

2011年12月期
決算説明資料

2012年2月



東京建物

- ・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。

1. 2011年12月期決算概要
 - (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. 2012年12月期見通し
 - (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紹介

1 2011年12月期決算 (1) 損益計算書

資産売却の見送りと大規模PJにかかる評価損計上により赤字決算

※2011年12月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。

前年実績については、2011年期首および中間に公表した参考値から変更あり(ビル等営業利益223億円→224億円、その他営業利益29億円→27億円)。

※2011年期首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(期首予想:売上高75億円、営業利益6億円)。

単位: 億円	2011年	2010年	増減	予想	増減
営業収益	1,669	1,982	▲ 313	1,900	▲ 230
ビル等	435	791	▲ 355	585	▲ 149
住宅	839	856	▲ 17	900	▲ 60
その他	394	335	59	415	▲ 20
営業利益	▲ 6	240	▲ 247	250	▲ 256
ビル等	73	224	▲ 151	264	▲ 190
住宅	▲ 13	58	▲ 71	38	▲ 51
その他	▲ 1	27	▲ 29	18	▲ 19
消去または全社	▲ 64	▲ 70	5	▲ 70	5
営業外収益	13	13	—	10	3
営業外費用	115	117	▲ 1	110	5
経常利益	▲ 108	136	▲ 245	150	▲ 258
特別利益	17	16	1	10	7
特別損失	667	28	639	30	637
税引前当期純利益	▲ 758	125	▲ 884	130	▲ 888
当期純利益	▲ 717	63	▲ 780	60	▲ 777

ポイント

営業収益

- 前年比
前期資産売却の反動により減収。
- 予想比
資産売却の見送りと震災等の影響による分譲マンションの計上戸数減少により減収。

営業利益

- 前年比
前期資産売却の反動や評価損計上の影響により減益。
- 予想比
資産売却の見送りと評価損計上の影響により減益。

特別損失

- 主に大規模再開発事業にかかる約650億円の評価損を含む。

1 2011年12月期決算 (2) 貸借対照表

物件竣工・NPC連結等の増加要因があったものの評価損計上により総資産減少

単位：億円	2011年末	2010年末	増減
資産合計	8,980	9,279	▲ 299
流動資産	1,678	1,612	65
現金・預金	329	209	119
営業未収入金	66	60	5
有価証券・匿名組合出資金	54	77	▲ 23
販売用不動産	1,035	1,135	▲ 99
その他	192	129	62
固定資産	7,302	7,666	▲ 364
有形固定資産	4,587	4,474	112
無形固定資産	282	281	—
投資その他の資産	2,432	2,911	▲ 478
負債合計	7,059	6,653	405
有利子負債	5,136	4,608	527
その他の負債	1,923	2,044	▲ 121
純資産合計	1,921	2,625	▲ 704
株主資本	1,597	2,332	▲ 735
資本金	924	924	—
資本剰余金	906	906	—
利益剰余金	▲ 228	506	▲ 735
自己株式	▲ 5	▲ 5	—
その他の包括利益累計額	251	228	23
少数株主持分	71	64	6

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	+566億
原価振替	▲591億
評価損	▲70億

有形固定資産、無形固定資産

(主な増減要因)

資本的支出 (オフィスビル・賃貸マンション竣工、NPC連結など)	+285億
売却	▲62億
減価償却	▲89億
減損	▲32億

SPCへのエクイティ出資等

(主な増減要因)

SPCへの優先出資 (うち評価損▲442億)	▲340億
匿名組合出資金 (うち評価損▲54億)	▲69億
投資損失引当金	▲190億
中国への出資	+73億

有利子負債

(主な増減要因)

短期借入金	▲10億
CP	±0
社債	+252億
長期借入金	+285億

DELシオ

2010期末 1.80倍 → 2011期末 2.78倍

自己資本比率

2010期末 27.6% → 2011期末 20.6%

前期資産売却の反動および評価損計上の影響により減収減益

単位: 億円	2011年	2010年	増減	予想	増減
営業収益	435	791	▲ 355	585	▲ 149
① ビル等賃貸	332	354	▲ 21	335	▲ 2
② 不動産売上高	10	314	▲ 303	-	10
③ 管理受託等	72	78	▲ 6	210	▲ 137
④ 配当	19	43	▲ 23	40	▲ 20
営業利益	73	224	▲ 151	264	▲ 190

① ビル等賃貸

前年比増減内訳

新規稼働	±0億
通期稼働	+3億
既存	▲4億
売却・建替等	▲20億

② 不動産売上高

前年比増減内訳

前期ビル売却の反動

③ 管理受託等

予想比増減内訳

資産売却の見送り

④ 配当

前年比増減内訳

インカムゲイン	▲3億
キャピタルゲイン	▲19億
予想比増減内訳	
インカムゲイン	±0億
キャピタルゲイン	▲20億
※資産売却の見送り	

ポイント

●ビル等賃貸

- ・平均賃料坪単価 前四半期末比 ▲2.5%
(関連会社の吸収合併など特殊要因を除くと▲0.6%)
- ・稼働率 保有86.5%、転貸92.0%、総合89.0%
(新規稼働のビルおよび改修工事中のビルを除くと、保有92.3%、転貸92.0%、総合92.1%)
- ・新規稼働 東京建物八重洲ビル(11年11月-)
- ・通期稼働 TIX TOWER UENO (10年8月-)
虎ノ門ファーストガーデン(10年8月-)

●不動産売上高

- ・前期ビル売却の反動により減収

●管理受託等

- ・SPC関連フィーの減少により減収

●配当

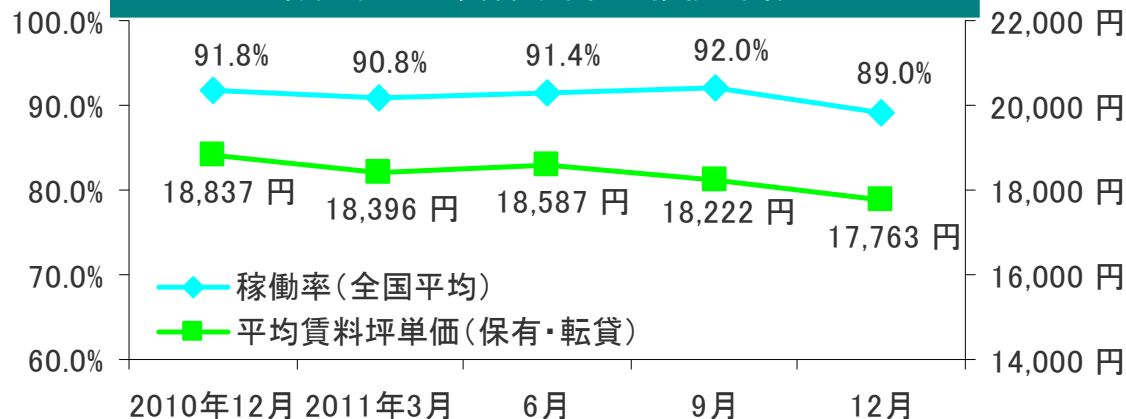
- ・インカムゲイン 17億円
- ・キャピタルゲイン 2億円

●評価損(SPC)

46億円

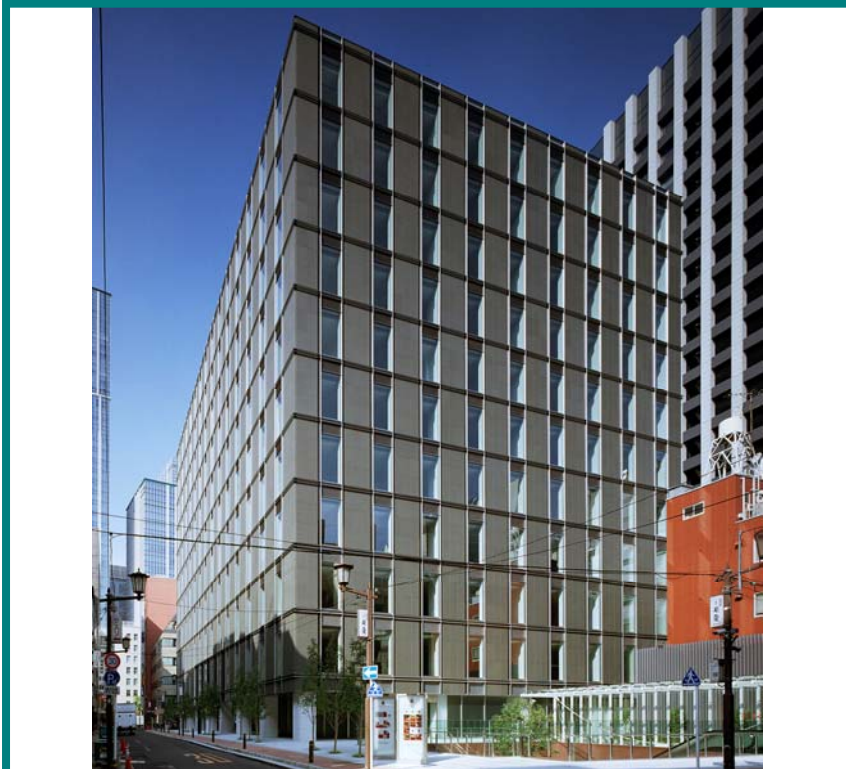
※期首予想時点でビル等セグメントに区分していた日本パーキングは、その他セグメントに移行。
(期首予想:売上高75億円、営業利益6億円)

稼働率・平均賃料坪単価の推移(単体)



主な新規稼働物件・通期稼働物件

新規稼働物件



東京建物八重洲ビル

交通：JR「東京駅」徒歩4分、地下鉄「日本橋駅」徒歩1分
 規模：地下2階地上11階 延床面積 約23,350㎡
 竣工：2011年11月

通期稼働物件

TIXTOWER UENO

交通：JR「上野駅」徒歩2分、地下鉄「上野駅」徒歩3分
 規模：地下1階地上18階 延床面積24,030.72㎡
 竣工：2010年8月



虎ノ門ファーストガーデン

交通：地下鉄「虎ノ門駅」徒歩1分、「霞ヶ関駅」徒歩5分
 規模：地下2階地上12階 延床面積10,154.73㎡
 竣工：2010年8月

分譲マンションの粗利益率は改善するも評価損計上の影響により減益

単位: 億円	2011年	2010年	増減	予想	増減
営業収益	839	856	▲ 17	900	▲ 60
① マンション分譲	600	583	▲ 17	680	▲ 79
戸建分譲	20	30	▲ 9	20	—
② 宅地等売上高	21	39	▲ 18	23	▲ 1
住宅賃貸	79	73	▲ 6	75	▲ 4
販売受託	14	10	▲ 3	15	—
管理受託等	99	87	▲ 12	85	▲ 14
③ 配当	2	30	▲ 28	2	—
営業利益	▲ 13	58	▲ 71	38	▲ 51

① マンション分譲

前年比増減内訳(単体)

計上戸数 ▲150戸
粗利益率 +1.3%

予想比増減内訳(単体)

計上戸数 ▲129戸
粗利益率 ±0%

② 宅地等売上高

前年比増減内訳

前期賃貸マンション売却の反動

③ 配当

前年比増減内訳

インカムゲイン ±0億
キャピタルゲイン ▲28億
※前期更地売却の反動

ポイント

●マンション分譲(単体)

- ・粗利益率: 15.9% (前年: 14.6%)
- ・計上戸数: 1,271戸 (前年: 1,421戸)
- ・竣工在庫: 368戸 (前四半期末: 359戸)

●宅地等売上高

- ・前期賃貸マンション売却の反動で減収

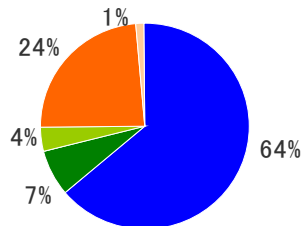
●配当

- ・インカムゲイン なし
- ・キャピタルゲイン 2億円

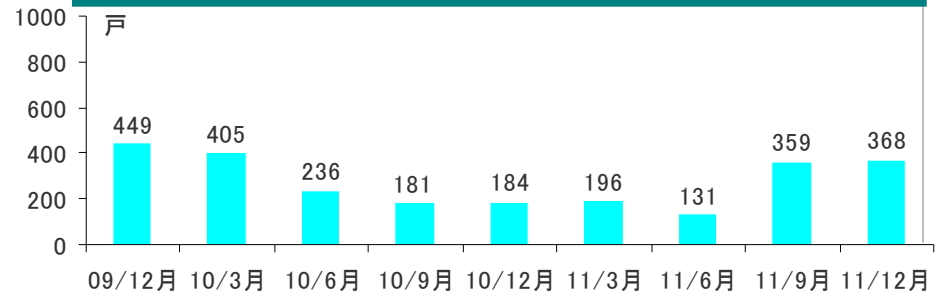
- 評価損(開発用不動産) 63億円

計上物件地域分布(単体:一般分譲マンション)

- 23区
- 都下
- 神奈川
- 千葉
- 埼玉
- 関西
- その他



竣工在庫戸数の推移(単体:一般分譲マンション)



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1,091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 武蔵小杉 (神奈川県川崎市)
JR・東急「武蔵小杉駅」徒歩2分 総戸数131戸



Brillia 辰巳 CANAL TERRACE (江東区)
有楽町線「辰巳駅」徒歩11分 総戸数232戸

日本パーキング連結により増収も評価損計上の影響により減益

単位：億円	2011年	2010年	増減	予想	増減
営業収益	394	335	59	415	▲ 20
① 余暇	111	115	▲ 3	112	—
海外	17	16	—	17	—
② 不動産流通	99	120	▲ 21	105	▲ 5
③ リフォーム	47	41	5	60	▲ 12
飲食	7	9	▲ 1	10	▲ 2
④ 時間貸駐車場	92	—	92	90	2
その他	9	12	▲ 2	12	▲ 2
⑤ 配当	7	18	▲ 10	9	▲ 1
営業利益	▲ 1	27	▲ 29	18	▲ 19

ポイント

●余暇事業

・震災の影響によりゴルフ場等で減収

●不動産流通事業

・マンション売上(買取仲介事業)の減少、および大型仲介案件の減少により減収

●リフォーム事業

・オフィス関連工事の受注増により増収

●時間貸駐車場事業

・日本パーキング連結(第2四半期より)

●配当

・インカムゲイン 7億円
・キャピタルゲイン なし

●評価損(SPC) 28億円

※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、その他セグメントに移行。
(期首予想:売上高75億円、営業利益6億円)

※今期は第1四半期に不動産流通事業の営業利益に占める割合が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が、本資料では従来どおり、その他セグメントの一部としている。

① 余暇事業

前年比増減内訳

リゾート施設 ▲3億
ゴルフ場 ▲4億
温浴施設 +5億

② 不動産流通事業

前年比増減内訳

仲介・鑑定・コンサル ▲3億
不動産売上高 ▲18億
※前期マンション販売(買取仲介)の反動

③ リフォーム事業

前年比増減内訳

オフィス関連工事受注増 +5億

④ 時間貸駐車場事業

前年比増減内訳

日本パーキング連結 +92億

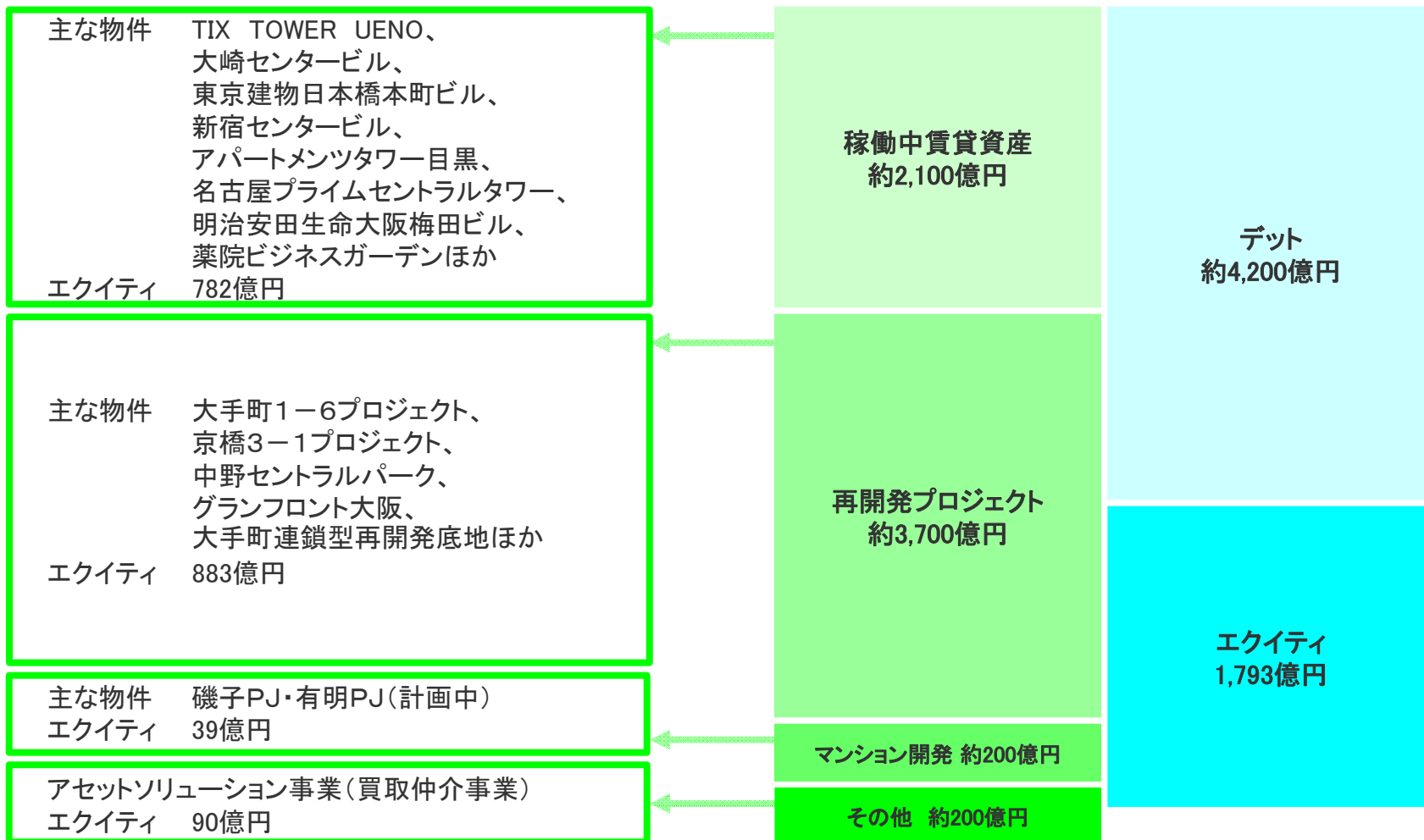
⑤ 配当

前年比増減内訳

インカムゲイン ▲3億
キャピタルゲイン ▲7億

1 2011年12月期決算 (4) SPC概況

総資産 約6,200億円 (2011年12月末時点)



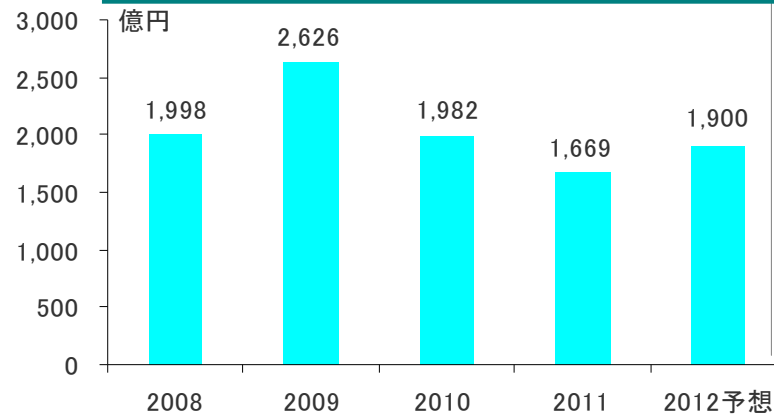
※ エクイティ出資割合に基づく当社持分

2 2012年12月期見通し (1) 損益計算書

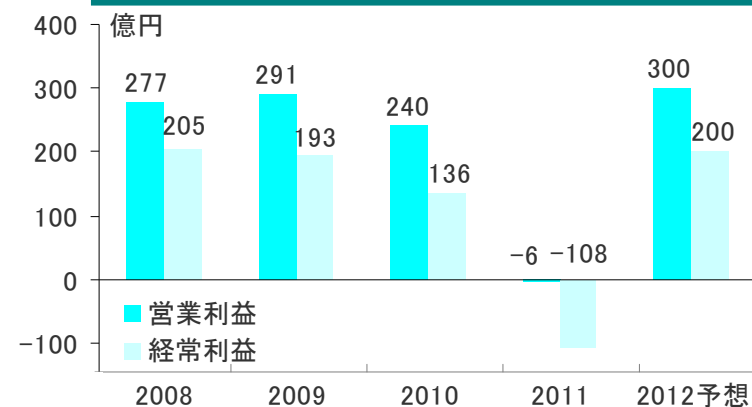
単位: 億円

	2012(予想)	2011	増減
営業収益	1,900	1,669	230
ビル等	590	435	154
住宅	880	839	40
その他	430	394	35
営業利益	300	▲ 6	306
ビル等	290	73	216
住宅	50	▲ 13	63
その他	25	▲ 1	26
消去および全社	▲ 65	▲ 64	—
営業外収益	15	13	1
営業外費用	115	115	—
経常利益	200	▲ 108	308
特別利益	—	17	▲ 17
特別損失	20	667	▲ 647
税引前当期純利益	180	▲ 758	938
当期純利益	100	▲ 717	817
期末有利子負債残高	4,900	5,136	▲ 236

営業収益の推移



営業利益・経常利益の推移



単位：億円		2012(予想)	2011	増減
	営業収益	590	435	154
①	ビル等賃貸	320	332	▲ 12
	不動産売上高	0	10	▲ 10
②	管理受託等	90	72	17
③	配当	180	19	160
	営業利益	290	73	216

① ビル等賃貸

前期比増減内訳

新規稼働	±0億
通期稼働	+7億
既存	▲9億
売却・建替等	▲2億
その他	▲7億
(サブリースの解約見込み等)	

② 管理受託等

前期比増減内訳

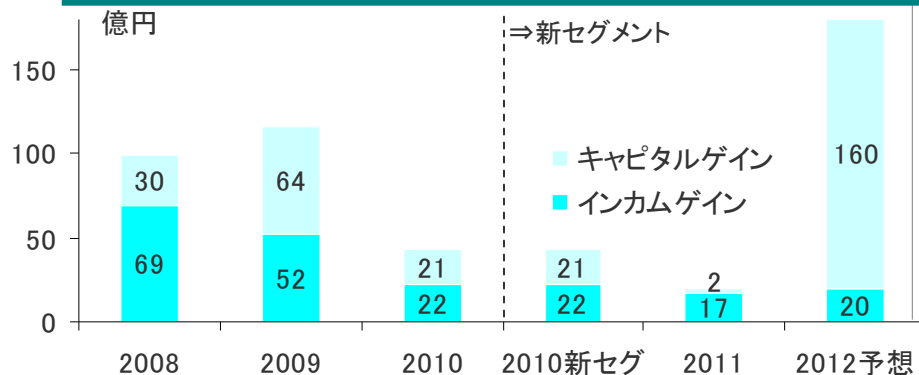
手数料収入の発生

③ 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	+157億

配当収入の推移



ポイント

●ビル等賃貸

・年末時点想定稼働率

保有92.4%、転貸94.9%、総合93.5%

(稼働開始より1年以内の新規ビルを除くと、保有93.1%、転貸95.2%、総合94.1%)

・新規稼働(予定)

(仮称)日本橋本町三丁目PJ (2012年7月～)

・通期稼働

東京建物八重洲ビル (2011年11月～)

●管理受託等

・手数料収入の発生を想定

●配当

・インカムゲイン 20億円

・キャピタルゲイン 160億円

単位: 億円		2012(予想)	2011	増減
	営業収益	880	839	40
①	マンション分譲	570	600	▲ 30
	戸建分譲	20	20	—
②	宅地等売上高	105	21	83
	住宅賃貸	75	79	▲ 4
	販売受託	17	14	2
	管理受託等	93	99	▲ 6
③	配当	—	2	▲ 2
	営業利益	50	▲ 13	63

ポイント

● マンション分譲(単体)

- ・想定粗利益率：20% (前年：15.9%)
- ・想定計上戸数：1,250戸 (前年：1,271戸)
- ※うち45%が契約済

● 宅地等売上高

- ・更地等の売却を想定

● 配当

- ・想定なし

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 +4.1%

② 宅地等売上高

前期比増減内訳

更地等の売却を想定

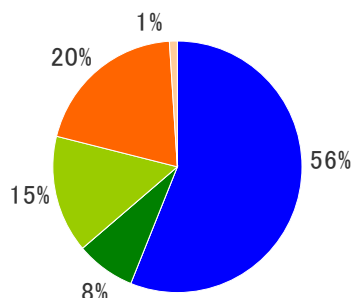
③ 配当

前期比増減内訳

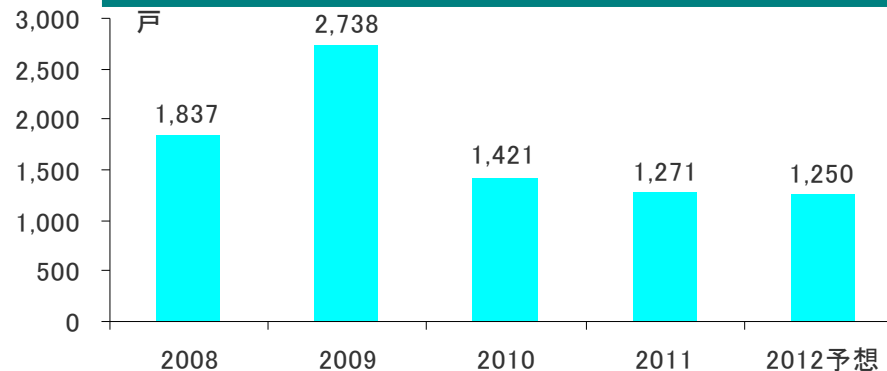
インカムゲイン ±0億
キャピタルゲイン ▲2億

2012年計上予定物件地域分布(単体：一般分譲マンション)

- 23区
- 都下
- 神奈川
- 千葉
- 埼玉
- 関西
- その他



マンション計上戸数の推移(単体)



単位：億円		2012(予想)	2011	増減
営業収益		430	394	35
①	余暇	118	111	6
	海外	17	17	—
②	不動産流通	100	99	—
	リフォーム	53	47	5
	飲食	8	7	—
③	時間貸駐車場	116	92	23
	その他	10	9	—
④	配当	8	7	—
営業利益		25	▲1	26

① 余暇事業

前期比増減内訳

ゴルフ場	+1億
温浴施設	+3億

② 不動産流通事業

前期比増減内訳

仲介・鑑定・コンサル	+3億
不動産売上高	▲4億

③ 時間貸駐車場事業

前期比増減内訳

日本パーキング通期寄与	+23億
-------------	------

④ 配当

前期比増減内訳

インカムゲイン	±0億
キャピタルゲイン	±0億

ポイント

●余暇事業

・ゴルフ場・温浴施設での増収を想定

●不動産流通事業

・マンション売上(買取仲介事業)は減少を見込むも、仲介事業で増収を想定

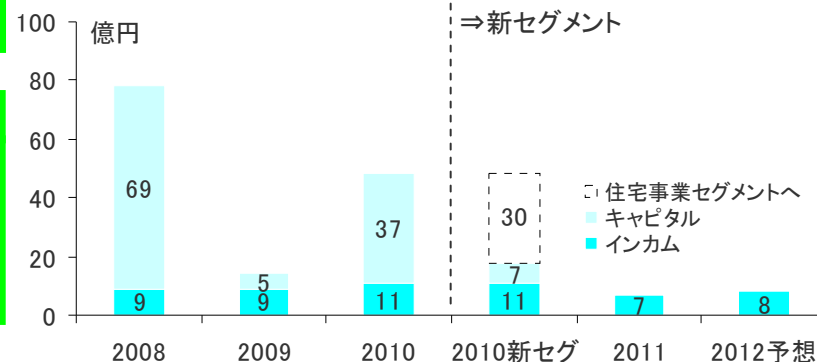
●時間貸駐車場事業

・日本パーキングが通期寄与

●配当

・インカムゲイン 8億円
・キャピタルゲイン なし

配当収入の推移



中野セントラルパーク

東棟竣工予定: 2012年3月
南棟竣工予定: 2012年5月



南池袋2丁目市街地再開発 (マンション)

竣工予定: 2015年3月



①大手町フィナンシャル シティ ノースタワー

竣工予定: 2012年9月



②大手町1-6プロジェクト

一次竣工予定: 2013年9月
全体竣工予定: 2014年4月



③日本橋本町三丁目PJ

竣工予定: 2012年7月



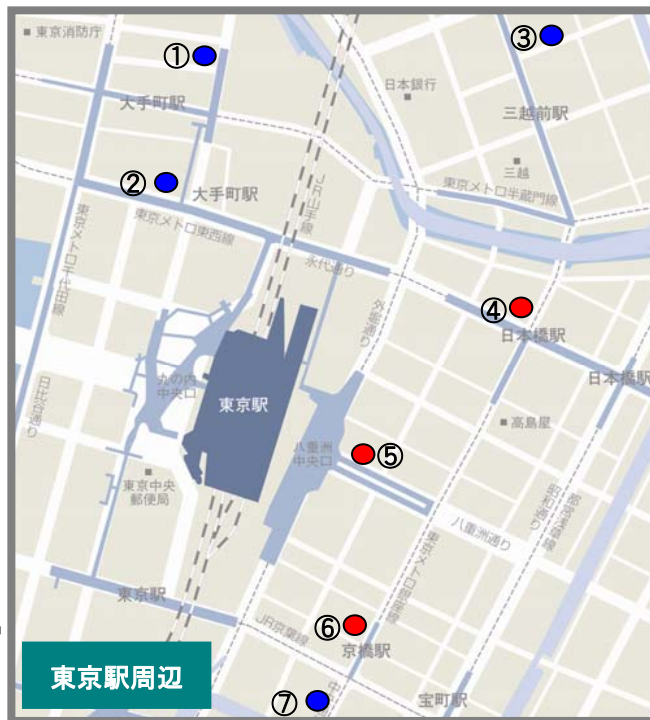
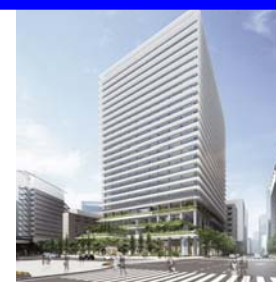
④ 日本橋一丁目 プロジェクト

⑥京橋二丁目西地区 市街地再開発

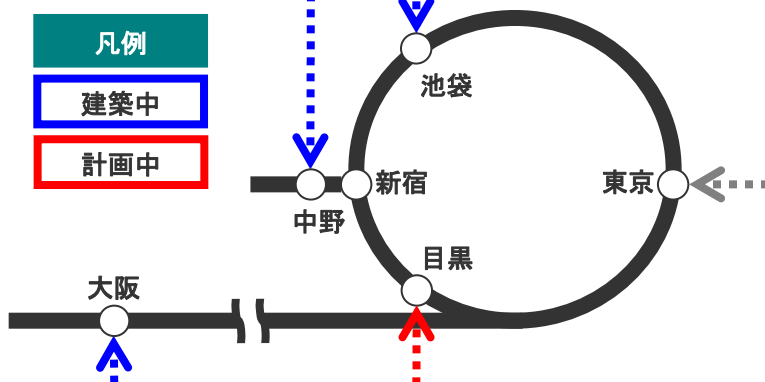


⑤八重洲一丁目東地区 市街地再開発

⑦京橋3-1プロジェクト



- 凡例
- 建築中
- 計画中



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 (マンション)

竣工予定: 2017年



4 環境への取り組み事例紹介

DBJ Green Building 認証 3つの大規模PJがいずれも最高ランク「プラチナ」を取得

中野セントラルパーク



主な評価項目

- ・「緑の中で働く」をコンセプトにした
広大な都市計画公園
- ・高い省CO2を実現する環境配慮設計
- ・街区全体で構築される高い防災力 など

都市計画公園 イメージパース



京橋3-1プロジェクト



主な評価項目

- ・「(仮称)京橋の丘」
B1Fから5Fに渡る重層緑化空間
- ・断熱性能等に優れた高い省エネ性能
- ・外国語対応可能な医療等各種施設 など

「京橋の丘」 イメージパース



大手町1-6プロジェクト



主な評価項目

- ・「(仮称)大手町の森」
約3,600㎡の本物の森を創出
- ・最新技術をふんだんに用いた環境性能
- ・国際交流機能やオフィスサポート施設 など

「大手町の森」 イメージパース

