



東京建物

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

II. 補足資料	(1) 中期経営計画(2015～2019)	p.19
	(2) 事業データ	p.20

2017年12月期第3四半期決算

- ・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等により、**全体としては減収減益**。
- ・今期は『Brillia Towers 目黒』や『Brillia THE TOWER TOKYO YAESU AVENUE』等利益率の高いマンションの計上が第4四半期に集中する予定であり、**通期予想に対する進捗は想定通り**。

トピックス

- ・『エンパイヤビル』が9月に竣工。
（仮称）豊島プロジェクトの新ホール棟テナントにポニーキャニオンとドワンゴが決定。
- ・新たな賃貸マンションブランド名称を『Brillia ist』に決定。
- ・サービス付き高齢者向け住宅『グレイプス湘南辻堂』『グレイプス世田谷千歳台』が開業。



I . 2017年12月期 第3四半期決算概要

(1) 損益計算書

賃貸収益が堅調に伸びたことによりビルセグメントで増収増益となったものの、マンション計上戸数の大幅な減少により全体としては減収減益

単位: 億円	2017年3Q	2016年3Q	増減	* 通期予想	進捗率
1 ▶ 営業収益	1,477	1,608	▲ 131	2,600	57%
ビル	729	659	70	1,015	
住宅	299	454	▲ 155	970	
アセットサービス	289	359	▲ 70	400	
その他	158	135	23	215	
2 ▶ 営業利益	197	223	▲ 25	420	47%
ビル	235	217	18	290	
住宅	▲ 16	24	▲ 40	170	
アセットサービス	30	30	0	40	
その他	▲ 0	▲ 3	3	▲ 5	
消去・全社	▲ 51	▲ 44	▲ 6	▲ 75	
営業外収益	30	25	5	25	
営業外費用	75	79	▲ 4	90	
経常利益	152	168	▲ 15	355	43%
3 ▶ 特別利益	3	30	▲ 26	-	
特別損失	1	6	▲ 4	-	
税引前利益	155	193	▲ 37	355	
4 ▶ 親会社株主に帰属する 四半期純利益	100	105	▲ 4	220	46%

1 ▶ 主な増減要因

- ・ビル賃貸収益の増加
- ・ビルセグメントでの西新サービス連結子会社化による管理受託報酬の増加
- ・マンション計上戸数の減少
- ・アセットサービスセグメントでの物件売却の減少

2 ▶ 主な増減要因

- ・ビル賃貸利益の増加
- ・マンション計上戸数の減少

3 ▶ 主な増減要因

- ・前期に計上した固定資産売却益の剥落

4 ▶ 主な増減要因

- ・前期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したことによる反動

※2017年8月7日付で通期業績予想を修正。

(2) 貸借対照表

販売用不動産・固定資産とも増加し、総資産が拡大

単位: 億円	2017年3Q末	2016年末	増減
資産合計	13,961	13,145	815
流動資産	2,794	2,287	506
現金・預金	444	462	▲ 17
営業未収入金	92	84	8
1 ▶ 販売用不動産	1,941	1,471	469
その他	315	269	45
2 ▶ 固定資産	11,167	10,857	309
有形固定資産	7,895	7,707	187
無形固定資産	1,121	1,124	▲ 2
投資その他の資産	2,149	2,026	123
負債合計	10,623	9,889	733
3 ▶ 有利子負債	7,969	7,273	696
その他負債	2,653	2,616	36
純資産合計	3,337	3,255	81
株主資本	2,337	2,297	39
資本金	924	924	-
資本剰余金	667	667	▲ 0
利益剰余金	746	706	39
自己株式	▲ 0	▲ 0	▲ 0
その他の包括利益累計額	919	881	38
非支配株主持分	81	77	4

1 ▶ 増減内訳

・増加	+679億円
・原価振替	▲176億円
・その他	▲34億円

2 ▶ 主な増減要因

- ・(仮称)豊島プロジェクトに係る建築費の支出
- ・サービス付き高齢者向け住宅の竣工
- ・エンパイヤビルの竣工
- ・福岡ビル・博多中央ビルの取得
- ・賃貸マンション開発案件の取得
- ・中国・徐州市プロジェクトに係る出資

3 ▶ 増減内訳

・単体	+875億円
・子会社	▲179億円

自己資本比率	23.3%
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

賃貸収益の堅調な伸びや管理会社の連結子会社等により、増収増益

単位: 億円	2017年3Q	2016年3Q	増減	*通期予想	進捗率
営業収益	729	659	70	1,015	72%
① ビル賃貸	501	477	24	675	74%
不動産売上高	-	-	-	-	-
② 管理受託等	224	179	44	335	67%
配当	3	2	1	5	68%
営業利益	235	217	18	290	81%

※ 2017年8月7日付で通期業績予想を修正。

1 増減内訳

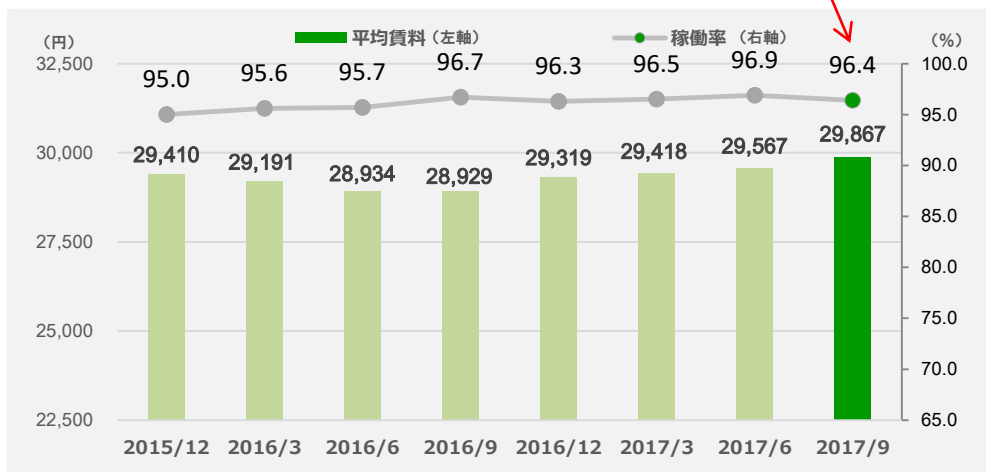
- ・新規稼働 +2億円
- ・通期稼働 +9億円
- ・既存 +22億円
- ・売却・建替等 ▲9億円

2 主な増減要因

- ・西新サービス(管理会社)の連結子会社化による影響 +39億円
- ・工事売上の増加 +3億円

●【保有・連結SPC】平均賃料・稼働率

エンパイヤビル(9月竣工、10月テナント入居開始)を除いた稼働率は、97.3%



※ 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。

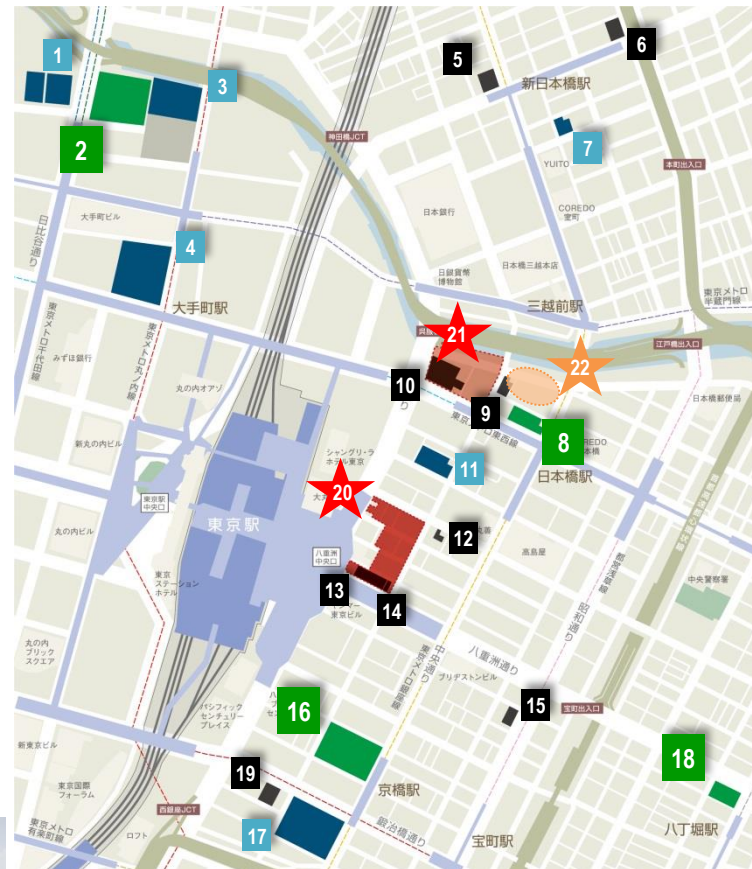
新規・通期稼働物件

- ・新規稼働
 - 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)
 - 六本木6丁目プロジェクト(宿泊特化型ホテル) (2017年9月竣工)
- ・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、大型再開発事業を複数推進

	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
19	福岡ビル	1990年



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

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

(3) セグメント別概況 ①ビル事業

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・医療施設等国际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
- 【新築着工】2020年10月予定
- 【竣工】2024年3月予定



● (仮称)豊島プロジェクト (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

⇒2016年12月着工

オフィス棟内シネコンにはTOHOシネマズ、
新ホール棟にはポニーキャニオンとドワンゴの出店が決定



- 【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



(3) セグメント別概況 ①ビル事業

都市型コンパクト商業施設・宿泊特化型ホテルの開発パイプラインが順調に拡大

● 都市型コンパクト商業施設

- 駅前等繁華性の高いエリアにありながら、収益性に劣る築古・狭小ビルを取得し、建替え。
- 「FUNDES」シリーズでは、東京初出店や新業態店舗等リーズナブルながら特色ある飲食店をリーシング。

- ・ FUNDES神保町（2016年11月開業）
- ・ FUNDES上野（2017年7月開業）
- ・ 天神（2018年竣工予定）
- ・ 銀座（2019年竣工予定）
- ・ 五反田（詳細未定）

合計 5案件



FUNDES水道橋



FUNDES神保町



FUNDES上野

※2016年12月JPRへ売却済

● 宿泊特化型ホテル

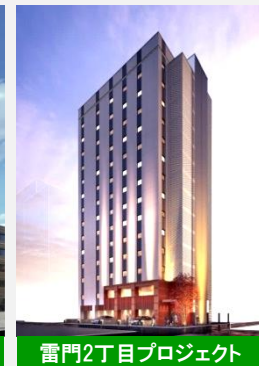
- コンパクト商業施設に比べ、表通りに面しておらずやや繁華性が低い立地でも開発が可能。
- ホテルオペレーターや複合用途は、立地に合わせて選定。

- ・ 六本木（2017年10月開業）
- ・ 銀座（2018年竣工予定）
- ・ 浅草（2018年竣工予定）
- ・ 御堂筋（2019年竣工予定）
- ・ 京都①（詳細未定）
- ・ 京都②（詳細未定）

合計 6案件



六本木6丁目プロジェクト



雷門2丁目プロジェクト



御堂筋プロジェクト

カンデオホテルズ東京六本木
客室数149室

（仮称）ホテルグレイスリー浅草
客室数125室

（仮称）ザ・ビー大阪心齋橋
客室数309室

(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3Q	2016年3Q	増減	通期予想	進捗率
営業収益	299	454	▲ 155	970	31%
① マンション分譲	159	256	▲ 96	780	20%
戸建分譲	-	2	▲ 2	-	-
② 宅地等売上高	6	70	▲ 63	-	-
住宅賃貸	24	23	0	30	81%
販売受託	4	8	▲ 3	10	46%
管理受託等	103	93	9	150	69%
営業利益	▲ 16	24	▲ 40	170	▲ 9%

① 主な増減要因

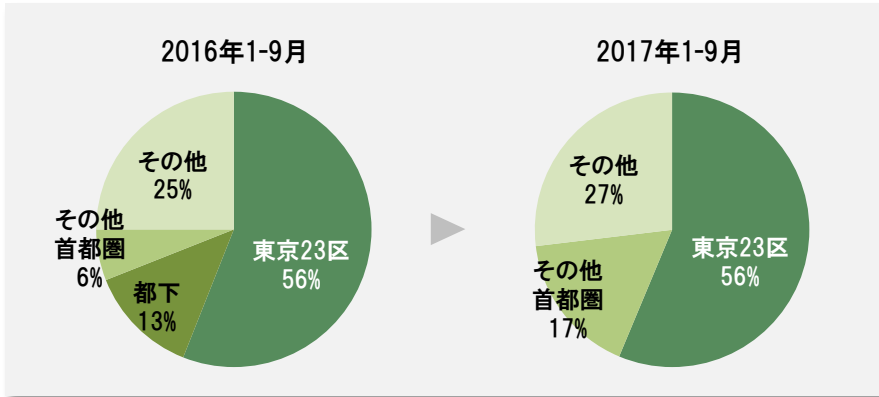
- ・戸当たり単価 5,442万円 (前年同期 5,304万円)
- ・計上戸数 291戸 (前年同期 482戸)
- ・粗利益率 21.6% (前年同期 18.8%)

※通期の計上予定戸数1,000戸に対する第3四半期末時点の契約進捗率:96%

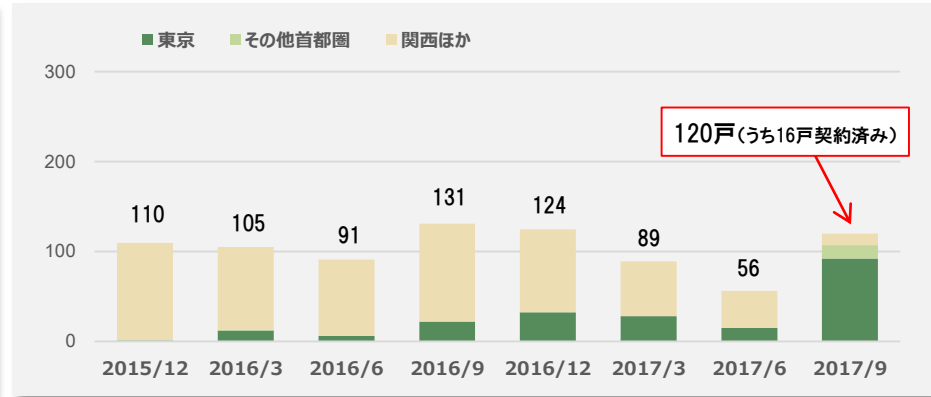
② 主な増減要因

- ・マンションPJシェアアウトの減少等 ▲63億円

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



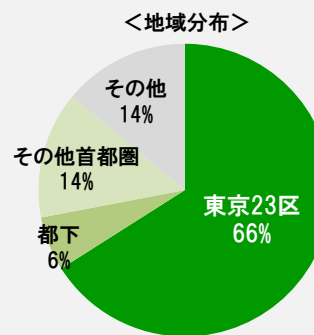
(3) セグメント別概況 ②住宅事業

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	当社分戸数
2017	・Brillia THE TOWER TOKYO YAESU AVENUE	387	271(完売)
	・Brillia Towers 目黒 (サウスレジデンス)	341	275(完売)
2018	・Brillia Towers 目黒 (ノースレジデンス)	320	286(完売)
2019	・Brillia Tower 上野池之端	361	361(完売)
	・Brillia Tower 代々木公園 CLASSY	195	127
	・Brillia Tower 横浜 東神奈川	81	81(完売)
	・(仮称)一番町プロジェクト	106	64

ランドバンク 約7,500戸

(2017年9月末時点)
(2017年計上予定の1,000戸を含む)



(仮称)白金一丁目再開発PJ

総戸数約1,200戸



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



Brillia Tower 横浜 東神奈川

地上20階/総戸数110戸

(3) セグメント別概況 ③アセットサービス事業

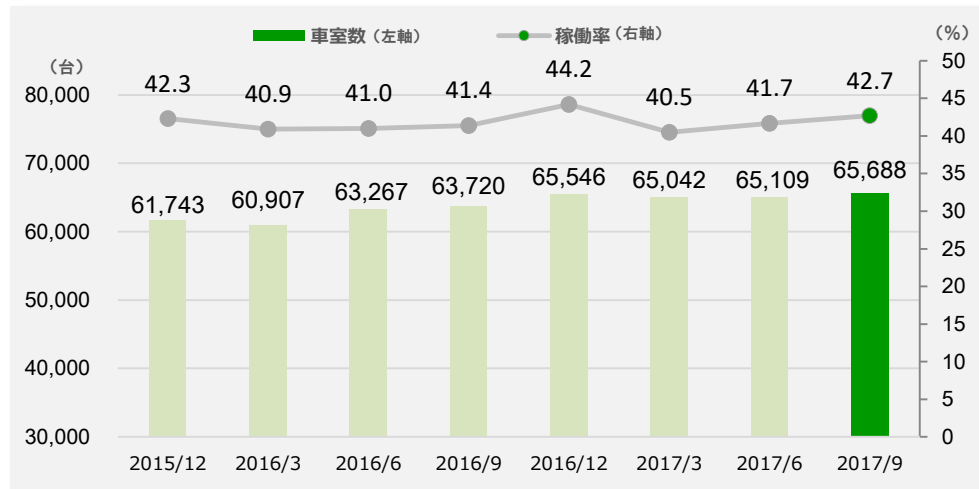
物件売却が減少したことにより減収となったが、
仲介手数料の増加や駐車場事業の拡大等により増益

単位: 億円	2017年3Q	2016年3Q	増減	通期予想	進捗率
営業収益	289	359	▲ 70	400	72%
仲介	32	24	7	40	81%
① ▶ ※アセットソリューション	78	170	▲ 91	120	65%
賃貸管理等	27	25	1	35	78%
② ▶ 駐車場	152	139	12	205	74%
営業利益	30	30	0	40	77%

- ① ▶ 主な増減要因
- 物件売却の減少 ▲90億円
- ② ▶ 主な増減要因
- 前期M&Aの影響 (+8億円)
(2016年10月実施)

※ 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

● 駐車場事業 車室数および稼働率※



※一部新規に取得した駐車場は、稼働率の算出対象外。



MEMO

(3) セグメント別概況 ④ その他

ケアライクやTRIMの連結子会社化等により増収となったものの、
高年齢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3Q	2016年3Q	増減	※2 通期予想	進捗率
営業収益	158	135	23	215	74%
※1 リゾート事業	105	107	▲ 2	145	72%
※1 クオリティライフ事業	33	18	15	45	74%
その他	20	9	11	25	82%
営業利益	▲ 0	▲ 3	3	▲ 5	-

1
2

1 ▶ 主な増減要因
 ・ケアライク(介護人材派遣会社)の連結子会社化による影響 +12億円
 ・稼働施設の増加 +3億円

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 +9億円

※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」として独立したため、本事業再編にあわせて記載。
 ※2 2017年8月7日付で通期業績予想を修正。

● グレイプス湘南辻堂 <本年8月開業>

- 辻堂駅前の再開発事業エリア内に位置し、同じエリアに整備される多世代コミュニティ施設(辻堂西口YU-ZUルーム)での多世代交流を通じ、活気に満ち溢れた日々を実現
- JR東海道線「辻堂」駅から徒歩3分の利便性に富んだ立地で、電車での外出やご家族の訪問等自由な生活が可能に
- グレイプスシリーズ初となる大浴場やリフレッシュラウンジ等充実した共用施設



外観



モデルルーム



大浴場

(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
- ・グレイプス世田谷千歳台
- ・グレイプス湘南辻堂

- * (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)



←グレイプス世田谷千歳台

《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



←コーシャハイム平尾

合計 17施設

有料老人ホーム

《保有物件》

- *グレイプスウィズ四谷(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
- *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



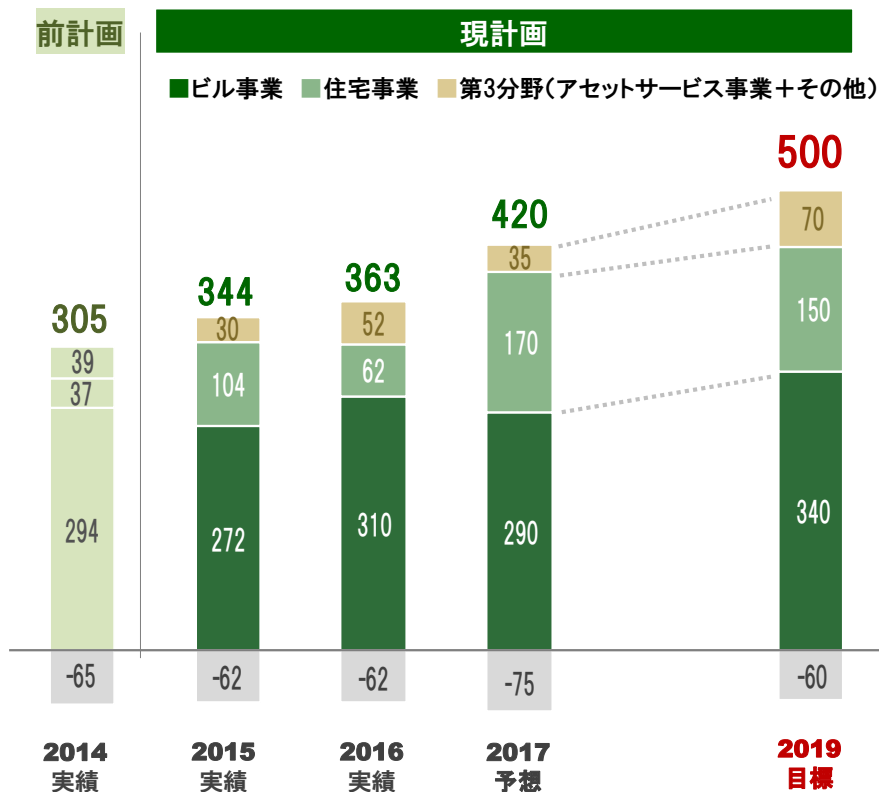


Ⅱ. 補足資料

(1) 中期経営計画(2015～2019)

今年度期首、2019年における各事業の着地想定を変更
営業利益目標500億円達成に向け順調に進捗

● 営業利益 成長イメージ (単位:億円)



● 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

(2) 事業データ ①ビル事業

ビル事業

	2014/12	2015/3	2015/6	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9
棟数	40	42	42	42	40	40	42	43	41	41	43	44
保有	31	34	34	34	33	33	35	36	35	35	37	38
連結SPC	9	8	8	8	7	7	7	7	6	6	6	6
面積(単位:千㎡)	436	464	465	461	454	454	465	468	463	463	468	473
保有	264	325	326	322	317	330	342	345	345	345	350	355
連結SPC	172	138	138	138	136	123	123	123	117	117	117	117
空室率	4.8%	7.4%	5.7%	5.5%	5.0%	4.4%	4.3%	3.3%	3.7%	3.5%	3.1%	3.6%
保有	5.2%	9.3%	6.7%	6.7%	5.8%	5.3%	5.1%	4.1%	4.0%	4.0%	4.0%	4.6%
連結SPC	4.2%	3.1%	3.5%	2.6%	3.2%	2.0%	2.0%	1.3%	2.6%	1.9%	0.6%	0.5%
【保有・連結SPC】平均賃料(単位:円/坪)	29,042	28,608	28,520	28,922	29,410	29,191	28,934	28,929	29,319	29,418	29,567	29,867

(2) 事業データ ②住宅事業

●住宅事業

	2014/12	2015/3	2015/6	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9
計上戸数(累計)	1,378	824	951	1,089	1,533	182	295	491	714	71	120	294
マンション計上戸数(累計)	1,376	824	949	1,087	1,528	179	287	482	700	71	119	291
戸建・戸建用宅地	0	0	0	0	1	3	6	6	9	0	0	0
その他	2	0	2	2	3	1	2	3	5	0	1	3
分譲マンション粗利率(累計)	17.2%	25.0%	24.2%	23.6%	22.7%	18.8%	17.3%	18.8%	20.9%	27.4%	25.0%	21.6%
マンション竣工在庫	197	265	179	130	110	105	91	131	124	89	56	120
うち契約済	31	49	34	11	7	11	14	30	14	21	20	17
マンション供給戸数(累計)	1,150	251	464	1,379	1,549	115	452	614	901	102	264	540
契約戸数(累計)	1,330	310	495	1,482	1,632	90	368	590	835	134	302	577
賃貸マンション棟数	9	7	8	7	6	6	7	7	7	7	7	7
マンション管理受託戸数	51,140	51,969	50,430	49,979	49,484	51,036	51,931	52,749	53,010	54,733	91,916	91,293

(2) 事業データ ③アセットサービス事業

アセットサービス事業

	2014/12	2015/3	2015/6	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9
不動産流通 仲介件数(累計)	978	213	473	731	999	224	476	691	924	219	474	702
うち売買(累計)	920	201	447	688	943	217	456	656	879	205	452	662
うち賃貸(累計)	58	12	26	43	56	7	20	35	45	14	22	40
	2014/12	2015/3	2015/6	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9
駐車場 拠点数	641	1,288	1,294	1,306	1,334	1,320	1,336	1,340	1,579	1,564	1,580	1,588
車室数	46,248	57,654	58,659	60,727	61,743	60,907	63,267	63,720	65,546	65,042	65,109	65,688
稼働率(*1)	41.7%	42.4%	41.9%	42.4%	42.3%	40.9%	41.0%	41.4%	44.2%	40.5%	41.7%	42.7%

(*1)一部新規に取得した駐車場は、稼働率の算出対象外。

(2) 事業データ ④その他

● その他

	2014/12	2015/3	2015/6	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9
サービス付き高齢者向け住宅	6	8	8	8	9	9	9	10	10	13	13	15
保有棟数	3	5	5	5	6	6	6	7	7	9	9	11
保有戸数(*1)	233	358	358	358	395	395	395	553	553	769	769	922
運営受託棟数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4
運営受託戸数(*1)	247	247	247	247	284	284	284	284	284	349	349	349
有料老人ホーム	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4
運営受託棟数	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4
運営受託戸数	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	215
おふろの王様(温浴施設)	11	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
レジャーリゾート with DOGS	3	3	3	3	3	4	4	5	4	4	5	5

(*1)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。