

(3) 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



Ⅲ. 2016年12月期 通期見通し

(1) 損益計算書

マンション計上戸数は減少するものの、投資家向け物件売却等により業績は同等水準。

単位:億円		2016年	2015年	増減
1	▶ 営業収益	2,600	2,600	-
	ビル	1,060	969	90
	住宅	840	980	▲140
	その他	700	649	50
2	▶ 営業利益	350	344	5
	ビル	300	272	27
	住宅	65	104	▲39
	その他	45	30	14
	消去・全社	▲60	▲62	2
	営業外収益	20	26	▲6
	営業外費用	110	122	▲12
	経常利益	260	247	12
3	▶ 特別利益	20	35	▲15
4	▶ 特別損失	0	63	▲63
	税引前利益	280	219	60
	親会社株主に帰属する当期純利益 ※	165	163	1
	有利子負債残高	7,800	7,073	726

1 ▶ マンション計上戸数は減少するものの、物件売却およびその他事業の規模拡大等により前期並みを想定。

2 ▶ マンション分譲にかかる利益は減少するものの、物件売却益等により前期並みを想定。

3 ▶ 主な増減要因

- ・当期固定資産売却益 +20億円
- ・前期固定資産売却益 ▲18億円
- ・前期投資有価証券売却益 ▲14億円

4 ▶ 主な増減要因

- ・前期減損損失 ▲50億円
- ・前期固定資産売却損 ▲11億円

※ 「企業結合に関する会計基準」等の改正に伴い、「当期純利益」から変更。

(2) セグメント別概況 ①ビル

投資家向け物件売却等により、増収増益。

単位: 億円	2016年	2015年	増減
営業収益	1,060	969	90
① ビル賃貸	635	635	-
② 不動産売上高	185	89	95
③ 管理受託等	235	243	▲8
配当	5	1	3
営業利益	300	272	27

① 増減内訳

・新規稼働	+1億円
・通期稼働	+11億円
・既存	+13億円
・売却・建替等	▲25億円

② 主な増減要因

・当期物件売却	+185億円
・前期私募リートへのオフィスビル売却	▲89億円

③ 主な増減要因

・工事売上	▲5億円
-------	------

【新規稼働】

- 大手町フィナンシャルシティ
グランキューブ (左)
(2016年4月 竣工予定)
- 京橋エドグラン (右)
(2016年10月 竣工予定)



【通期稼働】

- 東京建物日本橋ビル
(2015年2月 竣工)
- 九段KSビル
(2015年2月 転貸開始)
- GINZA GATES
(2015年3月 取得)
- FUNDES水道橋
(2015年8月 開業)



(2) 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
営業収益	840	980	▲140
① マンション分譲	435	779	▲344
戸建分譲	3	-	2
② 宅地等売上高	215	8	206
住宅賃貸	27	40	▲13
販売受託	10	15	▲4
管理受託等	150	136	13
営業利益	65	104	▲39

① 主な増減要因

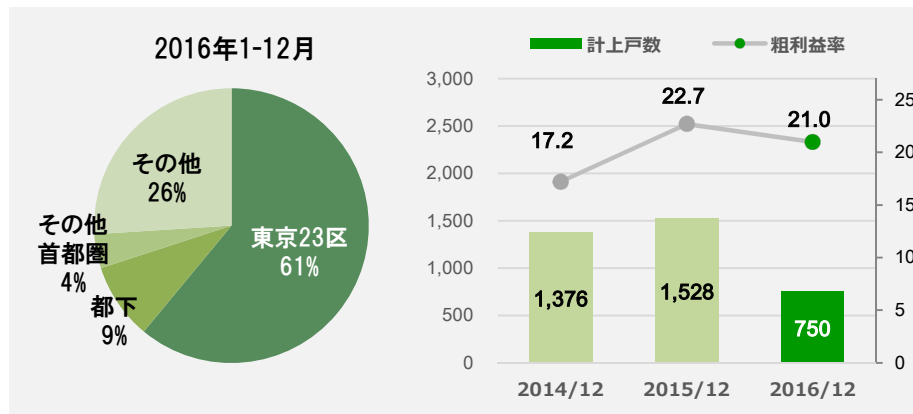
- ・戸当たり単価 5,800万円 (前年同期 5,098万円)
- ・計上戸数 750戸 (前年同期 1,528戸)

⇒高単価物件中心だが、計上戸数減少の影響が大きく、減収。

② 主な増減要因

- ・物件売却
- ・マンションPJのシェアアウト

● 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)



【2016年の主な計上物件】



(2) セグメント別概況 ③ その他

駐車場事業・クオリティライフ事業の規模拡大により増収、前期評価損の反動により増益。

単位:億円	2016年	2015年	増減
営業収益	700	649	50
① ▶ アセットサービス	300	308	▲8
② ▶ 駐車場	190	169	20
③ ▶ クオリティライフ(余暇・シニア)	200	159	40
その他	10	12	▲2
営業利益	45	30	14

① ▶ 主な増減要因

- ・仲介・コンサル等 +10億円
- ・前期物件売却の減少 ▲20億円

② ▶ 主な増減要因

- ・事業規模の拡大を想定

③ ▶ 主な増減要因

- ・余暇事業 +10億円
- ・シニア事業 +30億円

【主な新規開業】

グレイプスシーズン戸塚



2016年1月開業 / 74戸

(仮称)グレイプス辻堂西海岸



2016年9月開業予定 / 158戸

レジーナリゾート伊豆無鄰



2016年3月開業予定



IV. 補足資料



IV. 補足資料

(1) セグメント別四半期事業データ ①ビル

● ビル事業データ

	2013/3	2013/6	2013/9	2013/12	2014/3	2014/6	2014/9	2014/12	2015/3	2015/6	2015/9	2015/12
棟数	66	65	63	63	69	65	64	61	42	42	42	40
保有	31	31	31	31	30	30	30	31	34	34	34	33
連結SPC	-	-	-	-	9	9	9	9	8	8	8	7
転貸(*1)	35	34	32	32	30	26	25	21	-	-	-	-
面積 (単位:千㎡)	352	352	350	351	571	549	564	581	464	464	461	454
保有	197	197	197	199	244	241	241	264	325	326	322	317
連結SPC	-	-	-	-	196	181	181	172	138	138	138	136
転貸(*1)	155	155	153	152	131	127	142	144	-	-	-	-
【保有・連結SPC】空室率	-	-	-	-	5.3%	5.7%	5.4%	4.8%	7.4%	5.7%	5.5%	5.0%
【保有・転貸】空室率	6.1%	5.4%	5.3%	4.3%	4.3%	5.6%	10.0%	7.7%	-	-	-	-
保有	5.5%	4.9%	5.7%	4.9%	4.7%	6.3%	6.5%	5.2%	9.3%	6.7%	6.7%	5.8%
連結SPC	-	-	-	-	6.1%	4.9%	3.9%	4.2%	3.1%	3.5%	2.6%	3.2%
転貸(*1)	6.9%	6.0%	4.8%	3.5%	3.7%	4.4%	15.1%	12.1%	-	-	-	-
【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
【保有・転貸】平均賃料(単位:円/坪)(*1)	21,621	21,573	21,622	21,560	20,347	20,586	21,103	20,952	-	-	-	-

(*1)2015年より保有及び連結SPCのみの開示とする。



IV. 補足資料

(1) セグメント別四半期事業データ ②住宅

● 住宅事業データ

	2013/3	2013/6	2013/9	2013/12	2014/3	2014/6	2014/9	2014/12	2015/3	2015/6	2015/9	2015/12
計上戸数(累計)	562	653	1,003	1,914	577	670	933	1,378	824	951	1,089	1,533
マンション計上戸数	555	645	993	1,902	577	669	931	1,376	824	949	1,087	1,528
戸建・戸建用宅地	5	5	5	5	0	0	0	0	0	0	0	1
その他	2	3	4	7	0	1	2	2	0	2	2	3
分譲マンション粗利益率(累計)	19.3%	16.2%	14.7%	17.0%	16.3%	16.6%	17.8%	17.2%	25.0%	24.2%	23.6%	22.7%
マンション竣工在庫	341	251	300	261	303	252	182	197	265	179	130	110
うち契約済	38	48	42	39	21	45	44	31	49	34	11	7
マンション供給戸数(累計)	223	509	1,395	1,712	251	582	859	1,150	251	464	1,379	1,549
契約戸数(累計)	346	679	1,468	1,834	303	583	992	1,330	310	495	1,482	1,632
賃貸マンション棟数	24	24	14	11	10	10	10	9	7	8	7	6
マンション管理受託戸数	42,429	44,309	45,220	46,889	47,613	49,306	49,998	51,140	51,969	50,430	49,979	49,484



IV. 補足資料

(1) セグメント別四半期事業データ ③その他

● その他事業データ

	2013/3	2013/6	2013/9	2013/12	2014/3	2014/6	2014/9	2014/12	2015/3	2015/6	2015/9	2015/12
サービス付き高齢者向け住宅	1	1	1	2	3	3	4	6	8	8	8	9
保有棟数	1	1	1	2	2	2	2	3	5	5	5	6
保有戸数(*1)	98	98	98	184	184	184	184	233	358	358	358	395
運営受託棟数	0	0	0	0	1	1	2	3	3	3	3	3
運営受託戸数(*2)	0	0	0	0	86	86	148	247	247	247	247	284
有料老人ホーム	-	-	-	-	-	-	3	3	3	3	3	3
保有棟数	-	-	-	-	-	-	3	3	3	3	3	3
保有戸数	-	-	-	-	-	-	167	167	167	167	167	167
不動産流通 仲介件数(累計)	231	547	783	1,049	248	499	714	978	213	473	731	999
うち売買(累計)	216	526	748	1,000	235	464	668	920	201	447	688	943
うち賃貸(累計)	15	21	35	49	13	35	46	58	12	26	43	56
駐車場 拠点数	593	598	611	619	626	636	638	641	1,288	1,294	1,306	1,334
車室数(*3)	41,939	43,233	44,208	45,423	45,773	46,235	46,633	46,248	57,654	58,659	60,727	61,743
稼働率(*4)	39.0%	38.7%	38.9%	41.1%	40.5%	39.0%	39.6%	41.7%	42.4%	41.9%	42.4%	42.3%

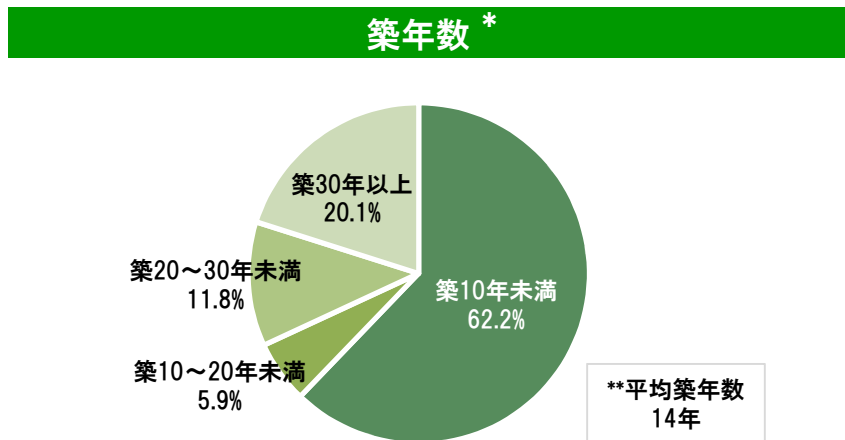
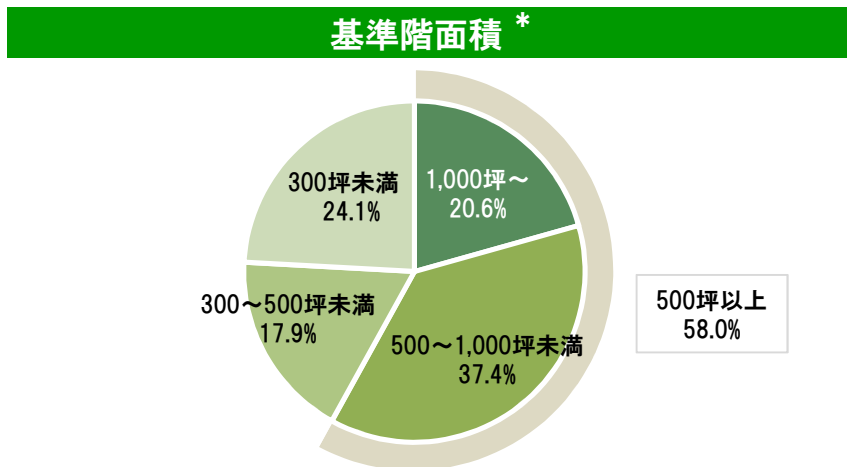
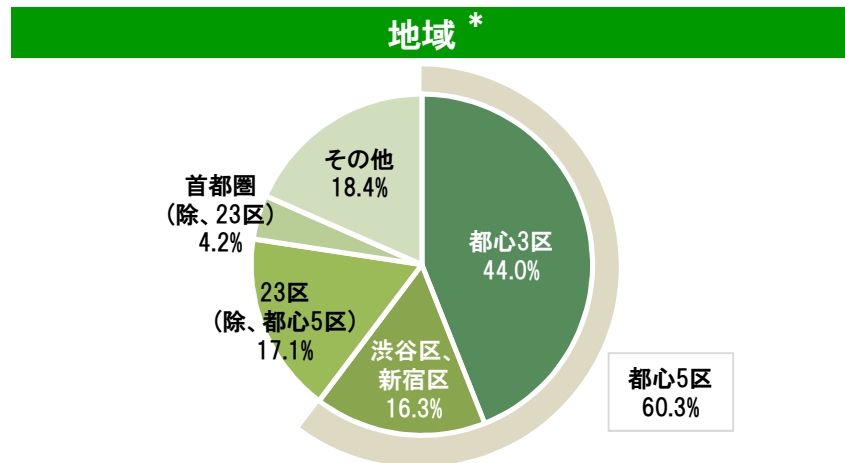
(*1)一部共同保有物件が含まれており、2014.12末以降の数値については、当社持分相当戸数を算定のうえ、訂正して開示しております。
(*2)上記(*1)に関連して、2014.12末以降の数値につき誤りがあったため、訂正して開示しております。
(*3)拠点数および車室数にはNPC、マオス、新総企を含む。
(*4)稼働率はNPCのみ。

(2) 保有オフィスビルポートフォリオ

近・新・大の競争力の高い物件を中心に構成。



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



(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

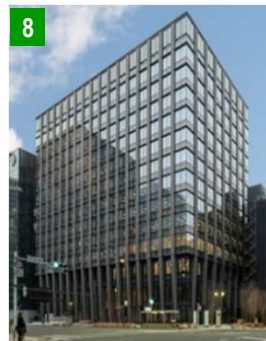


(4) 東京駅周辺ビル保有・開発MAP

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 (予定)
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



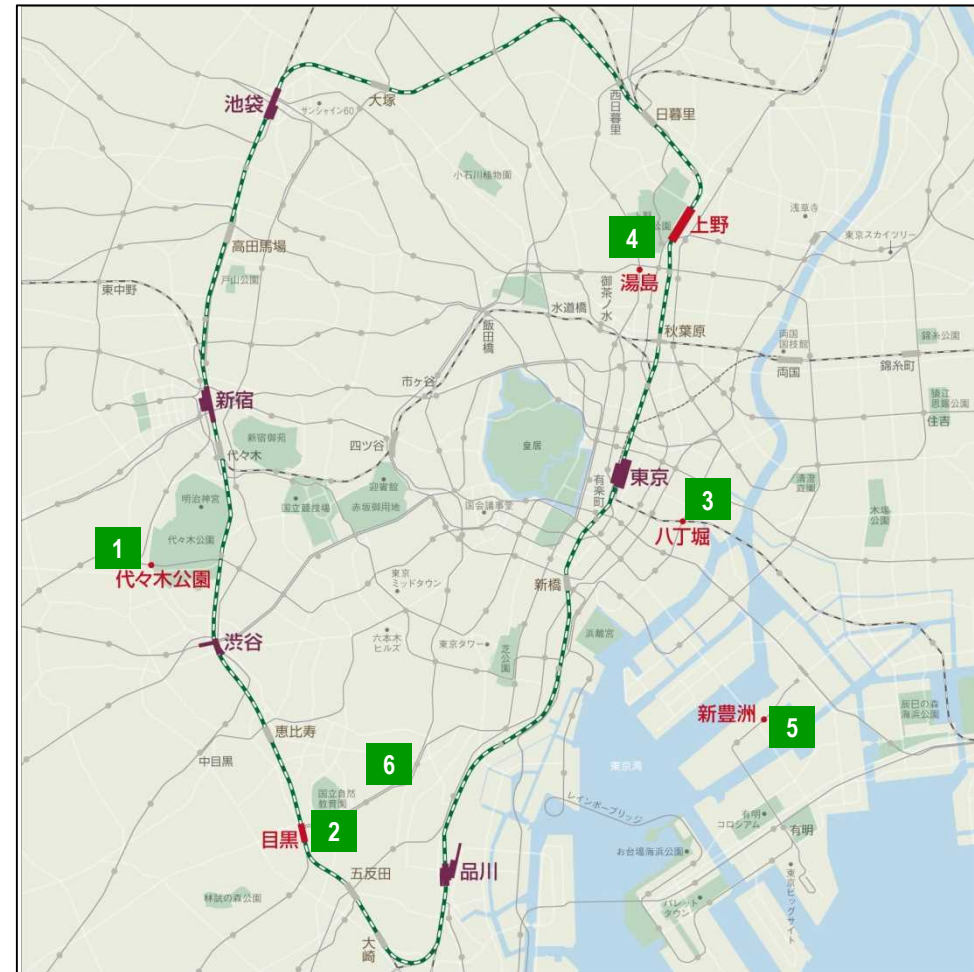
Brillia Tower 上野池之端
地上36階/総戸数361戸/2019年計上予定



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



(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。

社会変化への対応～女性の活躍～

働く女性は年々増加傾向にあり、それに伴って女性の生活や幸せの在り方は多様化し、住宅へのニーズも変化してきています。東京建物では、働く女性のインサイトを深耕し、多様化したニーズに応えられる住まいを考え、実現する「Brillia Bloomoi(ブリリアブルーモイ)」プロジェクトを発足し、推進しています。

「働く女性がもっと幸せになる住まい」を考えるプロジェクト「Bloomoi(ブルーモイ)」

Bloomoiは、当社女性社員を中心に構成したメンバーが「共感・対話・共創」を大切に、調査やプレスト会議を通じて、働く女性たちの気持ちに寄り添い、対話を積み重ねながら、これからの「自分らしい」生き方を共に考え、共に創り出すことを目指したプロジェクトです。Bloom(咲く)とmoi(私)からなる造語のBloomoiという名称には、働く女性たちのたくさんの笑顔や才能がしなやかに咲き誇る、という意味を込めています。

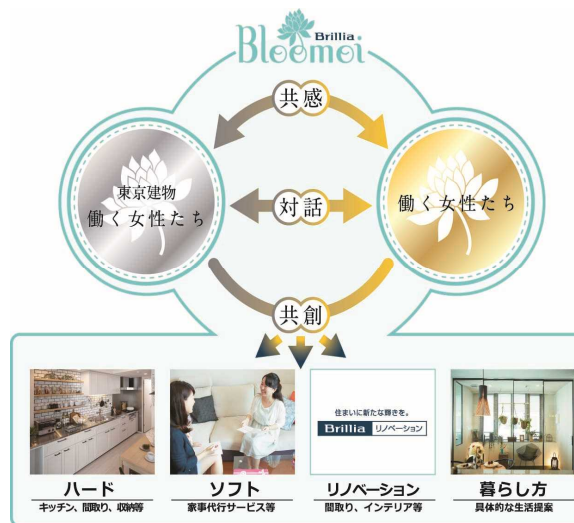
2012年に発足し、当社が分譲するマンションの間取りや住宅設備に限らず、管理やアフターサービスを含むソフトにまで視野を広げ、商品開発を行います。

多様なニーズに応え、都心居住の「+αの空間」を豊かにするライフスタイル提案

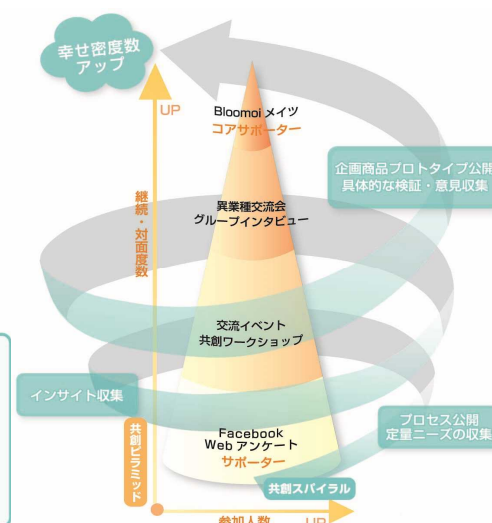
「女性」でワンパターン化された従来の商品企画を見直し、「働く女性」の様々なライフスタイルや価値観に合う、自分に合った住まいのカスタマイズを実現。

(参考) ■Brillia 日本橋三越前／リビングに自分だけのくつろぎ空間「コンサバトリー」
リビングの中に「自分だけのくつろげるスペースが欲しい」という声から、窓辺スペースをコンサバトリー(インナーバルコニー)にし、明るく開放的で観葉植物などを置いて楽しめる空間を創出。

⇒全戸即日完売 / 共働き世帯に対してプロモーションする上で、現実的なライフスタイル提案がお客様の共感を生んだ成功例。



Bloomoiの考える「共創」



Bloomoiの「共創」スパイラルアップ



「コンサバトリー」イメージ



MEMO



MEMO

