

2020年12月期第3四半期 決算説明資料

2020.11.5

■ 決算サマリー	p.3	■ セグメント別概況	p.17
■ 2020年12月期第3四半期決算・通期予想の概要	p.4	①ビル事業	p.18
■ 2020年12月期 通期業績予想	p.6	②住宅事業	p.28
■ 2020年12月期 通期業績予想の修正の概要	p.7	③アセットサービス事業	p.36
■ マーケット環境の認識と今後の方針	p.8	④その他	p.38
■ ESG報告 直近の取り組み	p.9	■ Appendix	p.43
■ 決算詳細情報	p.10	長期ビジョン・中期経営計画の概要	p.44
2020年12月期第3四半期 損益計算書	p.11	各指標の推移	p.50
2020年12月期第3四半期 貸借対照表	p.12	賃貸等不動産の時価評価	p.51
販売用不動産の残高推移	p.14	事業データ	p.52
■ 投資計画	p.15	施設一覧	p.54
■ 株主還元	p.16	マーケットデータ	p.56

2020年12月期第3四半期決算

- 分譲マンションの売上・粗利益の減少や投資家向け物件売却の減少に加えて、新型コロナウイルス感染拡大の影響により駐車場・リゾート施設の稼働が低下したこと等の結果、減収減益。

2020年12月期通期業績予想

- 新型コロナウイルス感染拡大により、主にホテル・商業施設の賃貸事業、駐車場事業、リゾート事業への影響が生じていることから、期首（2020年2月5日）に公表した2020年12月期通期業績予想について、2020年8月4日付で修正済。
- また、投資家向け物件売却において今期シニア住宅を売却する方針となったことに伴い、売却想定アセットの組み換え等を行った結果、8月に公表した2020年12月期修正通期業績予想について、営業収益を再修正。
- 2020年12月期は、投資家向け物件売却の増加はあるものの、分譲マンション売上の減少や新型コロナウイルス感染拡大の影響による駐車場・リゾート施設の稼働低下、本社移転に伴う全社コストの増加等の結果、営業利益・事業利益・経常利益は前期比減益となるが、営業収益および親会社株主に帰属する当期純利益については増収増益の見通し。

トピックス

- 東京都におけるイノベーション・エコシステム形成促進支援事業 八日京エリアが「認定地域別協議会」に認定。（8月）
- 連結子会社（東京建物シニアライフサポート株式会社）の株式譲渡並びにSOMPOケア株式会社との業務提携契約締結。（9月）
- 「Brillia City 西早稲田」販売開始。2020年東京都内初回販売戸数第1位。（10月）

2020年12月期第3四半期決算・通期予想の概要

- 分譲マンションの売上・粗利益の減少や投資家向け物件売却の減少に加えて、新型コロナウイルス感染拡大の影響により駐車場・リゾート施設の稼働が低下したこと等の結果、減収減益。
- 2020年12月期は、投資家向け物件売却の増加はあるものの、分譲マンション売上の減少や新型コロナウイルス感染拡大の影響による駐車場・リゾート施設の稼働低下、本社移転に伴う全社コストの増加等の結果、営業利益・事業利益・経常利益は前期比減益となるが、営業収益および親会社株主に帰属する当期純利益については増収増益の見通し。

					2020/2/5公表 2020/11/5公表		
P L	単位：億円	2019/12 3Q実績	2020/12 3Q実績	増減	2020/12 通期予想	2020/12 修正通期予想	進捗率
	営業収益	2,461	2,128	▲ 332	3,500	3,400	63%
	営業利益	415	269	▲ 146	530	480	56%
	事業利益 ※ 1	412	272	▲ 140	520	475	57%
	親会社株主に帰属する当期純利益	249	168	▲ 81	310	310	54%
B S	単位：億円	2019/12末	2020/9末	増減	2020/12末 予想	2020/12末 予想	
	総資産	15,640	16,504	863	-	-	
	有利子負債	9,248	10,447	1,198	9,900	9,900	
	DELシオ（倍） ※ 2	2.5	2.9	0.4	-	-	
	有利子負債/EBITDA倍率（倍） ※ 3	12.6	-	-	-	-	

※1 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

※2 DELシオ = 有利子負債 ÷ 自己資本

※3 有利子負債/EBITDA倍率 = 有利子負債 ÷ (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)

新型コロナウイルス感染拡大による主な影響

- ・ 新型コロナウイルス感染拡大により、特にホテル・商業施設の賃貸事業、駐車場事業、リゾート事業において影響が発生。
- ・ 投資家向け物件売却においては、ホテル・商業施設の売却を見送り、事業環境に大きな変化が生じていないアセットの売却に切り替え。

セグメント		当社事業への主な影響
ビル	ホテル・商業施設賃貸	<ul style="list-style-type: none"> ・ ホテル・商業施設の売上低下に伴い、一部テナント・オペレーターに対して賃料減額・免除を実施。 ・ 行政からの要請に基づき、大型商業施設について4月中旬～5月中旬まで休館対応。
住宅	分譲マンション	<ul style="list-style-type: none"> ・ モデルルームや販売センターにおける新規営業活動の休止。 (首都圏においては4月上旬～5月下旬まで新規顧客への営業活動自粛。)
アセットサービス	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外出自粛要請により、特に地方主要駅前のパーク&ライド型や大型商業施設附帯の駐車場の稼働が大幅に低下。
その他	リゾート	<ul style="list-style-type: none"> ・ 温浴施設（おふろの王様）について、4月上旬～5月末まで全施設休業。 ・ リゾートホテル施設（レジーナリゾート）について、緊急事態宣言後に段階的に全施設休業し、6月より再開。 ・ ゴルフ場について、緊急事態宣言後、関東近郊は一時休業。5月より一部サービスを制限した上で再開。
投資家向け物件売却		<ul style="list-style-type: none"> ・ ビルセグメント、アセットサービスセグメントにおける投資家向け物件売却について、ホテル・商業施設の売却を見送り、事業環境に変化が生じていないオフィスや賃貸マンション、シニア住宅等に入れ替えを実施。

2020年12月期 通期業績予想

- 新型コロナウイルス感染拡大により発生したホテル・商業施設の賃貸事業、駐車場事業、リゾート事業の影響を織り込み、2020年8月4日付で公表した2020年12月期修正通期業績予想について、今般シニア住宅を売却する方針となったことに伴い、売却対象物件の見直し等を行った結果、営業収益を再修正。なお、利益等については修正なし。（次ページ参照）
- 2020年12月期は、投資家向け物件売却の増加はあるものの、分譲マンション売上の減少や新型コロナウイルス感染拡大の影響による駐車場・リゾート施設の稼働低下、本社移転に伴う全社コストの増加等の結果、営業利益・事業利益・経常利益は前期比減益となるが、営業収益および親会社株主に帰属する当期純利益については増収増益の見通し。

単位：億円	2019/12 通期実績	2020/11/5公表		2020/2/5公表		期首公表数値からの修正概要	
		2020/12 修正通期予想 (A)	増減	2020/12 期首通期予想 (B)	修正通期予想 期首公表予想比較 (A-B)		
営業収益	3,230	3,400	169	3,500	▲ 100	・営業収益 シニア住宅・オフィス等の投資家向け物件売却が増加するものの分譲マンション売上高の減少や、リゾート事業・駐車場の稼働低下、ホテル・商業施設の賃貸収益の減少等の結果、期首予想対比▲100億円の見通し。	
ビル	1,209	1,450	240	1,480	▲ 30		
住宅	1,312	1,030	▲ 282	1,150	▲ 120		
アセットサービス	441	475	33	600	▲ 125		
その他	266	445	178	270	175		
営業利益	524	480	▲ 44	530	▲ 50	・事業利益 ホテル・商業施設の売却見送り、シニア住宅・オフィス等の売却に入れ替えた一方、ビル賃貸収益の一部減免、駐車場・リゾート事業の稼働低下等の結果、期首予想対比▲45億円の見通し。	
持分法投資損益	▲ 7	▲ 5	2	▲ 10	5		海外事業における持分法投資損失の改善（+5億）
事業利益 ※1	516	475	▲ 41	520	▲ 45		
ビル	375	400	24	434	▲ 34		
住宅	158	78	▲ 80	90	▲ 12		
アセットサービス	58	25	▲ 33	90	▲ 65		
その他	5	72	66	6	66		
消去・全社	▲ 82	▲ 100	▲ 17	▲ 100	-		
営業外収益	35	50	14	35	15		
営業外費用	113	85	▲ 28	105	▲ 20		海外事業における持分法投資損失の改善、支払利息の減少
経常利益	446	445	▲ 1	460	▲ 15	※キャッシュフローの見通しについては修正なし	
特別利益	29	50	20	20	30		
特別損失	22	30	7	-	30		
税引前利益	453	465	11	480	▲ 15		
親会社株主に帰属する当期純利益	297	310	12	310	-		
営業活動によるキャッシュフロー	240	100		100			
投資活動によるキャッシュフロー	▲ 640	▲ 850		▲ 850			
財務活動によるキャッシュフロー	480	600		600			

※1 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

2020年12月期 通期業績予想の修正の概要

- 2020年8月4日付で公表した2020年12月期修正通期業績予想について、足許でのコロナウイルス感染拡大の影響の反映に加え、今般シニア住宅を売却する方針となったことに伴い、売却対象物件の見直し等を行った結果、セグメント別営業利益の内訳について以下の通り修正。



営業利益のセグメント別内訳 修正概要

セグメント：項目		期首公表	8月修正公表	11月修正公表	11月修正公表の概要
投資家向け物件売却	ビル	80億※	60億※	70億※	・ 売却物件の見直しを行った結果、想定より売却益が上振れる見通し。
	住宅	30億※	75億※	15億※	・ シニア住宅の売却に伴い、賃貸マンションの売却対象を一部見直し。
	アセットサービス	50億※	50億※	30億※	・ シニア住宅の売却に伴い、アセットソリューションの売却対象を一部見直し。
	その他	0億※	0億※	70億※	・ シニア住宅を今期売却する予定。
	合計	160億※	185億※	185億※	・ 8月公表から修正なし（期首+25億）
物件売却以外	ビル：ビル賃貸等	350億	320億	325億	・ ビル賃貸において、賃料減免幅縮小等により利益回復の見通し。
	住宅：マンション分譲等	60億	60億	63億	・ マンション分譲において、販売状況が想定以上に好調であること等により、利益増加の見通し。
	アセット：駐車場・仲介等	40億	5億	▲5億	・ 駐車場事業において、回復ペースが想定より鈍化しているため、利益減少の見通し。
	その他：リゾート・ファンド クオリティライフ・海外	20億	10億	12億	・ リゾート事業において、GoToトラベルの効果等により、利益回復の見通し。
	合計	470億	395億	395億	・ 8月公表から修正なし（期首▲75億）

※投資家向け物件売却の数字については、粗利益額のイメージ。

- ・ オフィス・住宅マーケットについて、新型コロナウイルス感染拡大の影響は現時点ではほとんどなし。長期的な働き方の多様化を見据えた新しい商品企画を推進。
- ・ 不動産取引市場は、安定したキャッシュフローが期待される物流施設・賃貸マンションを中心に需要は底堅く、新規プロジェクト確保に向けて積極的に投資を推進。

今後のマーケット環境の認識と当社の取り組み

<p>オフィス</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 足許のオフィスマーケットへの新型コロナウイルス感染拡大の影響は限定的。当社のポートフォリオにおいては大きな解約等はなく、賃料への影響は見られない。 ・ 一部エリアにおいてマーケットの空室率・平均賃料は、現在は悪化傾向ではあるものの、当面新規供給床は限定的であり、今後大きく需給バランスが崩れる可能性は低い見通し。 ・ 引き続き、好立地・ハイスパックを志向するという大きなトレンドは不変だが、テレワークの普及により、オフィスのあり方が「作業」する場から「価値創造」の場に変遷。より生産性が高いオフィスの商品企画が求められる。 	<p>具体的取り組み</p> <p>新本社オフィスではABW（Activity Based Working）の考え方に基づいた多様なレイアウトを導入するなど、様々な取り組みを実践。</p>  <p>新本社オフィス内</p>
<p>住宅</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分譲マンションについて、実需層の需要は好調。利便性が高い都心好立地へのニーズは不変であり、郊外部での需要の高まりも見られる状況。 ・ 賃貸マンションにおいても事業環境に大きな変化は生じておらず、今後も安定したキャッシュフローが期待できる状況。 ・ 一方でテレワークの普及により、快適な執務環境とくつろげる居住環境の両立に対する需要は高まるとの認識。共用部のコワーキングスペースや、居室内におけるワークスペースの確保など新しい商品企画を推進。 	<p>具体的取り組み</p> <p>在宅勤務やテレワークが可能な商品企画を備えたBrillia city西早稲田は、10月に第1期販売を開始。最高倍率9倍の登録申し込みを受領。</p>  <p>コワーキングラウンジイメージ</p>
<p>不動産取引市場</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産取引マーケットにおいては、ホテル・商業施設以外大きな変化はなし。 ・ 特に、安定収益が期待される好立地のオフィス、物流施設や賃貸マンション等への投資需要は好調に推移する見通し。（今期、オフィス3件、物流施設8件、賃貸マンション7件の新規プロジェクトを確保済み） 	

- 近年ますます拡大するESG投資とウィズコロナ・アフターコロナ社会を見据え、グループ全体でサステナビリティ施策への取り組みを一層強化。
※詳細は「統合報告書2020」および「サステナビリティレポート2020」をご参照ください。
- 気候変動及び環境負荷低減への取り組みとしてTCFD提言へ賛同。（2020年6月）
- 国内において不動産セクター初となる社会課題の解決と環境配慮を目的としたサステナビリティボンドを発行。（2020年7月）

<サステナビリティボンドの概要>

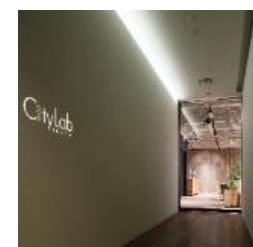
	第31回無担保社債	第32回無担保社債
発行年限	5年	10年
発行額	200億円	200億円
利率	0.220%	0.500%
条件決定日	2020年7月10日	
発行日	2020年7月16日	
償還日	2025年7月16日	2030年7月16日
取得格付	債券格付：A- / 見通し：ポジティブ (株式会社日本格付研究所)	
サステナビリティファイナンス・フレームワーク評価	SU1(F) (株式会社日本格付研究所) ※	
資金用途 (フレームワーク)	八日京エリアにおける社会課題解決に貢献するまちづくり ①東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業 (八重洲プロジェクト) ②八重洲一丁目北地区市街地再開発事業 (呉服橋プロジェクト) ③東京スクエアガーデン ④東京建物日本橋ビル ⑤City Lab TOKYO ⑥TOKYO FOOD LAB ⑦ xBridge Tokyo / xBridge Tokyo Next ⑧ Kitchen Studio SUIBA ⑨ TOKYO IDEA EXCHANGE	



八重洲プロジェクト



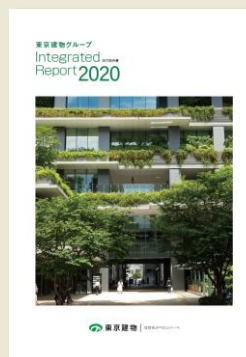
呉服橋プロジェクト



City Lab Tokyo
「サステナビリティ」を軸とした
オープンイノベーション拠点

→p.23、24にプロジェクトおよび取り組みの詳細記載。

「統合報告書2020」・「サステナビリティレポート2020」を公表



今期公表した「統合報告書2020」、「サステナビリティレポート2020」については、HPよりダウンロード可能。

統合報告書2020

https://tatemono.com/ir/library/pdf/integrated_2020_all.pdf

サステナビリティレポート2020

https://tatemono.com/csr/uploads/2020csr_all.pdf

※格付け機関におけるサステナビリティファイナンスフレームワーク評価の最上位評価

決算情報詳細

2020年12月期第3四半期 損益計算書

- 分譲マンションの売上・粗利益の減少や投資家向け物件売却の減少に加えて、新型コロナウイルス感染拡大の影響により駐車場・リゾート施設の稼働が低下したこと等により、減収減益。
- 修正後の通期連結業績予想に対する進捗率が低くなっている理由は、各セグメントにおける投資家向け物件売却の売上計上予定が第4四半期に偏っていること等によるもの。

単位：億円	2019/12 3Q実績	2020/12 3Q実績	増減	主な増減要因	2020/11/5公表	
					2020/12 修正通期予想	進捗率
営業収益	2,461	2,128	▲ 332		3,400	63%
ビル	937	862	▲ 74		1,450	60%
住宅	969	760	▲ 209		1,030	74%
アセットサービス	352	330	▲ 22		475	70%
その他	201	175	▲ 26	・営業収益・事業利益	445	39%
営業利益	415	269	▲ 146	分譲マンションの売上・粗利益およびビル事業における投資家向け物件売却が減少したことに加えて、新型コロナウイルス感染拡大の影響により駐車場・リゾート施設の稼働が低下したこと等により、減収減益。	480	56%
持分法投資損益	▲ 3	2	6		▲ 5	-
事業利益 ※1	412	272	▲ 140		475	57%
ビル	282	257	▲ 25		400	64%
住宅	127	65	▲ 61		78	84%
アセットサービス	57	13	▲ 44		25	53%
その他	8	8	0		72	12%
消去・全社	▲ 63	▲ 72	▲ 9		▲ 100	73%
営業外収益	29	38	8	持分法投資利益・配当金の増加等	50	76%
営業外費用	79	62	▲ 16	前期実施したハイブリッド社債にかかる資金調達コストの減少等	85	74%
支払利息	51	50	▲ 0			
経常利益	366	245	▲ 121		445	55%
特別利益	15	27	11	投資有価証券売却益の増加	50	54%
特別損失	6	28	22	投資有価証券評価損・新型コロナウイルス感染拡大による損失の計上	30	96%
税引前利益	375	243	▲ 131		465	52%
親会社株主に帰属する四半期純利益	249	168	▲ 81		310	54%

※1 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

2020年12月期第3四半期 貸借対照表

- 分譲マンション・物流施設の開発用地の取得や八重洲プロジェクトへの投資、Hareza Tower竣工等による増加と、上場株式の時価評価下落に伴う投資有価証券減少等の結果、総資産が863億円増加。

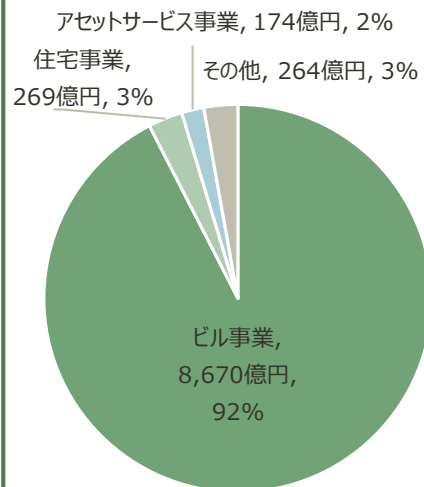
単位：億円	2019/12末	2020/9末	増減	主な増減要因
資産合計	15,640	16,504	863	
流動資産	4,246	4,825	579	
現金・預金	395	604	209	・販売用不動産 分譲マンション開発用地・物流施設開発用地等の取得により増加
販売用不動産	3,373	3,761	387	
その他	477	459	▲ 18	
固定資産	11,394	11,679	284	
有形固定資産	7,896	8,265	369	・有形固定資産 八重洲PJへの投資、Hareza Tower、北青山三丁目PJ竣工に伴う建築費支出、 種地ビルの取得等により増加
無形固定資産	1,130	1,115	▲ 15	
投資その他の資産	2,367	2,298	▲ 69	・投資その他の資産 海外事業等への投資が進んだものの、投資有価証券の時価下落等により減少
負債合計	11,798	12,783	985	
有利子負債	9,248	10,447	1,198	・有利子負債 長期借入金の増加+900、社債等の増加+298
その他負債	2,549	2,335	▲ 213	
純資産合計	3,842	3,720	▲ 121	
株主資本	2,781	2,854	73	・株主資本 親会社株主に帰属する四半期純利益+168、配当金の支払い▲92
その他の包括利益累計額	968	769	▲ 198	
非支配株主持分	92	95	3	・その他の包括利益累計額 その他有価証券評価差額金の減少
自己資本比率	24.0%	22.0%	▲2.0P	
DELシオ ※1	2.5	2.9	0.4	ネットDELシオ 2.7
有利子負債/EBITDA倍率 ※2	12.6	-	-	

※1 DELシオ = 有利子負債 ÷ 自己資本

※2 有利子負債/EBITDA倍率 = 有利子負債 ÷ (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)

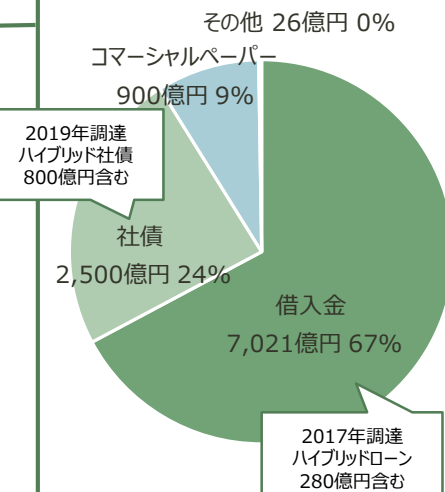
2020年12月期第3四半期 貸借対照表

有形・無形固定資産内訳

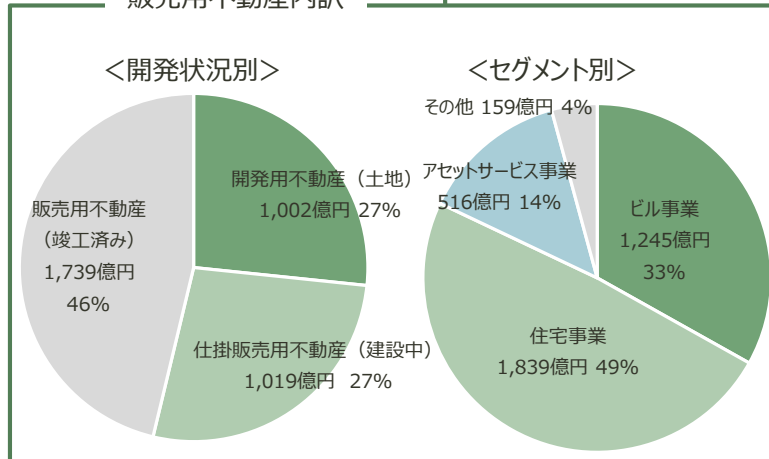


総資産 : 16,504 億円			
流動資産	4,825	負債	12,783
現金・預金	604	有利子負債	10,447
販売用不動産	3,761	借入金	7,021
販売用不動産	1,739	社債	2,500
仕掛販売用不動産	1,019	コマーシャルペーパー	900
開発用不動産	1,002	その他	26
その他	459	その他負債	2,335
固定資産	11,679	純資産	3,720
有形固定資産	8,265	株主資本	2,854
無形固定資産	1,115	その他の包括利益累計額	769
投資その他の資産	2,298	非支配株主持分	95

有利子負債内訳



販売用不動産内訳



DEレシオの状況

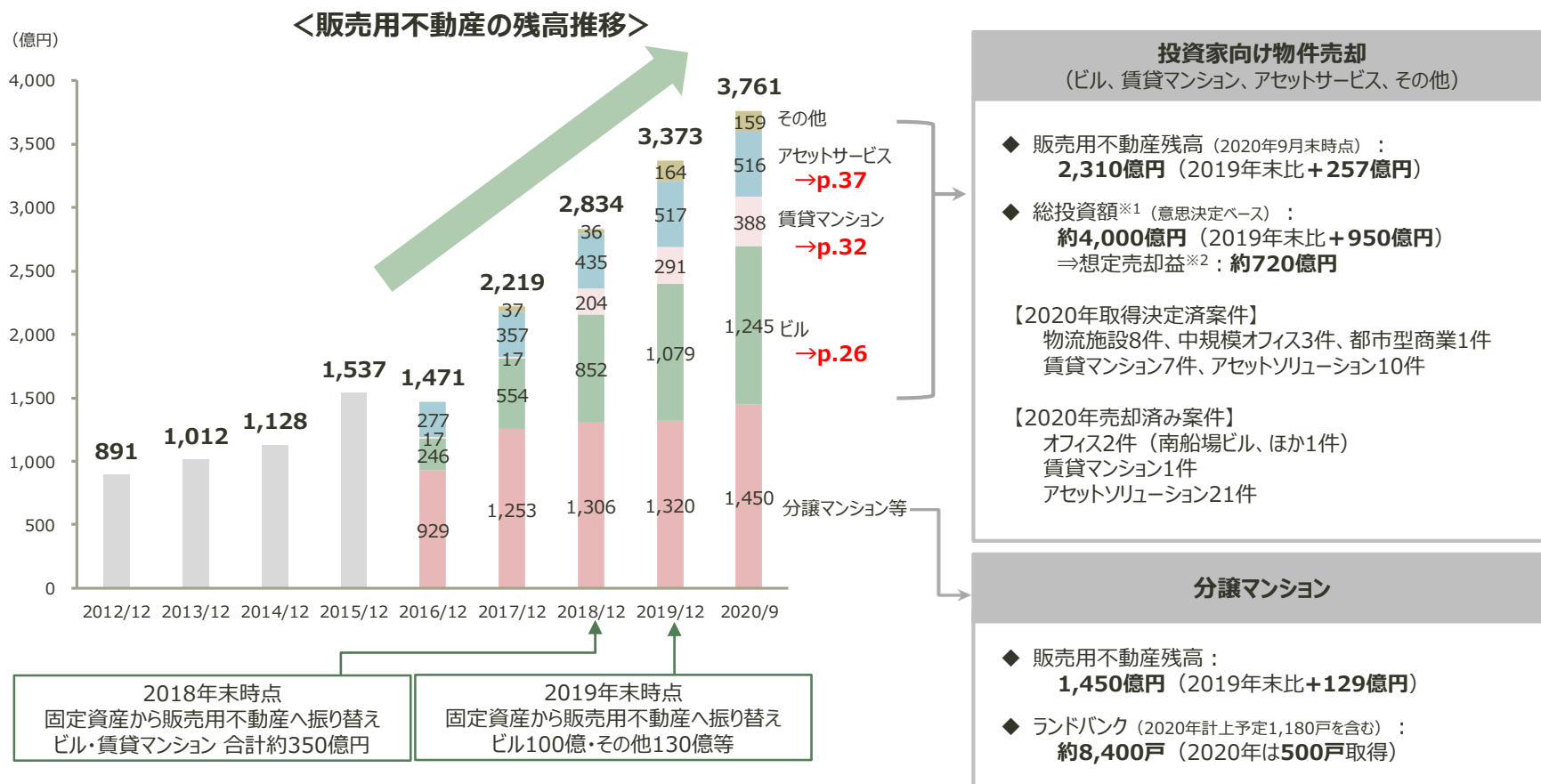
新型コロナウイルス感染拡大の影響への備えや、新規の投資機会を確実に確保するための備えとして、借入れによる資金調達を多めに実施し、手元資金を厚くしている状況。

	2020/9末	
	2020/9末	ハイブリッド考慮 ※3
DEレシオ ※1	2.9 倍	2.4 倍
ネットDEレシオ ※2	2.7 倍	2.2 倍

- ※1 DEレシオ=有利子負債/自己資本
- ※2 ネットDEレシオ=(有利子負債-現金・預金)/自己資本
- ※3 ハイブリッドローンとハイブリッド社債の合計1,080億円について、格付上の資本認定額合計540億円を考慮して計算

販売用不動産の残高推移

- 第3四半期までは、ビル事業における物流施設開発用地や住宅事業における賃貸マンション開発用地等の取得が進み、販売用不動産残高は3,761億円に増加。
- 投資家向け売却物件は総投資額ベースで約4,000億円まで拡大、分譲マンションもランドバンクを順調に積み増し、約8,400戸確保。



※1 各物件の取得時の簿価に、取得後発生する建築費等を加えた投資額を合計して算出。

※2 2019年末時点の想定売却益より今期売却済み物件の売却益を控除し、今期新たに取得が決定した物件の想定売却益を合計して算出。

- 新中期経営計画で定めた5つの重点戦略に対し、5年間累計でグロス投資額14,000億円、ネット投資額5,000億円の投資を計画。
- 2020年12月期は合計2,400億円の投資を計画。うち新規投資については1,000億弱を見込んでおり、9月末時点で約65%が投資確定済み。

<新中期経営計画（2020-2024）投資計画>

	単位：億円
グロス投資額	14,000
大規模再開発への投資	2,300
分譲マンションプロジェクトへの投資	4,300
投資家向け売却物件への投資	5,500
海外事業への投資	700
その他	1,200
回収額	9,000
ネット投資額	5,000

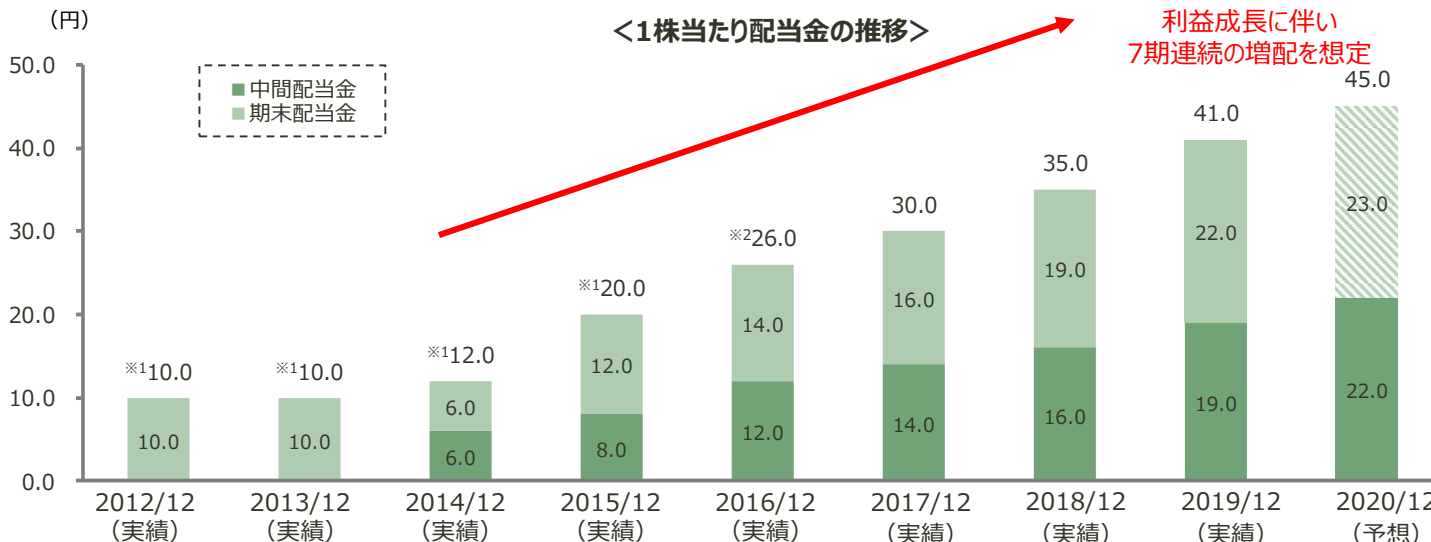
<2020年12月期投資計画>

	単位：億円
	2,400
	150
	700
	850
	150
	550

※Hareza Tower、北青山三丁目PJ
 駐車場施設開発、CAPEX等への支出および
 大規模再開発に向けた種地ビルや
 収益不動産の取得にむけた予備枠等を含む。

- 親会社株主に帰属する当期純利益は期首公表通りとなる見込みであり、今期の配当予想の修正はなし。
- 今期は前期の41.0円から4.0円増配となる45.0円/株（配当性向30.3%）を想定。

＜1株当たり配当金の推移＞



親会社株主当期純利益	102億円	101億円	829億円	163億円	197億円	225億円	272億円	297億円	310億円
1株当たり当期純利益	23.79円	23.55円	193.12円	75.91円	91.00円	104.17円	125.79円	141.59円	148.31円
連結配当性向	21.0%	21.2%	3.1%	26.3%	28.6%	28.8%	27.8%	29.0%	30.3%
連結総還元性向	21.0%	21.2%	3.1%	26.3%	28.6%	28.8%	27.8%	62.5%	-
※1 期末株価	878円	2,336円	1,762円	1,323円	1,563円	1,522円	1,140円	1,709円	-
※3 配当利回り	1.1%	0.4%	0.7%	1.5%	1.7%	2.0%	3.1%	2.4%	-

利益還元方針

中期経営計画期間（2020～2024年度）では連結配当性向30%以上の配当を基本とし、持続的な成長により継続的に株主還元の拡充を図ります。自己株式の取得は、事業環境や財務状況等を踏まえて実施の是非を検討します。

※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 2020年12月期第3四半期決算・通期予想 東京建物

- 第3四半期は、ビル賃貸は堅調に推移した一方で、主に投資家向け物件売却が減少したこと等により、減収減益。
- 通期では、ビル賃貸において一部賃料の減免が発生するものの、投資家向け物件売却の増加等により、増収増益となる見通し。

単位：億円	2019/12 3Q実績	2020/12 3Q実績	増減	主な増減要因	2020/11/5公表	
					2020/12 修正通期予想	進捗率
営業収益	937	862	▲ 74		1,450	60%
ビル賃貸	546	559	13	新規+ 6、通期+ 21、売却・建替え等▲ 8、既存▲ 6	740	76%
不動産売上	123	42	▲ 81	投資家向け物件売却▲ 81	345	12%
管理受託等	263	255	▲ 7		360	71%
配当	4	4	0		5	89%
営業利益	279	253	▲ 25	投資家向け物件売却粗利益▲ 18（前期3Q累計 27億、今期3Q累計 8億） 八重洲再開発PJ 保留床取得税 ▲ 10	395	64%
事業利益	282	257	▲ 25		400	64%

単位：億円	2019/12 通期実績	2020/11/5公表		2020/2/5公表		期首公表数値からの修正の概要
		2020/12 修正通期予想 (A)	増減	2020/12 期首公表通期予想 (B)	A-B	
営業収益	1,209	1,450	240	1,480	▲ 30	
ビル賃貸	739	740	0	760	▲ 20	ホテル・商業の賃料減免
不動産売上	123	345	221	315	30	ホテル・商業の売却の見送り、売却アセットの入れ替え
管理受託等	340	360	19	400	▲ 40	工事受託の減少
配当	5	5	▲ 0	5	-	
営業利益	370	395	24	430	▲ 35	投資家向け物件売却粗利益▲ 10（期首予想 80億、修正予想 70億） ビル賃貸▲ 20億、管理受託等▲ 5億
事業利益	375	400	24	434	▲ 34	

新規・通期稼働物件

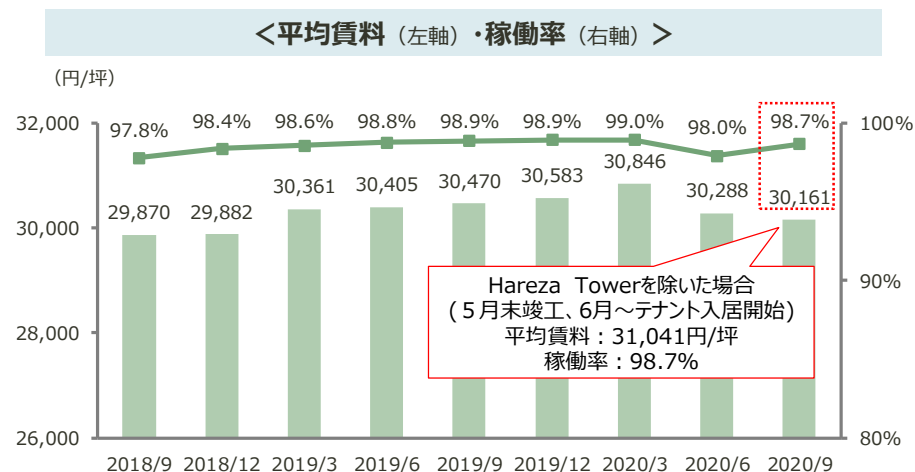
- ・2020年新規稼働：仙台花京院テラス（2020年1月竣工）、Hareza Tower（2020年5月竣工）、ののあおやまショップ&レストラン（2020年5月竣工）、T-LOGI久喜（2020年6月竣工）
- ・2020年通期稼働：DNP五反田ビル（2019年9月取得）東京建物京橋ビル（2019年6月取得）、都市型ホテル（大宮）（2019年9月竣工）、都市型ホテル（御堂筋）（2019年2月竣工）、都市型ホテル（京都）（2019年12月竣工）、FUNDES銀座（2019年11月竣工）、FUNDES五反田（2019年9月竣工）

※新規：当期に竣工あるいは取得したビルによる収益増加インパクト 通期：前期中に竣工あるいは取得したビルが通期寄与することによる収益増加インパクト
売却・建替え等：売却や建替えにより稼働ビルが減少したことによる収益減少インパクト 既存：新規、通期、売却・建替え等以外のビルにおける賃料改定・フリーレントの解消・稼働率の変動等による影響額合計

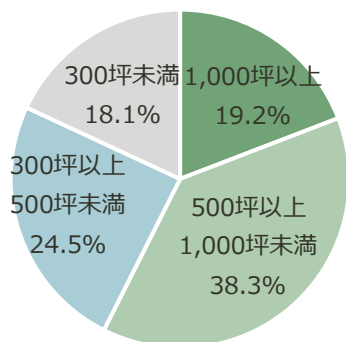
①ビル事業 保有オフィスビルポートフォリオ

- オフィスマーケットは引き続き堅調に推移しており、9月末時点の平均賃料は30,161円/坪、稼働率は98.7%とほぼ満床。本年5月末に竣工したHareza Towerの影響を除くと、平均賃料31,041円/坪、稼働率98.7%となり、好調に推移。

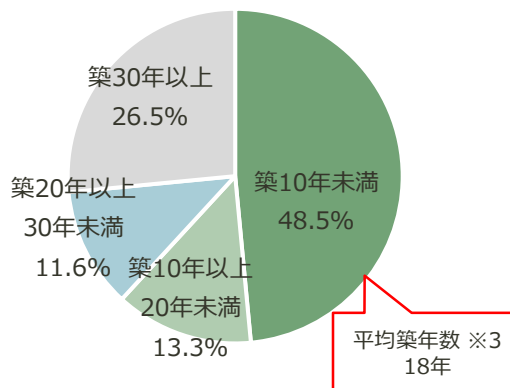
2020/9末時点	棟数	面積
保有オフィスビル ※1 ※2	45	520,929㎡
転貸ビル	—	96,519㎡
商業施設・再開発用種地ビル等	—	272,316㎡
ビル事業 賃貸面積合計	—	889,764㎡



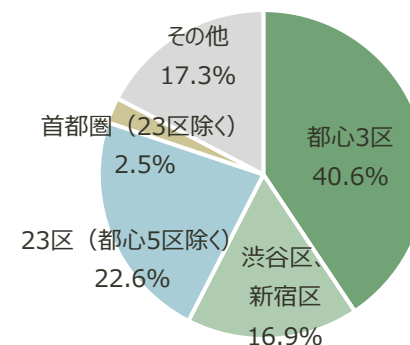
＜基準階面積別 賃貸面積比率＞



＜築年数別 賃貸面積比率＞



＜所在地域別 賃貸面積比率＞



※1 2019年第1四半期より、保有オフィスビル棟数・平均賃料・稼働率の算出対象の定義を変更。

基準変更の詳細については52ページの注釈をご参照ください。

※2 2019年9月末に引渡しを受けた「DNP五反田ビル」は「保有オフィスビル」に含めておらず、平均賃料・稼働率・賃貸面積比率の算出対象に含まない。

※3 賃貸面積による加重平均値により算出。

①ビル事業 今期竣工開発プロジェクト

- 豊島区庁舎跡地において行政と連携した複合開発Hareza Tower（オフィス棟）は2020年5月に竣工。
- オフィス棟のリーシングは順調に進捗し竣工時点において契約率は100%。2020年10月から全フロア稼働済。

Hareza Tower（エリア名称：Hareza池袋）



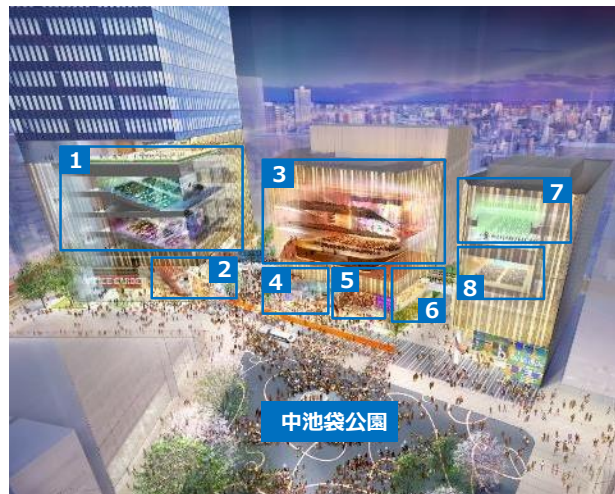
CASBEE建築
5ランク

DBJ Green
Building 認証
2019Plan 5つ星

BELS
5つ星

ZEB Ready
認証取得※

※超高層複合用途ビルにおける認証取得第一号案件



足下にはシネマコンプレックス等の劇場や商業施設が充実

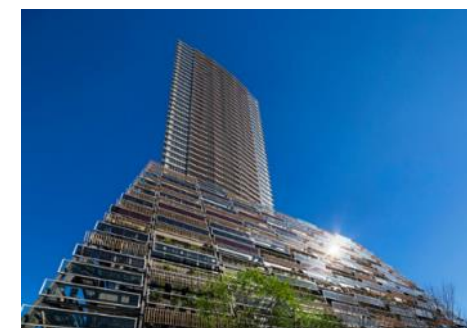
- 1 シネマコンプレックス
- 2 シネマプラザ
- 3 東京建物 Brillia HALL ※区所有
- 4 harevutai（ライブ劇場）
- 5 パークプラザ
- 6 ハレスタ（サテライトスタジオ）
- 7 多目的ホール ※区所有
- 8 小ホール ※区所有

<物件概要>

- 【延べ面積】新ホール棟約10,700㎡
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月竣工
オフィス棟2020年5月竣工

<当社の取り組み>

当社は日本初の区本庁舎・高層集合住宅一体型再開発プロジェクトである『Brillia Tower池袋』、旧豊島区庁舎および公会堂跡地における複合開発である『HAREZA Tower』の事業者として豊島区と共同して開発を推進。
『HAREZA Tower』竣工後は、エリア内に位置する中池袋公園も含めてエリアマネジメント活動を推進。



Brillia Tower 池袋（2015年竣工）

日本初区庁舎一体型49階建て432戸の大規模複合タワーレジデンス
1～10階：豊島区役所、商業施設等
11～49階：住宅

①ビル事業：八重洲・日本橋・京橋エリアの特長

- 新幹線・JR在来線・各地下鉄路線の充実により、地方都市・都内・国際空港含むあらゆる立地へのアクセスがよく、**圧倒的な交通利便性**が最大の特長。
- 周辺にはビジネスエリア、商業観光エリア、住宅地として人気が高いエリアが近接。豊富な文化資源や老舗企業の集積など**多様な地域特性**を活かしたまちづくりが期待される。
- スタートアップに適したバリエーション豊かな物件や、複数のイノベーション拠点が存在し、近年、エリアの**革新性**が加速。
- 土地の価値やオフィス立地としての評価は大手町・丸の内・有楽町エリアに劣る状況だが、今後控えている多数の再開発計画により、エリア全体としての価値が大きく上がる見通し。



八日京エリア※1の多様な地域特性とポテンシャル

圧倒的 交通利便性	大手企業の 集積	ホール・会議室 施設の充実
バリエーション豊かな 中小規模物件	食・ものづくりの伝統を継承する 豊富な文化資源	

※1 八重洲・日本橋・京橋エリアの呼称

大規模オフィス（200坪以上）賃料・路線価比較

	八重洲・日本橋・京橋	丸の内・大手町
大規模オフィス賃料相場 （200坪以上）※2	39,438円/坪	41,815円/坪
路線価 ※3	14,700千円/㎡ （外堀通り・東京駅前）	22,500千円/㎡ （大名小路・丸ビル前）

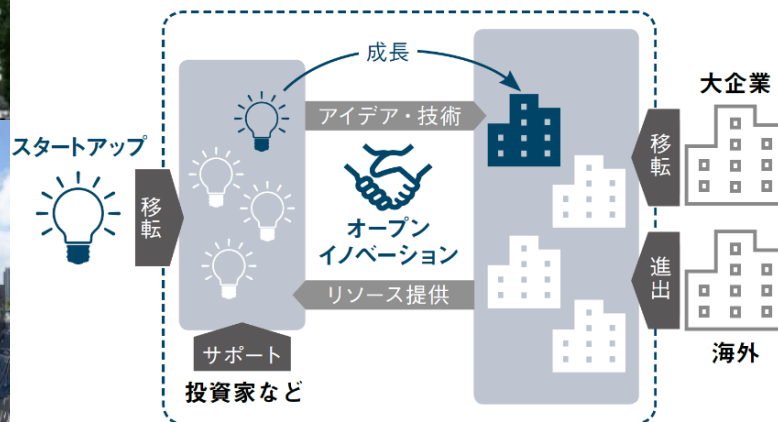
※2 出所：三幸エステート「東京主要5区オフィス相場一覧」（2020年9月末時点）
 ※3 固定資産税路線価（令和2年度）

①ビル事業：八重洲・日本橋・京橋エリアにおける取組

- 重点エリアである東京駅周辺エリアに多数のオフィスビルを保有しており、2030年頃までに複数の大規模再開発が竣工予定。
- エリア内の当社保有物件を活用し、ベンチャー企業や大企業、投資家、研究機関など、産学官の様々なプレイヤーが集積又は連携することで共存・共栄し、先端産業の育成や経済成長の好循環を生み出すビジネス環境（＝イノベーション・エコシステム）の形成を推進中。

イノベーション・エコシステムの推進

多様な地域特性・当社保有物件を活用し、八日京エリア内に有望なスタートアップを誘致し、クロステック、SDGs、食、ものづくり等大手企業の経営課題や成長分野を重点カテゴリとする取り組みを推進。



令和2年度イノベーション・エコシステム形成促進支援事業 八日京エリア「認定地域別協議会」に認定（2020年8月）

東京都は様々なプレイヤーが集積・連携したイノベーション・エコシステムの形成を目指し、人材派遣や情報発信において支援を実施。当社は、本認定地域別協議会の主幹事企業として、スタートアップの呼び込みと既存産業とのオープンイノベーションの促進や積極的な情報発信などの各種取組を実施。



○：当社参画再開発 ○：当社関与再開発 ■：当社保有ビル ○：他社参画再開発

※地図内吹き出しは、当社保有施設における取組。

①ビル事業：八重洲・日本橋・京橋エリアにおける開発プロジェクト 東京建物

- 東京駅前において「東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業」、日本橋川沿いにおいて「八重洲一丁目北地区市街地再開発事業」を推進中。
- 安定的な賃貸収益を確保するとともに、国際競争力向上・環境負荷低減等につながる各種取り組みにより、エリア全体に新たな付加価値を創出するまちづくりを目指す。

東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業 (八重洲プロジェクト)

- 当社の旧本社ビルを含む東京駅前大規模再開発事業
- 国際都市東京の陸の玄関口にふさわしい高度な都市機能の集積
- 八重洲の歴史と伝統を未来につなぐにぎわいの形成

⇒2020年6月 B地区権利変換計画認可

【延べ面積】 A地区約12,000㎡ B地区約225,000㎡
 【主要用途】 A地区事務所、店舗等 B地区事務所、医療施設、バスターミナル、カンパレンス等
 【階数】 A地区地上11階・地下3階 B地区地上50階・地下4階
 【新築着工】 2021年度予定
 【竣工】 2025年度予定



本プロジェクトによる価値創造

東京駅前の交通結節機能の強化

- ・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
- ・東京駅と周辺市街地を結ぶ地上・地下歩行者ネットワークの整備

国際競争力を高める都市機能の導入

- ・高度医療施設と連携した初期医療の整備
- ・エリアマネジメントの実施によるまちの魅力・活力向上

防災対応力強化と環境負荷低減

- ・帰宅困難者受入スペース・防災備蓄倉庫の整備
- ・コージェネレーションシステムや非常用発電施設の整備による業務継続機能の強化

八重洲一丁目北地区市街地再開発事業 (呉服橋プロジェクト)

- 地下鉄日本橋駅直結の好立地における大規模再開発事業
- 日本橋川沿いエリアのゲートとしてふさわしい都市景観の形成
- 高度金融拠点を形成する都市機能の集積

⇒2019年10月 都市計画決定および国家戦略特区認定

【延べ面積】 南街区約180,500㎡ 北街区約1,000㎡
 【主要用途】 事務所、店舗、宿泊施設、駐車場等
 【階数】 南街区地上45階・地下5階 北街区地上2階・地下1階
 【新築着工】 2025年度予定
 【竣工】 南街区2030年度予定 北街区2035年度予定



本プロジェクトによる価値創造

国際競争力強化に資する金融拠点形成

- ・国際金融・都市型MICEを支える高度金融人材のサポート施設整備

水辺空間・歩行者ネットワーク整備

- ・首都高地下化の実現に向けた各種協力
- ・日本橋川交流拠点の象徴となる広場空間整備
- ・東京駅・大手町駅・日本橋駅を結ぶ地上・地下歩行者ネットワークの整備

防災対応力強化と環境負荷低減

- ・帰宅困難者受入スペース・防災備蓄倉庫の整備
- ・地域冷暖房プラントの整備、既存プラントとの連携により地域全体でのエネルギー利用率促進

①ビル事業 主要開発プロジェクト

- 八重洲プロジェクト・呉服橋プロジェクトのほかにも中央区・港区・渋谷区で複数プロジェクトを推進中。
- 2025年以降2030年頃までに、想定賃貸面積約32万㎡分の再開発プロジェクトが順次竣工予定。

進行中再開発プロジェクト

■ 着工～竣工までの期間

現在の状況	プロジェクト名	エリア	2020年	2024年	2025年	2030年	想定賃貸面積※ (当社保有分)
権利変換認可 (B地区)	八重洲プロジェクト	中央区	[Green bar]						合計約12万㎡
準備組合設立 都市計画決定	呉服橋プロジェクト	中央区	[Green bar]						
準備組合設立	再開発①	港区	[Green bar]						合計約20万㎡
準備組合設立	再開発②	中央区	[Green bar]						
準備組合設立	再開発③	渋谷区	[Green bar]						
準備組合設立	再開発⑤	港区	[Green bar]						
協議中	再開発④	港区	[Green bar]						

賃貸面積
合計
約32万㎡

想定投資額 2,300億円程度

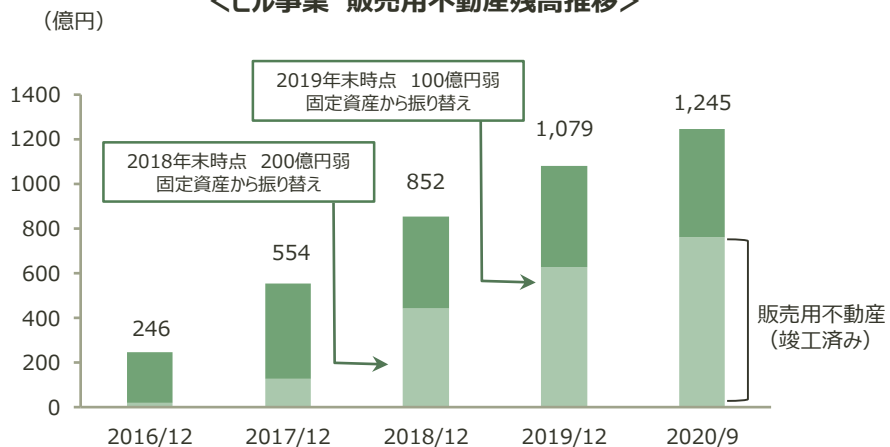
想定投資額 3,300億円程度

※ 想定賃貸面積にはカンファレンス施設や商業施設等オフィス以外の賃貸面積を含む

①ビル事業 投資家向け物件売却の取り組み

- 第3四半期までは、新たに8件の物流施設プロジェクトと3件の中規模オフィスプロジェクト等を確保。
- 販売用不動産残高は2019年末より165億円増加の1,245億円、総投資額ベースでは約800億円増加の約2,700億円にストックが拡大。

＜ビル事業 販売用不動産残高推移＞



＜都市型コンパクト商業施設一覧＞

エリア	物件名	竣工時期	状況
水道橋	FUNDES水道橋	2015/7	売却済み
神保町	FUNDES神保町	2016/11	売却済み
上野	FUNDES上野	2017/7	売却済み
福岡天神	TENJIN249	2018/7	稼働中
五反田	FUNDES五反田	2019/7	稼働中
銀座	FUNDES銀座	2019/11	稼働中
福岡天神	(仮称) 天神西通プロジェクト	2022年春	開発中

※今期、リスト掲載物件以外に1件取得決定済

総投資額（意思決定ベース）※：約2,700億円
安定稼働時の平均NOI利回りは5%程度を想定



FUNDES五反田



FUNDES銀座



※ 各物件の取得時の簿価に加え、取得後発生する建築費等も加味した総投資額を合計して算出。

①ビル事業 投資家向け物件売却の取り組み

<物流施設一覧>

物件名	開業時期	状況
T-LOGI久喜	2020/7	稼働中
(仮称) 横浜青葉物流施設プロジェクト	2022年春	開発中
(仮称) 習志野物流施設プロジェクト	2022年春	開発中
(仮称) 綾瀬物流施設プロジェクト	2022年夏	開発中
(仮称) 千葉北物流施設プロジェクト	2022年秋	開発中
(仮称) 武蔵引田物流施設プロジェクト	2023年春	取得予定
(仮称) 愛知一宮物流施設プロジェクト	未定	取得予定
(仮称) 大阪物流施設プロジェクト	未定	開発中
(仮称) 習志野Ⅱ物流施設プロジェクト	未定	開発中
(仮称) 福岡物流施設プロジェクト	未定	取得予定

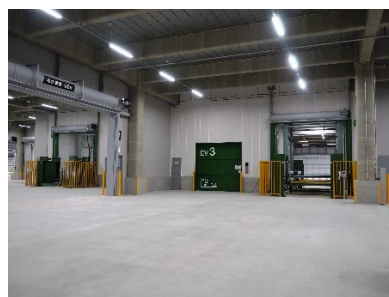
※今期、リスト掲載物件以外に3件取得決定済

T-LOGI久喜 (2020年6月末竣工)

⇒2020年9月末時点において契約率100%。2020年10月より全区画稼働中。



施設内ラウンジ



倉庫内写真

<都市型ホテル一覧>

エリア	ホテル名	客室数	竣工時期	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	稼働中
浅草	ホテルグレイスリー浅草	125	2018/9	稼働中
御堂筋①	ザ・ビー大阪御堂筋	306	2019/2	稼働中
大宮	カンデオホテルズ大宮	321	2019/8	稼働中
京都三条①	※オペレーター変更予定	122	2019/12	稼働中
京都四条	未定	106	2021年春	開発中
京都三条②	未定	未定	未定	開発中
秋葉原	未定	未定	未定	開発中
御堂筋②	未定	未定	未定	開発中

<中規模オフィス一覧>

物件名	竣工時期	状況
仙台花京院テラス	2020/1	稼働中
(仮称) 小伝馬町プロジェクト	2022年春	開発中
未定(エリア：札幌駅前)	2023年秋	開発中
(仮称) 芝浦プロジェクト	2024年春	開発中
(仮称) 仙台プロジェクト	2024年春	取得予定



仙台花京院テラス

※赤字は2020年取得物件

②住宅事業 2020年12月期第3四半期決算・通期予想 東京建物

- 第3四半期は、前年同四半期に高収益タワーマンションを計上したことや、分譲マンション計上戸数が1,053戸から955戸へ減少したこと等により、減収減益。
- 通期では、賃貸マンションの売却が増加するものの、分譲マンション売上・粗利益の減少等により、減収減益となる見通し。

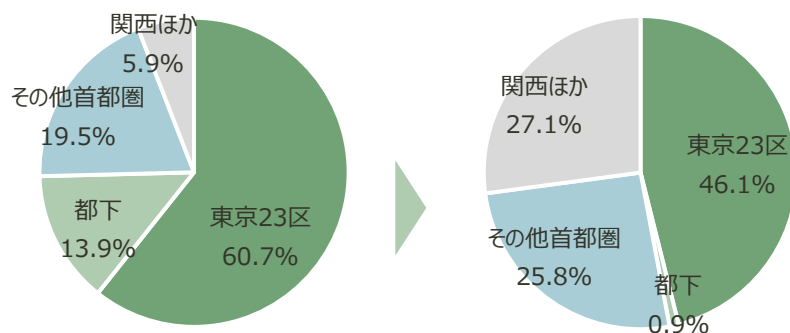
単位：億円	2019/12 3Q実績	2020/12 3Q実績	増減	主な増減要因	2020/11/5公表	
					2020/12 修正通期予想	進捗率
営業収益	969	760	▲ 209		1,030	74%
マンション分譲	751	507	▲ 244	計上戸数：955戸、戸当たり単価：5,314万円、粗利益率：22.8%	630	81%
戸建分譲	0	-	▲ 0		-	0%
宅地等売上	31	64	32	分譲マンションPJシェアアウトの増加	145	44%
住宅賃貸	31	40	9	賃貸マンションの新規稼働や前期竣工物件の通期稼働	55	73%
販売受託	7	7	▲ 0		10	72%
管理受託等	146	140	▲ 5	大規模修繕工事減少	190	74%
営業利益	127	65	▲ 61		78	84%
事業利益	127	65	▲ 61		78	84%

単位：億円	2019/12 通期実績	2020/11/5公表		2020/2/5公表		期首公表数値からの修正の概要
		2020/12 修正通期予想 (A)	増減	2020/12 期首公表通期予想 (B)	A-B	
営業収益	1,312	1,030	▲ 282	1,150	▲ 120	
マンション分譲	983	630	▲ 353	670	▲ 40	1,250戸から1,180戸に計上戸数修正 (戸当たり単価：5,340万円、粗利益率：約22.0%)
戸建分譲	0	-	▲ 0	-	-	
宅地等売上	81	145	63	220	▲ 75	賃貸マンションの売却見直し▲75 (期首予想 150億、修正予想 65億)
住宅賃貸	43	55	11	55	-	
販売受託	11	10	▲ 1	5	5	
管理受託等	192	190	▲ 2	200	▲ 10	
営業利益	158	78	▲ 80	90	▲ 12	賃貸マンションの売却粗利益▲15 (期首予想 30億、修正予想 15億) マンション分譲+3
事業利益	158	78	▲ 80	90	▲ 12	

②住宅事業 分譲マンション 主な営業指標の推移

- 第3四半期の粗利益率は、22.8%と引き続き好調な水準を維持。
- 新型コロナウイルス感染拡大の影響により、販売センターにおける新規営業活動の休止期間があったため、販売活動の遅延を見込み、今期計上予定戸数を期首計画1,250戸から、1,180戸※に修正。
- 竣工在庫は第3四半期末時点で郊外部を中心に243戸、修正後の今期計上予定戸数に対する第3四半期末時点契約進捗率は97%。

<計上戸数 エリア別割合>



2019年12月期第3四半期
1,053戸計上

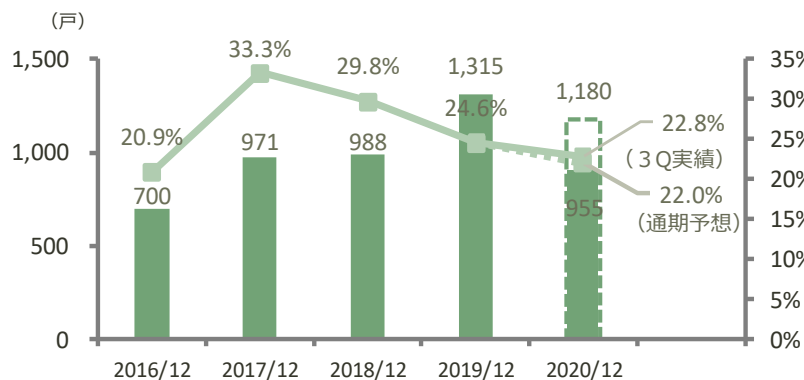
2020年12月期第3四半期
955戸計上

<計上戸数に対する契約進捗率の推移>

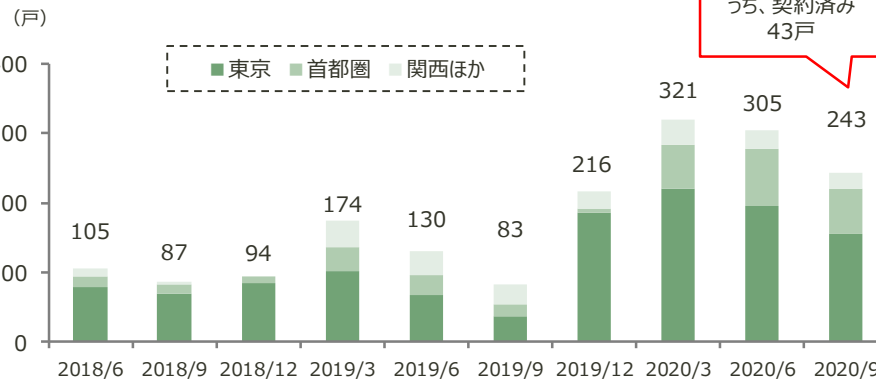
	2017/12	2018/12	2019/12	2020/12
期首時点	80%	77%	83%	74% ※
1Q末時点	88%	91%	89%	84% ※
2Q末時点	93%	94%	94%	88% ※
3Q末時点	99%	97%	98%	97% ※
計上戸数	971戸	988戸	1,315戸	1,180戸 ※ (予定)

※今期計上予定戸数について2020/8/4に公表した数値（1,150戸）を再度修正。修正後（1,180戸）の計上予定戸数にて契約進捗率を算出。

<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 分譲マンション 今後の主な計上物件①

- 2020年も利便性の高い駅前立地の物件を計上。
- 第3四半期までは、約500戸分の用地を取得し、2020年計上予定戸数を含むランドバンクは約8,400戸を確保。

	主な竣工予定物件	分譲戸数※1	当社計上予定戸数
2020竣工	Brillia Tower 高崎 ALPHA RESIDENCIA	222	100
	Brillia City 千里津雲台	158	79
	Brillia 大島	127	127
	Brillia 東中野 Parkside Hills	98	59
	Brillia 浦和仲町	72	72
	Brillia 弦巻	72	72
2021竣工予定	Brillia Tower 西新	307	246
	SHINTO CITY	1,411	353 ※2
	Brillia Tower 有明 MID CROSS	300	300 ※2
2022年以降竣工予定	Brillia 上野Garden	99	79
	Brillia 京都松ヶ崎	109	109
	Brillia City 西早稲田	454	454
	Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 ブルーミングレジデンス	520	312
	SHIROKANE The SKY	770	270
	港区海岸一丁目建替PJ (イトーピア浜離宮建替事業)	144	144
	HARUMI FLAG (晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業)	4,145	489 ※3
	(仮称)堂島タワー計画	未定	未定
	石神井公園団地建替計画	未定	未定
	西新宿三丁目西地区市街地再開発事業	未定	未定

<2020年計上物件>



Brillia Tower 高崎 ALPHA RESIDENCIA



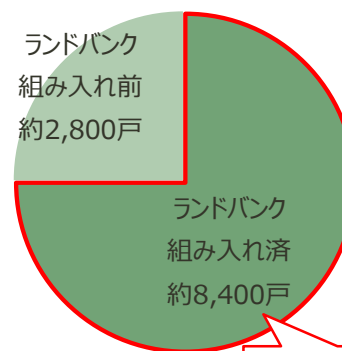
Brillia 浦和仲町



Brillia 弦巻

<当社事業推進案件>

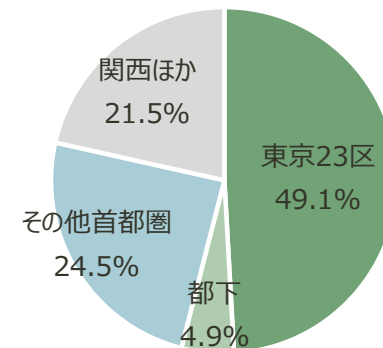
合計：約11,200戸



2020年計上予定
1,180戸含む

<ランドバンク>

合計：約8,400戸



※1 分譲区画を含む総戸数のうち、地権者住戸を除いた戸数
 ※2 複数年にわたって分譲を予定している戸数も含む
 ※3 オリンピック延期に伴い、竣工時期延期

②住宅事業 分譲マンション 今後の主な計上物件②

- 今後も、都心における大規模再開発プロジェクトや地方都市中心部での大規模タワーマンションなど、各年度に注目度の高い物件の計上を予定。
- 新中期経営計画最終年度である2024年度までに計上予定のプロジェクト約6,600戸分、想定累計売上高のうち約8割を確保済み。



Brillia Tower 高崎
ALPHA RESIDENCIA
(総戸数222戸、当社分100戸)



Brillia Tower 西新
(総戸数307戸、当社分246戸)



Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘
ブルーミングレジデンス
(総戸数520戸、当社分312戸)



SHIROKANE The SKY
(総戸数1,247戸、当社分270戸)



(仮称)堂島プロジェクト
(総戸数未定、当社分未定)



Brillia Tower 有明
MID CROSS
(総戸数300戸、当社分300戸)

SHINTO CITY
(総戸数約1,400戸、当社分約350戸)

Brillia City 西早稲田
(総戸数454戸、当社分454戸)

港区海岸一丁目建替えPJ
(総戸数420戸、当社分約140戸)

HARUMI FLAG ※1
(総戸数4,145戸、当社分489戸)



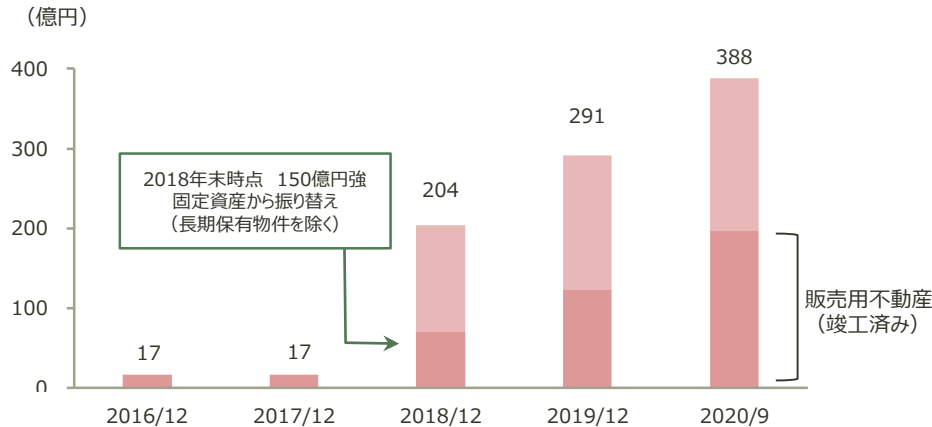
※1 オリンピック延期に伴い、竣工時期変更
2024年度中の計上戸数は未定

中計期間計上予定ラウンドバンク：約6,600戸確保済み（中計期間想定累計売上高のうち約8割分）

②住宅事業 賃貸マンション

- 第3四半期までは、新たに7件の賃貸マンションプロジェクト（学生マンションを含む）を取得。
- 販売用不動産残高は2019年末より97億円増加の388億円、総投資額ベースでは約140億円増加の約640億円。

＜賃貸マンション 販売用不動産残高推移＞



総投資額（意思決定ベース）※1：約640億円
 安定稼働時の平均NOI利回りは5%程度を想定

＜賃貸マンション（長期保有）一覧＞

物件名	総戸数	竣工（予定）時期	状況
Brillia ist 東雲キャナルコート	423	2005/3	稼働中
Brillia ist Tower 勝どき	536	2011/1	稼働中
ののあやま民活棟	229	2020/5	稼働中
HARUMI FLAG(選手村跡地開発)	約1,500	未定	開発中

※1 各物件の取得時の簿価に加え、取得後発生する建築費等も加味した総投資額を合計して算出。
 ※2 「Minn上野」は立地特性に鑑みアパートメントホテル（宿泊施設）として開発。

＜賃貸マンション（投資家向け売却）一覧＞

物件名	総戸数	竣工（予定）時期	状況
Brillia ist 西麻布霞町	21	2008/7	稼働中
Brillia ist 中野セントラルパークレジデンス	17	2012/5	稼働中
Brillia ist 上野御徒町	33	2017/11	稼働中
Brillia ist 清澄白河	47	2018/1	稼働中
Brillia ist 四谷本塩町	85	2018/6	稼働中
Brillia ist 文京茗荷谷	43	2019/3	稼働中
Brillia ist 千駄ヶ谷	149	2019/5	稼働中
Brillia ist 駒込	75	2020/2	稼働中
Arcade 荏原中延	29	2020/1	売却済
Brillia ist 両国	85	2020/3	稼働中
Brillia ist 新宿曙橋	49	2020/4	稼働中
Minn上野 ※2	-	2020/7	稼働中
ライトテラス錦糸町	45	2020/9	稼働中
(仮称)元浅草1丁目プロジェクト	49	2020/11	開発中
(仮称)赤羽岩淵プロジェクト	49	2021/2	開発中
(仮称)中野中央プロジェクト	42	2021/2	開発中
(仮称)浅草橋1丁目プロジェクト	49	2021/10	開発中
(仮称)大森山王プロジェクト	59	2021/12	開発中
(仮称)豊町プロジェクト	49	2022/2	開発中
(仮称)北上野プロジェクト	36	2022/2	開発中
(仮称)東中延2丁目プロジェクト	99	2022/4	開発中
(仮称)町屋駅前プロジェクト	59	2022/5	開発中
(仮称)渋谷本町プロジェクト	47	2022/8	開発中
(仮称)青葉台学生寮プロジェクト	未定	2022/12	開発中
(仮称)蔵前4丁目プロジェクト①	58	2023/8	開発中
(仮称)蔵前4丁目プロジェクト②	46	2023/11	開発中
(仮称)池尻大橋プロジェクト	200	2024/11	開発中

※今期、リスト掲載物件以外に2件取得決定済み。
 ※赤字は2020年取得案件。

Brillia ist 両国

(2020年竣工)

- 【所 在】東京都墨田区両国一丁目6番7号
- 【交 通】JR総武線「両国」駅徒歩6分
都営大江戸線「両国」駅徒歩11分、
都営新宿線・大江戸線「森下」駅徒歩10分
- 【規 模】地上13階建
- 【間取り】1K、1DK、2DK
- 【総戸数】85戸+店舗1区画



(左) 共用ラウンジ
(右) 外観



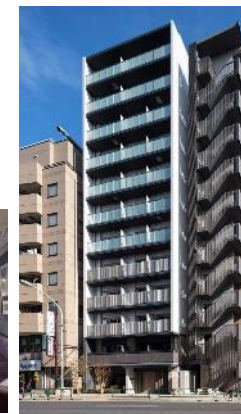
Brillia ist 駒込

(2020年竣工)

- 【所 在】東京都北区西ヶ原一丁目3番4号
- 【交 通】JR山手線「駒込」駅徒歩5分
東京メトロ南北線「駒込」駅徒歩5分
- 【規 模】地上12階建
- 【間取り】1K~2DK
- 【総戸数】75戸



(左) 共用ラウンジ
(右) 外観



Brillia ist 千駄ヶ谷

(2019年竣工)

- 【所 在】東京都新宿区大京町31番4号
- 【交 通】都営大江戸線「国立競技場」駅徒歩2分、JR総武線「千駄ヶ谷」駅徒歩5分
- 【規 模】地上10階建
- 【間取り】Studio~2LDK
- 【総戸数】149戸+店舗1区画



(左) 屋上テラス (右) 外観



Brillia ist 新宿曙橋

(2020年竣工)

- 【所 在】東京都新宿区片町6番9
- 【交 通】都営新宿線「曙橋」駅徒歩3分
丸の内線「四谷三丁目」駅徒歩9分
- 【規 模】地上14階建
- 【間取り】1R、1K、1LDK、2LDK
- 【総戸数】49戸



(左) エントランスホール
(右) 外観



②住宅事業 賃貸マンション今期竣工プロジェクト

- ・ 老朽化した都営住宅跡地における民間活用事業「ののあおやま民活棟」が2020年5月竣工。
- ・ 多様なライフスタイルに対応する上質な賃貸住宅とハイグレードなサービス付き高齢者向け住宅、認可保育所を整備。

ののあおやま民活棟（北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト民活事業）



<物件概要>

- 用途：1~2階 店舗・認可保育所・地域交流施設
2~4階 サービス付高齢者向け住宅（49戸）
（特定施設入居者生活介護）
5~25階 賃貸住宅（229戸）
- 敷地面積：7,895.01㎡
延床面積：約34,800㎡
規模：地上25階 地下1階
- 着工：2018年3月
竣工：2020年5月



③アセットサービス事業 2020年12月期第3四半期決算・通期予想 東京建物

- 第3四半期は、駐車場運営において稼働が低下したこと、仲介事業において件数の減少等により、減収減益。
- 通期では、投資家向け物件売却が増加するものの駐車場の稼働低下の影響により、増収減益の見通し。

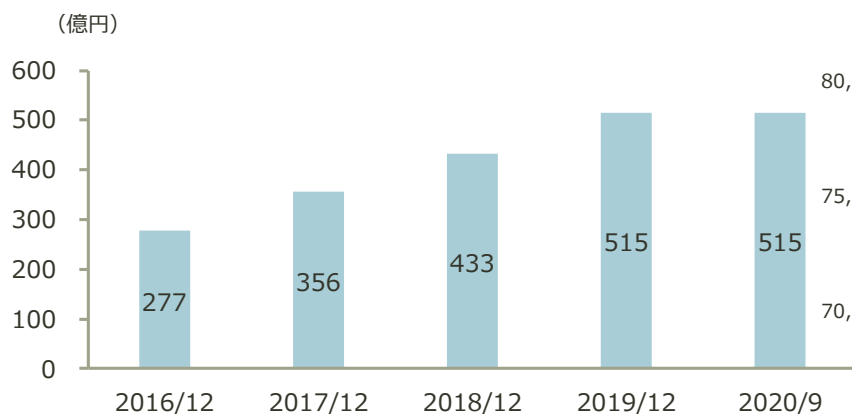
単位：億円	2019/12 3Q実績	2020/12 3Q実績	増減	主な増減要因	2020/11/5公表	
					2020/12 修正通期予想	進捗率
営業収益	352	330	▲ 22		475	70%
仲介	29	20	▲ 9	件数の減少	35	58%
アセットソリューション	128	140	12	投資家向け物件売却+12（前期3Q累計 103億、当期3Q累計 115億）	210	67%
賃貸管理等	31	32	0		40	81%
駐車場	162	136	▲ 25	新型コロナウイルス感染拡大の影響による稼働の低下	190	72%
営業利益	57	13	▲ 44	新型コロナウイルス感染拡大の影響により駐車場▲28、仲介▲10 投資家向け物件売却粗利益▲5（前期3Q累計28億、今期3Q累計23億）	25	53%
事業利益	57	13	▲ 44		25	53%

単位：億円	2019/12 通期実績	2020/11/5公表		2020/2/5公表		
		2020/12 修正通期予想 (A)	増減	2020/12 期首公表通期予想 (B)	A-B	期首公表数値からの修正の概要
営業収益	441	475	33	600	▲ 125	
仲介	38	35	▲ 3	45	▲ 10	件数の減少
アセットソリューション	143	210	66	285	▲ 75	一部売却アセットの見直し
賃貸管理等	42	40	▲ 2	40	-	
駐車場	217	190	▲ 27	230	▲ 40	新型コロナウイルス感染拡大の影響による稼働の低下
営業利益	58	25	▲ 33	90	▲ 65	新型コロナウイルス感染拡大の影響により駐車場▲40、仲介ほか▲5 投資家向け物件売却▲20（期首予想 50億、修正予想 30億）
事業利益	58	25	▲ 33	90	▲ 65	

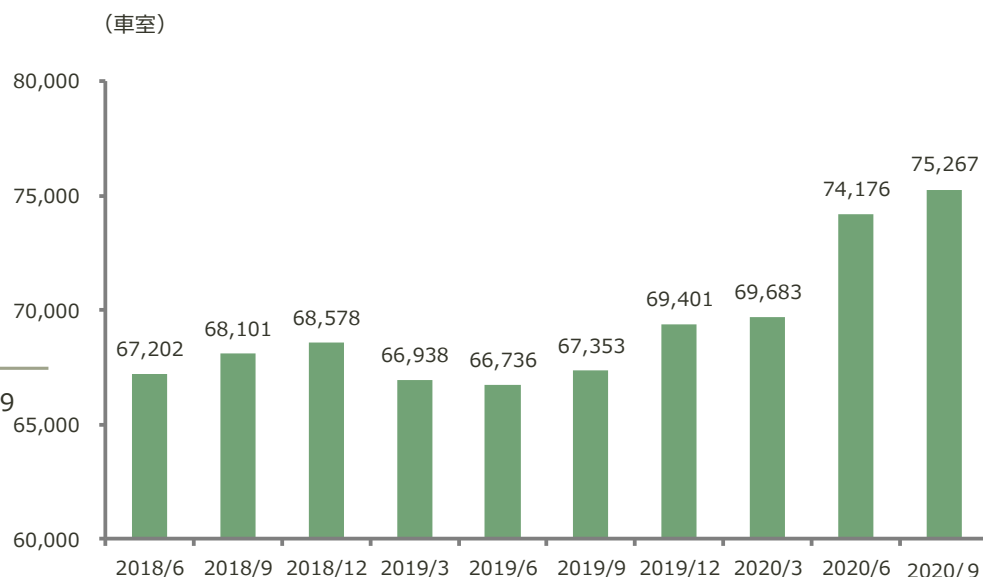
③アセットサービス事業 主な営業指標の推移

- ・ アセットソリューション…不動産の目利き力を活かした厳選投資により、都心部を中心にストックを確保。
- ・ 駐車場…2020年4月に横浜市より複数拠点を一括受託。車室数は2019年末より5,866増加し、75,267車室。

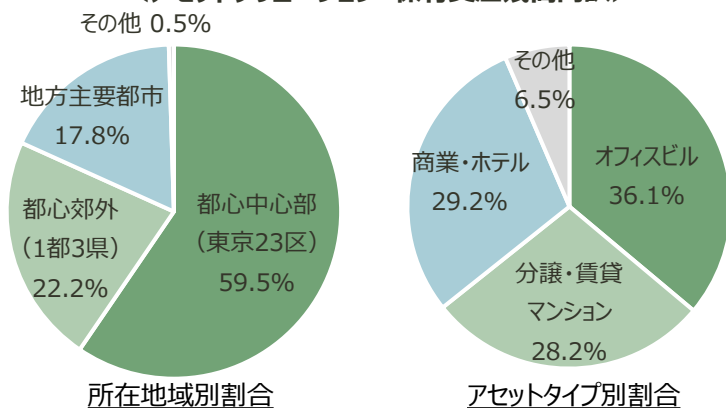
＜アセットソリューション 保有資産残高推移＞



＜駐車場 車室数推移＞



＜アセットソリューション 保有資産残高内訳＞



④その他 2020年12月期第3四半期決算・通期予想

- 第3四半期は、リゾート事業において稼働が低下したこと等により減収となったが、ファンド事業におけるAMフィーの増加やクオリティライフ事業における稼働上昇等により、利益は横ばい。
- 通期においては、一部のシニア住宅を売却する方針となったことに伴い、大幅な増収増益の見通し。

単位：億円	2019/12 3Q実績	2020/12 3Q実績	増減	主な増減要因	2020/11/5公表	
					2020/12 修正通期予想	進捗率
営業収益	201	175	▲ 26		445	39%
リゾート事業	111	76	▲ 35	新型コロナウイルス感染拡大の影響による来客数減少・稼働低下	120	63%
クオリティライフ事業	62	67	▲ 5	シニア住宅の稼働上昇等	290	23%
ファンド事業	25	29	▲ 4	AMフィーの増加	35	85%
その他	2	1	▲ 0		0	-
営業利益	15	9	▲ 5	新型コロナウイルス感染拡大の影響によりリゾート事業▲10 ファンド事業+2、クオリティライフ事業+2	82	12%
事業利益	8	8	0		72	12%

単位：億円	2019/12 通期実績	2020/11/5公表		2020/2/5公表		期首公表数値からの修正の概要
		2020/12 修正通期予想 (A)	増減	2020/12 期首公表通期予想 (B)	A-B	
営業収益	266	445	178	270	175	
リゾート事業	147	120	▲ 27	150	▲ 30	新型コロナウイルス感染拡大の影響による来客数減少・稼働低下
クオリティライフ事業	84	290	205	90	200	シニア住宅の売却+200
ファンド事業	30	35	▲ 4	30	5	AMフィーの増加
その他	2	0	▲ 2	0	-	
営業利益	17	82	64	20	62	シニア住宅の売却+70（期首予想0億、修正予想70億） 新型コロナウイルス感染拡大の影響によりリゾート事業▲11
事業利益	5	72	66	6	66	シニア住宅売却+70、リゾート事業▲11 海外事業における持分法投資投資損失の改善+5

④その他 シニア事業の取り組み

- 中期経営計画に掲げた、資本効率を意識した取り組みにより、事業ポートフォリオ・資産構成の最適化を目指す方針に則り、連結子会社である東京建物シニアライフサポート（SLS社）の全株式をSOMPOケア株式会社へ譲渡することを決定。
- 当社は、高齢者住宅運営事業において高い実績をもつSOMPOケア株式会社と、高齢者向け施設の開発・運営業務等を共同・協力して行う旨の業務提携契約を締結。引き続き、投資家向け物件売却におけるメニューの1つとして積極的に開発を推進。

東京建物シニアライフサポート

事業内容：訪問介護、居宅介護支援（ケアプラン作成）、通所介護等の介護サービスの提供、サービス付き高齢者向け住宅・有料老人ホームの運営等

設立年月日：2014年7月31日

株主及び持ち株比率：東京建物株式会社 100%

株式譲渡先：SOMPOケア株式会社

株式譲渡契約締結日：2020年9月30日

株式譲渡実行日：2020年12月1日（予定）

<高齢者向け住宅施設 売却概要>

当社において開発・保有する「グレイプス」ブランドを中心とする高齢者向け施設のうち一部を今期売却予定。

売却粗利益：約70億円（予定）



<中期経営計画における当社の方針>

資本効率を意識した経営

事業ポートフォリオ・資産構成の最適化を誘導

ROAの向上



グレイプススイズ四谷



グレイプス世田谷千歳台

④ その他 ファンド事業の取り組み

- 中期経営計画では、開発・保有物件を当社がスポンサーをつとめるREIT等へ売却しグループ収益機会の更なる拡大を図る方針。
- ファンド事業の強化に資する取り組みとして、日本プライムリアルティ投資法人（JPR）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）の株式を2020年4月に追加取得。



日本プライムリアルティ投資法人

オフィスと都市型商業施設等による複合型J-REIT

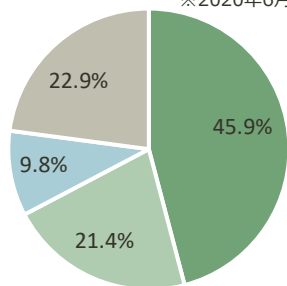
取得価格合計：4,571億円
 鑑定評価額：5,386億円 ※2020年6月末時点

ポートフォリオの概要

物件数	賃貸可能面積	稼働率	NOI利回り	平均築年数
65	49.9万㎡	99.7%	4.9%	23.7年

※2019年12月末時点

用途別・エリア別投資比率
 ※2020年6月末時点



- オフィス（東京都心）
- オフィス（東京周辺部）
- オフィス（地方）
- 商業施設

資産運用会社（TRIM）の株を追加取得

取得日：2020年4月28日
 発行済み株式総数に対する所有割合

株主	従前	現在
東京建物株式会社	52%	75%
安田不動産株式会社	18%	10%
大成建設株式会社	10%	10%
明治安田生命保険相互会社	10%	5%
損害保険ジャパン株式会社	10%	0%

東京建物プライベートリート投資法人

様々なアセットタイプを投資対象とした総合型の
 私募REIT

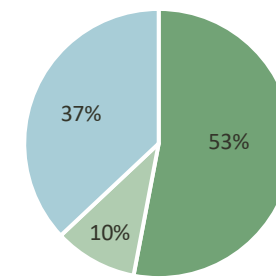
取得価格合計：605億円
 鑑定評価額：639億円 ※2020年5月末時点

ポートフォリオの概要

物件数	延床面積 ※1	稼働率 ※2	平均築年数
27	26.8万㎡	96.3%	14.7年

※1 一棟の建物の延床面積を合算しており、持分に相当しない面積も含む
 ※2 稼働率のみ2020年8月末時点、その他数値は2020年5月末時点

用途別投資比率
 ※2020年5月時点



- オフィスビル
- 商業施設
- 住宅

④ その他 海外事業の取り組み

- 分譲・売却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。新型コロナウイルス感染拡大の影響により、一部工事・販売スケジュールに遅延が生じたものの、中国においては販売活動再開後の売れ行きは好調。
- 投資残高は2020年9月末時点で約575億円。

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事業期間が短い分譲マンション事業を中心に投資

	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 (9月末時点)
中国	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～	完売
	青島PJ	青島市	住宅、商業	約86,000㎡	約1,800戸	2015年～	完売
	徐州喬湖PJ	徐州市	住宅	約122,000㎡	約2,000戸	2020年～	販売中
	揚州南PJ	揚州市	住宅、商業	約94,000㎡	約1,200戸	2019年～	販売中
	揚州東PJ	揚州市	住宅、商業	約64,000㎡	約1,200戸	2022年～	販売前
	銀川金鳳PJ	銀川市	住宅、商業	約98,000㎡	約1,500戸	2022年～	販売中
	嘉興桐郷PJ	嘉興市	住宅	約42,000㎡	約500戸	2020年～	販売中
	徐州城北PJ	徐州市	住宅	約68,000㎡	約1,500戸	2022年～	販売中
	揚州城西PJ	揚州市	住宅、商業	約97,000㎡	約1,500戸	2022年～	販売中
アジア	79 ロビンソンロード	シンガポール	オフィス	約4,400㎡	約57,400㎡	2020年	竣工
	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26PJ	タイ・バンコク	住宅	約3,200㎡	約150戸	2021年	販売中
	サトーン12PJ	タイ・バンコク	住宅	約2,900㎡	約250戸	2022年	販売中
	スクンヴィット38PJ	タイ・バンコク	住宅	約5,700㎡	約300戸	2024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90戸	2021年	販売中
	ロジリアPJ	インドネシア・ジャカルタ	住宅	約11,900㎡	約500戸	2024年	販売中



※赤字は2020年取得案件

■PJ所在都市 ■現地法人

④その他 海外事業の取り組み

79 ロビンソンロード ※CPFビルディング再開発 (2017年着工、2020年竣工)

シンガポールのビジネス中心地区である「タン
ジョンバガー」にて、稀少なハイグレードオフィス
を開発。将来的には地下鉄駅に直結予定で
あり、約70%以上の入居申込を受領済み。

総事業費：約750億円
当社シェア：約15%



中国・銀川金鳳プロジェクト

実需層の根強いニーズがある3
級都市、銀川市における当社
初参画となる住宅・商業複合
開発。

総事業費：約200億円
当社シェア：約30%



ミャンマー・博物館跡地再開発プロジェクト (2018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340億円
当社シェア：約30%



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)。

総事業費：約370億円
当社シェア：約25%



タイ・バンコク分譲マンション事業 (3案件)

バンコクの中心地区である「スク
ンヴィットエリア (プロンポン駅至近)」
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3件開発。

総事業費：約500億円
当社シェア：約50%



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。

総事業費：約230億円
当社シェア：約25%



Appendix

長期ビジョン・中期経営計画の概要

- 2030年頃を見据えた長期ビジョン「次世代デベロッパーへ」および2020～2024年度を対象とした中期経営計画を2020年2月に公表。
※詳細は2020年2月12日公表「長期ビジョン・中期経営計画」をご参照ください。
- ESG経営の高度化に資する取り組みと5つの重点戦略の推進を通じ、中期経営計画目標の達成と長期ビジョンの実現を目指す。

<2030年頃を見据えた長期ビジョン>

「次世代デベロッパーへ」

「社会課題の解決」と「企業としての成長」をより高い次元で両立

2030年頃の目指す姿：
連結事業利益※1,200億円

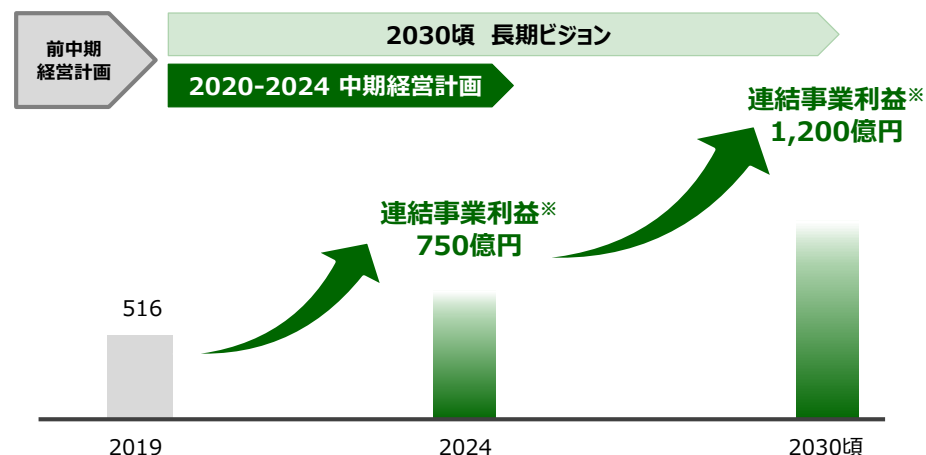
SDGs達成への貢献

<利益成長の基本方針>

安定的な賃貸利益を着実に拡大、利益構成の中心とする
資本効率を意識したバランスの良い利益構成を目指す

※ 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

<中期経営計画の位置づけ>



<中期経営計画における重点戦略>

① 大規模再開発の推進

④ 仲介・ファンド・駐車場事業の強化

② 分譲マンション事業の更なる強化

⑤ 海外事業の成長

③ 投資家向け物件売却の拡大

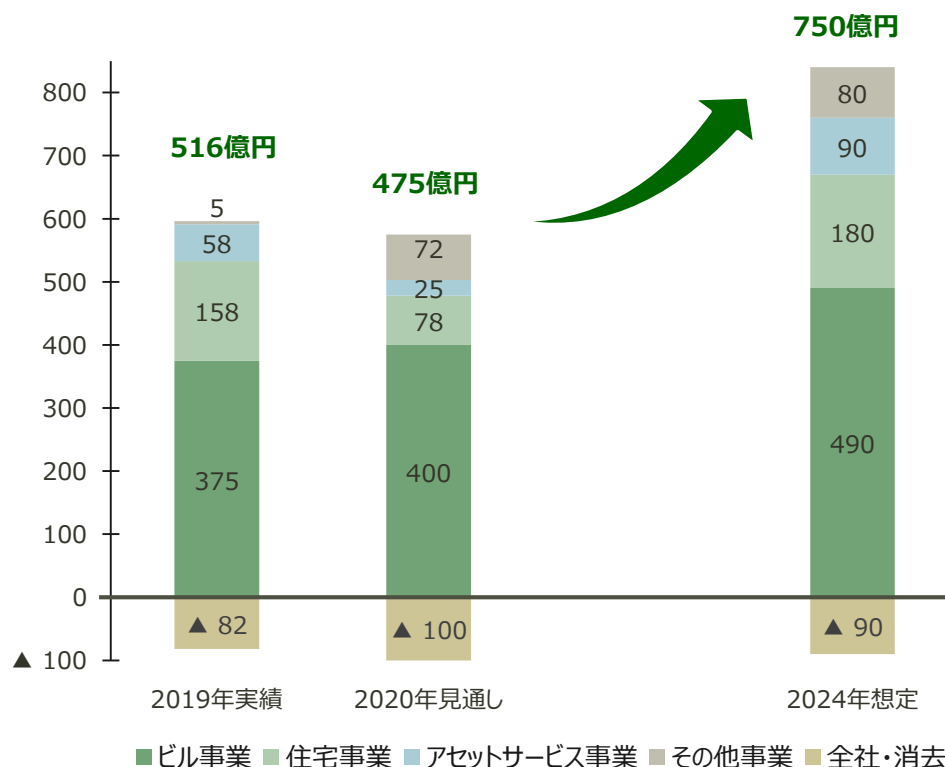
中期経営計画における定量計画

- 中期経営計画では利益目標として2024年度事業利益750億円を設定。加えて資本効率・財務規律を意識して事業ポートフォリオの最適化をはかるため、ROE・D/Eレシオ・有利子負債/EBITDA倍率で指標を設定。
- 2024年に向けて投資家向け物件売却を中心に、「分譲・売却」における利益を拡大。

<利益・財務計画 2024年度数値>

利益目標	連結事業利益：750億円
資本効率	ROE：8～10%
財務指針	D/Eレシオ：2.4倍程度 有利子負債/EBITDA倍率：12倍程度
参考数値	連結営業利益：700億円 親会社株主に帰属する当期純利益：450億円 EPS：215円

<セグメント別 連結事業利益推移>



■ 事業ポートフォリオの考え方①

- 事業ポートフォリオは、バリューチェーンを意識した事業セグメント別の管理に加え、利益の特性に応じて「賃貸」「分譲・売却」「サービス」の3つに分類して管理。
- 収益性・効率性・安定性のバランスを意識して5つの重点戦略を推進。

収益性・効率性・安定性のバランスを意識し
利益の特性に応じて分類して管理

	利益の種類	特性
賃貸	オフィスやマンション等の賃貸利益	利益の安定性が高い 大きな投資を伴う
分譲・売却	保有物件の売却により獲得する開発利益	利益のボラティリティが大きい 資本効率が高い
サービス	施設の運営・管理やサービスの提供によるフィー収入	利益の安定性が高い 大きな投資を伴わない

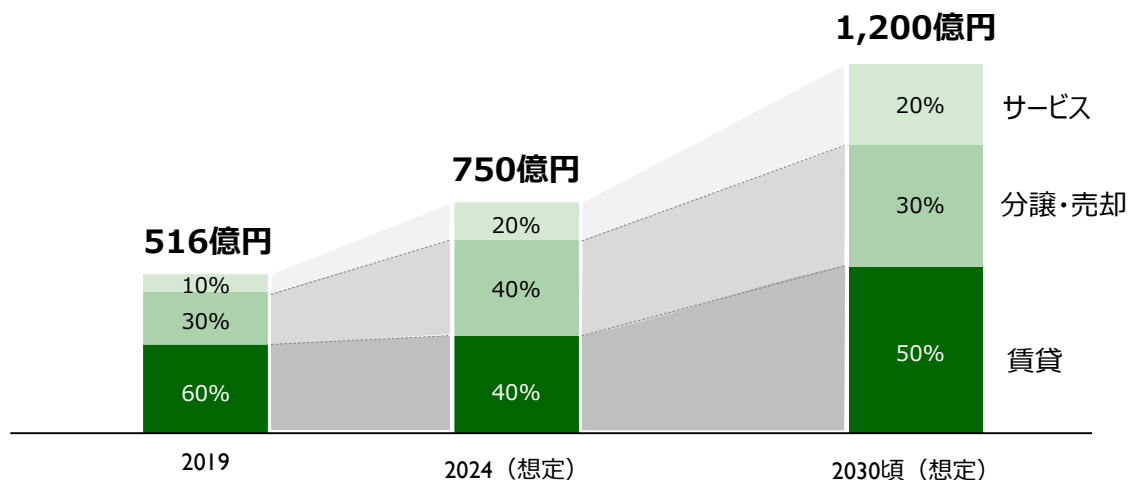
重点戦略と主に対応する利益

重点戦略	対応する利益
①大規模再開発の推進	賃貸
②分譲マンション事業の更なる強化	分譲・売却
③投資家向け物件売却の拡大	分譲・売却
④仲介・ファンド・駐車場事業の強化	サービス
⑤海外事業の成長	分譲・売却

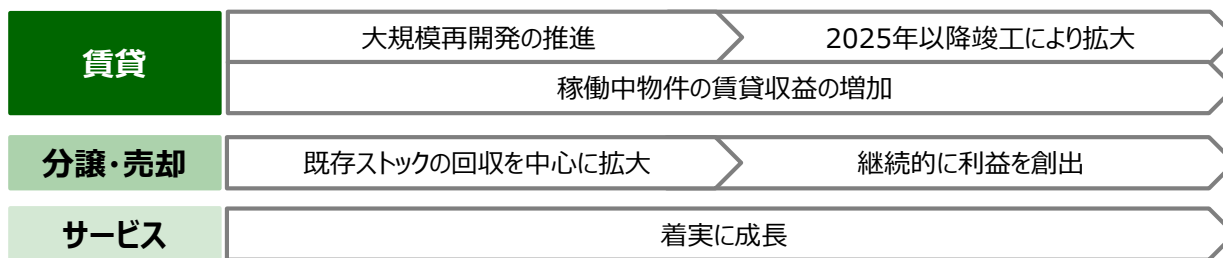
■ 事業ポートフォリオの考え方②

- 5つの重点戦略に取り組むことで、2024年までは「分譲・売却」を拡大、2025年以降は「賃貸」を拡大しながら「サービス」を着実に成長させることで、資本効率を意識したバランスの良い利益構成を実現。

事業利益の構成変化イメージ



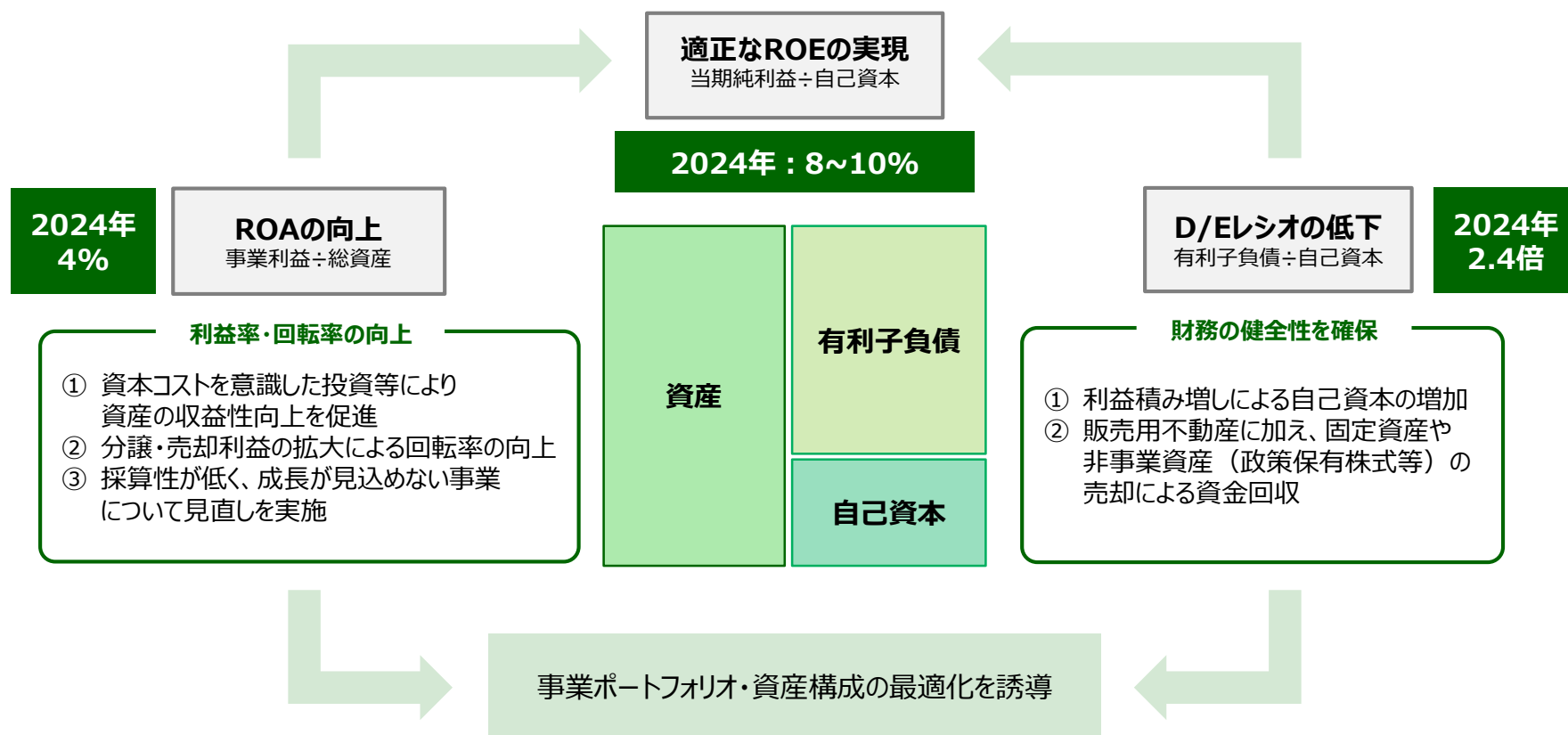
※グラフに記載のパーセンテージはおおよその構成比率を示す



賃貸利益を中心に
資本効率を意識した
バランスの良い
利益構成を実現

■ 資本効率を意識した経営

- 利益率・回転率の向上によりROAを高め、利益成長や資産売却によりD/Eレシオを適切にコントロールし、8～10%のROEの実現と、事業ポートフォリオ・資産構成の最適化を目指す。



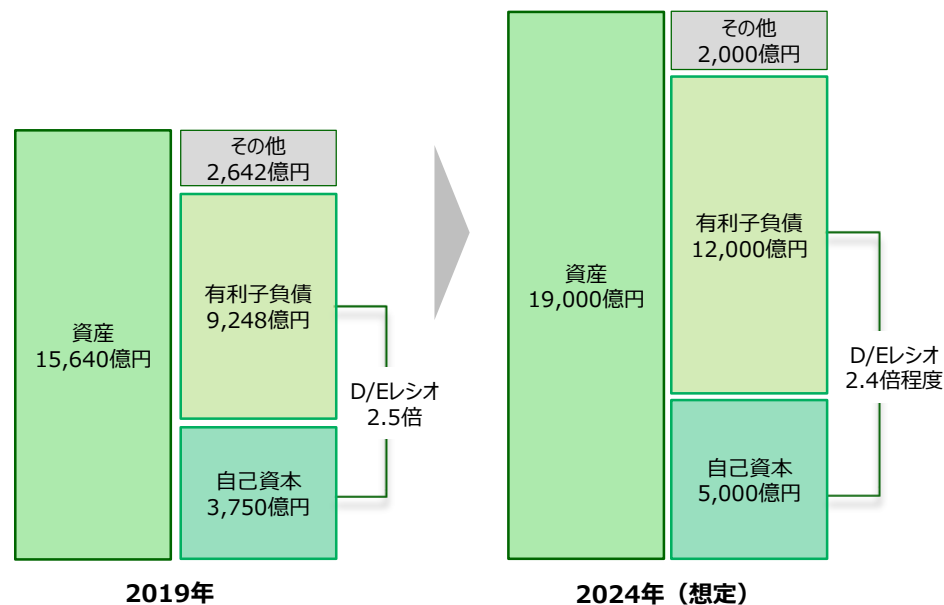
■ 投資計画

- 5年間累計のネット投資額は5,000億円の想定。
- 安定的な利益成長による自己資本の拡充に加え、資産構成の最適化を目指し、収益性等を考慮した固定資産の売却や政策保有株式の縮減等により、D/Eレシオを維持・低減させながらバランスシートを適切にコントロールする。

中計期間累計 投資計画

	単位：億円
グロス投資額	14,000
大規模再開発への投資	2,300
分譲マンションプロジェクトへの投資	4,300
投資家向け売却物件への投資	5,500
海外事業への投資	700
その他	1,200
回収額	9,000
ネット投資額	5,000

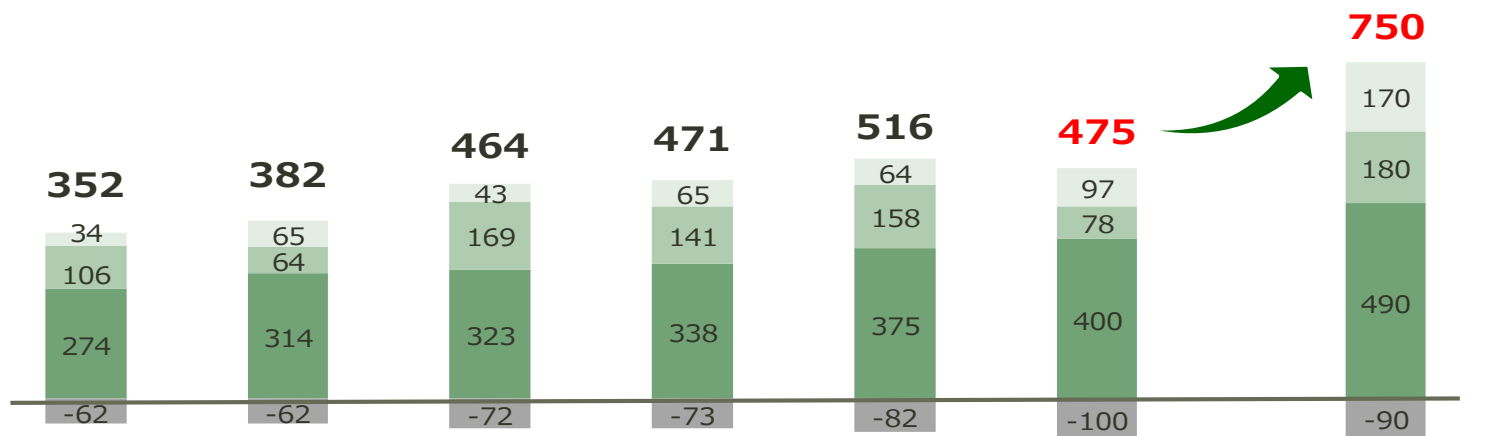
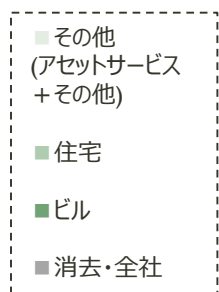
バランスシートの変化



各指標の推移

- 過年度の事業利益および主な指標の推移は以下の通り。

前中計 (2015~2019年) 現中計 (2020年~2024年)



	2015/12 (実績)	2016/12 (実績)	2017/12 (実績)	2018/12 (実績)	2019/12 (実績)	2020/12 (予想)	2020年2月公表 2024/12 予想
営業利益	344億円	363億円	447億円	467億円	524億円	480億円	700億円
事業利益	352億円	382億円	464億円	471億円	516億円	475億円	750億円
当期純利益	163億円	197億円	225億円	272億円	297億円	310億円	450億円
※1 1株当たり配当金	20.0円	26.0円	30.0円	35.0円	41.0円	45.0円	-
配当性向	26.3%	28.6%	28.8%	27.8%	29.0%	30.3%	-
DELシオ	2.3倍	2.3倍	2.4倍	2.5倍	2.5倍	-	2.4倍程度
※2 ネットDELシオ	2.2倍	2.1倍	2.2倍	2.4倍	2.4倍	-	-
有利子負債/EBITDA倍率	13.4倍	13.0倍	12.5倍	12.7倍	12.6倍	-	12倍程度
※3 ROA	2.7%	2.9%	3.4%	3.3%	3.4%	-	-
※4 ROE	5.6%	6.4%	6.8%	7.9%	8.2%	-	-

※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。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。
 ※2 ネットDELシオ=(有利子負債-現金・預金)/自己資本
 ※3 ROA=事業利益÷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

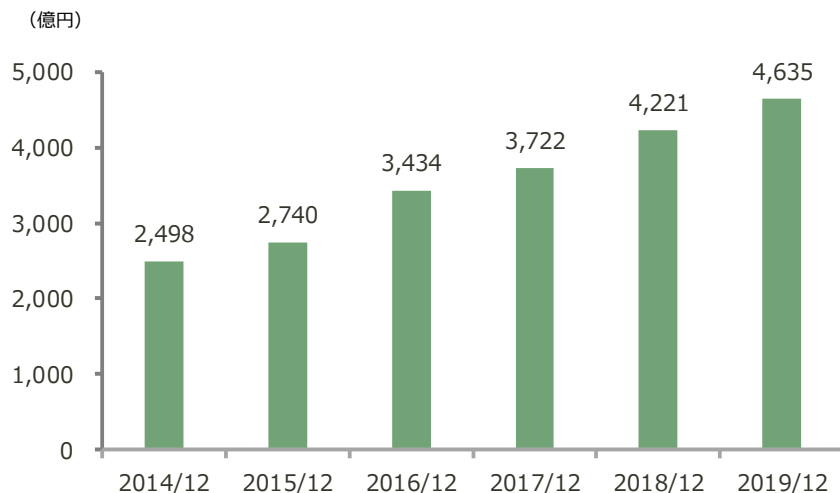
賃貸等不動産の時価評価（本決算発表時より更新なし）

- ポートフォリオの見直しに伴い、一部の物件を固定資産から販売用不動産へ振り替えたものの、賃料増額改定等による収益の増加やキャップレートの低下等により時価が上昇したことにより、含み益は2019年12月末時点で4,635億円に拡大。

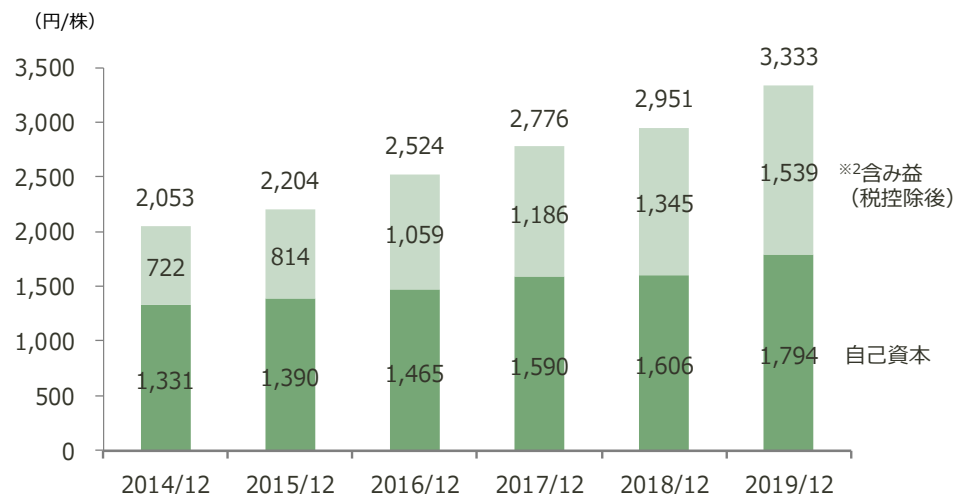
単位：億円	2018/12末	2019/12末	増減
期末時価	12,724	13,349	625
BS計上額（簿価）	8,502	8,714	211
差額	4,221	4,635	413

- ◆ <算出対象> 固定資産のうち、当社及び子会社が第三者に賃貸中、もしくは完成後賃貸することを予定している建設中の物件（当社及びグループ会社が一部使用している不動産を含む）を対象として算出
- ◆ <計算方法> 期中に新規に取得した物件や、期末時点で建設中の物件については、期末時点の簿価を時価として算出

<含み益の推移>



<※1株当たりNAVの推移>



※1 1株当たりNAV = (自己資本 + 含み益 (税控除後)) / 期末発行済み株式数 (自己株式控除後)

※2 含み益 (税控除後) = 含み益 × (1 - 法定実効税率) (法定実効税率は各年度の数値を採用)

事業データ ①ビル事業／住宅事業

ビル事業 ※1	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9
新) オフィスビル棟数	-	48	48	48	48	48	48	48	48	46	45	45 ※2
新) オフィスビル面積 (千㎡)	-	494	494	495	495	495	495	495	494	490	520	520 ※2
新) 空室率	-	2.2%	2.2%	2.2%	1.6%	1.4%	1.2%	1.1%	1.1%	1.0%	2.0%	1.3% ※2
新) 平均賃料 (円/坪)	-	30,037	30,293	29,870	29,882	30,361	30,405	30,470	30,583	30,846	30,288	30,161 ※2
旧) オフィスビル棟数	45	47	47	47	47	-	-	-	-	-	-	-
旧) オフィスビル面積 (千㎡)	473	474	475	476	476	-	-	-	-	-	-	-
旧) 空室率	2.7%	2.6%	2.6%	2.5%	1.9%	-	-	-	-	-	-	-
旧) 平均賃料 (円/坪)	29,624	29,798	30,019	29,964	29,965	-	-	-	-	-	-	-

※1 算出対象面積の基準を以下の通り変更。比較のため、2018年については旧基準の数値と合わせて新基準で算出した数値も開示。

- 1.グループ会社が保有するオフィスビルを対象に追加。
- 2.グランフロント大阪は貸床面積全体に占める商業施設部分の比率が高いため、商業施設部分について対象から除外。
- 3.連結SPCで保有しているビルについて、当社出資割合に基づく面積を対象としていたが、賃貸収益計上の対象に合わせ、SPCの他社持分にかかる面積相当分も対象に追加。

※2 2019年9月末に取得した「DNP五反田ビル」は算出対象に含まない。

住宅事業	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9
計上戸数 (累計)	972	409	442	494	989	450	937	1,053	1,316	646	872	955 ※3
分譲マンション	971	408	441	493	988	450	937	1,053	1,315	646	872	955
戸建・戸建用宅地	1	1	2	2	2	0	0	0	1	0	0	0
分譲マンション粗利率 (累計)	33.3%	38.0%	37.6%	36.4%	29.8%	24.1%	25.5%	25.3%	24.6%	21.7%	22.9%	22.8%
分譲マンション竣工在庫	124	138	105	87	94	174	130	83	216	321	305	243
うち契約済	30	25	11	8	13	30	26	17	18	40	31	43
分譲マンション供給戸数 (累計)	953	293	531	753	1,210	449	674	956	1,301	201	286	499
契約戸数 (累計)	944	211	522	720	1,107	420	651	936	1,285	200	275	527
契約済み未計上戸数	1,458	1,261	1,540	1,686	1,577	1,547	1,291	1,460	1,547	1,101	950	1,118
賃貸マンション棟数	8	9	10	9	8	10	11	11	9	12	14	14
マンション管理受託戸数	92,726	92,658	92,342	92,508	93,206	93,950	93,171	93,230	94,319	95,401	95,958	95,581

※3 「その他」として開示していたマンションプロジェクトのシェアアウト等の件数が少ないため、分譲マンションと戸建・戸建用宅地の戸数のみ合算して開示。

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	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9
仲介事業 取扱件数 (累計)	969	250	522	793	1,059	214	504	796	1,081	259	458	687
うち売買 (累計)	895	245	504	768	1,029	209	482	769	1,044	250	448	671
うち賃貸 (累計)	74	5	18	25	30	5	22	27	37	9	10	16
駐車場事業 拠点数	1,677	1,682	1,687	1,693	1,715	1,711	1,726	1,739	1,767	1,751	1,805	1,837
駐車場事業 車室数	66,227	66,131	67,202	68,101	68,578	66,938	66,736	67,353	69,401	69,683	74,176	75,267

その他	2017/12	2018/3	2018/6	2018/9	2018/12	2019/3	2019/6	2019/9	2019/12	2020/3	2020/6	2020/9
サービス付き高齢者向け住宅	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	16	16
保有棟数	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	12	12
保有戸数	922	922	922	922	922	922	922	922	922	922	971	971 ※4
運営受託棟数	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
運営受託戸数	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349 ※4
有料老人ホーム	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
保有棟数	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
保有戸数	48	48	48	48	48	48	48	48	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)	11	11	10	10	10	10	10	10	9	9	9	9
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	6	6	7	8	9	9	9	9	9	8	8	8
おはよう保育園・学童保育	3	3	8	8	8	8	11	11	11	11	14	15

※4 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。

施設一覧 (クオリティライフ事業)

	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	グレイブスウィズ大森西	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	ツクイ・ののあやま	東京都港区	49	2020/5



グレイブス世田谷千歳台

	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	サンズーシ北浦和	埼玉県さいたま市	69	2004/8
3	サンズーシ大和田	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



ののあやま民活棟

	保育事業運営施設	所在	運営形態	定員	開業時期
1	おはよう保育園 三ツ沢下町	神奈川県横浜市	企業主導型保育事業	15	2017/4
2	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
3	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
4	おはよう保育園 西巣鴨	東京都豊島区	東京都認可保育所	51	2018/4
5	おはよう保育園 椎名町	東京都豊島区	東京都認可保育所	40	2018/4
6	おはよう保育園 大森町	東京都大田区	東京都認可保育所	60	2018/4
7	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
8	おはよう保育園 マチノマ大森	東京都大田区	東京都認可保育所	50	2019/4
9	小規模保育園 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
10	おはよう保育園 清澄白河	東京都江東区	東京都認可保育所	60	2019/4
11	おはよう保育園 亀戸	東京都江東区	東京都認可保育所	45	2019/4 ※
12	おはよう保育園 関町南	東京都練馬区	東京都認可保育所	34	2020/4
13	関町南アフタースクール	東京都練馬区	民間学童保育事業	30	2020/4
14	おはよう保育園 梅屋敷	東京都大田区	東京都認可保育所	60	2020/4
15	おはよう保育園 ののあやま	東京都港区	東京都認可保育所	23	2020/7
16	(仮称)おはよう保育園 東中野	東京都中野区	東京都認可保育所	60	2021/4



おはよう保育園 亀戸

※ 『おはよう保育園 亀戸』は2017年4月に東京都認証保育所として開園していたが、2019年4月より認可保育所として新規開園。

施設一覧 (リゾート事業)

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



レジャーリゾート鴨川

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 バイロン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



レジャーリゾート箱根仙石原

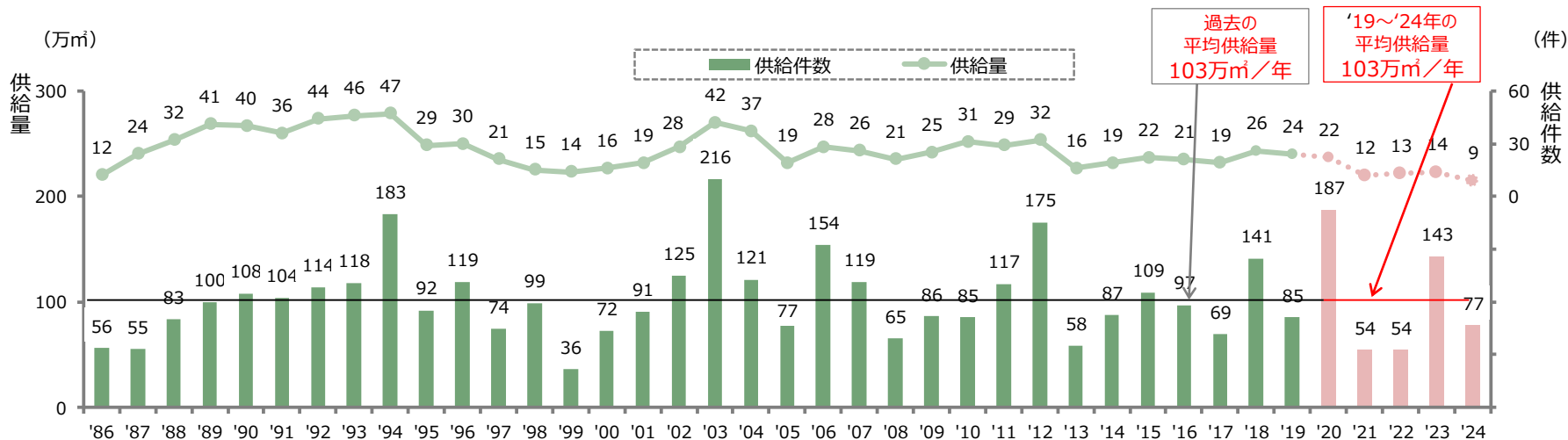
温浴施設	所在	開業時期
1 おふろの王様 志木店	埼玉県志木市	2003/1
2 おふろの王様 港南台店	神奈川県横浜市	2005/3
3 おふろの王様 花小金井店	東京都小平市	2006/11
4 おふろの王様 多摩百草店	東京都多摩市	2008/7
5 おふろの王様 大井町店	東京都品川区	2011/3
6 おふろの王様 海老名店	神奈川県海老名市	2014/2取得
7 おふろの王様 瀬谷店	神奈川県横浜市	2014/2取得
8 おふろの王様 高座渋谷駅前店	神奈川県大和市	2014/2取得
9 おふろの王様 町田店	神奈川県相模原市	2015/6
10 (仮称)おふろの王様和光店(和光市広沢複合施設整備・運営事業)	埼玉県和光市	2021/12



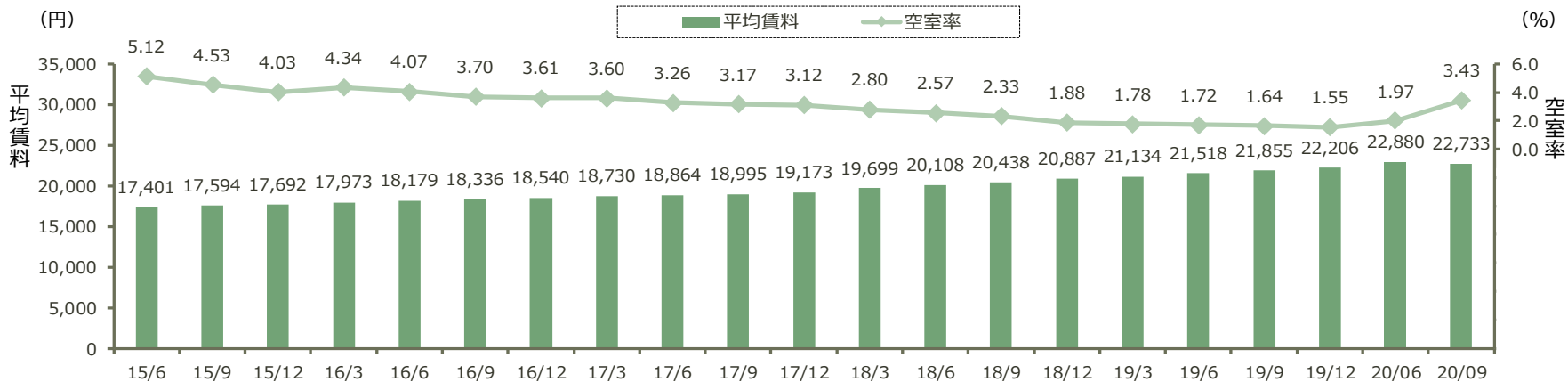
おふろの王様 町田店

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



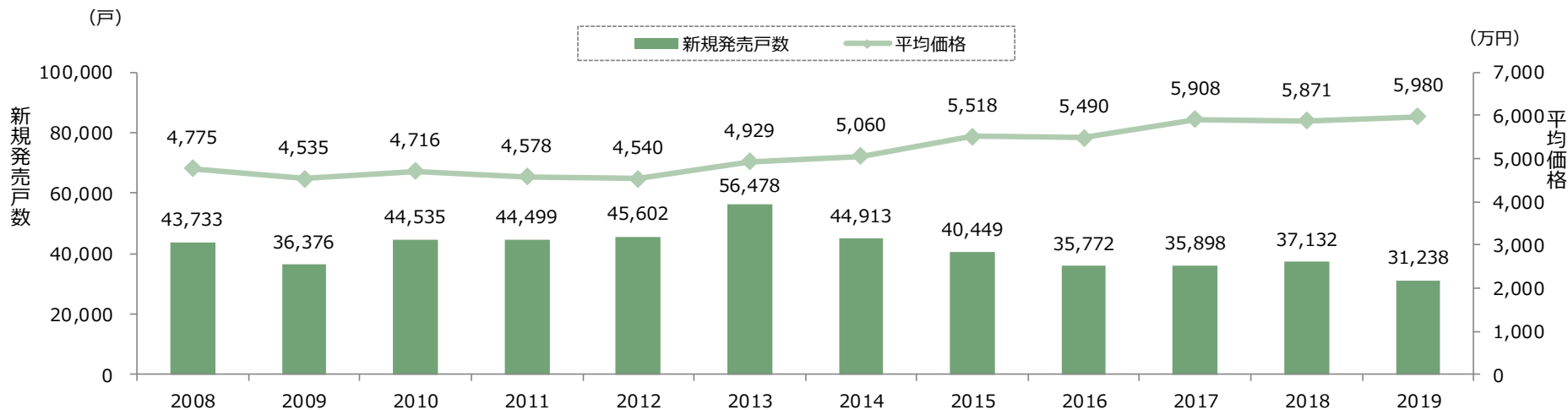
都心ビジネス地区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）の平均賃料・空室率の推移



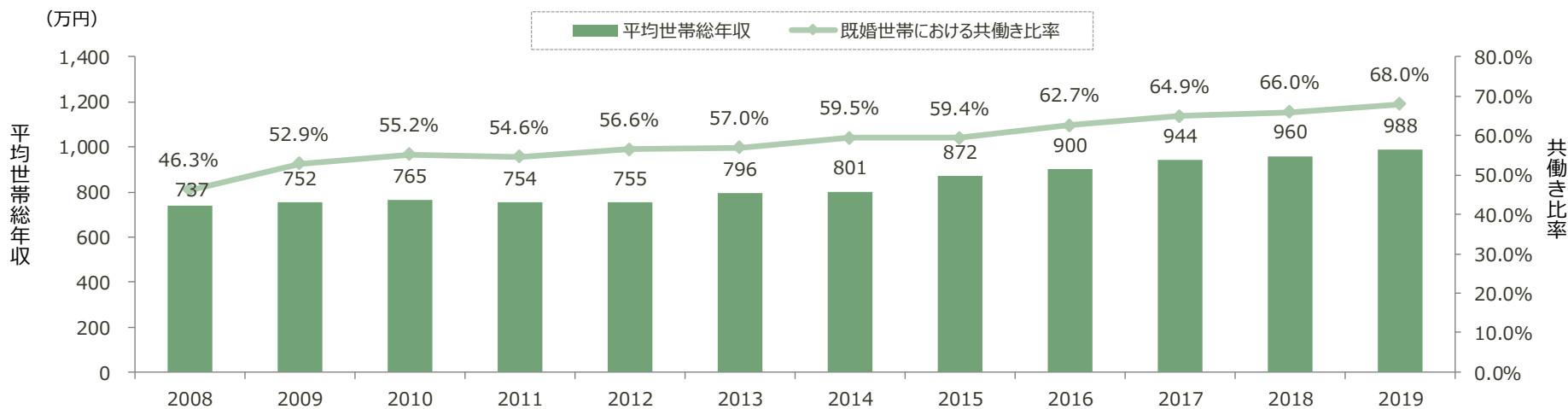
出所：森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査 2020」、三鬼商事

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



首都圏マンション購入者における共働き比率・平均世帯総年収の推移



出所：不動産経済研究所、株式会社リクルート住まいカンパニー「2019年首都圏新築マンション契約動向調査」

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。