

# 2011年12月期第2四半期 決算説明資料

2011年8月



東京建物

# 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うるリスクや不確実な要素が含まれています。実際の業績は、さまざまな要素により、これらの見通しとは異なることがあります。

1. 2011年12月期第2四半期決算概要
  - (1) 損益計算書
  - (2) 貸借対照表
  - (3) セグメント別概況
  - (4) SPC概況
2. 2011年12月期通期見通し
  - (1) 損益計算書
  - (2) セグメント別概況
3. 計画中プロジェクト紹介
4. 環境への取り組み事例

## 分譲マンション計上戸数増により増収も前期ビル売却の反動などで減益

※今期よりセグメント区分を変更。併せて、前年実績も新セグメント区分で表記。

※期首予想時点でビル等セグメントに区分していた日本パーキング分の収益は、その他セグメントへ移行。

単位: 億円	2011年2Q	2010年2Q	増減	予想	増減
営業収益	883	814	68	950	▲ 66
ビル等	213	279	▲ 65	230	▲ 16
住宅	509	377	132	540	▲ 30
その他	160	158	2	180	▲ 19
営業利益	69	89	▲ 19	70	—
ビル等	63	98	▲ 35	78	▲ 14
住宅	30	7	22	15	15
その他	8	17	▲ 8	12	▲ 3
消去または全社	▲ 32	▲ 34	2	▲ 35	2
営業外収益	7	8	—	5	2
営業外費用	54	58	▲ 4	55	—
経常利益	23	38	▲ 15	20	3
特別利益	1	1	—	-	1
特別損失	8	3	5	-	8
税引前当四半期純利益	15	36	▲ 21	20	▲ 4
当四半期純利益	10	16	▲ 5	10	—

## ポイント

## 営業収益

- 前年同期比  
分譲マンションの計上戸数増により増収。
- 予想比  
震災の影響から各セグメントにおいて減収。

## 営業利益

- 前年同期比  
住宅セグメントの利益は回復したものの、前期ビル売却の反動等で減益。
- 予想比  
住宅セグメントでは予想を上回ったものの、ビル等セグメント・その他セグメントで予想を下回り、全体では予想と同水準で着地。

## 特別損失

- 震災の影響を含む。

## 配当

- 中間配当 見送り
- 期末配当 未定

## 大型賃貸マンション竣工・日本パーキング連結などにより総資産が増加

単位：億円	2011年2Q末	2010年末	増減
<b>資産合計</b>	<b>9,528</b>	<b>9,279</b>	<b>249</b>
流動資産	1,610	1,612	▲1
現金・預金	155	209	▲54
営業未収入金	63	60	3
有価証券・匿名組合出資金	77	77	—
<b>販売用不動産</b>	<b>1,141</b>	<b>1,135</b>	<b>5</b>
その他	173	129	43
固定資産	7,918	7,666	251
<b>有形固定資産</b>	<b>4,627</b>	<b>4,474</b>	<b>152</b>
無形固定資産	284	281	2
<b>投資その他の資産</b>	<b>3,006</b>	<b>2,911</b>	<b>95</b>
<b>負債合計</b>	<b>6,910</b>	<b>6,653</b>	<b>256</b>
<b>有利子負債</b>	<b>4,912</b>	<b>4,608</b>	<b>303</b>
その他の負債	1,998	2,044	▲46
<b>純資産合計</b>	<b>2,618</b>	<b>2,625</b>	<b>▲7</b>
株主資本	2,326	2,332	▲6
資本金	924	924	—
資本剰余金	906	906	—
利益剰余金	500	506	▲6
自己株式	▲5	▲5	—
評価・換算差額等	222	228	▲5
少数株主持分	69	64	4

## ポイント

## 販売用不動産残高

(主な増減要因)	
販売用不動産増加	+374億
原価振替	▲366億

## 有形固定資産、無形固定資産

(主な増減要因)	
資本的支出	+224億
(勝どき賃貸マンション竣工、NPC連結など)	
売却	▲32億
減価償却	▲42億

## SPCへのエクイティ出資等

(主な増減要因)	
SPCへの優先出資	+43億
匿名組合出資金	▲16億
関係会社出資金(中国)	+54億

## 有利子負債

(主な増減要因)	
・本体	
CP	+40億
社債	+100億
長期借入金	▲47億
・子会社(勝どき、NPCなど)	+210億

## 前期ビル売却の反動などにより減収減益

## ポイント

## ●ビル等賃貸

- 平均賃料坪単価

前四半期末比+1.0%(特殊要因を含む)

- 稼働率

保有92.7%、転貸89.5%、総合91.4%

(稼働開始より1年以内の新規ビルを除くと、

保有93.2%、転貸89.5%、総合91.6%)

- 通期稼働

TIX TOWER UENO (2010年8月～)

虎ノ門ファーストガーデン (2010年8月～)

## ●不動産売上高

- 前期ビル売却の反動で減収

## ●配当

- インカムゲイン 8億円

- キャピタルゲイン 2億円

※期首予想時点でビル等セグメントに区分していた日本パーキングは、その他セグメントへ移行。

単位: 億円

	2011年2Q	2010年2Q	増減	予想	増減
営業収益	213	279	▲ 65	230	▲ 16
① ビル等賃貸	166	176	▲ 10	165	▲ 1
② 不動産売上高	—	52	▲ 52	—	—
管理受託等	36	38	▲ 2	40	▲ 3
③ 配当	10	11	—	25	▲ 14
営業利益	63	98	▲ 35	78	▲ 14

## ① ビル等賃貸

前年同期比増減内訳

新規稼働	なし
通期稼働	+2億
既存	±0
売却・建替分	▲11億

## ② 不動産売上高

前年同期比増減内訳

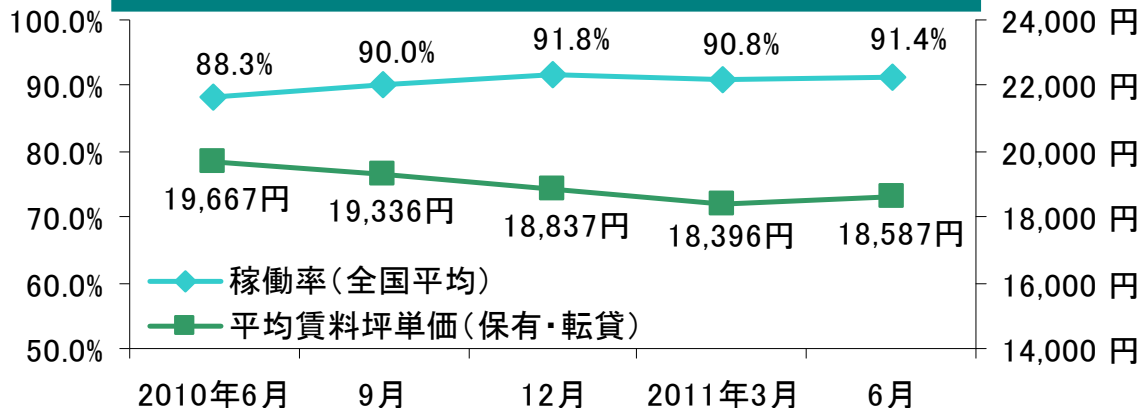
京橋ビル売却の反動

## ③ 配当

前年同期比増減内訳

インカムゲイン	▲2億
キャピタルゲイン	+2億
予想比増減内訳	
インカムゲイン	+3億
キャピタルゲイン	▲17億

## 稼働率・平均賃料坪単価の推移(単体)



## 今期の主な通期稼働物件



TIXTOWER UENO (台東区東上野四丁目)  
地下1階地上18階 延床面積24,030.72㎡  
2010年8月竣工



虎ノ門ファーストガーデン (港区虎ノ門一丁目)  
地下2階地上12階 延床面積10,154.73㎡  
2010年8月竣工



## 分譲マンションの計上戸数増および粗利益率回復により増収増益

## ポイント

## ●マンション分譲(単体)

- ・粗利益率：13.3% (前年同期：7.4%)
- ・計上戸数：818戸 (前年同期：547戸)
- ・竣工在庫：131戸 (前四半期末：196戸)

## ●宅地等売上高

- ・前期賃貸マンション売却の反動で減収

## ●配当

- ・インカムゲイン なし
- ・キャピタルゲイン 2億円

単位：億円

	2011年2Q	2010年2Q	増減	予想	増減
営業収益	509	377	132	540	▲ 30
① マンション分譲	377	227	149	430	▲ 52
戸建分譲	17	6	10	15	2
② 宅地等売上高	17	39	▲ 22	5	12
住宅賃貸	38	36	2	37	1
販売受託	8	3	5	10	▲ 1
管理受託等	48	43	4	43	5
③ 配当	2	19	▲ 17	-	2
営業利益	30	7	22	15	15

## ① マンション分譲

前年同期比増減内訳(単体)  
 計上戸数 +271戸  
 粗利益率 +5.9%  
 予想比(単体)  
 計上戸数 ▲82戸

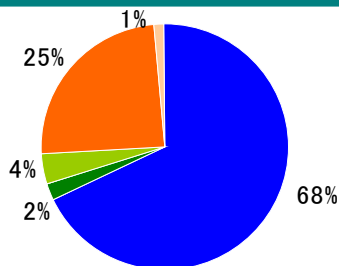
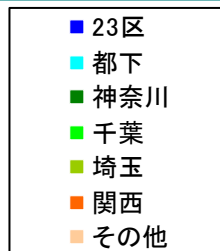
## ② 宅地等売上高

前年同期比増減内訳  
 賃貸マンション売却の反動

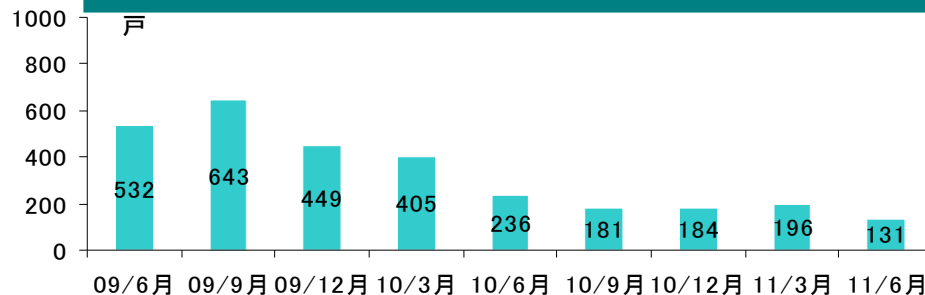
## ③ 配当

前年同期比増減内訳  
 インカムゲイン ±0  
 キャピタルゲイン ▲17億  
 (前期更地売却の反動で減収)

## 2011年計上物件地域分布(単体：一般分譲マンション)



## 竣工在庫戸数の推移(単体：一般分譲マンション)





## 今期の主な計上物件



Brillia 有明 Sky Tower (江東区)  
ゆりかもめ「有明テニスの森駅」徒歩7分 総戸数1089戸



Brillia WELLITH 文京千駄木 (文京区)  
千代田線「千駄木駅」徒歩5分 総戸数108戸



Brillia 日本橋人形町 (中央区)  
日比谷線「人形町駅」徒歩4分 総戸数45戸



Brillia 茨木下中条 (大阪府茨木市)  
JR京都線「茨木駅」徒歩10分 総戸数74戸

## 日本パーキング連結により増収も前期SPC資産売却の反動により減益

## ポイント

## ●余暇事業

・震災の影響によりゴルフ場などで減収

## ●不動産流通事業

・マンション(買取仲介事業)売上の減少、および大型仲介案件の減少により減収

## ●時間貸駐車場事業

・日本パーキングを連結

## ●配当

・インカムゲイン 6億  
・キャピタルゲイン なし

※期首予想時点でビル等セグメントに区分していた日本パーキングは、その他セグメントへ移行。

※今期は営業利益における不動産流通事業の割合が10%を超えたため、決算短信では不動産流通事業を独立したセグメントとした。しかし本資料においては、従来どおりその他セグメントの一部として記載している。

単位：億円

	2011年2Q	2010年2Q	増減	予想	増減
営業収益	160	158	2	180	▲19
① 余暇	48	53	▲4	57	▲8
海外	8	8	—	8	—
② 不動産流通	39	55	▲15	50	▲10
リフォーム	22	15	6	25	▲2
飲食	4	4	—	5	—
③ 時間貸駐車場	25	—	25	25	—
その他	4	6	▲2	4	0
④ 配当	6	13	▲7	6	—
営業利益	8	17	▲8	12	▲3

## ① 余暇事業

前年同期比増減内訳  
ゴルフ場など ▲4億

## ② 不動産流通事業

前年同期比増減内訳  
仲介・鑑定・コンサル ▲5億  
不動産売上高 ▲9億

## ③ 時間貸駐車場事業

前年同期比増減内訳  
NPC連結 +25億

## ④ 配当

前年同期比増減内訳  
インカムゲイン ±0  
キャピタルゲイン ▲6億

## 中国での事業展開、5件の開発PJに約300億円を拠出済

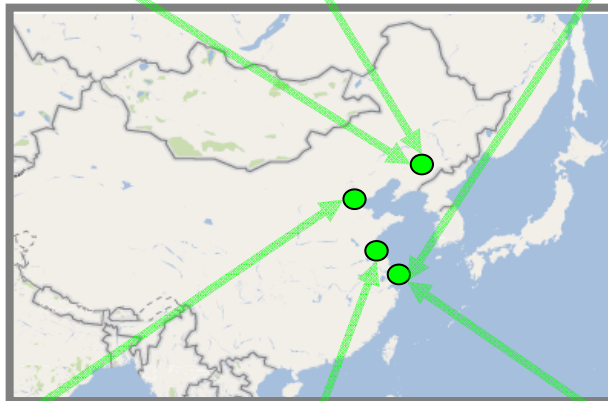
## 明天広場PJ (瀋陽)

住宅(約4600戸)、商業施設、オフィス



## 春河PJ (瀋陽)

住宅(約2700戸)、商業施設、オフィス



## 陸家嘴PJ (上海)

住宅(約760戸)、商業施設、ホテルほか



## 濱海PJ (天津)

住宅(約271戸)



## 揚州PJ (揚州)

住宅(約2200戸)、商業施設

参考: 東櫻花苑(上海) ※稼働中物件  
サービスアパートメント(486戸)

凡例

開発中

建築済(上記300億円の対象外)

総資産 約6,400億円 (2011年6月末時点)

主な物件  
TIX TOWER UENO、  
大崎センタービル、  
東京建物日本橋本町ビル、  
新宿センタービル、  
アパートメンツタワー目黒、  
名古屋プライムセントラルタワー、  
明治安田生命大阪梅田ビル、  
薬院ビジネスガーデンほか

エクイティ 896億円

主な物件  
大手町1-6プロジェクト、  
京橋3-1プロジェクト、  
中野セントラルパーク、  
グランフロント大阪、  
大手町連鎖型再開発底地ほか

エクイティ 1,205億円

主な物件  
磯子PJ・有明PJ(計画中)

エクイティ 38億円

アセットソリューション事業(買取仲介事業)

エクイティ 89億円

稼働中賃貸資産  
約2,200億円

再開発プロジェクト  
約3,700億円

マンション開発 約200億円

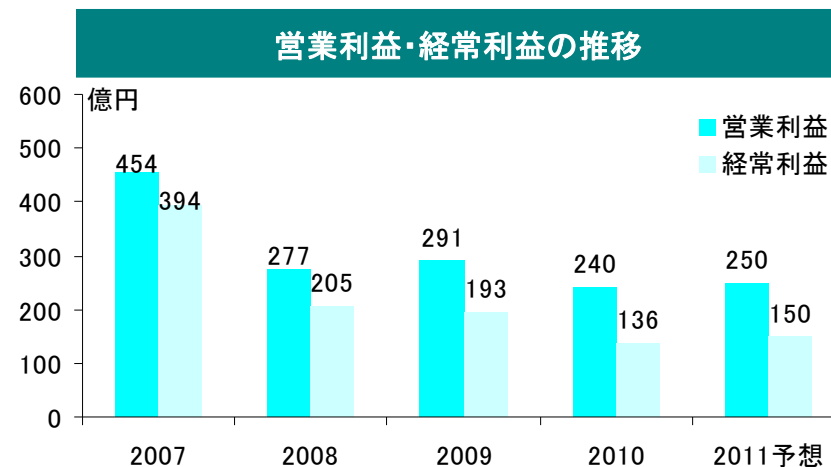
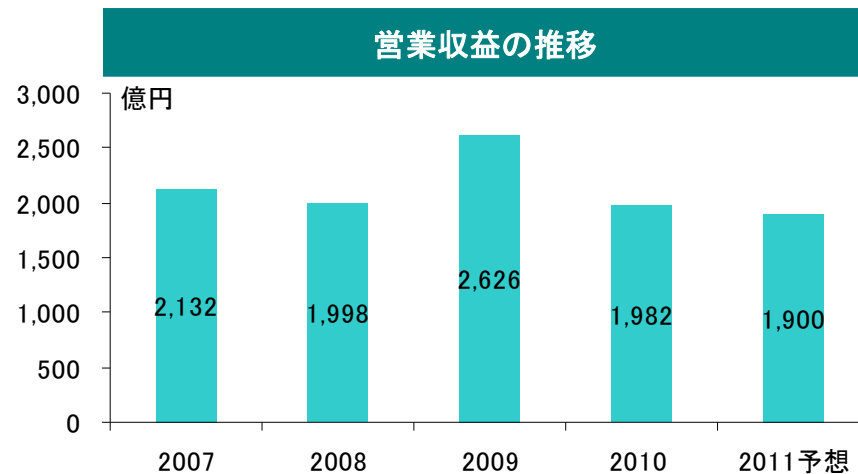
その他 約300億円

デット  
約4,200億円

エクイティ  
2,230億円

※ エクイティ出資割合に基づく当社持分

単位: 億円	2011(予想)	2010(参考値)	増減
<b>営業収益</b>	<b>1,900</b>	<b>1,982</b>	<b>▲ 82</b>
ビル等	585	791	▲ 206
住宅	900	856	43
その他	415	335	79
<b>営業利益</b>	<b>250</b>	<b>240</b>	<b>9</b>
ビル等	264	223	40
住宅	38	58	▲ 20
その他	18	29	▲ 11
消去および全社	▲ 70	▲ 70	-
営業外収益	10	13	▲ 3
営業外費用	110	117	▲ 7
<b>経常利益</b>	<b>150</b>	<b>136</b>	<b>13</b>
特別利益	10	16	▲ 6
特別損失	30	28	1
<b>税引前当期純利益</b>	<b>130</b>	<b>125</b>	<b>4</b>
<b>当期純利益</b>	<b>60</b>	<b>63</b>	<b>▲ 3</b>
<b>期末有利子負債残高</b>	<b>4,700</b>	<b>4,608</b>	<b>91</b>





## ポイント

## ●ビル等賃貸

・年末時点想定稼働率

保有88.7%、転貸95.1%、総合91.4%

(稼働開始より1年以内の新規ビルを除くと、

保有89.2%、転貸95.1%、総合91.7%)

・新規稼働予定

東京建物八重洲ビル (2011年11月～)

・通期稼働

TIX TOWER UENO (2010年8月～)

虎ノ門ファーストガーデン (2010年8月～)

## ●不動産売上高

・今期は想定せず。

## ●管理受託等

・SPC関連資産の売却を想定。

## ●配当

・インカムゲイン 18億円

・キャピタルゲイン 22億円

※期首予想時点でビル等セグメントに区分していた日本パーキングは、その他セグメントへ移行。

単位：億円

	2011(予想)	2010	増減
営業収益	585	791	▲ 206
① ビル等賃貸	335	354	▲ 19
不動産売上高	-	314	▲ 314
② 管理受託等	210	78	131
③ 配当	40	43	▲ 3
営業利益	264	223	40

## ① ビル等賃貸

## 前期比増減内訳

新規稼働	±0億
通期稼働	+3億
既存	▲3億
売却・建替分	▲20億

## ② 管理受託等

## 前期比増減内訳

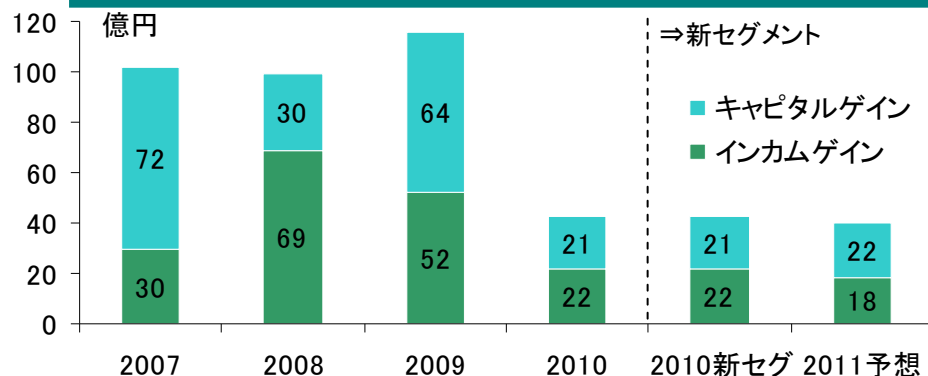
SPC関連資産売却を想定

## ③ 配当

## 前期比増減内訳

インカムゲイン	▲4億
キャピタルゲイン	±0

## 配当収入の推移



## ポイント

## ●マンション分譲(単体)

- ・想定粗利益率：15.9% (前年：14.6%)
- ・想定計上戸数：1400戸(前年：1421戸)  
※うち82%契約済

## ●宅地等

更地・賃貸マンション等の売却を想定。

## ●配当

- ・インカムゲイン                   なし
- ・キャピタルゲイン               2億円

単位:億円

	2011(予想)	2010	増減
営業収益	900	856	43
① マンション分譲	680	583	96
戸建分譲	20	30	▲10
② 宅地等売上高	23	39	▲16
住宅賃貸	75	73	1
販売受託	15	10	4
管理受託等	85	87	▲2
③ 配当	2	30	▲28
営業利益	38	58	▲20

## ① マンション分譲

## 前期比増減内訳(単体)

計上戸数           ▲21戸  
粗利益率           +1.3%

## ② 宅地等売上高

## 前期比増減内訳

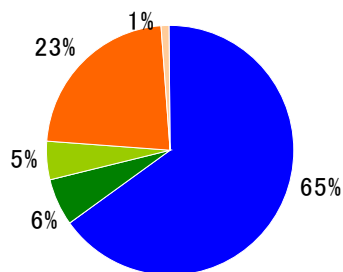
物件売却の減少を想定

## ③ 配当

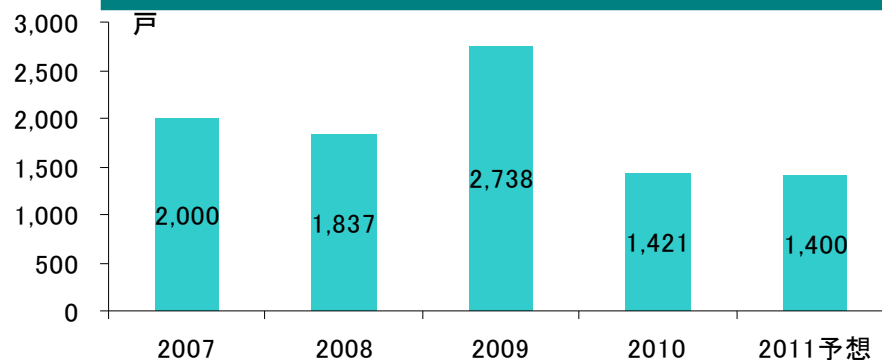
## 前期比増減内訳

インカムゲイン   ±0  
キャピタルゲイン ▲28億  
(前期更地売却の反動で減収)

## 2011年計上予定物件地域分布(単体:一般分譲マンション)



## マンション計上戸数の推移(単体)





## ポイント

## ●余暇事業

・ゴルフ場などでの減収を想定。

## ●不動産流通事業

・マンション(買取仲介事業)売上の減少。

## ●リフォーム事業

・オプション工事等増加を想定。

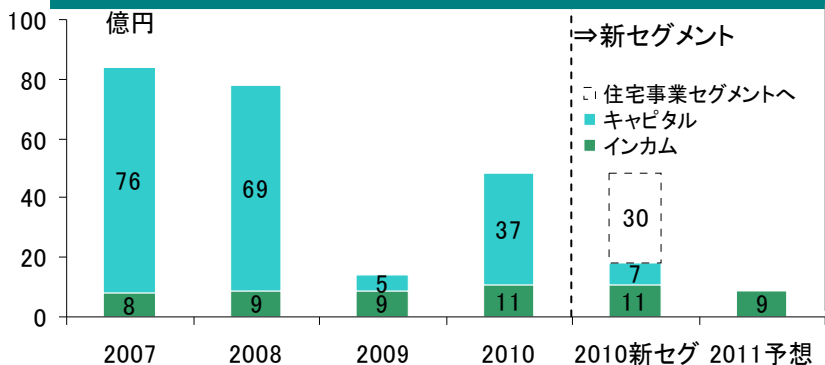
## ●時間貸駐車場事業

・日本パーキングを連結。

## ●配当

・インカムゲイン 9億円  
・キャピタルゲイン なし

## 配当収入の推移



単位：億円

	2011(予想)	2010	増減
営業収益	415	335	79
① 余暇	112	115	▲3
海外	17	16	—
② 不動産流通	105	120	▲15
③ リフォーム	60	42	17
飲食	10	9	—
④ 時間貸駐車場	90	—	90
その他	12	15	▲3
⑤ 配当	9	18	▲9
営業利益	18	29	▲11

## ① 余暇事業

前期比増減内訳  
ゴルフ場などでの減収を想定

## ② 不動産流通事業

前期比増減内訳  
不動産売上高(買取仲介事業)の減少

## ③ リフォーム事業

前期比増減内訳  
オプション販売等の増加を想定

## ④ 時間貸駐車場事業

前期比増減内訳  
NPC連結 +90億

## ⑤ 配当

前期比増減内訳  
インカムゲイン ▲2億  
キャピタルゲイン ▲7億

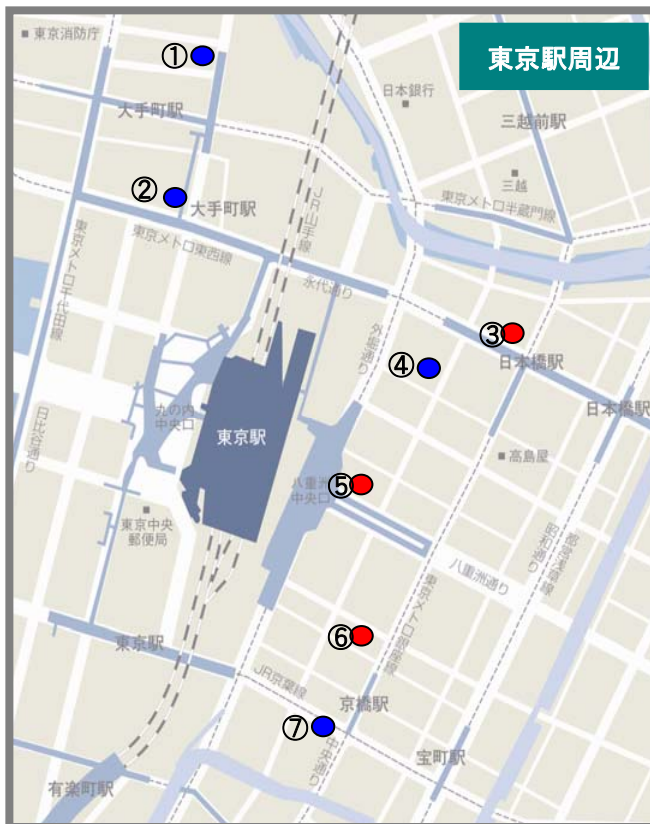
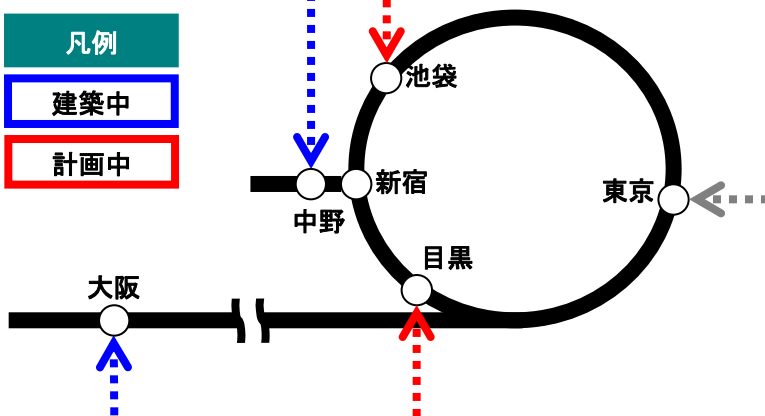
※期首予想時点でビル等セグメントに区分していた日本パーキングは、その他セグメントへ移行。

**中野セントラルパーク**  
 全体竣工予定：2012年5月

**南池袋2丁目市街地再開発**  
 竣工予定：2015年3月

**凡例**

- 建築中
- 計画中



**①大手町連鎖型再開発  
 第2次事業A棟**  
 竣工予定：2012年9月

**②大手町1-6プロジェクト**  
 全体竣工予定：2014年4月

**グランフロント大阪**  
 竣工予定：2013年3月

**目黒駅前市街地再開発**  
 竣工予定：2017年

**⑦京橋3-1プロジェクト**  
 竣工予定：2013年3月

**③日本橋一丁目プロジェクト**

**⑤八重洲一丁目東地区市街地再開発**

**⑥京橋二丁目西地区市街地再開発**

**④東京建物八重洲ビル**  
 竣工予定：2011年11月





外観イメージ

## 計画概要

所在地 東京都千代田区大手町一丁目6番地6ほか

規模 地下6階地上38階 延床面積 約198,000㎡

スケジュール	2009年 11月	着工
	2013年 9月	一次竣工
	2014年 4月	全体竣工



大手町に約3,600㎡の森を創出 「(仮称)大手町の森」





外観イメージ



オフィスから眼下に望む広大なグリーンビュー

## 計画概要

所在地 東京都中野区中野四丁目2番地

規模 東棟 地下2階地上10階 延床面積 39,025㎡  
南棟 地下1階地上22階 延床面積 151,577㎡  
住宅 地上5階 延床面積1,748㎡

スケジュール 2010年 6月 着工  
2012年 3月 東棟竣工  
2012年 5月 南棟・住宅棟竣工



防災公園を含む約3haの緑溢れるオープンスペース





外観イメージ

## 計画概要

所在地 東京都中央区京橋三丁目1番1ほか

規模 地下4階地上24階 延床面積 約117,000㎡

スケジュール 2010年 9月 着工  
2013年 3月 竣工

地下鉄京橋駅直結 「(仮称)地下駅前広場」



緑と憩いと交流の場 「(仮称)京橋の丘」





外観イメージ

## 計画概要

所在地 大阪府大阪市北区大深町ほか

規模	Aブロック	地下3階	地上38階	延床面積	約187,800㎡
	Bブロック	地下3階	地上33・38階	延床面積	約295,100㎡
	Cブロック	地下1階	地上48階	延床面積	約73,800㎡

スケジュール	2011年3月	着工
	2013年3月	竣工



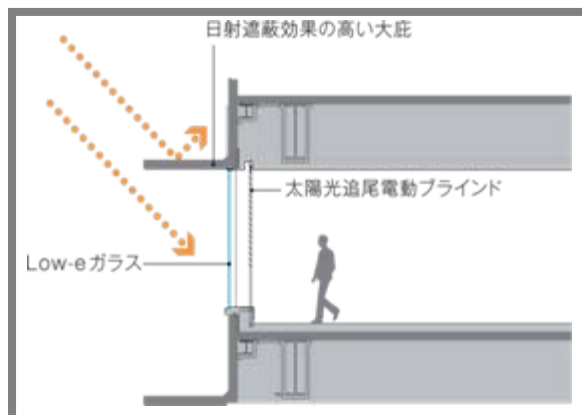
JR大阪駅北口と結節「大阪北口広場」



街の中核機能としての知的創造拠点「ナレッジキャピタル」

## 都内主要オフィスビル断熱性能 第1位を獲得

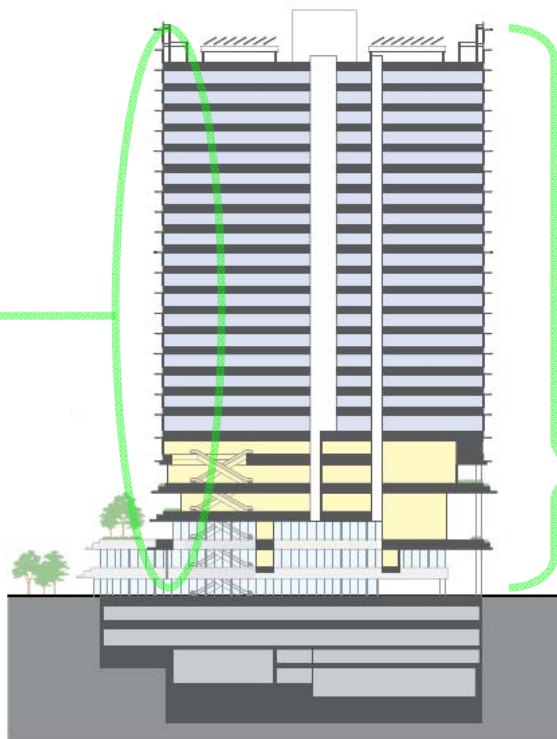
※2011年7月ケンプラッツ「日経不動産マーケット情報」調査による。以下数値等は左記調査より引用。



PAL(年間熱負荷係数)の低減率  
約44%

※2002年以降に計画された  
都内の主要オフィスビル約220棟中 第1位

【京橋3-1PJ 建物断面図】



$$PAL \equiv \frac{\text{屋内周囲空間の年間熱負荷}}{\text{屋内周囲空間の床面積}}$$

↑ 一般に、PALを低減するためには  
熱負荷を低く抑える必要があり、  
窓の面積割合を小さくするケースが多い

外壁に占める窓の面積割合  
約40%

眺望を損なわずに優れた断熱性能を実現  
「快適性を犠牲にしない環境配慮」の追及



震災後の各種施設での節電に加え、自社においては今夏さらなる節電強化策を実施

### 人事・労務面

- ・夏季特別休暇を金曜日に固定  
(7/29(金)～8/26(金))
- ・クールビズ期間の延長  
(6/1～9/30 ⇒ 5/16～10/31)

### 設備面

- ・執務室・共用部の照明の間引き  
(▲70～80%)
- ・執務室は12～15時は全消灯、  
また18時以降は在席部分のみ点灯  
(各自LED式タスクライトを活用)
- ・空調は28℃設定

## 東京建物 グループ環境方針

私たちは、以下のグループ環境方針のもと、  
環境に配慮した事業活動を通じて、持続可能な社会の発展に貢献します。

緑あふれる潤いのある街・  
暮らしの創造

地域をリードする  
温暖化防止

地球に優しい  
省資源活動

環境意識の高い  
社員づくり