

2018年12月期 決算説明資料

2019.2.8



東京建物株式会社

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。

■ 決算サマリー	p.4	■ セグメント別概況	p.19
■ 2018年12月期決算・2019年12月期予想の概要	p.5	①ビル事業	p.20
■ 中期経営計画の進捗状況	p.6	②住宅事業	p.25
■ 各事業の取り組み状況	p.7	③アセットサービス事業	p.30
■ 自己株式取得・ハイブリッドファイナンス	p.8	④その他	p.32
■ 株主還元	p.10	■ Appendix	p.36
■ 2020年以降の方向性（八重洲再開発竣工前）	p.11	中期経営計画における投資計画・財務指標の目処	p.37
■ 決算情報詳細	p.12	事業データ	p.38
2018年12月期 損益計算書	p.13	施設一覧	p.40
2018年12月期 貸借対照表	p.14	マーケットデータ	p.42
2018年12月期 キャッシュフロー計算書	p.16		
賃貸等不動産の時価評価	p.17		
2019年12月期 通期業績予想	p.18		

2018年12月期決算

- 分譲マンションの粗利益率が前期より下がったものの、ビル賃貸収益の増加やビル事業・アセットサービス事業における投資家向け物件販売の増加等により、増収増益。
営業収益は2年連続（2009年度2,626億円、2017年度2,669億円）、営業利益は11年ぶり（2007年度454億円）に過去最高を更新。

2019年12月期予想

- 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販売の増加に加え、分譲マンションの計上戸数が増加すること等により、増収増益となる見通し。
- 現中期経営計画の最終年度であり、目標とする営業利益500億円を達成する見込み。

資本政策

- 配当：2018年12月期配当は、期首想定より3.0円/株上乗せし、前年比5.0円/株増配となる年間配当35.0円/株を予定。2019年12月期配当は、利益成長に伴い前年比3.0円/株増配となる年間配当38.0円/株を予定。
- 自己株式取得：資本効率向上や株主還元拡充のため、100億円を上限とする自己株式取得を決定。
- ハイブリッドファイナンス実施：中長期的な事業投資戦略や資金調達環境等を考慮し、ハイブリッドファイナンスの実施を決定。

2018年12月期決算・2019年12月期予想の概要

- 2018年12月期は、分譲マンションの粗利益率が前期より下がったものの、ビル賃貸収益の増加やビル事業・アセットサービス事業における投資家向け物件販売の増加等により、増収増益。
- 2019年12月期は、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販売の増加に加え、分譲マンションの計上戸数が増加すること等により増収増益となり、現中期経営計画において目標とする営業利益500億円を達成する見込み。

単位：億円	2017/12 実績	2018/12 実績	増減	2018/12 通期予想	達成率
営業収益	2,669	2,733	63	2,800	98%
営業利益	447	467	20	450	104%
親会社株主に帰属する当期純利益	225	272	46	250	109%
総資産	14,410	14,515	105	-	
有利子負債	8,140	8,571	430	9,200	
DELシオ（倍）	2.4	2.5	0.1	-	
有利子負債/EBITDA倍率（倍）	12.5	12.7	0.2	-	

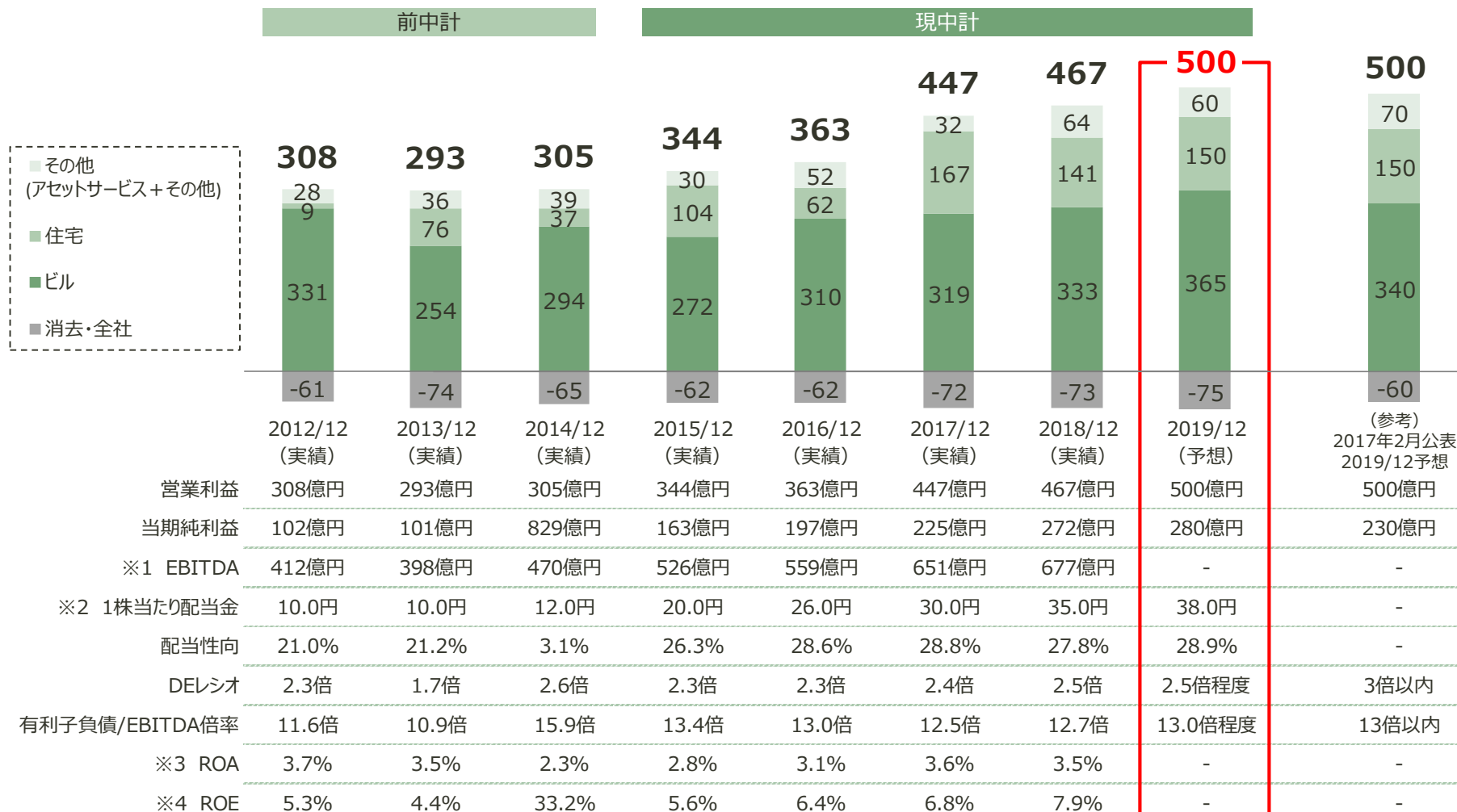
単位：億円	2018/12 実績	2019/12 予想	増減	中期経営計画 目標
営業収益	2,733	3,300	566	-
営業利益	467	500	32	500
親会社株主に帰属する当期純利益	272	280	7	230
総資産	14,515	-	-	-
有利子負債	8,571	9,200	628	-
DELシオ（倍） ※1	2.5	2.5倍程度	-	3倍以内
有利子負債/EBITDA倍率（倍） ※2	12.7	13.0倍程度	-	13倍以内

※1 DELシオ=有利子負債÷自己資本

※2 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）

中期経営計画の進捗状況

- 中期経営計画の最終年度である2019年12月期は、営業利益・DELシオ・有利子負債/EBITDA倍率の各指標において目標を達成する見通し。



※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 ROA=(営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高

※4 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

各事業の取り組み状況

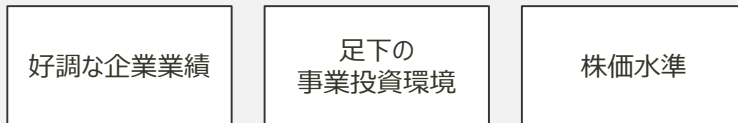
- 現中期経営計画の確実な推進に加え、2020年以降の成長に向けた取り組みが各事業で進行中。

	2018年12月期における主な実績
ビル	<ul style="list-style-type: none"> ■ 東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業 B地区本組合が設立、2025年竣工に向けて推進中 ■ 豊島プロジェクト (Hareza Tower) 募集フロアのうち半分程度につき複数社と契約完了、残りの半分についても複数社が前向きに検討中 ■ 投資家向け物件販売 中規模オフィス（札幌）案件等の取得に加え、ポートフォリオの見直しに伴い固定資産で保有していたビルの一部を販売用不動産へ振り替えたことにより、販売用不動産残高が2017年末の554億円から852億円に拡大
住宅	<ul style="list-style-type: none"> ■ 分譲マンション 引き続き需要が堅調な利便性の高い物件を中心に約1,200戸分の用地を取得 ■ 賃貸マンション 賃貸マンションに対するニーズの拡大を捉え『Brillia ist』シリーズで賃貸マンションの開発を加速、稼働後順次販売していくため一部の大規模物件を除いて販売用不動産へ振り替えを実施
アセットサービス	<ul style="list-style-type: none"> ■ アセットソリューション（買取再販）事業 マーケットの過熱が続くなか、スキームを工夫しながら取得し、資産残高は433億円に拡大 ■ 駐車場事業 新規案件獲得により車室数は68,578室へ拡大、既存施設の収益性改善にも注力
その他	<ul style="list-style-type: none"> ■ 海外事業 タイ・バンコク、インドネシア・ジャカルタでのマンションプロジェクトに加え中国で新規案件を2件獲得、開発中案件の販売も好調に推移 ■ リゾート事業 愛犬同伴型ホテルが3件開業、温浴施設の新規開発案件を獲得 ■ シニア事業 稼働中物件の平均稼働率が90%を超え、安定稼働の状況へ移行

自己株式取得・ハイブリッドファイナンス 実施の背景

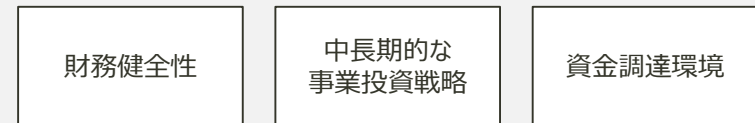
- ・ 機動的な資本政策として、資本効率の向上を通じて株主価値を上げるため、100億円の自己株式取得を決定。
- ・ 長期的な事業戦略を見据えて、財務健全性・資本効率向上の両方に資するハイブリッドファイナンスの実施を決定。

<自己株式取得 実施の目的>



上記を総合的に勘案して検討する中において、
現状の株価水準においては資本効率向上・株主還元拡充のため
自己株式取得を実施すべきと判断

<ハイブリッドファイナンス 実施の目的>



上記を総合的に勘案して検討する中において、
将来の資金需要を見据えて財務健全性を高めておくために
ハイブリッドファイナンスを実施すべきと判断

両施策の実行により、資本効率の維持・向上と財務基盤の強化の両方を実現

自己株式取得・ハイブリッドファイナンス 実施の概要

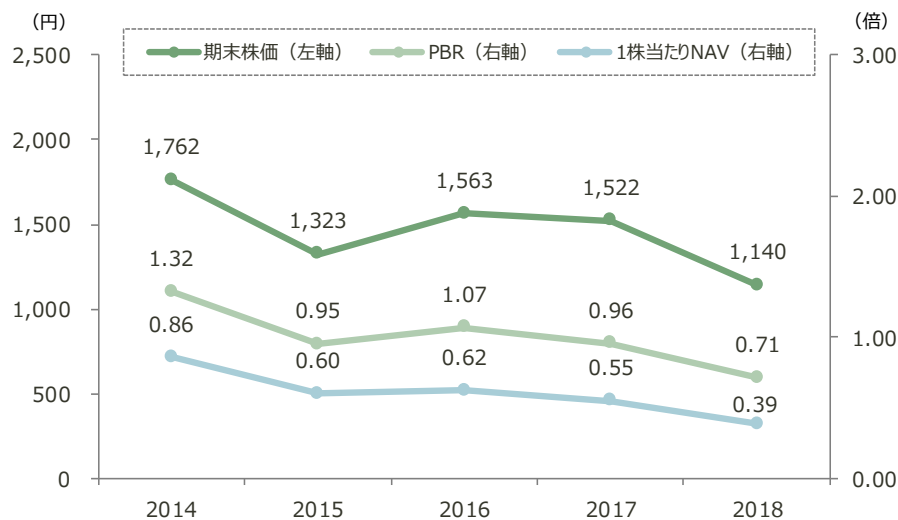
＜自己株式取得の概要＞

取得対象株式の種類	普通株式
取得し得る株式の総数	1,000万株（上限） （発行済み株式総数（自己株式を除く）に対する割合 4.61%）
株式の取得価額の総額	100億円（上限）
取得期間	2019年2月6日～2019年12月31日
取得方法	東京証券取引所における市場買付け

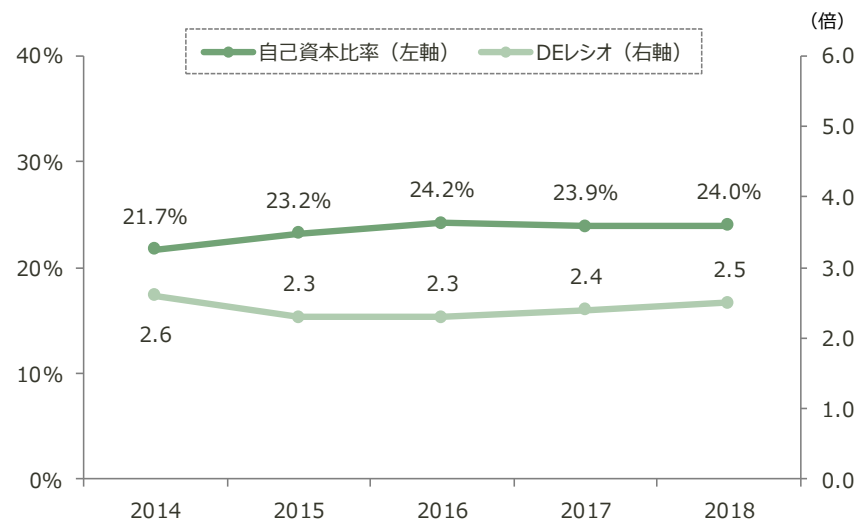
＜ハイブリッド社債発行の概要＞

	第1回	第2回（グリーンボンド）
調達予定総額	未定	
格付（見込み）	BBB（JCR）	
資本性認定（見込み）	格付機関（JCR）より、資金調達額の50%について格付上の資本性認定を受ける見込み	
払込時期（予定）	2019年3月15日	
償還期限（予定）	2056年3月15日	2059年3月15日
初回任意償還日（予定）	2026年3月15日	2029年3月15日

＜参考：株価の推移＞

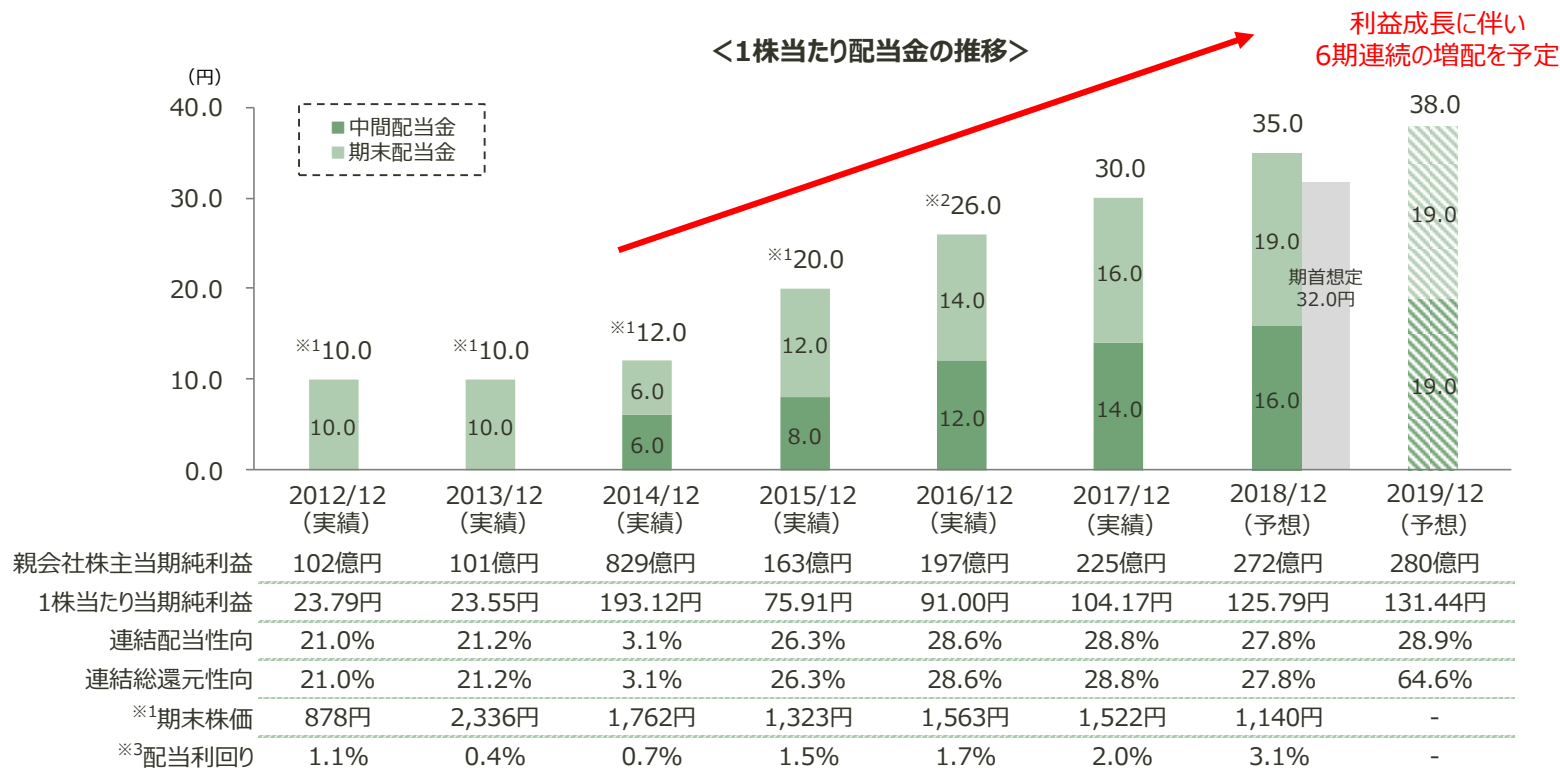


＜参考：DEレシオの推移＞



株主還元

- 2018年12月期の年間配当金は、前期の30.0円/株から35.0円/株へ増配（期首予想の32.0円/株から3.0円/株積み増し）し、配当性向は27.8%となる予定。
- 2019年12月期の年間配当金は、さらに3.0円/株増配となる38.0円/株（配当性向28.9%）を想定。



利益還元方針

当社は、企業価値向上に向けた再投資のため内部留保の充実を図るとともに、今後の経営環境、事業展開及び業績の推移等を総合的に勘案の上、安定的な配当水準の維持とその向上に努めることを利益配分の基本方針としております。また、配当性向につきましては、30%程度を目処としております。

※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。

2020年以降の方向性（八重洲再開発竣工前）

- 事業ポートフォリオを、事業特性に合わせて『長期保有ビジネス』『回転ビジネス』『ライトアセット・ノンアセットビジネス』の3つに分類。長期保有／ライトアセット・ノンアセットビジネスを着実に伸ばしながら、回転ビジネスを積極的に拡大する方針。
- 利益目標や財務指標の目安については、次期中期経営計画の策定を進めるなかで具体的に設定予定。

	事業セグメント				事業特性	
	ビル	住宅	アセットサービス	その他		
長期保有	オフィス	賃貸マンション(大規模)	—	—	収益の安定性が高い	強固な収益基盤として 内部成長をベースに着実に成長
回転	商業施設、ホテル 物流施設、 中規模オフィス	分譲マンション 賃貸マンション(コンパクト)	買取再販	海外	利益率が高い	アセットタイプを分散することで バランスを取りながら積極的に拡大
ライトアセット ・ ノンアセット	管理	管理	駐車場 仲介 賃貸管理	リゾート、 シニア、保育 資産運用	資産を大きく使わない	ノウハウを効果的に活用しながら 安定的に成長

長期保有／ライトアセット・ノンアセットビジネスの安定的成長 + 回転ビジネスの積極的拡大

<現時点における数値イメージ>

利益成長	EBITDA 800~900億円 利益が持分法投資損益で計上される海外事業などが伸びるため、 利益指標はEBITDAを想定	資本効率	ROE8%以上 回転ビジネスの拡大によりROEを高める
財務 バランス	DEレシオの現状維持 八重洲再開発等将来の資金需要に備え、財務健全性を維持	株主還元 の 考え方	配当性向30%程度を目処に安定的に配当 利益成長により配当額を増やすことを基本方針とする

内部留保の積み上げ・ハイブリッドファイナンスの活用により、DEレシオを現状維持しながら資金調達余力を拡大

決算情報詳細

2018年12月期 損益計算書

- 分譲マンションの粗利益率が前期より下がったものの、ビル賃貸収益の増加やビル事業・アセットサービス事業における投資家向け物件販売の増加等により、増収増益。
- 物件売却の粗利上昇や経費削減等により、期首想定通期予想を上回って着地。

単位：億円	2017/12 実績	2018/12 実績	増減	主な増減要因	2018/12 通期予想	達成率
営業収益	2,669	2,733	63		2,800	98%
ビル	1,034	1,086	51		1,080	101%
住宅	1,011	977	▲ 34		995	98%
アセットサービス	402	428	26	・営業収益・営業利益 分譲マンションの粗利益率が前期より下がったものの、 ビル賃貸収益の増加やビル事業・アセットサービス事業 における投資家向け物件販売の増加等により、 増収増益。	475	90%
その他	221	240	19		250	96%
営業利益	447	467	20		450	104%
ビル	319	333	13		330	101%
住宅	167	141	▲ 25		135	105%
アセットサービス	38	63	25		60	106%
その他	▲ 5	1	7		3	60%
消去・全社	▲ 72	▲ 73	▲ 1		▲ 80	91%
営業外収益	43	35	▲ 7		30	120%
持分法投資利益	16	4	▲ 12	海外事業にかかる持分法投資利益の減少		
営業外費用	97	83	▲ 13	前期ハイブリッドファイナンスの借り換えに伴うコストの剥落等	80	104%
支払利息	61	60	▲ 0			
経常利益	394	420	26		400	105%
特別利益	4	7	3	海外事業にかかる持分譲渡益の計上	-	-
特別損失	39	26	▲ 13	減損損失の計上（ゴルフ場等）	-	-
税引前利益	358	401	42		400	100%
親会社株主に帰属する当期純利益	225	272	46		250	109%

2018年12月期 貸借対照表

- 再開発用種地ビルや分譲マンション・物流施設開発用地の取得等により、総資産が105億円増加。
- ポートフォリオの見直しに伴い、固定資産から販売用不動産へ355億円分振替を実施。

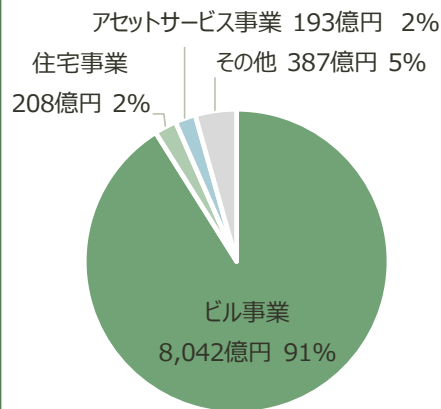
単位：億円	2017/12末	2018/12末	増減	主な増減要因
資産合計	14,410	14,515	105	
流動資産	3,086	3,554	468	
現金・預金	451	317	▲ 134	
販売用不動産	2,219	2,834	614	・販売用不動産 マンション用地・物流施設用地等の取得に加え、ビルや賃貸マンション等を固定資産から販売用不動産へ振替により増加
その他	415	402	▲ 12	
固定資産	11,324	10,961	▲ 363	
有形固定資産	7,895	7,728	▲ 167	・有形固定資産 再開発用種地ビルの取得等により増加した一方、販売用不動産への振替により減少
無形固定資産	1,122	1,104	▲ 17	・投資その他の資産 海外事業の投資が進んだものの、投資有価証券の時価下落等により減少
投資その他の資産	2,306	2,129	▲ 177	
負債合計	10,876	10,950	73	
有利子負債	8,140	8,571	430	・その他負債 不動産特定共同事業出資受入金の償還等
その他負債	2,735	2,378	▲ 357	
純資産合計	3,534	3,565	31	
株主資本	2,462	2,664	201	・株主資本 親会社株主に帰属する当期純利益+272、配当金の支払い▲69
その他の包括利益累計額	986	817	▲ 169	
非支配株主持分	84	84	▲ 0	
自己資本比率	23.9%	24.0%	0.0P	
DELシオ ※1	2.4	2.5	0.1	
有利子負債/EBITDA倍率 ※2	12.5	12.7	0.2	

※1 DELシオ=有利子負債÷自己資本

※2 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)

2018年12月期 貸借対照表

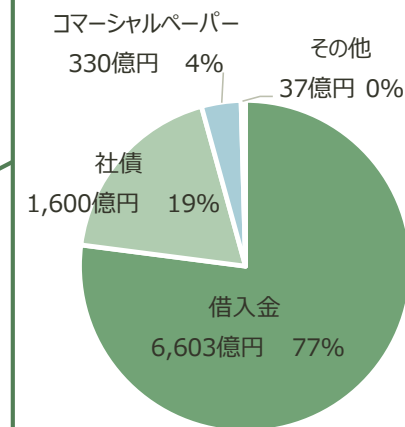
有形・無形固定資産内訳



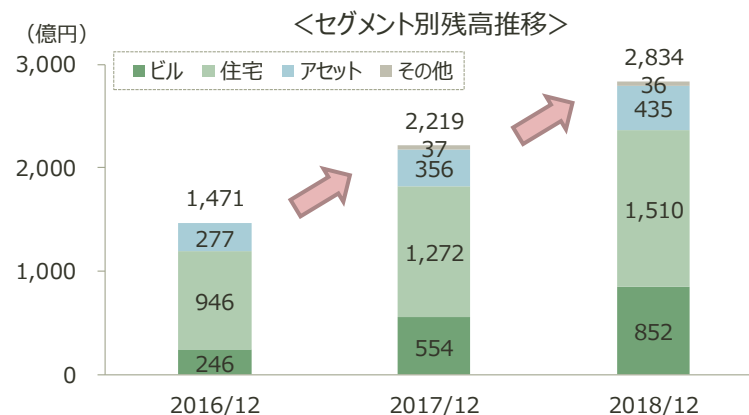
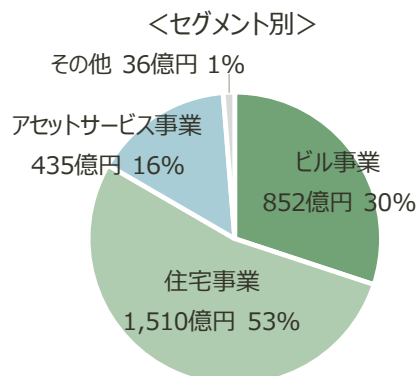
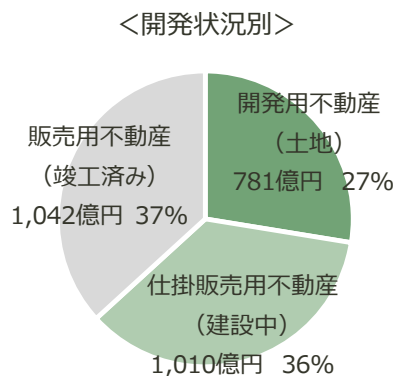
総資産：14,515 億円

流動資産		負債	
現金・預金	317	有利子負債	8,571
販売用不動産	2,834	借入金	6,603
販売用不動産	1,042	社債	1,600
仕掛販売用不動産	1,010	コマーシャルペーパー	330
開発用不動産	781	その他	37
その他	402	その他負債	2,378
固定資産		純資産	3,565
有形固定資産	7,728	株主資本	2,664
無形固定資産	1,104	その他の包括利益累計額	817
投資その他の資産	2,129	非支配株主持分	84

有利子負債内訳



販売用不動産内訳



2018年12月期 キャッシュフロー計算書

- 再開発用種地ビルや物流施設・分譲マンション開発用地の取得、豊島プロジェクトの建築費支出等により、支出が拡大。

単位：億円	2017/12末	2018/12末	主な増減要因	2018/12 (通期予想)
営業活動によるキャッシュフロー	▲ 141	197	税前当期純利益+401、減価償却費+164、たな卸資産増加▲232、法人税等の支払▲150	100
投資活動によるキャッシュフロー	▲ 645	▲ 635	固定資産取得▲407、不動産特定共同事業出資受入金減少▲220	▲ 1,050
財務活動によるキャッシュフロー	779	344	コマーシャルペーパー+180、長期借入金+108、社債+150	950
現金及び現金同等物の期末残高	412	317		-

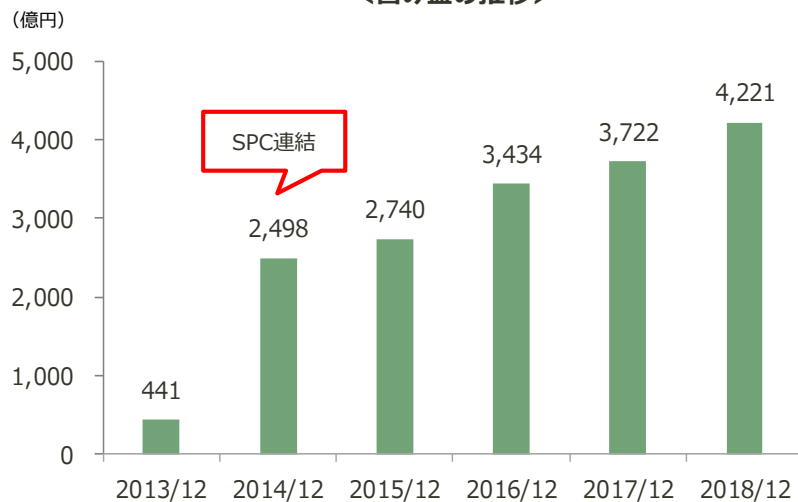
賃貸等不動産の時価評価

- 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4,221億円に拡大。

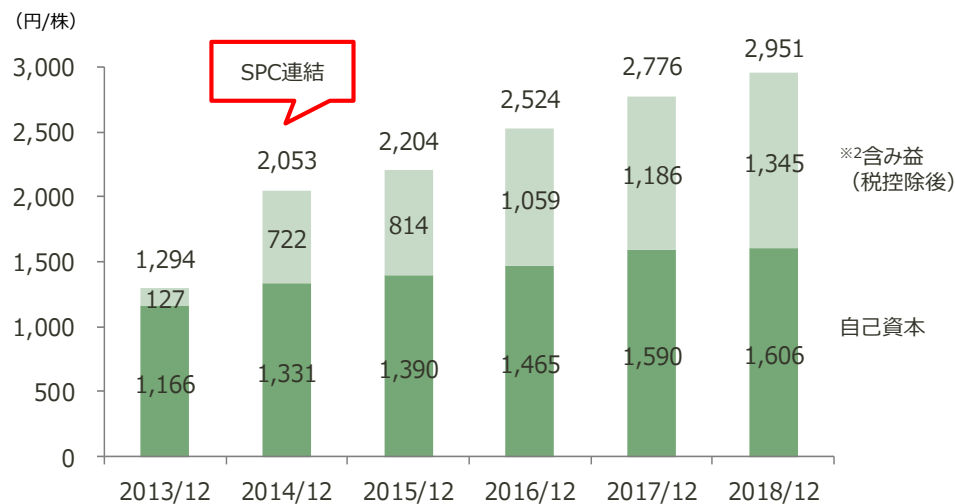
単位：億円	2017/12末	2018/12末	増減
期末時価	12,409	12,724	314
BS計上額（簿価）	8,686	8,502	▲ 183
差額	3,722	4,221	498

- ◆ <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)

2019年12月期 通期業績予想

- 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販売の増加に加え、分譲マンションの計上戸数が増加すること等により、増収増益となる見通し。

単位：億円	2018/12 通期実績	2019/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	2,733	3,300	566	<ul style="list-style-type: none"> ・営業収益 住宅事業における計上戸数の増加に加え、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販売の増加等により、大幅な増収。
ビル	1,086	1,260	173	
住宅	977	1,290	312	
アセットサービス	428	500	71	
その他	240	250	9	
営業利益	467	500	32	<ul style="list-style-type: none"> ・営業利益 ビル事業における投資家向け物件販売の増加や賃貸利益の増加に加え、住宅事業における計上戸数の増加等により、増益。
ビル	333	365	31	
住宅	141	150	8	
アセットサービス	63	55	▲ 8	
その他	1	5	3	
消去・全社	▲ 73	▲ 75	▲ 1	
営業外収益	35	30	▲ 5	海外事業にかかる持分法投資利益の減少等
営業外費用	83	100	16	ハイブリッドファイナンス実施に伴う資金調達コストの増加等
経常利益	420	430	9	
特別利益	7	10	2	
特別損失	26	-	▲ 26	
税引前利益	401	440	38	
親会社株主に帰属する当期純利益	272	280	7	
営業活動によるキャッシュフロー	197	▲ 50		販売用不動産投資 投資想定額：約1,550億円
投資活動によるキャッシュフロー	▲ 635	▲ 400		固定資産投資 投資想定額：約350億円（うち設備投資：約250億円）
財務活動によるキャッシュフロー	344	450		有利子負債期末残高見通し：約9,200億円

セグメント別概況

①ビル事業 2018年12月期決算・2019年12月期予想

- 2018年12月期は、賃料増額改定等による賃貸収益の増加や投資家向け物件販売の実施等により、増収増益。
- 2019年12月期は、投資家向け物件販売の増加やビル賃貸収益の増加等により、増収増益となる見通し。

単位：億円	2017/12 実績	2018/12 実績	増減	主な増減要因	2018/12 通期予想	達成率
営業収益	1,034	1,086	51		1,080	101%
ビル賃貸	677	710	32	新規+6、通期+10、売却・建替え等▲3、既存+20	710	100%
不動産売上	-	18	18	投資家向け物件販売の増加+18	25	76%
管理受託等	351	351	▲0	前期西新サービス連結子会社化の影響+21、工事売上上の減少▲21	340	103%
配当	5	5	0		5	117%
営業利益	319	333	13		330	101%

単位：億円	2018/12 通期実績	2019/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	1,086	1,260	173	
ビル賃貸	710	720	9	新規+6、通期+5、売却・建替え等▲8、既存+7
不動産売上	18	180	161	投資家向け物件販売の増加+161
管理受託等	351	355	3	
配当	5	5	▲0	
営業利益	333	365	31	

新規・通期稼働物件

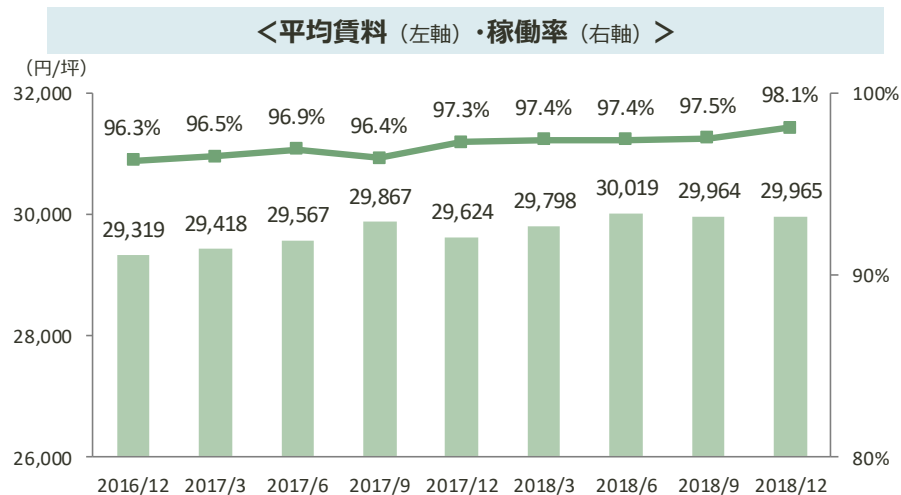
- 2018年新規稼働：再開発用種地ビル1棟、TENJIN249（2018年7月竣工）、都市型ホテル（銀座、浅草）（2018年9月竣工）
- 2018年通期稼働：博多中央ビル（2017年4月取得）、福岡ビル（2017年4月取得）、FUNDES上野（2017年7月竣工）、エンパイヤビル（2017年9月竣工）、都市型ホテル（六本木）（2017年9月竣工）、堂島ビル（2017年12月取得）、再開発用種地ビル1棟
- 2019年新規稼働：都市型ホテル（御堂筋、大宮）、都市型商業施設（五反田、銀座）

※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

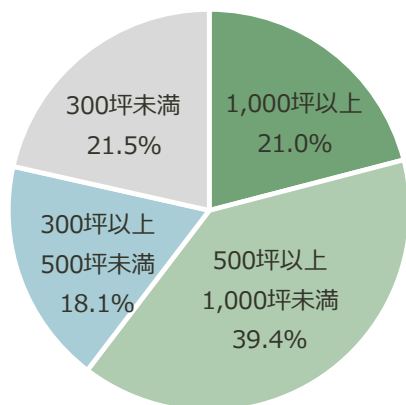
①ビル事業 保有オフィスビルポートフォリオ

- ・ オフィスマーケットは非常に堅調に推移しており、平均賃料は29,965円/坪、稼働率は98.1%とほぼ満室の状況が続く。

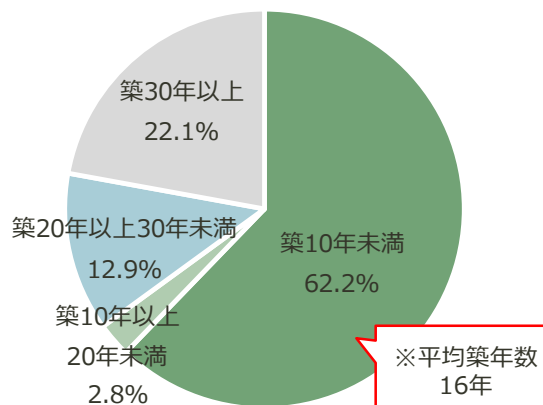
2018/12末時点	棟数	面積
保有オフィスビル	47棟	476,215㎡
転貸ビル	—	98,212㎡
商業施設・再開発用種地ビル等	—	151,960㎡
ビル事業 賃貸面積合計	—	726,387㎡



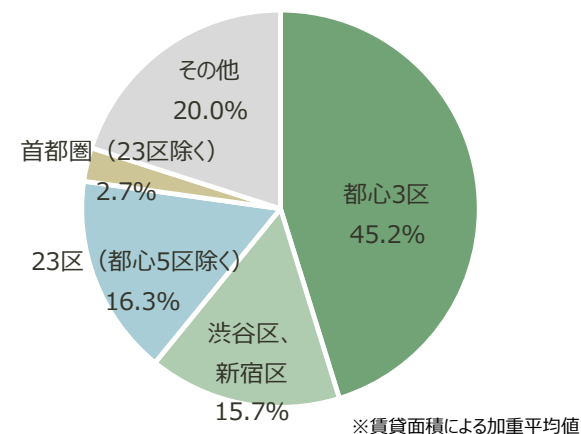
＜基準階面積別 賃貸面積比率＞



＜築年数別 賃貸面積比率＞



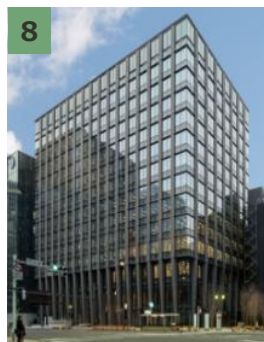
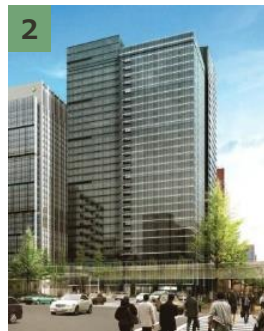
＜所在地域別 賃貸面積比率＞



①ビル事業 東京駅周辺保有オフィスビルMAP

	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 ノースタワー	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	NTA日本橋ビル	1991年
13	東京建物本社ビル	1929年
14	ヤエスマッグビル	1986年
15	京橋YSビル	1990年
16	エンパイヤビル	2017年
17	京橋エドグラン	2016年
18	福岡ビル	1990年
19	東京スクエアガーデン	2013年

- ~2000年 竣工
- 2009~2014年 竣工
- 2015年~ 中期経営計画期間中竣工



再開発計画エリア ★：当社参画プロジェクト ☆：当社関与プロジェクト

★20 東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業

★21 八重洲一丁目北地区 ☆22 日本橋一丁目1,2番街区

①ビル事業 主要開発プロジェクト

- 豊島区庁舎跡地再開発プロジェクトや、本社周辺地区再開発プロジェクト3件を推進中。
- ほかに中央区・港区・渋谷区において合計5件の再開発PJに参画、うち3件については準備組合組成済み。

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
- 池袋のにぎわい創出・新たな文化の発信に貢献

⇒募集フロアのうち半分程度について複数社と契約が完了、残りのフロアについても非常に前向きに検討している企業が複数いる状況。



【延べ面積】新ホール棟約10,600㎡
 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月予定
 オフィス棟2020年5月予定



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
- カンパレンス・医療施設等国際競争力を高める機能を導入

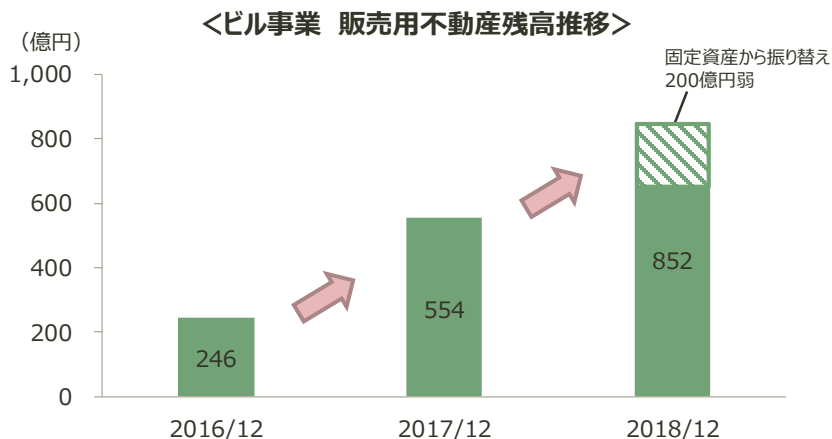
⇒2019年1月 B地区市街地再開発組合が設立。

【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、店舗、医療施設、
 バスターミナル、カンパレンス等
 【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年予定
 【竣 工】2025年予定



①ビル事業 都市型コンパクト商業施設・都市型ホテル等

- 新規に中規模オフィス（札幌駅前）・物流施設（神奈川県）の開発案件を確保。
- 新規案件取得・開発に加え、ポートフォリオの入れ替えに伴いオフィスビルを固定資産から販売用不動産へ振り替えたことにより、12月末時点の資産残高は合計852億円に増加。今後も年間数件ずつ開発予定。



総投資額（開発中案件の投資予定額を含む）では約1,300億円分のストック
安定稼働時の平均NOI利回りは5%程度



(仮称)FUNDES銀座
外観イメージ



(仮称)仙台花京院プロジェクト
外観イメージ

＜都市型コンパクト商業施設一覧＞

エリア	物件名	竣工（予定）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	稼働中
上野	FUNDES上野	2017/7	稼働中
福岡	TENJIN249	2018/7	稼働中
五反田	(仮称)FUNDES五反田	2019/7	開発中
銀座	(仮称)FUNDES銀座	2019/11	開発中

＜都市型ホテル一覧＞

エリア	ホテル名	客室数	竣工（予定）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	ザ・ビー大阪御堂筋	306	2019/2	開発中
大宮	(仮称)カンデオホテルズ大宮	321	2019/8	開発中
京都四条	未定	未定	2021年春	開発中
京都三条	未定	未定	未定	開発中

＜その他施設一覧＞

種類	物件名	竣工（予定）時期	状況
物流施設	(仮称)久喜物流センタープロジェクト	2020年秋	開発中
物流施設	未定(エリア：神奈川県)	未定	取得予定
中規模オフィス	(仮称)仙台花京院プロジェクト	2020年春	開発中
中規模オフィス	未定(エリア：札幌駅前)	2023年	開発中

※赤字は新規案件

②住宅事業 2018年12月期決算・2019年12月期予想

- 2018年12月期は、粗利益率が引き続き高い水準ではあるものの前期に比べて低下したこと等により、減収減益。
- 2019年12月期は、分譲マンション計上戸数が増加、賃貸マンションの売却も予定しており、増収増益となる見通し。

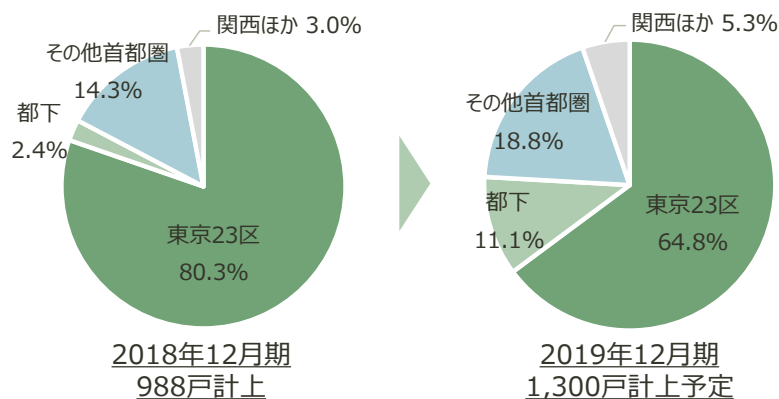
単位：億円	2017/12 実績	2018/12 実績	増減	主な増減要因	2018/12 通期予想	達成率
営業収益	1,011	977	▲ 34		995	98%
マンション分譲	742	726	▲ 16	計上戸数：988戸、戸当たり単価：7,351万円、粗利益率：29.8%	740	98%
戸建分譲	0	1	0		-	-
宅地等売上	65	29	▲ 36	マンションPJのシェアアウトの減少等	40	73%
住宅賃貸	33	38	5		35	109%
販売受託	11	8	▲ 3		10	81%
管理受託等	158	173	15	前期西新サービスの連結子会社化の影響+6、管理受託報酬の増加+5、工事売上の増加等+4	170	102%
営業利益	167	141	▲ 25		135	105%

単位：億円	2018/12 通期実績	2019/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	977	1,290	312	
マンション分譲	726	975	248	計上戸数：1,300戸、戸当たり単価：7,500万円、粗利益率：25.0%
戸建分譲	1	-	▲ 1	
宅地等売上	29	75	45	賃貸マンションの売却の増加等
住宅賃貸	38	40	1	
販売受託	8	10	1	
管理受託等	173	190	16	管理受託報酬の増加等
営業利益	141	150	8	

②住宅事業 分譲マンション 主な営業指標の推移

- 都心好立地物件の比率が非常に高く、2018年12月期の粗利益率は29.8%と高水準。
- 利便性の高い物件を中心に堅調な販売状況で、2019年12月期計上予定戸数に対する期首時点契約進捗率は83%。竣工在庫も12月末時点で94戸と、引き続き低水準。

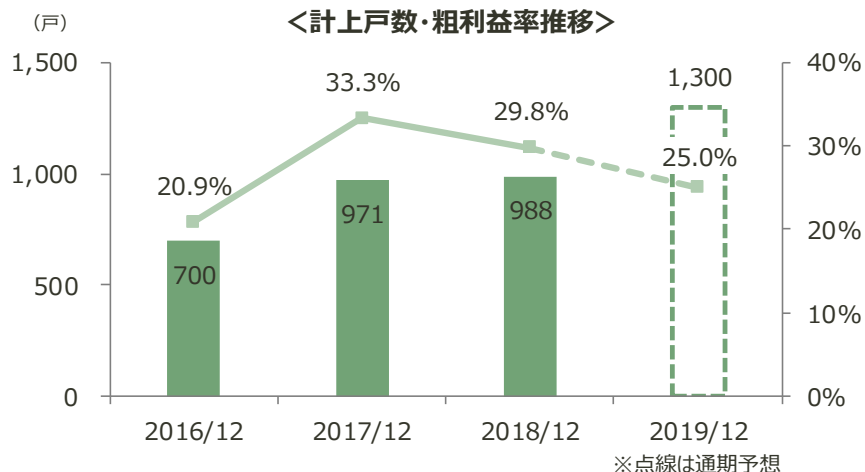
＜計上戸数 エリア別割合＞



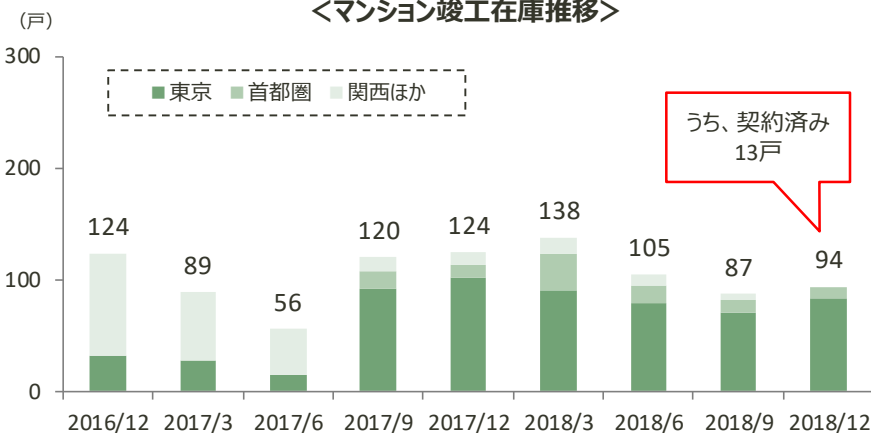
＜計上戸数に対する契約進捗率の推移＞

	2016/12	2017/12	2018/12	2019/12
期首時点	69%	80%	77%	83%
1Q末時点	76%	88%	91%	
2Q末時点	85%	93%	94%	
3Q末時点	91%	99%	97%	
計上戸数	700戸	971戸	988戸	1,300戸 (予定)

＜計上戸数・粗利益率推移＞



＜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

- 2019年以降も都心好立地タワー物件・大規模再開発物件の計上を予定。
- 2018年12月期は約1,200戸分の用地を取得し、2019年計上予定戸数を含むランドバンクは約7,200戸。

	主な竣工予定物件	※分譲戸数	当社計上 予定戸数
2018 竣工	Brillia Towers 目黒 (ノースレジデンス)	320	272
	Brillia 大山 Park Front	135	135
	ザ・マジスティコート目黒	150	75
	Brillia 向ヶ丘遊園	82	57
	Brillia 品川 Canal Side	51	51
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 Tower 横浜 東神奈川	81	81
2020 竣工	Brillia 一番町	106	64
	Brillia Tower 高崎 ALPHA RESIDENCIA	222	100
	Brillia City 千里津雲台	158	79
	Brillia 東中野 Parkside Hills	98	59
	Brillia 浦和仲町	72	72
2021 以降 竣工	Brillia 弦巻	72	72
	Brillia Tower 有明 MID CROSS	300	300
	Brillia Tower 西新	307	246
	SHINTO CITY (さいたま新都心PJ)	約1,400	約350
	(仮称)聖蹟桜ヶ丘PJ	未定	未定
	HARUMI FLAG (晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業)	4,145	489
	白金一丁目東部北地区第一種市街地再開発事業	約800	約300
	(仮称)堂島タワー計画	未定	未定
	港区海岸一丁目建替PJ (イトーピア浜離宮建替事業)	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 浦和仲町



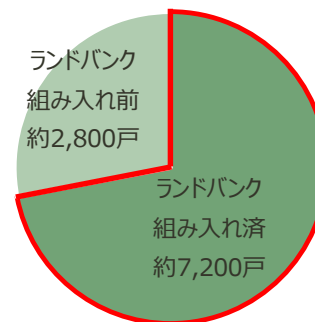
Brillia Tower 高崎
ALPHA RESIDENCIA



Brillia Tower 西新

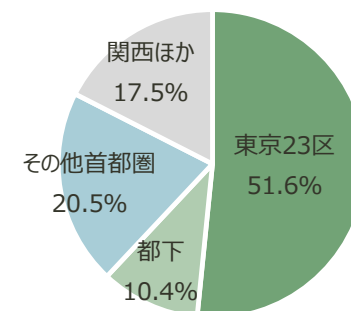
<当社事業推進案件>

合計：約10,000戸



<ランドバンク>

合計：約7,200戸

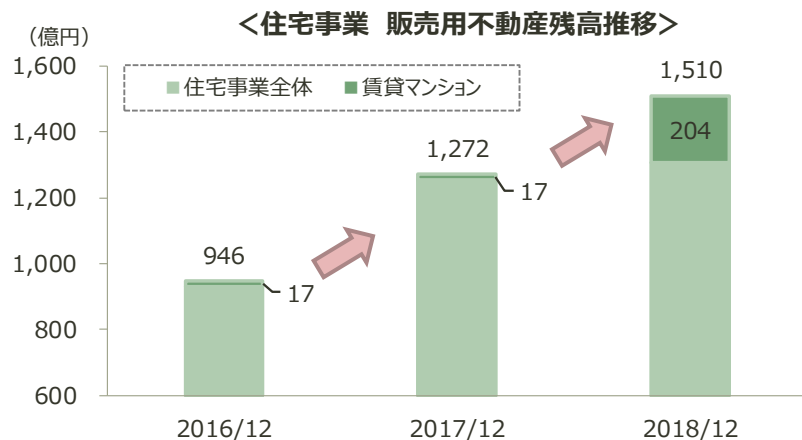


(2019年計上予定の1,300戸を含む)

※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住宅事業 賃貸マンション

- 都心エリアを中心に賃貸マンションに対する需要の増加を受け、『Brillia ist』ブランドで賃貸マンションの開発を加速。
- 2018年末において、固定資産で保有・開発してきた賃貸マンションのうち大型物件以外を販売用不動産へ振り替え。回転ビジネスのひとつとして、開発・稼働後、マーケットや全社利益等状況を見ながら売却していく方針。



長期保有案件を除き、固定資産から販売用不動産へ振り替えを実施
 総投資額（開発中案件の投資予定額を含む）では約300億円分のストック
 安定稼働時平均NOI利回りは5%程度

＜賃貸マンション（投資家向け販売）一覧＞

物件名	総戸数	竣工（予定）時期	状況
Brillia ist 北沢KEYAKI	44	2008/8	稼働中
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
Brillia ist 文京茗荷谷	43	2019/2	開発中
(仮称)大京町PJ	149	2019/4	開発中
(仮称)西ヶ原1丁目PJ	75	2020/1	開発中
(仮称)両国1丁目PJ	85	2020/3	開発中
(仮称)曙橋駅前PJ	52	2020/4	開発中
(仮称)太平4丁目PJ	41	2020/10	開発中
(仮称)元浅草1丁目PJ	49	2020/12	開発中
(仮称)大橋二丁目PJ	約200	2023/9	開発中

＜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	2020/9	開発中

②住宅事業 賃貸マンション

Brillia ist 四谷本塩町 (2018年竣工)

- 【所 在】東京都新宿区四谷本塩町15-10
- 【交 通】東京メトロ南北線・有楽町線「市ヶ谷」駅徒歩6分
都営新宿線・JR中央・総武線「市ヶ谷」駅徒歩8分
東京メトロ丸の内線・南北線・JR中央・総武線
「四谷」駅徒歩8分
- 【規 模】地上12階建
- 【間取り】Studio～1LDK
- 【総戸数】85戸



(左) エントランス
(右) 外観



(仮称)大京町プロジェクト (2019年竣工予定)

- 【所 在】東京都新宿区大京町31-4他(地番)
- 【交 通】都営大江戸線「国立競技場」駅徒歩3分、JR総武線「千駄ヶ谷」駅徒歩4分
- 【規 模】地上10階建
- 【間取り】1K～2LDK
- 【総戸数】149戸+店舗1区画

(左) エントランスラウンジ (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 2018年12月期決算・2019年12月期予想

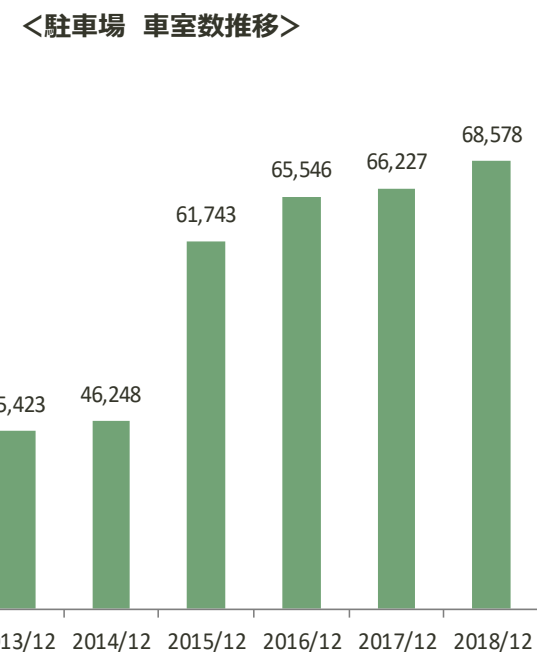
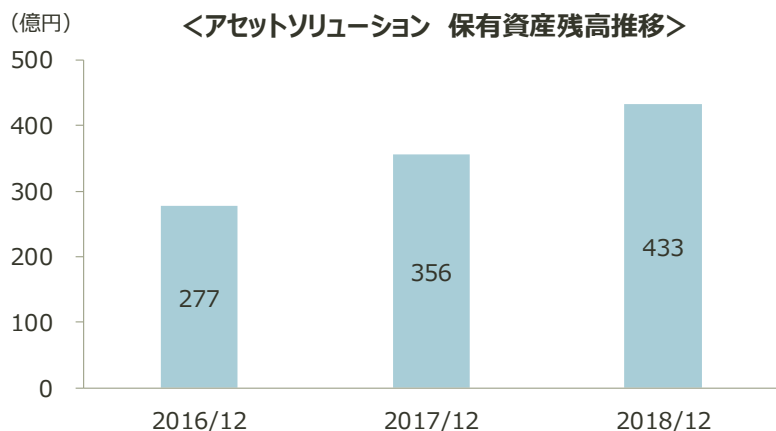
- 2018年12月期は、アセットソリューションにおける投資家向け物件販売や駐車場売上が増加したこと等により、増収増益。
- 2019年12月期は、投資家向け物件販売が増加するものの、前期に比べて利益率が下がること等により増収減益となる見通し。

単位：億円	2017/12 実績	2018/12 実績	増減	主な増減要因	2018/12 通期予想	達成率
営業収益	402	428	26		475	90%
仲介	40	37	▲ 2		45	84%
アセットソリューション	120	136	15	投資家向け物件販売（SPCで保有していた物件の売却に伴う配当収益を含む）の増加+15	175	78%
賃貸管理等	36	39	3		40	100%
駐車場	205	215	9	車室数の増加等	215	100%
営業利益	38	63	25		60	106%

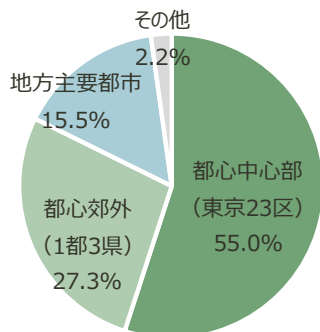
単位：億円	2018/12 通期実績	2019/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	428	500	71	
仲介	37	45	7	
アセットソリューション	136	195	58	投資家向け物件販売の増加+58
賃貸管理等	39	40	0	
駐車場	215	220	4	
営業利益	63	55	▲ 8	

③アセットサービス事業 主な営業指標の推移

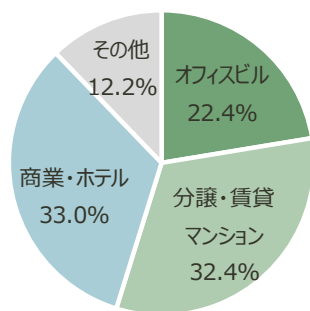
- ・ アセットソリューション…キャップレートの低下等に伴い取得環境は厳しいものの、都心部を中心にストックを確保。
- ・ 駐車場…新規案件を多く獲得したことにより車室数が前期末より2,351増加し、68,578車室に。



〈アセットソリューション 保有資産残高内訳 (2018年12月末時点)〉



所在地域別割合



アセットタイプ別割合

④その他 2018年12月期決算・2019年12月期予想

- 2018年12月期は、クオリティライフ事業において前期に竣工したサービス付き高齢者向け住宅や、前期に連結子会社化した東京建物スタッフイング（6月1日付でケアライクより商号変更）が通期寄与したこと等により増収。
- 2019年12月期は、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上昇等により、増収増益となる見通し。

単位：億円	2017/12 実績	2018/12 実績	増減	主な増減要因	2018/12 通期予想	達成率
営業収益	221	240	19		250	96%
リゾート事業	142	146	3		150	97%
クオリティライフ事業	48	65	17	前期稼働施設の通期寄与+11、前期東京建物スタッフイング連結子会社化の影響+6	70	93%
その他	30	29	▲1		30	99%
営業利益	▲5	1	7		3	60%

単位：億円	2018/12 通期実績	2019/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	240	250	9	
リゾート事業	146	150	3	
クオリティライフ事業	65	80	14	保育事業を「その他」から区分変更したことによる影響+10、稼働の上昇による収益増+4 保育事業を「クオリティライフ事業」へ区分変更したことによる影響▲6
その他	29	20	▲9	
営業利益	1	5	3	

④ その他 海外事業の取り組み

- 短期回転型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。
- 今期の投資残高見込額は合計600億円程度を予定。

基本戦略

- 現地のマーケットに精通し、開発/ソーシング力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、短期回転型事業（住宅）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	天津PJ	天津市	住宅	約33,000㎡	約270戸	2012年～	完売
	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～	販売中
	青島PJ	青島市	住宅、商業	約86,000㎡	約1,800戸	2015年～	完売
	揚州北PJ	揚州市	住宅、商業	約95,000㎡	約2,200戸	2016年～	完売
	徐州喬湖PJ	徐州市	住宅	約122,000㎡	約1,900戸	2019年～	販売中
	揚州南PJ	揚州市	住宅、商業	約94,000㎡	約1,200戸	2019年～	販売前
	揚州東PJ	揚州市	住宅、商業	約64,000㎡	約970戸	2021年～	販売前
	銀川金鳳PJ	銀川市	住宅、商業	約98,000㎡	約1,200戸	2021年～	販売前
	嘉興桐郷PJ	嘉興市	住宅	約42,000㎡	約500戸	2020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PJ	タイ・バンコク	住宅	約3,200㎡	約150戸	2021年	販売中
	サトーンPJ	タイ・バンコク	住宅	約2,900㎡	約250戸	2022年	販売中
	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	販売前
	ロジックPJ	インドネシア・ジャカルタ	住宅	約11,900㎡	約500戸	2022年	販売前



■PJ所在都市 ■現地法人

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390億円



インドネシア・ロッジアプロジェクト

(2019年着工、2022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100億円
総戸数：498戸



ミャンマー・博物館跡地再開発プロジェクト

(2017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380億円



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)。

住宅部分
総戸数：約1,800戸



タイ・バンコク分譲マンション事業 (2案件)

(2案件とも 2019年着工、2021年竣工予定)

バンコクの中心地区である「スクヴィットエリア (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2件開発。

総事業費：約280億円
(2プロジェクト合計)



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。

住宅部分
総戸数：約1,200戸



Appendix

中期経営計画における投資計画・財務指標の目処

- DEレシオ3倍以内、有利子負債/EBITDA倍率13倍以内を目処に、財務規律を意識しながらセレクトティブに投資を実施。
- 事業毎に進捗に差があるものの、合計投資額としては計画に対し順調に進捗。

<中期経営計画の位置付け>



<中期経営計画における財務指標の目処>

DEレシオ：3倍以内
有利子負債/EBITDA倍率：13倍以内

「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

« 3つの重点戦略 »

戦略的投資	将来の収益源となる事業への投資 独自性の強い分野の積極的拡大
ソフト・サービス強化	顧客満足度向上・差別化による さらなる顧客獲得
グループシナジーの発揮	多様な事業メニューを活かした さらなる収益機会の獲得

<中期経営計画期間における投資計画>

固定資産	グロス投資額	回収	ネット投資額
ビル事業	1,500億円	-	1,500億円
駐車場	300億円	-	300億円
余暇・シニア	500億円	-	500億円
その他	500億円	-	500億円
小計	2,800億円	-	2,800億円
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	3,600億円	3,500億円	100億円
その他	800億円	700億円	100億円
小計	4,400億円	4,200億円	200億円
固定資産・販売用不動産合計 ネット投資額			3,000億円

事業データ ①ビル事業／住宅事業

ビル事業	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12
オフィスビル棟数	40	42	43	41	41	43	44	45	47	47	47	47
オフィスビル面積（千㎡）	454	465	468	463	463	468	473	473	474	475	476	476
空室率	4.4%	4.3%	3.3%	3.7%	3.5%	3.1%	3.6%	2.7%	2.6%	2.6%	2.5%	1.9%
平均賃料（円/坪）	29,191	28,934	28,929	29,319	29,418	29,567	29,867	29,624	29,798	30,019	29,964	29,965

※1 連結SPCビルが少なくなったため、2017年期末より直接保有ビルと連結SPCビルを合算した数値のみ開示。

住宅事業	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12
計上戸数（累計）	181	293	488	709	71	119	291	972	409	442	494	989
分譲マンション	179	287	482	700	71	119	291	971	408	441	493	988
戸建・戸建用宅地	3	6	6	9	0	0	0	1	1	2	2	2
分譲マンション粗利率（累計）	18.8%	17.3%	18.8%	20.9%	27.4%	25.0%	21.6%	33.3%	38.0%	37.6%	36.4%	29.8%
分譲マンション竣工在庫	105	91	131	124	89	56	120	124	138	105	87	94
うち契約済	11	14	30	14	21	20	17	30	25	11	8	13
分譲マンション供給戸数（累計）	115	452	614	901	102	264	540	953	293	531	753	1,210
契約戸数（累計）	90	368	590	835	134	302	577	944	211	522	720	1,107
契約済み未計上戸数	1,263	1,433	1,460	1,486	1,549	1,668	1,772	1,458	1,261	1,540	1,686	1,577
賃貸マンション棟数	6	7	7	7	7	7	7	8	9	10	9	8
マンション管理受託戸数	51,036	51,931	52,749	53,010	54,733	91,916	91,293	92,726	92,658	92,342	92,508	93,206

※2 「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	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12
仲介事業 取扱件数 (累計)	224	476	691	924	219	474	702	969	250	522	793	1,059
うち売買 (累計)	217	456	656	879	205	452	662	895	245	504	768	1,029
うち賃貸 (累計)	7	20	35	45	14	22	40	74	5	18	25	30
駐車場事業 拠点数	1,320	1,336	1,340	1,579	1,564	1,580	1,588	1,677	1,682	1,687	1,693	1,715
駐車場事業 車室数	60,907	63,267	63,720	65,546	65,042	65,109	65,688	66,227	66,131	67,202	68,101	68,578

その他	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12
サービス付き高齢者向け住宅	9	9	10	10	13	13	15	15	15	15	15	15
保有棟数	6	6	7	7	9	9	11	11	11	11	11	11
保有戸数	395	395	553	553	769	769	922	922	922	922	922	922 ※3
運営受託棟数	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4
運営受託戸数	284	284	284	284	349	349	349	349	349	349	349	349 ※3
有料老人ホーム	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4
保有棟数	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1
保有戸数	-	-	-	-	-	-	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	12	12	12	12	11	11	10	10	10
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	4	5	4	4	5	5	6	6	7	8	9
おはよう保育園	-	-	-	-	-	3	3	3	3	8	8	8

※3 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	グレイブスウィズ大森西	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



(仮称)北青山三丁目まちづくりプロジェクト

	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	サンスーシ北浦和	埼玉県さいたま市	69	2004/8
3	サンスーシ大和田	埼玉県さいたま市	53	2012/11
4	グレイブスウィズ四谷	東京都新宿区	48	2017/8

	おはよう保育園	所在	運営形態	定員	開業時期
1	おはよう保育園 亀戸	東京都江東区	東京都認証保育所	20	2017/4
2	おはよう保育園 ミツ沢下町	神奈川県横浜市	企業主導型保育事業	15	2017/4
3	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
4	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
5	おはよう保育園 西巣鴨	東京都豊島区	東京都認可保育所	47	2018/4
6	おはよう保育園 椎名町	東京都豊島区	東京都認可保育所	20	2018/4
7	おはよう保育園 大森町	東京都大田区	東京都認可保育所	54	2018/4
8	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
9	(仮称)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
10	(仮称)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
11	(仮称)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
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



おはよう保育園 亀戸

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	ジェイゴルフ霞ヶ浦	茨城県潮来市
6	パ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

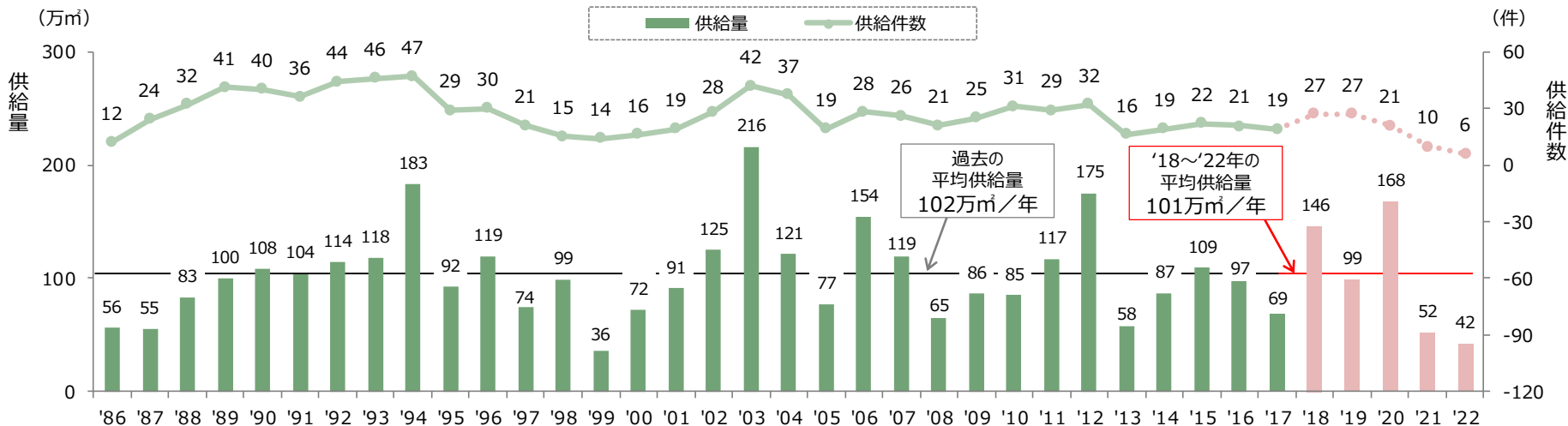
	温浴施設	所在	開業時期
1	おふろの王様 東久留米店	東京都東久留米市	2001/7
2	おふろの王様 志木店	埼玉県志木市	2003/1
3	おふろの王様 港南台店	神奈川県横浜市	2005/3
4	おふろの王様 花小金井店	東京都小平市	2006/11
5	おふろの王様 多摩百草店	東京都多摩市	2008/7
6	おふろの王様 大井町店	東京都品川区	2011/3
7	おふろの王様 海老名店	神奈川県海老名市	2014/2取得
8	おふろの王様 瀬谷店	神奈川県横浜市	2014/2取得
9	おふろの王様 高座渋谷駅前店	神奈川県大和市	2014/2取得
10	おふろの王様 町田店	神奈川県相模原市	2015/6
11	(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



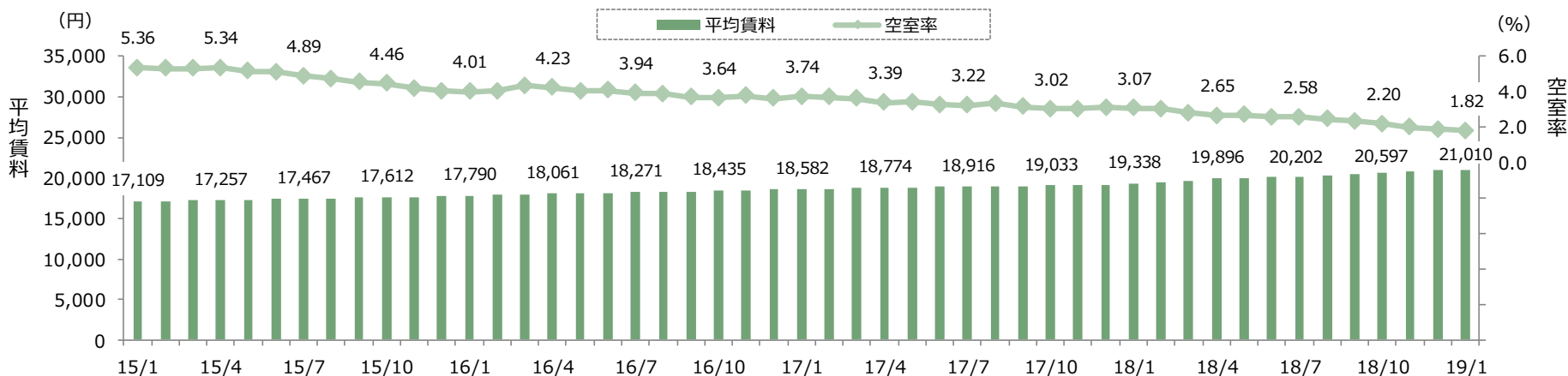
おふろの王様 町田店

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



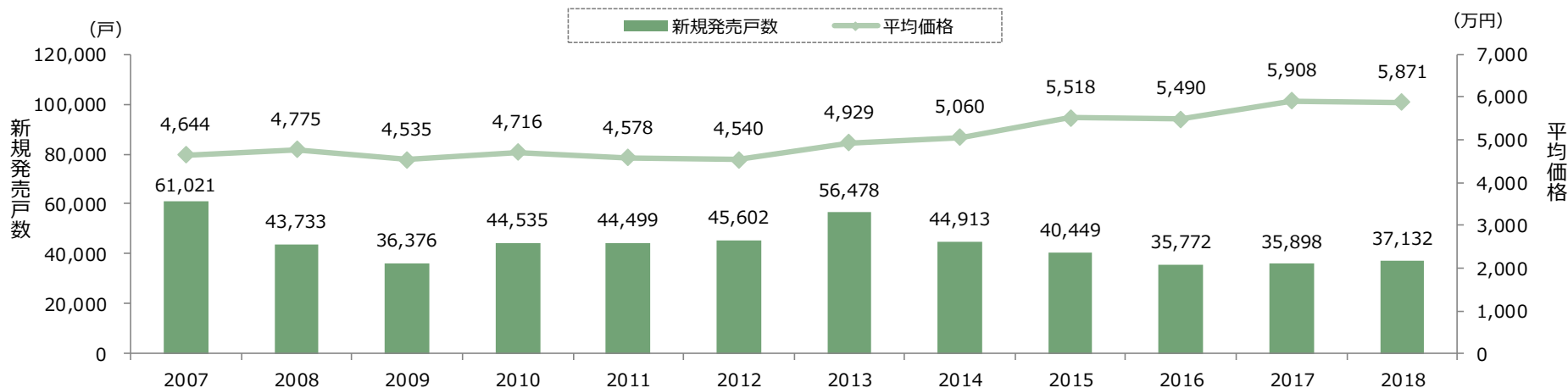
都心ビジネス地区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）の平均賃料・空室率の推移



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 2018」、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

