



# 2015年12月期決算

(平成27年12月期決算)

## 補足説明資料

FACT SHEETS

2016年2月8日



東京建物株式会社

<http://www.tatemono.com>

### 目次

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| ・2015年12月期(平成27年12月期)決算(連結)    |      |
| 損益計算書                          | P. 1 |
| セグメント情報                        | P. 2 |
| キャッシュフロー計算書                    | P. 3 |
| 財務の状況                          | P. 3 |
| 主要財務指標                         | P. 3 |
| ・2015年12月期(平成27年12月期)決算(単体)    |      |
| 損益計算書                          | P. 4 |
| 事業の概況                          | P. 5 |
| 財務の状況                          | P. 6 |
| 棚卸資産回転率                        | P. 6 |
| 主要財務指標                         | P. 6 |
| ・2015年12月期実績／2014年12月期実績 比較表   | P. 7 |
| ・2016年12月期通期予想／2015年12月期実績 比較表 | P. 8 |

※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。

2015年12月期（平成27年12月期） 連結決算資料

【損益計算書】

|             | 2012/12<br>(H24/12) | 2013/12<br>(H25/12) | 2014/12<br>(H26/12) | 2015/12<br>(H27/12) | 2016/12<br>(H28/12)<br>(通期予想) |
|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------|
| 単位:百万円      |                     |                     |                     |                     |                               |
| 営業収益        | 194,161             | 220,026             | 237,049             | 260,012             | 260,000                       |
| (連単倍率)      | 1.39                | 1.46                | 1.18                | 1.69                | -                             |
| 営業総利益       | 53,775              | 53,995              | 56,353              | 62,677              | 63,000                        |
| (粗利益率)      | 27.7%               | 24.5%               | 23.8%               | 24.1%               | 24.2%                         |
| 販管費         | 22,883              | 24,633              | 25,793              | 28,237              | 28,000                        |
| 売上高販管費率     | 11.8%               | 11.2%               | 10.9%               | 10.9%               | 10.8%                         |
| 営業利益        | 30,892              | 29,361              | 30,559              | 34,439              | 35,000                        |
| (連単倍率)      | 1.19                | 1.28                | 0.35                | 1.28                | -                             |
| 営業外収益       | 1,926               | 2,538               | 1,937               | 2,624               | 2,000                         |
| 受取利息・配当金    | 749                 | 850                 | 1,054               | 1,430               | -                             |
| その他         | 1,177               | 1,688               | 883                 | 1,194               | -                             |
| 営業外費用       | 11,077              | 9,941               | 15,179              | 12,266              | 11,000                        |
| 支払利息        | 8,472               | 7,692               | 11,990              | 8,850               | -                             |
| その他         | 2,605               | 2,248               | 3,189               | 3,415               | -                             |
| (金融収支)      | △ 7,723             | △ 6,842             | △ 10,936            | △ 7,420             | -                             |
| 経常利益        | 21,741              | 21,959              | 17,317              | 24,796              | 26,000                        |
| (連単倍率)      | 1.14                | 1.37                | 0.21                | 1.16                | -                             |
| 特別利益        | 3,819               | 21,537              | 142,438             | 3,525               | 2,000                         |
| 固定資産売却益     | 3,286               | 2,158               | 132,762             | 1,860               | -                             |
| その他         | 532                 | 19,379              | 9,675               | 1,665               | -                             |
| 特別損失        | 7,752               | 22,215              | 17,427              | 6,359               | -                             |
| 固定資産売却除却損   | 1,228               | 141                 | 136                 | 1,163               | -                             |
| 投資有価証券評価損   | 1,859               | 5,584               | 4,217               | -                   | -                             |
| その他         | 4,664               | 16,489              | 13,073              | 5,196               | -                             |
| 税金等調整前当期純利益 | 17,808              | 21,281              | 142,328             | 21,962              | 28,000                        |
| 当期純利益       | 10,243              | 10,121              | 82,944              | 16,359              | (※)16,500                     |
| (連単倍率)      | 1.08                | 1.42                | 1.30                | 0.77                | -                             |

※親会社株主に帰属する当期純利益

|          | 2012/12<br>(H24/12) | 2013/12<br>(H25/12) | 2014/12<br>(H26/12) | 2015/12<br>(H27/12) |
|----------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 連結子会社数   | 34                  | 33                  | 48                  | 46                  |
| 持分法適用会社数 | 9                   | 8                   | 8                   | 9                   |

|                      | 2012/12<br>(H24/12) | 2013/12<br>(H25/12) | 2014/12<br>(H26/12) |
|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 単位:百万円               |                     |                     |                     |
| <b>営業収益</b>          | 194,161             | 220,026             | 237,049             |
| ビル                   | 67,499              | 66,475              | 109,283             |
| ビル賃貸                 | 32,561              | 31,851              | 62,043              |
| 不動産売上高               | 5,400               | 800                 | 22,983              |
| 管理受託報酬等              | 10,860              | 21,899              | 24,136              |
| 配当収益                 | 18,678              | 11,924              | 119                 |
| 住宅                   | 86,612              | 113,523             | 87,674              |
| マンション分譲              | 52,913              | 87,944              | 61,656              |
| 戸建分譲                 | 2,255               | 501                 | -                   |
| 宅地等売上高               | 11,587              | 4,505               | 3,917               |
| 住宅賃貸                 | 7,737               | 6,267               | 6,256               |
| 販売受託                 | 1,499               | 1,815               | 1,902               |
| 管理受託等                | 10,612              | 12,483              | 13,690              |
| 配当収益                 | 7                   | 5                   | 251                 |
| その他                  | 40,048              | 40,027              | 40,091              |
| 余暇事業                 | 11,856              | 11,971              | 13,544              |
| 海外事業                 | 1,860               | 1,999               | 48                  |
| 不動産流通事業              | 7,979               | 9,528               | 11,669              |
| リフォーム事業              | 4,082               | 1,852               | -                   |
| 飲食事業                 | 693                 | 204                 | -                   |
| 時間貸駐車場事業             | 11,538              | 12,586              | 13,072              |
| その他                  | 1,187               | 758                 | 894                 |
| 配当収益                 | 850                 | 1,124               | 861                 |
| <b>営業利益</b>          | 30,892              | 29,361              | 30,559              |
| ビル                   | 33,164              | 25,493              | 29,444              |
| 住宅                   | 983                 | 7,667               | 3,841               |
| その他                  | 2,866               | 3,682               | 5,123               |
| 消去又は全社               | △ 6,122             | △ 7,482             | △ 7,848             |
| <b>営業利益率</b>         | 15.9%               | 13.3%               | 12.9%               |
| ビル                   | 49.1%               | 38.4%               | 26.9%               |
| 住宅                   | 1.1%                | 6.8%                | 4.4%                |
| その他                  | 7.2%                | 9.2%                | 12.8%               |
| <b>減価償却費</b>         | 8,790               | 8,318               | 14,022              |
| ビル                   | 4,664               | 4,662               | 10,875              |
| 住宅                   | 1,889               | 1,561               | 1,334               |
| その他                  | 2,133               | 1,971               | 1,650               |
| 消去又は全社               | 103                 | 122                 | 161                 |
| <b>償却前営業利益</b>       | 39,683              | 37,680              | 44,582              |
| ビル                   | 37,828              | 30,156              | 40,319              |
| 住宅                   | 2,873               | 9,228               | 5,175               |
| その他                  | 5,000               | 5,654               | 6,773               |
| 消去又は全社               | △ 6,018             | △ 7,359             | △ 7,687             |
| <b>有形・無形固定資産の増加高</b> | 20,542              | 7,189               | (※1) 629,679        |
| ビル                   | 17,417              | 5,450               | 623,256             |
| 住宅                   | 250                 | 211                 | 433                 |
| その他                  | 2,801               | 1,398               | 5,901               |
| 消去又は全社               | 73                  | 129                 | 88                  |
| <b>資産</b>            | 895,296             | 938,161             | 1,319,465           |
| ビル                   | 526,685             | 539,804             | 899,594             |
| 住宅                   | 141,785             | 133,861             | 146,002             |
| その他                  | 139,597             | 117,753             | 116,353             |
| 消去又は全社               | 87,227              | 146,741             | 157,514             |

(※1) 2014年度期首のSPC連結の影響を含む。

|                      | 2015/12<br>(H27/12) | 2016/12<br>(H28/12)<br>(通期予想) |
|----------------------|---------------------|-------------------------------|
| 単位:百万円               |                     |                               |
| <b>営業収益</b>          | 260,012             | 260,000                       |
| ビル                   | 96,942              | 106,000                       |
| ビル賃貸                 | 63,542              | 63,500                        |
| 不動産売上高               | 8,902               | 18,500                        |
| 管理受託報酬等              | 24,311              | 23,500                        |
| 配当収益                 | 186                 | 500                           |
| 住宅(※2)               | 98,076              | 84,000                        |
| マンション分譲              | 77,909              | 43,500                        |
| 戸建分譲                 | 67                  | 300                           |
| 宅地等売上高               | 864                 | 21,500                        |
| 住宅賃貸                 | 4,083               | 2,700                         |
| 販売受託                 | 1,532               | 1,000                         |
| 管理受託等                | 13,465              | 15,000                        |
| 配当収益                 | 153                 | -                             |
| その他(※2)              | 64,992              | 70,000                        |
| 不動産流通事業              | 30,846              | 30,000                        |
| 駐車場事業                | 16,943              | 19,000                        |
| クオリティライフ事業(余暇・シニア)   | 15,907              | 20,000                        |
| その他                  | 1,295               | 1,000                         |
| <b>営業利益</b>          | 34,439              | 35,000                        |
| ビル                   | 27,222              | 30,000                        |
| 住宅                   | 10,465              | 6,500                         |
| その他                  | 3,024               | 4,500                         |
| 消去又は全社               | △ 6,273             | △ 6,000                       |
| <b>営業利益率</b>         | 13.2%               | 13.5%                         |
| ビル                   | 28.1%               | 28.3%                         |
| 住宅                   | 10.7%               | 7.7%                          |
| その他                  | 4.7%                | 6.4%                          |
| <b>減価償却費</b>         | 14,799              | 15,000                        |
| ビル                   | 11,289              | -                             |
| 住宅                   | 1,080               | -                             |
| その他                  | 2,319               | -                             |
| 消去又は全社               | 110                 | -                             |
| <b>償却前営業利益</b>       | 49,238              | 50,000                        |
| ビル                   | 38,512              | -                             |
| 住宅                   | 11,545              | -                             |
| その他                  | 5,343               | -                             |
| 消去又は全社               | △ 6,163             | -                             |
| <b>有形・無形固定資産の増加高</b> | 45,665              | 82,000                        |
| ビル                   | 27,620              | -                             |
| 住宅                   | 3,233               | -                             |
| その他                  | 14,552              | -                             |
| 消去又は全社               | 259                 | -                             |
| <b>資産</b>            | 1,297,112           | N/A                           |
| ビル                   | 902,079             | -                             |
| 住宅                   | 131,446             | -                             |
| その他                  | 163,762             | -                             |
| 消去又は全社               | 99,824              | -                             |

(※2) 組織再編に伴い、2015年度より以下の通りセグメントの変更あり。

- ・シニア事業を住宅セグメントよりその他セグメントへ移行。
- ・子会社の賃貸管理事業を住宅セグメントよりその他セグメントへ移行。
- ・その他セグメントの配当収益の一部を同セグメント内不動産流通事業へ移行。
- ・その他セグメントの不動産流通事業へ移行していない配当収益と海外事業を同セグメント内その他に分類。

| 【キャッシュフロー】             | 2012/12<br>(H24/12) | 2013/12<br>(H25/12) | 2014/12<br>(H26/12) | 2015/12<br>(H27/12) | 2016/12<br>(H28/12)<br>(通期予想) |
|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------|
| 単位:百万円                 |                     |                     |                     |                     |                               |
| 税金等調整前当期純利益            | 17,808              | 21,281              | 142,328             | 21,962              | -                             |
| 減価償却費                  | 8,790               | 8,318               | 14,022              | 14,799              | -                             |
| 固定資産売却益                | △ 3,286             | △ 2,158             | △ 132,625           | △ 696               | -                             |
| 固定資産売却除却損              | 1,228               | 141                 | -                   | -                   | -                             |
| 減損損失                   | 3,992               | 7,727               | 6,878               | 5,044               | -                             |
| 売上債権の増減額               | △ 3,595             | △ 8,369             | △ 1,585             | △ 2,413             | -                             |
| 仕入債務の増減額               | △ 309               | △ 531               | △ 7,851             | 941                 | -                             |
| 預り金の増減額                | 1,878               | △ 1,594             | 7,053               | △ 2,346             | -                             |
| たな卸資産の増減額              | 18,074              | △ 7,700             | △ 7,207             | △ 36,970            | -                             |
| 法人税等の支払額または還付額         | △ 1,098             | △ 2,376             | △ 24,160            | 7,988               | -                             |
| その他                    | 13,850              | 7,397               | △ 1,641             | 13,450              | -                             |
| <b>営業活動によるキャッシュフロー</b> | <b>57,332</b>       | <b>22,135</b>       | <b>△ 4,790</b>      | <b>21,762</b>       | <b>36,000</b>                 |
| 投資有価証券の売却または償還等による収入   | 9,235               | 30,746              | 4,950               | 7,602               | -                             |
| 投資有価証券の取得による支出         | △ 23,026            | △ 14,790            | △ 2,612             | △ 6,746             | -                             |
| 匿名組合への出資による支出          | △ 3,068             | △ 5,100             | △ 2,090             | △ 2,000             | -                             |
| 匿名組合への出資の払戻            | 1,571               | 3,041               | 851                 | 139                 | -                             |
| 固定資産の売却による収入           | 31,062              | 15,165              | 291,343             | 16,244              | -                             |
| 固定資産の取得による支出           | △ 20,648            | △ 7,368             | △ 50,969            | △ 34,330            | -                             |
| 不動産特定共同事業出資受入金の増減額     | △ 10,921            | 1,822               | 9,486               | 6,895               | -                             |
| その他                    | 409                 | 13,566              | 6,838               | △ 9,054             | -                             |
| <b>投資活動によるキャッシュフロー</b> | <b>△ 15,385</b>     | <b>37,083</b>       | <b>257,798</b>      | <b>△ 21,250</b>     | <b>△ 120,000</b>              |
| 短期借入金の増減額              | △ 404               | △ 10                | 1,090               | 10,092              | -                             |
| CPの増減額                 | -                   | -                   | -                   | -                   | -                             |
| 長期借入金の増減額              | △ 34,981            | △ 61,363            | △ 191,445           | △ 30,673            | -                             |
| 社債の純増減                 | 2,400               | 17,800              | △ 5,460             | △ 13,660            | -                             |
| 配当金の支払額                | △ 2                 | △ 2,159             | △ 3,418             | △ 2,991             | -                             |
| その他                    | △ 2,867             | △ 1,387             | △ 78,553            | △ 2,944             | -                             |
| <b>財務活動によるキャッシュフロー</b> | <b>△ 35,855</b>     | <b>△ 47,119</b>     | <b>△ 277,787</b>    | <b>△ 40,177</b>     | <b>63,000</b>                 |

| 【財務の状況】     | 2012/12<br>(H24/12) | 2013/12<br>(H25/12) | 2014/12<br>(H26/12) | 2015/12<br>(H27/12) | 2016/12<br>(H28/12)<br>(通期予想) |
|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------|
| 単位:百万円      |                     |                     |                     |                     |                               |
| <b>総資産</b>  | <b>895,296</b>      | <b>938,161</b>      | <b>1,319,465</b>    | <b>1,297,112</b>    | <b>N/A</b>                    |
| <b>資本金</b>  | <b>92,451</b>       | <b>92,451</b>       | <b>92,451</b>       | <b>92,451</b>       | <b>N/A</b>                    |
| <b>自己資本</b> | <b>205,073</b>      | <b>250,460</b>      | <b>285,823</b>      | <b>301,571</b>      | <b>N/A</b>                    |
| 自己資本比率      | 22.9%               | 26.7%               | 21.7%               | 23.2%               | N/A                           |

| 単位:百万円       | 2012/12<br>(H24/12) | 2013/12<br>(H25/12) | 2014/12<br>(H26/12) | 2015/12<br>(H27/12) | 2016/12<br>(H28/12)<br>(通期予想) |
|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------|
| <b>有利子負債</b> | <b>479,746</b>      | <b>434,763</b>      | <b>748,273</b>      | <b>707,356</b>      | <b>780,000</b>                |
| 長期比率         | 100%                | 100%                | 100%                | 100%                | N/A                           |
| D/Eレシオ       | 2.34倍               | 1.74倍               | 2.62倍               | 2.35倍               | N/A                           |

長期比率＝期間1年超の借入金(約定ベース)÷有利子負債(期末)

D/Eレシオ＝有利子負債(期末)÷自己資本

| 【主要財務指標】 | 2012/12<br>(H24/12) | 2013/12<br>(H25/12) | 2014/12<br>(H26/12) | 2015/12<br>(H27/12) |
|----------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| ROE      | 5.3%                | 4.4%                | 33.2%               | 5.6%                |
| ROA      | 3.5%                | 3.3%                | 2.3%                | 2.7%                |

ROE＝当期純利益÷自己資本(期首期末平均)

ROA＝(営業利益＋受取利息・配当金)÷総資産(期首期末平均)

2015年12月期（平成27年12月期） 単体決算資料

| 【損益計算書】     | 2012/12<br>(H24/12) |         | 2013/12<br>(H25/12) |         | 2014/12<br>(H26/12) |         | 2015/12<br>(H27/12) |         |
|-------------|---------------------|---------|---------------------|---------|---------------------|---------|---------------------|---------|
|             | (2Q累計)              |         | (2Q累計)              |         | (2Q累計)              |         | (2Q累計)              |         |
| 単位:百万円      |                     |         |                     |         |                     |         |                     |         |
| 営業収益        | 63,372              | 139,569 | 59,187              | 150,452 | 140,083             | 199,769 | 84,027              | 153,481 |
| ビル          | 38,834              | 65,157  | 20,219              | 51,563  | 102,852             | 128,150 | 28,991              | 67,921  |
| 住宅          | 23,948              | 73,157  | 38,363              | 97,826  | 36,333              | 70,398  | 53,162              | 83,141  |
| その他         | 589                 | 1,254   | 604                 | 1,062   | 898                 | 1,221   | 1,874               | 2,418   |
| 売上総利益       | 25,571              | 41,031  | 13,366              | 39,805  | 86,327              | 102,061 | 25,558              | 42,770  |
| ビル          | 24,632              | 31,961  | 6,630               | 23,468  | 80,037              | 89,194  | 11,925              | 24,633  |
| 住宅          | 922                 | 9,720   | 6,533               | 16,713  | 5,745               | 12,307  | 13,097              | 19,266  |
| その他         | 16                  | △ 651   | 202                 | △ 377   | 545                 | 560     | 535                 | △ 1,129 |
| 粗利益率        | 40.4%               | 29.4%   | 22.6%               | 26.5%   | 61.6%               | 51.1%   | 30.4%               | 27.9%   |
| ビル          | 63.4%               | 49.1%   | 32.8%               | 45.5%   | 77.8%               | 69.6%   | 41.1%               | 36.3%   |
| 住宅          | 3.9%                | 13.3%   | 17.0%               | 17.1%   | 15.8%               | 17.5%   | 24.6%               | 23.2%   |
| (一般分譲マンション) | -2.5%               | 17.8%   | 16.2%               | 17.0%   | 16.6%               | 17.2%   | 24.2%               | 22.7%   |
| その他         | 2.9%                | -51.9%  | 33.6%               | -35.5%  | 60.7%               | 45.9%   | 28.6%               | -46.7%  |
| 販管費         | 6,169               | 15,166  | 7,928               | 17,020  | 7,457               | 15,356  | 8,567               | 15,981  |
| (売上高販管费率)   | 9.7%                | 10.9%   | 13.4%               | 11.3%   | 5.3%                | 7.7%    | 10.2%               | 10.4%   |
| 営業利益        | 19,402              | 25,865  | 5,438               | 22,785  | 78,870              | 86,705  | 16,991              | 26,789  |
| 営業外収益       | 1,184               | 2,562   | 2,498               | 3,465   | 1,179               | 2,401   | 1,402               | 2,409   |
| 受取利息・配当金    | 988                 | 2,114   | 2,224               | 2,940   | 996                 | 2,087   | 1,282               | 2,242   |
| その他         | 196                 | 447     | 273                 | 524     | 182                 | 313     | 119                 | 167     |
| 営業外費用       | 4,652               | 9,392   | 4,877               | 10,304  | 4,103               | 8,345   | 3,933               | 7,823   |
| 支払利息        | 3,484               | 7,096   | 3,659               | 7,128   | 3,151               | 5,994   | 2,893               | 5,767   |
| その他         | 1,167               | 2,295   | 1,217               | 3,175   | 952                 | 2,350   | 1,040               | 2,056   |
| (金融収支)      | △ 2,496             | △ 4,982 | △ 1,434             | △ 4,188 | △ 2,154             | △ 3,907 | △ 1,610             | △ 3,524 |
| 経常利益        | 15,934              | 19,034  | 3,059               | 15,945  | 75,946              | 80,760  | 14,459              | 21,376  |
| 特別利益        | 2,049               | 3,234   | 403                 | 18,432  | 2,587               | 8,257   | 2,960               | 2,920   |
| 固定資産売却益     | 2,038               | 3,214   | 4                   | 2,000   | 44                  | 44      | 377                 | 728     |
| その他         | 11                  | 20      | 398                 | 16,431  | 2,542               | 8,212   | 2,583               | 2,191   |
| 特別損失        | 1,157               | 7,284   | 166                 | 19,381  | 13,483              | 19,327  | 58                  | 1,386   |
| 固定資産売却除却損   | 74                  | 1,176   | 5                   | 53      | 37                  | 1,115   | 58                  | 990     |
| 投資有価証券評価損   | -                   | 1,859   | -                   | 5,584   | -                   | -       | -                   | -       |
| その他         | 1,083               | 4,248   | 160                 | 13,743  | 13,446              | 18,212  | -                   | 395     |
| 税引前当期純利益    | 16,826              | 14,985  | 3,297               | 14,996  | 65,050              | 69,690  | 17,361              | 22,909  |
| 当期純利益       | 10,413              | 9,403   | 2,668               | 7,104   | 49,425              | 63,398  | 17,229              | 21,002  |

【事業の概況】

1. ビル事業部門

|             | 2012/12<br>(H24/12) |      | 2013/12<br>(H25/12) |      | 2014/12<br>(H26/12) |      | 2015/12<br>(H27/12) |      |
|-------------|---------------------|------|---------------------|------|---------------------|------|---------------------|------|
|             | (2Q累計)              |      | (2Q累計)              |      | (2Q累計)              |      | (2Q累計)              |      |
| 保           |                     |      |                     |      |                     |      |                     |      |
| オフィスビル棟数    | 32                  | 31   | 31                  | 31   | 30                  | 31   | 34                  | 33   |
| 期末賃貸面積 (千㎡) | 202                 | 195  | 197                 | 199  | 241                 | 264  | 326                 | 317  |
| 有           |                     |      |                     |      |                     |      |                     |      |
| 期末空室率       | 10.7%               | 6.3% | 4.9%                | 4.9% | 6.3%                | 5.2% | 6.7%                | 5.8% |
| 連結          |                     |      |                     |      |                     |      |                     |      |
| SPC         |                     |      |                     |      |                     |      |                     |      |
| オフィスビル棟数    | -                   | -    | -                   | -    | 9                   | 9    | 8                   | 7    |
| 期末賃貸面積 (千㎡) | -                   | -    | -                   | -    | 181                 | 172  | 138                 | 136  |
| 期末空室率       | -                   | -    | -                   | -    | 4.9%                | 4.2% | 3.5%                | 3.2% |
| 合           |                     |      |                     |      |                     |      |                     |      |
| オフィスビル棟数    | 67                  | 66   | 65                  | 63   | 39                  | 40   | 42                  | 40   |
| 期末賃貸面積 (千㎡) | 372                 | 352  | 352                 | 351  | 423                 | 436  | 464                 | 454  |
| 計           |                     |      |                     |      |                     |      |                     |      |
| 期末空室率       | 9.6%                | 7.4% | 5.4%                | 4.3% | 5.7%                | 4.8% | 5.7%                | 5.0% |

※2013年までは合計値に保有+転貸を記載。2014年以降は合計値に保有+連結SPCを記載。

|             |      |      |      |      |      |       |   |   |
|-------------|------|------|------|------|------|-------|---|---|
| 転           |      |      |      |      |      |       |   |   |
| オフィスビル棟数    | 35   | 35   | 34   | 32   | 26   | 21    | - | - |
| 期末賃貸面積 (千㎡) | 170  | 157  | 155  | 152  | 127  | 144   | - | - |
| 貸           |      |      |      |      |      |       |   |   |
| 期末空室率       | 8.2% | 8.7% | 6.0% | 3.5% | 4.4% | 12.1% | - | - |

※2015年より保有及び連結SPCのみの開示とする。

2. 住宅事業部門

| 単位: 百万円、戸   | 2012/12<br>(H24/12) |        | 2013/12<br>(H25/12) |        | 2014/12<br>(H26/12) |        | 2015/12<br>(H27/12) |        |
|-------------|---------------------|--------|---------------------|--------|---------------------|--------|---------------------|--------|
|             | (2Q累計)              |        | (2Q累計)              |        | (2Q累計)              |        | (2Q累計)              |        |
| 計上戸数        | 295                 | 1,189  | 653                 | 1,914  | 670                 | 1,378  | 951                 | 1,533  |
| マンション       | 275                 | 1,143  | 645                 | 1,902  | 669                 | 1,376  | 949                 | 1,528  |
| 戸建・戸建用宅地    | 13                  | 37     | 5                   | 5      | 0                   | 0      | 0                   | 1      |
| 宅地等         | 7                   | 9      | 3                   | 7      | 1                   | 2      | 2                   | 3      |
| マンション新規供給戸数 | 1,231               | 1,767  | 509                 | 1,712  | 582                 | 1,150  | 464                 | 1,549  |
| マンション期末完成在庫 | 317                 | 303    | 251                 | 261    | 252                 | 197    | 179                 | 110    |
| 売上高         | 20,854              | 66,756 | 35,833              | 92,951 | 34,019              | 65,573 | 51,045              | 78,841 |
| マンション       | 10,871              | 52,913 | 35,269              | 87,944 | 30,127              | 61,656 | 50,912              | 77,909 |
| 戸建・戸建用宅地    | 620                 | 2,255  | 501                 | 501    | 0                   | 0      | 0                   | 67     |
| 宅地等         | 9,362               | 11,587 | 62                  | 4,505  | 3,891               | 3,917  | 132                 | 864    |

|               |     |     |     |    |    |    |    |    |
|---------------|-----|-----|-----|----|----|----|----|----|
| 賃貸マンション棟数(※1) | 34  | 25  | 25  | 13 | 12 | 9  | 8  | 6  |
| 期末賃貸面積 (千㎡)   | 137 | 114 | 114 | 95 | 93 | 85 | 80 | 56 |

(※1) 賃貸マンション棟数にはサービス付き高齢者向け住宅を含まない。

マンション契約戸数

| 前期末(2014/12)契約済 | 当期末(2015/12)契約 | 契約累計  | 売上計上  | 当期末(2015/12)契約済 |
|-----------------|----------------|-------|-------|-----------------|
| 1,248           | 1,632          | 2,880 | 1,528 | 1,352           |

| 【財務の状況】 | 2012/12<br>(H24/12) |         | 2013/12<br>(H25/12) |         | 2014/12<br>(H26/12) |         | 2015/12<br>(H27/12) |           |
|---------|---------------------|---------|---------------------|---------|---------------------|---------|---------------------|-----------|
|         | (2Q累計)              |         | (2Q累計)              |         | (2Q累計)              |         | (2Q累計)              |           |
| 単位: 百万円 |                     |         |                     |         |                     |         |                     |           |
| 総資産     | 810,357             | 814,250 | 835,156             | 845,739 | 877,483             | 920,033 | 1,011,041           | 1,000,588 |
| 資本金     | 92,451              | 92,451  | 92,451              | 92,451  | 92,451              | 92,451  | 92,451              | 92,451    |
| 自己資本    | 198,362             | 198,920 | 218,541             | 234,204 | 276,768             | 285,914 | 301,847             | 309,955   |
| 自己資本比率  | 24.5%               | 24.4%   | 26.2%               | 27.7%   | 31.5%               | 31.1%   | 29.9%               | 31.0%     |

単位: 百万円

|               |         |         |         |         |         |         |         |         |
|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 販売用不動産投資額     | 21,870  | 43,034  | 38,134  | 82,320  | 60,497  | 79,937  | 80,205  | 98,036  |
| 有形・無形固定資産の増加高 | 5,377   | 17,141  | 2,369   | 3,805   | 77,750  | 134,719 | 119,793 | 126,362 |
| 減価償却費         | 2,905   | 5,804   | 2,707   | 5,276   | 2,734   | 5,758   | 3,721   | 7,661   |
| 有利子負債         | 443,175 | 445,168 | 444,031 | 405,612 | 395,288 | 408,173 | 488,071 | 452,495 |
| 長期比率          | 99%     | 100%    | 99%     | 99%     | 98%     | 99%     | 97%     | 97%     |
| D/Eレシオ        | 2.23倍   | 2.24倍   | 2.03倍   | 1.73倍   | 1.43倍   | 1.43倍   | 1.62倍   | 1.46倍   |

長期比率=期間1年超の借入金(約定ベース)÷有利子負債(期末)

D/Eレシオ=有利子負債(期末)÷自己資本

| 【棚卸資産回転率】 | 2012/12<br>(H24/12) | 2013/12<br>(H25/12) | 2014/12<br>(H26/12) | 2015/12<br>(H27/12) |
|-----------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 単位: 百万円   |                     |                     |                     |                     |
| 不動産分譲事業収益 | 72,160              | 93,751              | 75,620              | 88,873              |
| 棚卸資産      | 71,425              | 81,236              | 89,948              | 116,557             |
| 棚卸資産回転率   | 1.01                | 1.15                | 0.84                | 0.76                |

| 【主要財務指標】 | 2012/12<br>(H24/12) | 2013/12<br>(H25/12) | 2014/12<br>(H26/12) | 2015/12<br>(H27/12) |
|----------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| ROE      | 4.9%                | 3.3%                | 24.4%               | 7.0%                |
| ROA      | 3.5%                | 3.1%                | 10.1%               | 3.0%                |

ROE=当期純利益÷自己資本(期首期末平均)

ROA=(営業利益+受取利息・配当金)÷総資産(期首期末平均)

2015/12期(H27/12期)実績・2014/12期(H26/12期)実績 比較表

(連 結)

|                       | 2015年12月期<br>(実 績) |        | 2014年12月期<br>(実 績)(※) |        | 増 減       | 増減率    |
|-----------------------|--------------------|--------|-----------------------|--------|-----------|--------|
| 営 業 収 益               | 260,012            | 100.0% | 237,049               | 100.0% | 22,962    | 9.7%   |
| ビ ル 事 業               | 96,942             | 37.3%  | 109,283               | 46.1%  | △ 12,340  | -11.3% |
| 住 宅 事 業               | 98,076             | 37.7%  | 84,240                | 35.5%  | 13,836    | 16.4%  |
| そ の 他 事 業             | 64,992             | 25.0%  | 43,526                | 18.4%  | 21,466    | 49.3%  |
| 営 業 利 益 ( 営 業 利 益 率 ) | 34,439             | 13.2%  | 30,559                | 12.9%  | 3,879     | 12.7%  |
| ビ ル 事 業               | 27,222             | 28.1%  | 29,444                | 26.9%  | △ 2,221   | -7.5%  |
| 住 宅 事 業               | 10,465             | 10.7%  | 3,714                 | 4.4%   | 6,751     | 181.8% |
| そ の 他 事 業             | 3,024              | 4.7%   | 3,922                 | 9.0%   | △ 898     | -22.9% |
| 消 去 又 は 全 社           | △ 6,273            |        | △ 6,521               |        | 247       |        |
| 営 業 外 収 益             | 2,624              |        | 1,937                 |        | 686       |        |
| 受 取 利 息 ・ 配 当 金       | 1,430              |        | 1,054                 |        | 376       |        |
| そ の 他                 | 1,194              |        | 883                   |        | 310       |        |
| 営 業 外 費 用             | 12,266             |        | 15,179                |        | △ 2,912   |        |
| 支 払 利 息               | 8,850              |        | 11,990                |        | △ 3,139   |        |
| そ の 他                 | 3,415              |        | 3,189                 |        | 226       |        |
| ( 金 融 収 支 )           | △ 7,420            |        | △ 10,936              |        | 3,515     |        |
| 経 常 利 益               | 24,796             |        | 17,317                |        | 7,479     | 43.2%  |
| 特 別 利 益               | 3,525              |        | 142,438               |        | △ 138,912 |        |
| 特 別 損 失               | 6,359              |        | 17,427                |        | △ 11,067  |        |
| 固 定 資 産 売 却 除 却 損     | 1,163              |        | 136                   |        | 1,027     |        |
| 投 資 有 価 証 券 評 価 損     | —                  |        | —                     |        | —         |        |
| そ の 他                 | 5,196              |        | 17,290                |        | △ 12,094  |        |
| 税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益 | 21,962             |        | 142,328               |        | △ 120,365 |        |
| 当 期 純 利 益             | 16,359             |        | 82,944                |        | △ 66,584  | -80.3% |

(※)セグメント変更反映済  
(子会社の賃貸管理事業を住宅セグメントからその他セグメントへ移行)

(単 体)

|                       | 2015年12月期<br>(実 績) |        | 2014年12月期<br>(実 績) |        | 増 減      | 増減率     |
|-----------------------|--------------------|--------|--------------------|--------|----------|---------|
| 営 業 収 益               | 153,481            | 100.0% | 199,769            | 100.0% | △ 46,288 | -23.2%  |
| ビ ル 事 業               | 67,921             | 44.3%  | 128,150            | 64.1%  | △ 60,228 | -47.0%  |
| 住 宅 事 業               | 83,141             | 54.2%  | 70,398             | 35.2%  | 12,743   | 18.1%   |
| そ の 他 事 業             | 2,418              | 1.6%   | 1,221              | 0.6%   | 1,196    | 98.0%   |
| 総 利 益 ( 粗 利 率 )       | 42,770             | 27.9%  | 102,061            | 51.1%  | △ 59,290 | -58.1%  |
| ビ ル 事 業               | 24,633             | 36.3%  | 89,194             | 69.6%  | △ 64,560 | -72.4%  |
| 住 宅 事 業               | 19,266             | 23.2%  | 12,307             | 17.5%  | 6,959    | 56.6%   |
| そ の 他 事 業             | △ 1,129            | -46.7% | 560                | 45.9%  | △ 1,690  | -301.6% |
| 販 管 費                 | 15,981             |        | 15,356             |        | 624      |         |
| 売 上 高 販 管 比 率         | 10.4%              |        | 7.7%               |        |          |         |
| 営 業 利 益 ( 営 業 利 益 率 ) | 26,789             | 17.5%  | 86,705             | 43.4%  | △ 59,915 | -69.1%  |
| 営 業 外 収 益             | 2,409              |        | 2,401              |        | 8        |         |
| 受 取 利 息 ・ 配 当 金       | 2,242              |        | 2,087              |        | 155      |         |
| そ の 他                 | 167                |        | 313                |        | △ 146    |         |
| 営 業 外 費 用             | 7,823              |        | 8,345              |        | △ 522    |         |
| 支 払 利 息               | 5,767              |        | 5,994              |        | △ 227    |         |
| そ の 他                 | 2,056              |        | 2,350              |        | △ 294    |         |
| ( 金 融 収 支 )           | △ 3,524            |        | △ 3,907            |        | 382      |         |
| 経 常 利 益               | 21,376             |        | 80,760             |        | △ 59,384 | -73.5%  |
| 特 別 利 益               | 2,920              |        | 8,257              |        | △ 5,337  |         |
| 特 別 損 失               | 1,386              |        | 19,327             |        | △ 17,940 |         |
| 固 定 資 産 売 却 除 却 損     | 990                |        | 1,115              |        | △ 124    |         |
| 投 資 有 価 証 券 評 価 損     | —                  |        | 7,900              |        | △ 7,900  |         |
| そ の 他                 | 395                |        | 10,311             |        | △ 9,915  |         |
| 税 引 前 当 期 純 利 益       | 22,909             |        | 69,690             |        | △ 46,780 |         |
| 当 期 純 利 益             | 21,002             |        | 63,398             |        | △ 42,396 | -66.9%  |



2016/12期(H28/12期)通期予想・2015/12期(H27/12期)実績 比較表

(連 結)

|                       | 2016年12月期  |        | 2015年12月期 |        | 増 減      | 増減率    |
|-----------------------|------------|--------|-----------|--------|----------|--------|
|                       | (予 想)      |        | (実 績)     |        |          |        |
| 営 業 収 益               | 260,000    | 100.0% | 260,012   | 100.0% | △ 12     | 0.0%   |
| ビ ル 事 業               | 106,000    | 40.8%  | 96,942    | 37.3%  | 9,057    | 9.3%   |
| 住 宅 事 業               | 84,000     | 32.3%  | 98,076    | 37.7%  | △ 14,076 | -14.4% |
| そ の 他 事 業             | 70,000     | 26.9%  | 64,992    | 25.0%  | 5,007    | 7.7%   |
| 営 業 利 益 ( 営 業 利 益 率 ) | 35,000     | 13.5%  | 34,439    | 13.2%  | 560      | 1.6%   |
| ビ ル 事 業               | 30,000     | 28.3%  | 27,222    | 28.1%  | 2,777    | 10.2%  |
| 住 宅 事 業               | 6,500      | 7.7%   | 10,465    | 10.7%  | △ 3,965  | -37.9% |
| そ の 他 事 業             | 4,500      | 6.4%   | 3,024     | 4.7%   | 1,475    | 48.8%  |
| 消 去 又 は 全 社           | △ 6,000    |        | △ 6,273   |        | 273      |        |
| 営 業 外 収 益             | 2,000      |        | 2,624     |        | △ 624    |        |
| 受 取 利 息 ・ 配 当 金       | —          |        | 1,430     |        | —        |        |
| そ の 他                 | —          |        | 1,194     |        | —        |        |
| 営 業 外 費 用             | 11,000     |        | 12,266    |        | △ 1,266  |        |
| 支 払 利 息               | —          |        | 8,850     |        | —        |        |
| そ の 他                 | —          |        | 3,415     |        | —        |        |
| ( 金 融 収 支 )           | —          |        | △ 7,420   |        | —        |        |
| 経 常 利 益               | 26,000     |        | 24,796    |        | 1,203    | 4.9%   |
| 特 別 利 益               | 2,000      |        | 3,525     |        | △ 1,525  |        |
| 特 別 損 失               | —          |        | 6,359     |        | △ 6,359  |        |
| 固 定 資 産 売 却 除 却 損     | —          |        | 1,163     |        | —        |        |
| 投 資 有 価 証 券 評 価 損     | —          |        | —         |        | —        |        |
| そ の 他                 | —          |        | 5,196     |        | —        |        |
| 税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益 | 28,000     |        | 21,962    |        | 6,037    |        |
| 当 期 純 利 益             | 16,500 (※) |        | 16,359    |        | 140      | 0.9%   |

※親会社株主に帰属する当期純利益