

2018年12月期第2四半期 決算説明資料

2018.8.8



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
■ 2018年12月期第2四半期 決算概要	p.5
■ 2018年12月期 通期業績予想	p.9
■ 中期経営計画	p.10
■ セグメント別概況	
ビル事業	p.14
住宅事業	p.19
アセットサービス事業	p.22
その他	p.25
■ Appendix	p.31

2018年12月期第2四半期決算概要

- 住宅事業において都心部の大規模タワーマンションを計上したことに加え、ビル事業において賃貸収益が伸びたことや、アセットサービス事業において物件売却が増加したこと等により、大幅な増収増益。
- 期首公表の通期業績予想に対する進捗率が高いのは、売却益の計上が上期に集中したためであり、当期の業績は概ね想定通りに進捗。

トピックス

- 福岡県天神において、都市型コンパクト商業施設「TENJIN249」が竣工。
- 埼玉県さいたま新都心において、大規模分譲マンション「SHINTO CITY」の開発に着手。
- 愛犬同伴型ホテル「レジーナリゾートびわ湖長浜」「レジーナリゾート鴨川」がオープン。
- インドネシア・ジャカルタにおいて、分譲マンション・オフィス開発事業に参画。

2018年12月期第2四半期 損益計算書

- 住宅事業において都心部の大規模タワーマンションを計上したことに加え、ビル事業において賃貸収益が伸びたことや、アセットサービス事業において物件売却が増加したこと等により、大幅な増収増益。
- 期首公表の通期業績予想に対する進捗率が高いのは、売却益の計上が上期に集中したためであり、当期の業績は概ね想定通りに進捗。

単位：億円	2017/12 2Q実績	2018/12 2Q実績	増減	主な増減要因	2018/12 通期予想	進捗率
営業収益	944	1,423	478	・営業収益・営業利益 住宅事業において都心部の大規模タワーマンションを計上したことに加え、ビル事業において賃貸収益が伸びたことや、アセットサービス事業において物件売却が増加したこと等により、大幅な増収増益。	2,800	51%
ビル	479	544	64		1,080	50%
住宅	163	531	368		995	53%
アセットサービス	202	234	32		475	49%
その他	98	112	13		250	45%
営業利益	132	294	161		450	65%
ビル	154	168	14		330	51%
住宅	▲ 9	126	135		135	93%
アセットサービス	24	40	16		60	68%
その他	▲ 3	▲ 3	▲ 0		3	-125%
消去・全社	▲ 32	▲ 37	▲ 4	事業税の増加等	▲ 80	47%
営業外収益	18	20	1	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	30	67%
持分法投資利益	4	1	▲ 2		80	54%
営業外費用	54	43	▲ 11			
支払利息	31	29	▲ 1			
経常利益	96	271	174		400	68%
特別利益	1	6	5		-	-
特別損失	1	0	▲ 0		-	-
税引前利益	97	277	180		400	69%
親会社株主に帰属する四半期純利益	65	192	127		250	77%

2018年12月期第2四半期 貸借対照表

- 再開発用種地ビルや分譲マンション用地・物流施設用地の取得等により、総資産が300億円増加。

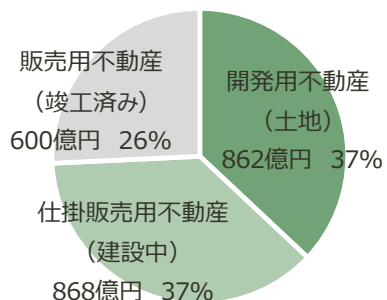
単位：億円	2017/12末	2018/6末	増減	主な増減要因
資産合計	14,410	14,710	300	
流動資産	3,086	3,306	220	・現金・預金 Brillia Towers 目黒（ノースレジデンス）の引渡しに伴うキャッシュイン
現金・預金	451	561	110	
販売用不動産	2,219	2,331	112	・販売用不動産 マンション用地・物流施設用地・買取再販物件の取得等
その他	415	413	▲ 1	
固定資産	11,324	11,404	79	・有形固定資産 再開発用種地ビルの取得、豊島プロジェクトの建築費支出等
有形固定資産	7,895	8,110	214	・投資その他の資産 アセットサービス事業においてSPCで保有していた物件の売却に伴う清算、 投資有価証券の時価下落等
無形固定資産	1,122	1,114	▲ 7	
投資その他の資産	2,306	2,179	▲ 127	
負債合計	10,876	11,077	200	・その他負債 不動産特定共同事業出資受入金の償還等
有利子負債	8,140	8,589	449	
その他負債	2,735	2,487	▲ 248	
純資産合計	3,534	3,633	99	
株主資本	2,462	2,618	155	・株主資本 親会社株主に帰属する四半期純利益 + 192、配当金の支払い▲ 34
その他の包括利益累計額	986	929	▲ 56	
非支配株主持分	84	84	▲ 0	
自己資本比率	23.9%	24.1%	0.2P	
DELシオ ※1	2.4	2.4	0.1	

※1 DELシオ = 有利子負債 ÷ 自己資本

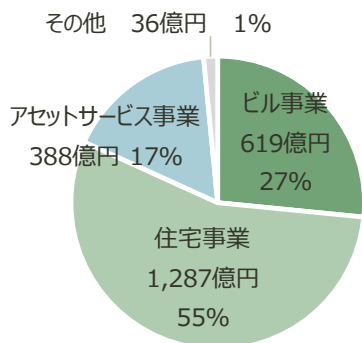
2018年12月期第2四半期 貸借対照表

販売用不動産内訳

<開発状況別>

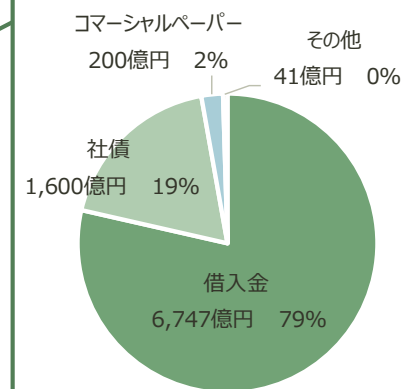


<セグメント別>



総資産：14,710 億円			
流動資産	3,306	負債	11,077
現金・預金	561	有利子負債	8,589
販売用不動産	2,331	借入金	6,747
販売用不動産	600	社債	1,600
仕掛販売用不動産	868	コマーシャルペーパー	200
開発用不動産	862	その他	41
その他	413	その他負債	2,487
固定資産	11,404		
有形固定資産	8,110	純資産	3,633
無形固定資産	1,114	株主資本	2,618
投資その他の資産	2,179	その他の包括利益累計額	929
		非支配株主持分	84

有利子負債内訳



<参考：賃貸等不動産の時価評価（2017年12月末時点）>

単位：億円	2016/12末	2017/12末	増減
期末時価	11,933	12,409	475
BS計上額（簿価）	8,499	8,686	187
差額	3,434	3,722	288

2018年12月期第2四半期 キャッシュフロー計算書

- 良好な資金調達環境を踏まえ社債発行等により資金を調達、再開発用種地ビル・マンション開発用地・物流施設開発用地の取得や豊島プロジェクトの建築費等に支出。

単位：億円	2017/12末	2018/6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	96	税前当期純利益+277、たな卸資産増加▲121、減価償却費+76	100
投資活動によるキャッシュフロー	▲ 645	▲ 346	固定資産取得▲299、不動産特定共同事業出資受入金減少▲110	▲ 1,050
財務活動によるキャッシュフロー	779	397	長期借入金+252、社債+150、コマーシャルペーパー+50	950
現金及び現金同等物の期末残高	412	559		-

2018年12月期 通期業績予想

- ビル事業における賃貸収益の堅調な伸びやアセットサービス事業における買取再販物件の売却増加等により、増収増益となる見通し。

単位：億円	2017/12 通期実績	2018/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	2,669	2,800	130	
ビル	1,034	1,080	45	・営業収益 ビル事業・アセットサービス事業における物件売却の増加に加え、ビル賃貸収益の増加、駐車場事業の規模拡大、高齢者向け住宅の通期稼働等により増収。
住宅	1,011	995	▲ 16	
アセットサービス	402	475	72	
その他	221	250	28	
営業利益	447	450	2	
ビル	319	330	10	・営業利益 住宅事業において粗利益率が前期より低下するものの、ビル事業・アセットサービス事業における物件売却益の計上やビル賃貸利益の増加等により微増益。
住宅	167	135	▲ 32	
アセットサービス	38	60	21	
その他	▲ 5	3	8	
消去・全社	▲ 72	▲ 80	▲ 7	
営業外収益	43	30	▲ 13	中国プロジェクトにかかる持分法投資利益の減少
営業外費用	97	80	▲ 17	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
経常利益	394	400	5	
特別利益	4	-	▲ 4	
特別損失	39	-	▲ 39	
税引前利益	358	400	41	
親会社株主に帰属する当期純利益	225	250	24	
営業活動によるキャッシュフロー	▲ 141	100		販売用不動産投資 投資想定額：約1,000億円
投資活動によるキャッシュフロー	▲ 645	▲ 1,050		固定資産投資 投資想定額：約1,000億円（うち設備投資：約600億円）
財務活動によるキャッシュフロー	779	950		有利子負債期末残高見通し：約9,200億円

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 »

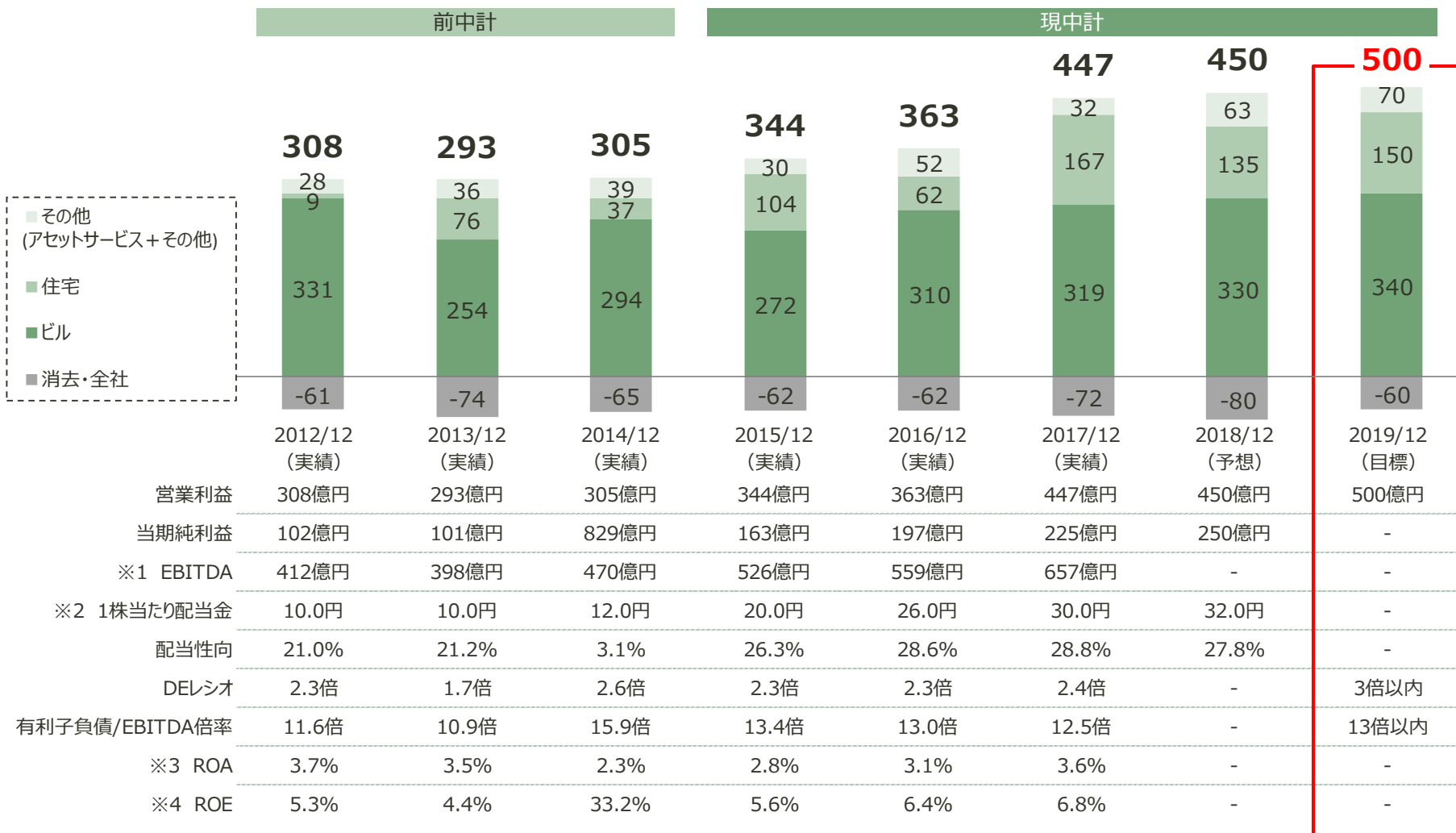
戦略的投資	将来の収益源となる事業への投資 独自性の強い分野の積極的拡大
ソフト・サービス強化	顧客満足度向上・差別化による さらなる顧客獲得
グループシナジーの発揮	多様な事業メニューを活かした さらなる収益機会の獲得

<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

中期経営計画の進捗状況

- 中期経営計画の目標である2019年度営業利益500億円の達成に向けて、順調に進捗。



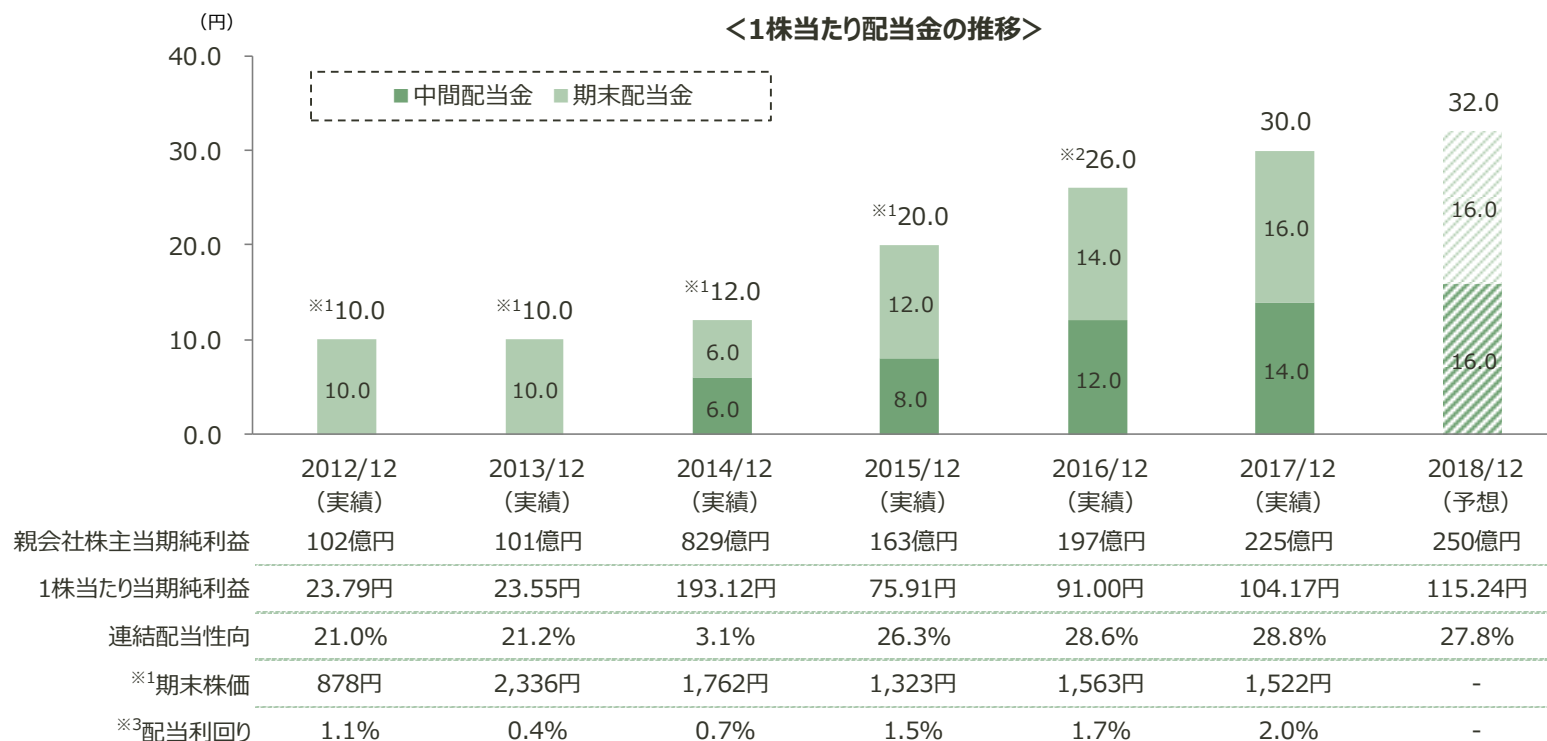
※1 EBITDA=営業利益+受取利息・配当金+持分法投資損益+減価償却費+のれん償却費

※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

- 2018年12月期の年間配当金は、前期より2.0円/株増配となる32.0円/株（配当性向27.8%）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。

セグメント別概況

①ビル事業 2018年12月期第2四半期決算・通期予想

- 第2四半期は、物件売却の増加に加え、前期に実施した管理会社の連結子会社化による影響や、賃料増額改定等による賃貸収益の増加等により、増収増益。
- 通期では、賃貸収益の拡大と物件売却益の計上により、増収増益となる見通し。

単位：億円	2017/12 2Q実績	2018/12 2Q実績	増減	主な増減要因	2018/12 通期予想	進捗率
営業収益	479	544	64		1,080	50%
ビル賃貸	329	350	20	新規+2、通期+6、既存+13、売却・建替え等▲1	710	49%
不動産売上	-	18	18	物件売却の増加+18	25	76%
管理受託等	147	171	23	前期西新サービス連結子会社化の影響+19、工事売上の増加+4	340	50%
配当	2	2	0		5	58%
営業利益	154	168	14		330	51%

単位：億円	2017/12 通期実績	2018/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	1,034	1,080	45	
ビル賃貸	677	710	32	新規+6、通期+10、既存+18、売却・建替え等▲2
不動産売上	-	25	25	物件売却の増加+25
管理受託等	351	340	▲11	前期西新サービス連結子会社化の影響+21、工事売上の減少▲32
配当	5	5	▲0	
営業利益	319	330	10	

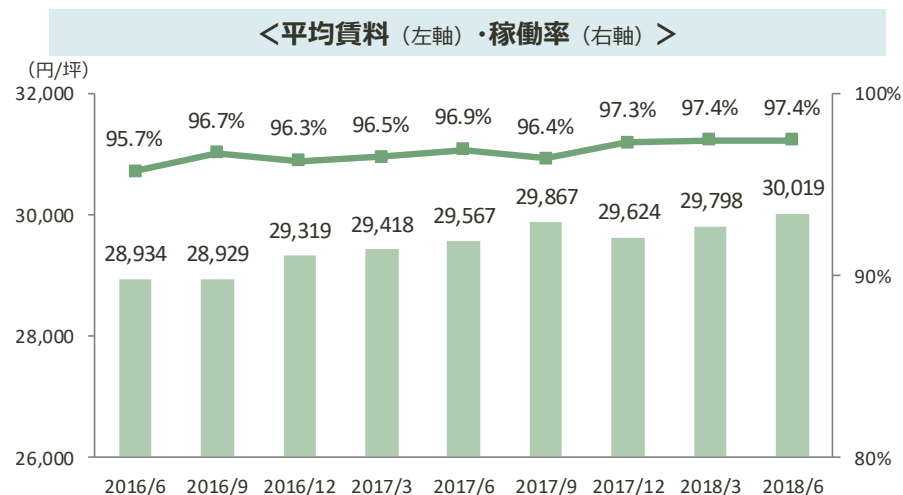
新規・通期稼働物件

- 新規稼働：再開発用種地ビル1棟
- 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

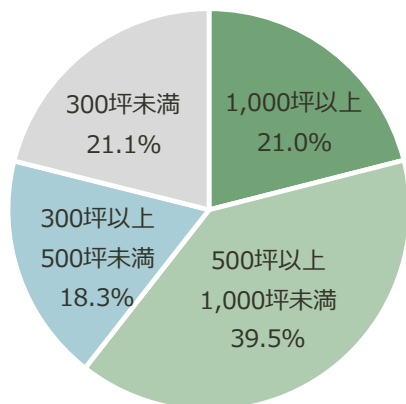
①ビル事業 保有オフィスビルポートフォリオ

- 賃料増額改定の効果等により平均賃料は前四半期対比221円上昇、稼働率は97.4%と引き続きほぼ満室の状況。

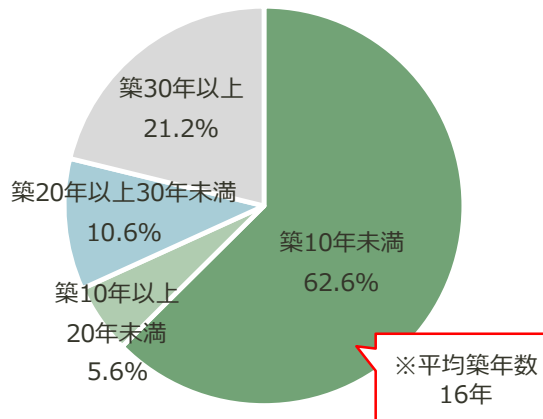
2018/6末時点	棟数	面積
保有オフィスビル	47棟	475,159㎡
転貸ビル	—	98,313㎡
商業施設・再開発用種地ビル等	—	141,703㎡
ビル事業 賃貸面積合計	—	715,175㎡



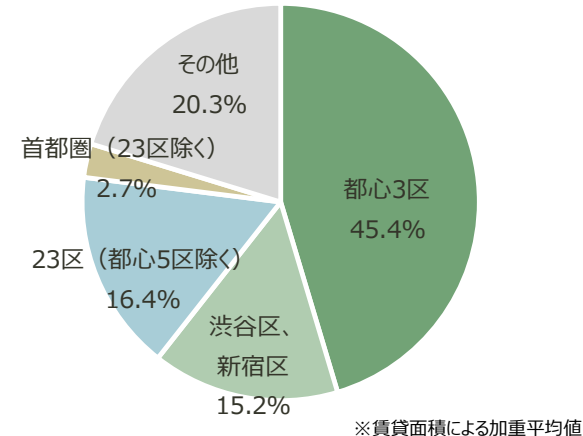
＜基準階面積別 賃貸面積比率＞



＜築年数別 賃貸面積比率＞



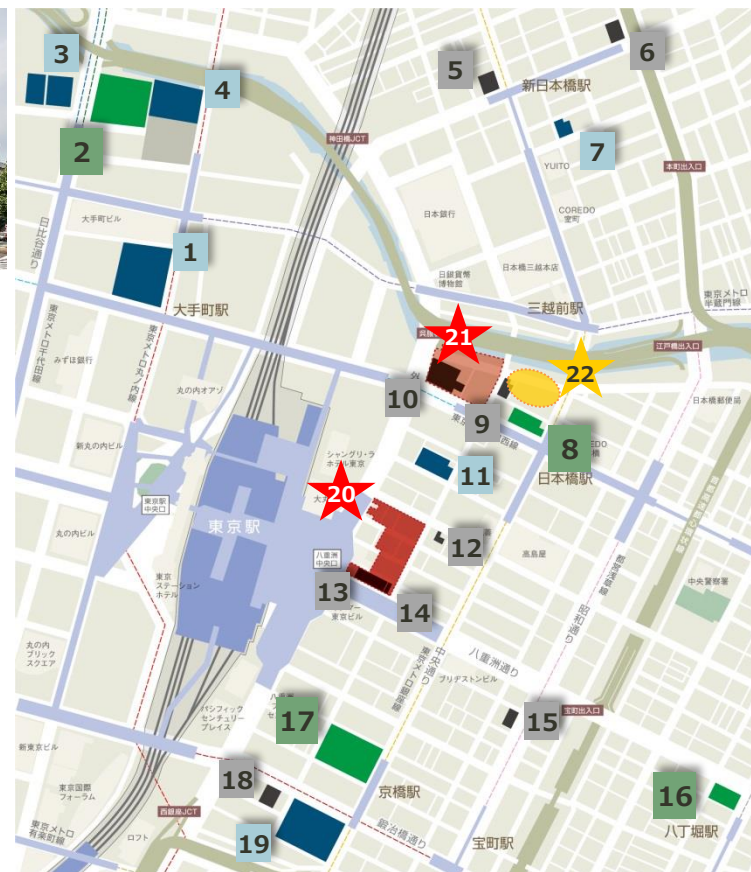
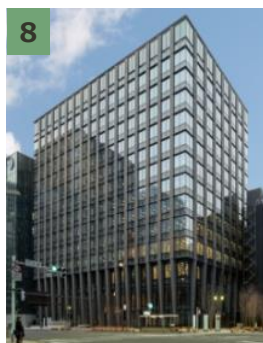
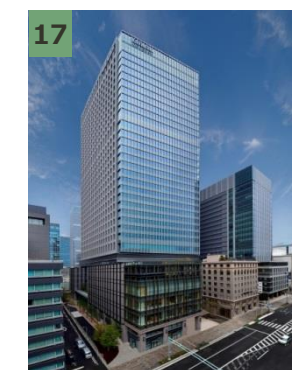
＜所在地域別 賃貸面積比率＞



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	ヤエスメッグビル	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

★ 東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業

★ 八重洲一丁目北地区 ☆ 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。
- ほかにも中央区・港区・渋谷区において合計5件の再開発PJに参画、うち2件については準備組合組成済み。

(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

⇒TOHOシネマズ、ポニーキャニオン、ドワンゴの出店が決定済み。
7月にプレゼンテーションルームをオープンし、オフィスリーシングを推進中。



【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
【新築着工】2020年予定
【竣 工】2024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

- 新規供給が少なく空室率の低下が進む仙台において、中規模オフィスビル開発用地を取得。
- 6月末時点の資産残高は合計619億円。今後も都市型コンパクト商業施設等あわせて年間数件ずつ開発予定。

都市型コンパクト商業施設

物件名	竣工（予定）時期	状況
FUNDES水道橋	2015/7	売却済み
FUNDES神保町	2016/11	稼働中
FUNDES上野	2017/7	稼働中
TENJIN249	2018/7	稼働中
(仮称)FUNDES五反田	2019/7	開発中
(仮称)FUNDES銀座	2019/10	開発中



TENJIN249（外観イメージ）

都市型ホテル

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	開発中
浅草	(仮称)ホテルグレイスリー浅草	125	2018/9	開発中
御堂筋	(仮称)ザ・ビー大阪心齋橋	309	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	2020年夏	開発中
京都三条	未定	未定	未定	開発中

物流施設（仮称）久喜物流センタープロジェクト

【所 在】埼玉県久喜市河原井町8番地
 【交 通】東北自動車道「久喜」IC約1.8km、首都圏中央自動車道「白岡菖蒲」IC約3.4km
 【面 積】敷地面積約33,100㎡、延床面積約71,200㎡
 【開 業】2020年秋予定



中規模オフィス（仮称）仙台花京院プロジェクト

【所 在】宮城県仙台市青葉区花京院一丁目11-1ほか
 【交 通】JR「仙台」駅徒歩6分
 【面 積】敷地面積約850㎡、延床面積約5,600㎡
 【規 模】地上9階建
 【開 業】2020年春予定



②住宅事業 2018年12月期第2四半期決算・通期予想

- 第2四半期は、Brillia Towers 目黒等の引き渡しにより計上戸数が増加、利益率が上昇し、大幅に増収増益。
- 通期では前期に比べ利益率が下がるため減収減益となるものの、引き続き高い利益水準となる見通し。

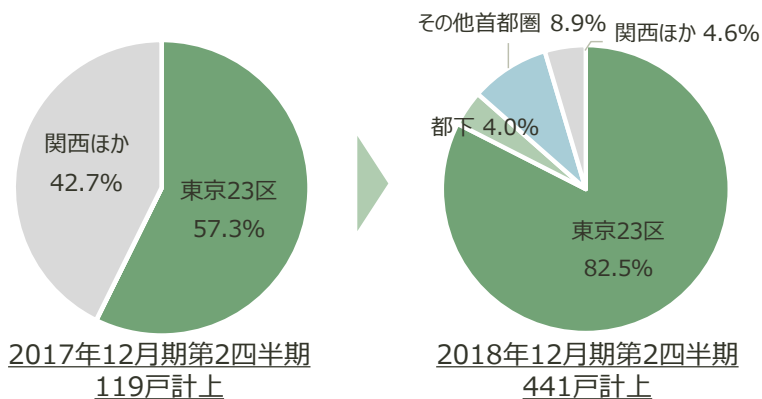
単位：億円	2017/12 2Q実績	2018/12 2Q実績	増減	主な増減要因	2018/12 通期予想	進捗率
営業収益	163	531	368		995	53%
マンション分譲	79	410	331	計上戸数：441戸、戸当たり単価：9,311万円、粗利益率：37.6%	740	55%
戸建分譲	-	1	1		-	-
宅地等売上	0	10	10	マンションPJのシェアアウト、リノベ住戸の売却等	40	27%
住宅賃貸	15	18	2		35	53%
販売受託	1	4	2		10	43%
管理受託等	65	86	21	管理受託報酬の増加+7、前期西新サービスの連結子会社化の影響+6、工事売上の増加+4	170	51%
営業利益	▲9	126	135		135	93%

単位：億円	2017/12 通期実績	2018/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	1,011	995	▲16	
マンション分譲	742	740	▲2	計上戸数：1,000戸、戸当たり単価：7,400万円、粗利益率：29.0%
戸建分譲	0	-	▲0	
宅地等売上	65	40	▲25	マンションPJシェアアウトの減少等▲25
住宅賃貸	33	35	1	
販売受託	11	10	▲1	
管理受託等	158	170	11	前期西新サービスの連結子会社化の影響+7、管理受託報酬の増加+4
営業利益	167	135	▲32	

②住宅事業 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、粗利益率は37.6%と高水準。
- 利便性の高い物件を中心に堅調な販売状況で、通期計上予定戸数に対する第2四半期末時点契約進捗率は93%。竣工在庫も第2四半期末時点で105戸と、引き続き低水準。

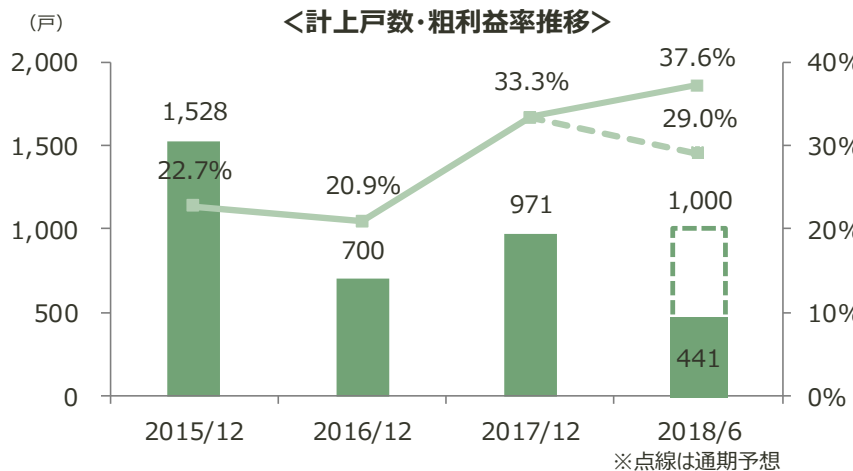
<計上戸数 エリア別割合>



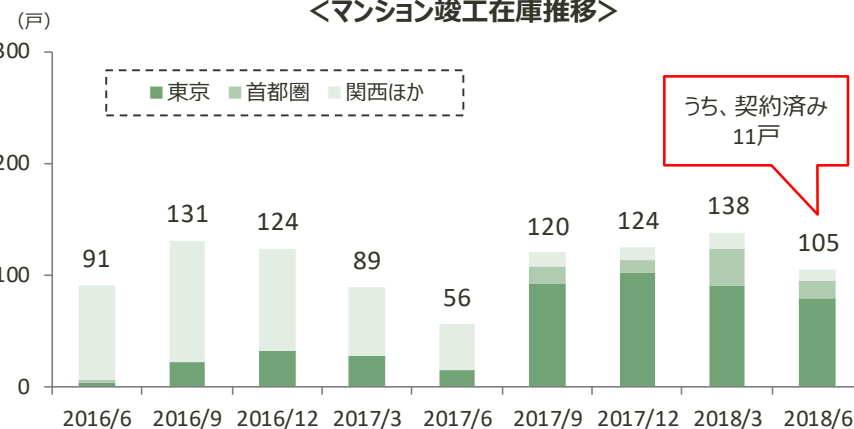
<計上戸数に対する契約進捗率の推移>

	2015/12	2016/12	2017/12	2018/12
期首時点	67%	69%	80%	76%
1Q末時点	85%	76%	88%	90%
2Q末時点	95%	85%	93%	93%
3Q末時点	99%	91%	99%	-
計上戸数	1,528戸	700戸	971戸	1,000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 今後の主な計上物件

- 今後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。
- 第2四半期は約400戸分の用地を取得し、6月末時点でランドバンクを約7,900戸分確保。

	主な竣工予定物件	※分譲戸数	当社計上 予定戸数
2018年	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
	Brillia 高輪 The House	14	14
2019年	Brillia Tower 上野池之端	361	361
	Brillia City 三鷹	437	306
	Brillia Tower 八王子	227	136
	Brillia 湘南 辻堂浜海公園	186	130
	Brillia Tower 代々木公園 CLASSY	196	127
	Brillia Tower 横浜 東神奈川	81	81
2020年以降	Brillia Tower 横浜 東神奈川	81	81
	Brillia 一番町	106	64
	Brillia Tower 高崎 ALPHA RESIDENCIA	222	100
	Brillia City 千里津雲台	158	79
	Brillia 浦和仲町	72	72
	(仮称)東中野五丁目PJ	98	59
	(仮称)有明一丁目PJ	300	300
	Brillia Tower 西新	307	246
	SHINTO CITY (さいたま新都心PJ)	約1,400	約350
	晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業	約4,100	約500
	(仮称)堂島タワー計画	未定	未定
	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
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



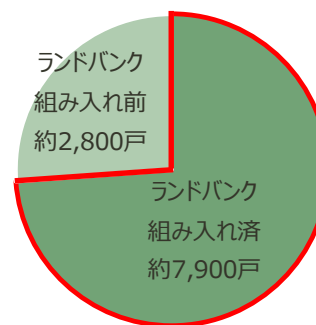
Brillia Tower 高崎
ALPHA RESIDENCIA



Brillia Tower 西新

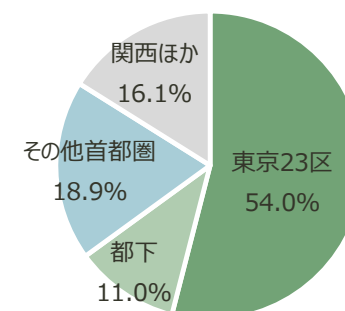
<当社事業推進案件>

合計：約10,700戸



<ランドバンク>

合計：約7,900戸



(2018年計上予定の1,000戸を含む)

※総戸数のうち、地権者住戸を除いた戸数

③アセットサービス事業 2018年12月期第2四半期決算・通期予想

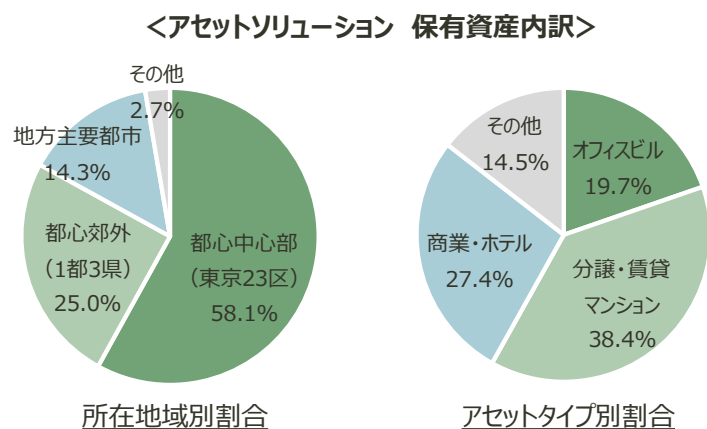
- 第2四半期は、アセットソリューションにおける買取再販物件の売却が増加したこと等により、増収増益。
- 通期では買取再販物件の売却が増えることに加え、駐車場事業も順調に拡大し、増収増益となる見通し。

単位：億円	2017/12 2Q実績	2018/12 2Q実績	増減	主な増減要因	2018/12 通期予想	進捗率
営業収益	202	234	32		475	49%
仲介	24	20	▲ 3		45	45%
アセットソリューション	60	90	29	物件売却（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+25	175	52%
賃貸管理等	18	20	2		40	52%
駐車場	99	103	3		215	48%
営業利益	24	40	16		60	68%

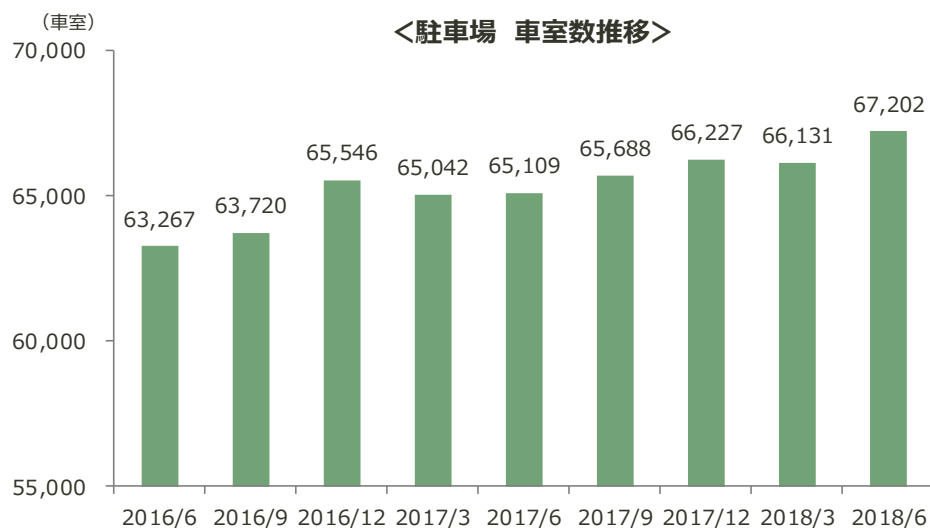
単位：億円	2017/12 通期実績	2018/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	402	475	72	
仲介	40	45	4	
アセットソリューション	120	175	54	物件売却の増加+54
賃貸管理等	36	40	3	
駐車場	205	215	9	
営業利益	38	60	21	

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3月末より1,071増加し、67,202車室に。



保有資産残高：386億円



ソーシャルアパートメント ネイバース浮間公園

取得不動産の付加価値や収益性を向上させ、再販する買取再販事業において、社員寮として利用されていた建物を取得し、ソーシャルアパートメント(隣人交流型賃貸住宅)へリノベーション後、ソーシャルアパートメント運営会社に賃貸するプロジェクト。

【所 在】東京都北区浮間2丁目25-12
 【交 通】JR埼京線「浮間舟渡」駅徒歩3分
 【規 模】地上4階建、55戸



エントランス



コワーキングスペース

MEMO



④その他 2018年12月期第2四半期決算・通期予想

- 第2四半期は、クオリティライフ事業において前期に連結子会社化した東京建物スタッフィング（6月1日付でケアライクより商号変更）や前期に竣工したサービス付き高齢者向け住宅が通期寄与したこと等により増収。
- 通期では、リゾート事業やクオリティライフ事業において、前期稼働した施設の通期寄与や開業費用の減少により、増収増益となる見通し。

単位：億円	2017/12 2Q実績	2018/12 2Q実績	増減	主な増減要因	2018/12 通期予想	進捗率
営業収益	98	112	13		250	45%
リゾート事業	66	67	0		150	45%
クオリティライフ事業	19	31	11	前期東京建物スタッフィング連結子会社化の影響+6、前期稼働施設の通期寄与+5	70	44%
その他	12	14	1		30	48%
営業利益	▲3	▲3	▲0		3	-125%

単位：億円	2017/12 通期実績	2018/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	221	250	28	
リゾート事業	142	150	7	前期稼働施設（レジナリゾート蓼科、旧軽井沢）の通期寄与
クオリティライフ事業	48	70	21	前期稼働施設（グレイブス立石、用賀、グレイブススイズ四谷等合計6施設）の通期寄与
その他	30	30	▲0	
営業利益	▲5	3	8	

④その他 施設一覧（クオリティライフ事業・保育事業）

	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	グレイブススイズ四谷	東京都新宿区	48	2017/8

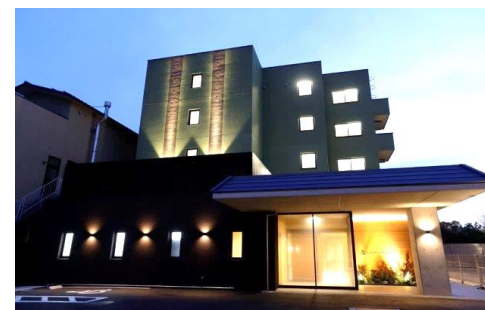
	おはよう保育園	所在	運営形態	定員	開業時期
1	おはよう保育園 亀戸	東京都江東区	東京都認証保育所	20	2017/4
2	おはよう保育園 ミツ沢下町	神奈川県横浜市	企業主導型保育事業	15	2017/4
3	おはよう保育園 横浜根岸	神奈川県横浜市	横浜市小規模保育事業	15	2017/4
4	おはよう保育園 南砂町	東京都江東区	東京都認可保育所	80	2018/4
5	おはよう保育園 西巣鴨	東京都豊島区	東京都認可保育所	47	2018/4
6	おはよう保育園 椎名町	東京都豊島区	東京都認可保育所	20	2018/4
7	おはよう保育園 大森町	東京都大田区	東京都認可保育所	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 大森西	東京都大田区	東京都認可保育所	50	2019/4
10	(仮称)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



おはよう保育園 亀戸

④その他 施設一覧 (リゾート事業)

	レジナリゾートwithDOGS	所在	客室数	開業時期
1	レジナリゾート富士	山梨県南都留郡	21	2013/11
2	レジナリゾート箱根雲外荘	神奈川県足柄下郡	10	2014/7
3	レジナリゾート伊豆無鄰	静岡県伊東市	8	2016/3
4	レジナリゾート軽井沢御影用水	長野県北佐久郡	26	2016/7
5	レジナリゾート蓼科	長野県茅野市	23	2017/5
6	レジナリゾート旧軽井沢	長野県北佐久郡	26	2017/11
7	レジナリゾートびわ湖長浜	滋賀県長浜市	15	2018/6
8	レジナリゾート鴨川	千葉県鴨川市	25	2018/7
9	(仮称)レジナリゾート箱根仙石原	神奈川県足柄下郡	22	2018/10



レジナリゾートびわ湖長浜

	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



レジナリゾート鴨川

	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



おふろの王様 町田店

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450億円程度を予定。

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
中国	天津PJ	天津市	住宅	約32,000㎡	約270戸	2012年～	完売
	揚州PJ	揚州市	住宅、商業	約297,000㎡	約2,100戸	2013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87,000㎡	約2,200戸	2016年～	販売中
	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189,000㎡	約1,200戸	2019年～	販売前
	揚州東PJ	揚州市	住宅、商業	約182,000㎡	約970戸	2021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	販売前
	サトーンPJ	タイ・バンコク	住宅	約2,900㎡	約250戸	2021年	販売前
	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	開発中
	ロッジア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「スクンヴァイトエリア (bronポン駅至近)」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

MEMO



Appendix

事業データ ①ビル事業／住宅事業

ビル事業	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6
オフィスビル棟数	42	40	40	42	43	41	41	43	44	45	47	47
オフィスビル面積（千㎡）	461	454	454	465	468	463	463	468	473	473	474	475
空室率	5.5%	5.0%	4.4%	4.3%	3.3%	3.7%	3.5%	3.1%	3.6%	2.7%	2.6%	2.6%
平均賃料（円/坪）	28,922	29,410	29,191	28,934	28,929	29,319	29,418	29,567	29,867	29,624	29,798	30,019

※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	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6
計上戸数（累計）	1,089	1,533	182	295	491	714	71	120	294	975	414	449
分譲マンション	1,087	1,528	179	287	482	700	71	119	291	971	408	441
戸建・戸建用宅地	0	1	3	6	6	9	0	0	0	1	1	2
その他	2	3	1	2	3	5	0	1	3	4	5	7
分譲マンション粗利率（累計）	23.6%	22.7%	18.8%	17.3%	18.8%	20.9%	27.4%	25.0%	21.6%	33.3%	38.0%	37.6%
分譲マンション竣工在庫	130	110	105	91	131	124	89	56	120	124	138	105
うち契約済	11	7	11	14	30	14	21	20	17	30	25	11
分譲マンション供給戸数（累計）	1,379	1,549	115	452	614	901	102	264	540	953	293	531
契約戸数（累計）	1,482	1,632	90	368	590	835	134	302	577	944	211	522
契約済み未計上戸数	1,643	1,352	1,263	1,433	1,460	1,486	1,549	1,668	1,772	1,458	1,261	1,540
賃貸マンション棟数	7	6	6	7	7	7	7	7	7	8	9	10
マンション管理受託戸数	49,979	49,484	51,036	51,931	52,749	53,010	54,733	91,916	91,293	92,726	92,658	92,342

事業データ ②アセットサービス事業／その他

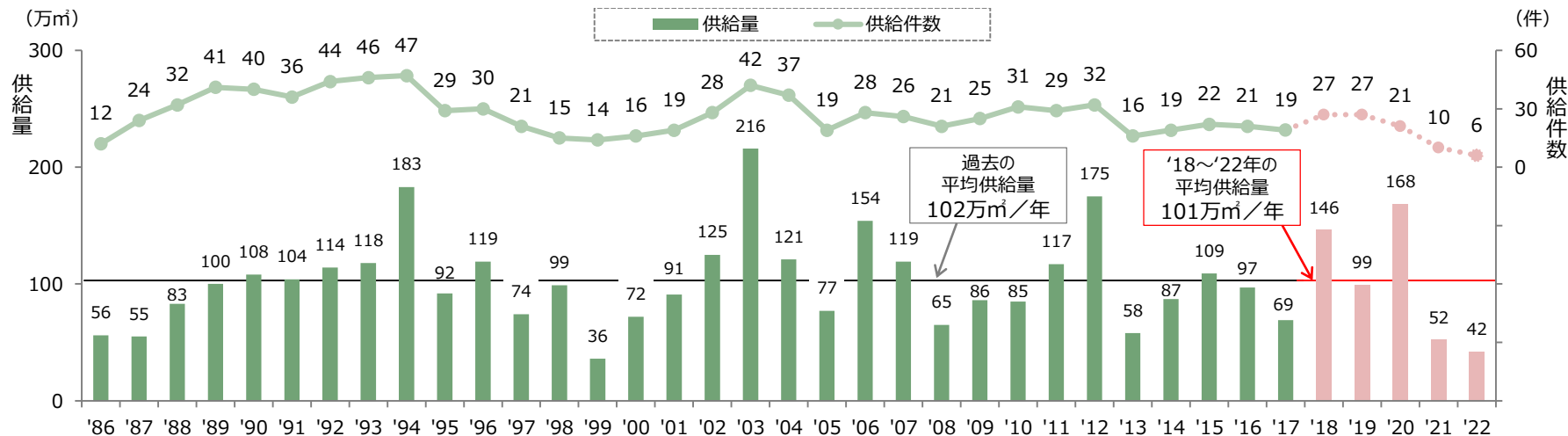
アセットサービス事業	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6
仲介事業 取扱件数 (累計)	731	999	224	476	691	924	219	474	702	969	250	522
うち売買 (累計)	688	943	217	456	656	879	205	452	662	895	245	504
うち賃貸 (累計)	43	56	7	20	35	45	14	22	40	74	5	18
駐車場事業 拠点数	1,306	1,334	1,320	1,336	1,340	1,579	1,564	1,580	1,588	1,677	1,682	1,687
駐車場事業 車室数	60,727	61,743	60,907	63,267	63,720	65,546	65,042	65,109	65,688	66,227	66,131	67,202

その他	2015/9	2015/12	2016/3	2016/6	2016/9	2016/12	2017/3	2017/6	2017/9	2017/12	2018/3	2018/6
サービス付き高齢者向け住宅	8	9	9	9	10	10	13	13	15	15	15	15
保有棟数	5	6	6	6	7	7	9	9	11	11	11	11
保有戸数	358	395	395	395	553	553	769	769	922	922	922	922
運営受託棟数	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4
運営受託戸数	247	284	284	284	284	284	349	349	349	349	349	349
有料老人ホーム	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4
保有棟数	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1
保有戸数	-	-	-	-	-	-	-	-	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	12	12	11	11	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	3	3	4	4	5	4	4	5	5	6	6	7
おはよう保育園	-	-	-	-	-	-	-	3	3	3	3	8

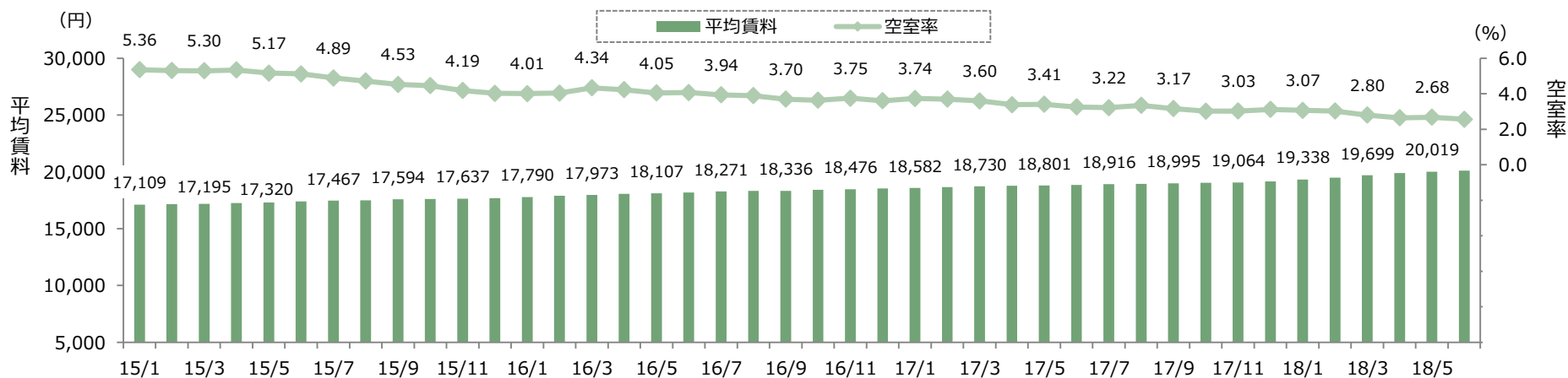
※2 共同保有物件については当社持分相当戸数を算定し開示。

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



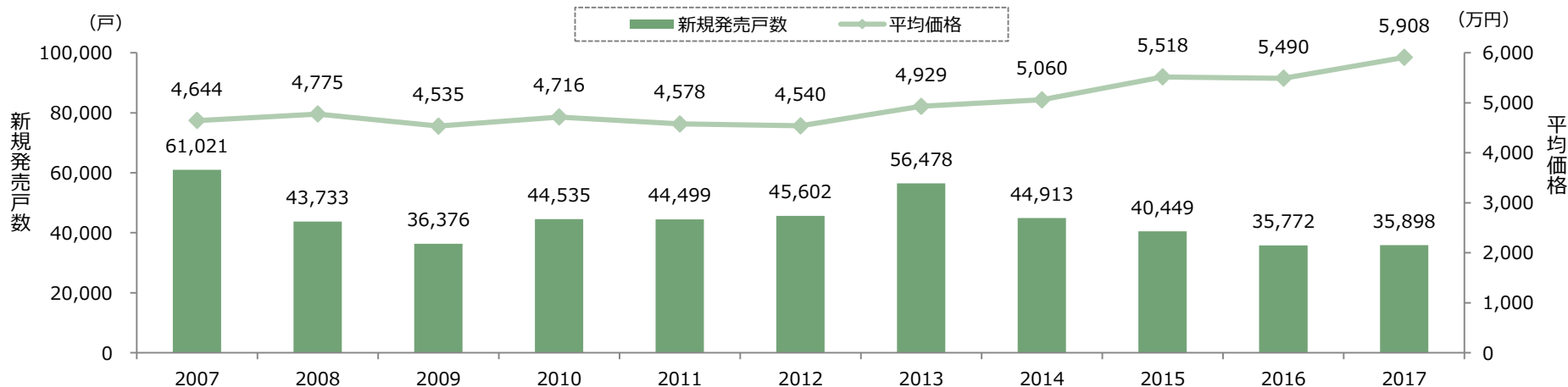
都心ビジネス地区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）の平均賃料・空室率の推移



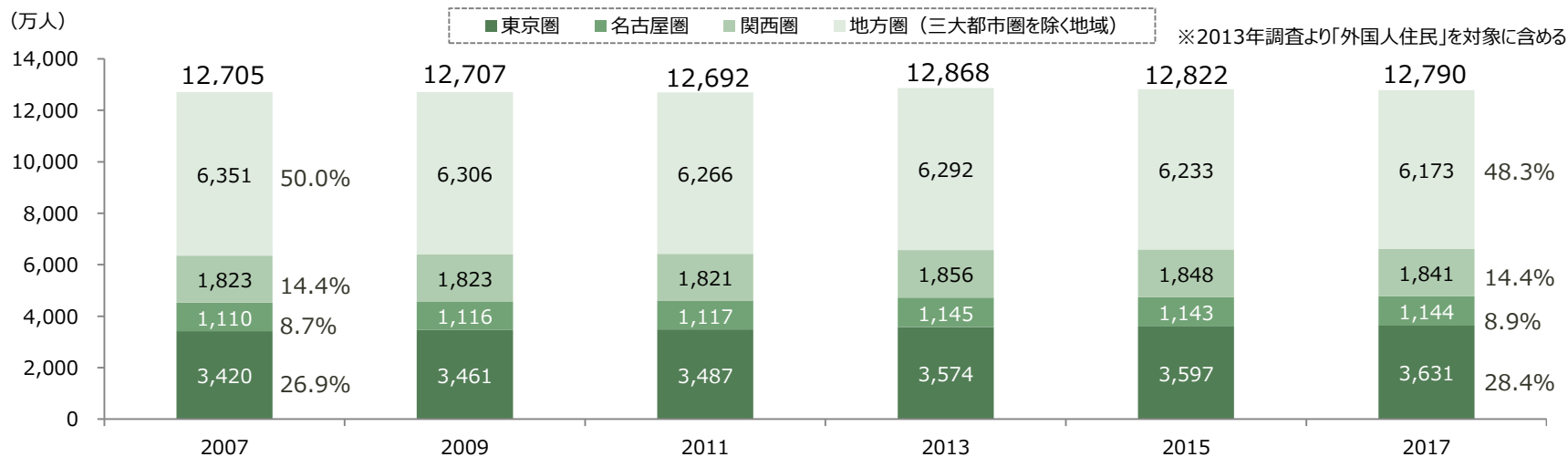
出所：森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査 2018」、三鬼商事

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



三大都市圏及び地方圏の人口の推移



出所：不動産経済研究所、総務省（人口動態調査）