

# 東京建物株式会社

2010年12月期  
決算説明資料

2011年2月



# 注意事項

・本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

・この資料には、東京建物グループの現在の計画、確信およびその業績に関する将来の見通しが含まれています。これらの見通しは、将来の業績を完全に見通したものであるとは限らず、将来の業績に影響を与えうるリスクや不確実な要素が含まれています。実際の業績は、さまざまな要素により、これらの見通しとは異なることがあります。

1. 損益計算表・貸借対照表
2. セグメント別概況
3. SPC概況
4. 日本パーキング(株)株式公開買い付け
5. セグメント区分の変更について
6. 通期業績見通し
7. 計画中プロジェクト

# 1 2010年12月期決算 損益計算表

## マンション計上戸数・資産売却に伴うSPCからの配当の減少により減収減益

| 単位: 億円   | 当期    | 前期    | 増減    | 2Q修正予想 | 増減    |
|----------|-------|-------|-------|--------|-------|
| 営業収益     | 1,982 | 2,626 | △ 643 | 2,000  | △ 17  |
| 賃貸       | 571   | 680   | △ 108 | 715    | △ 143 |
| 分譲       | 1,092 | 1,580 | △ 488 | 970    | 122   |
| その他      | 319   | 365   | △ 46  | 315    | 4     |
| 営業利益     | 240   | 291   | △ 51  | 260    | △ 19  |
| 賃貸       | 172   | 286   | △ 114 | 300    | △ 127 |
| 分譲       | 62    | 85    | △ 22  | △ 10   | 72    |
| その他      | 73    | △ 9   | 83    | 40     | 33    |
| 消去または全社  | △ 68  | △ 70  | 2     | △ 70   | 1     |
| 営業外収益    | 13    | 18    | △ 4   | 10     | 3     |
| 営業外費用    | 117   | 116   | -     | 120    | △ 2   |
| 経常利益     | 136   | 193   | △ 56  | 150    | △ 13  |
| 特別利益     | 16    | 42    | △ 25  | 10     | 6     |
| 特別損失     | 28    | 161   | △ 133 | 30     | △ 1   |
| 税引前当期純利益 | 125   | 74    | 50    | 130    | △ 4   |
| 当期純利益    | 63    | 63    | -     | 60     | 3     |

### ポイント

#### 営業収益

- 前期比  
前期の錦糸町オリナタワー(オフィスビル)売却及びブリリアマーレ有明(分譲マンション)計上の反動により大幅な減収。
- 予想比  
賃貸セグメントにおけるSPCエクイティの売却を見送ったものの、分譲セグメントにおける資産売却の増加などによりほぼ予想通りで着地。

#### 営業利益

- 前期比  
上記減収要因による減益。
- 予想比  
上記要因による若干の未達。

#### 特別損失

- 前期比  
前期の低価法適用による影響の反動で大幅な減少。

# 1 2010年12月期決算 貸借対照表

## 販売用不動産、固定資産の売却等により総資産および有利子負債圧縮

単位：億円

|              | 当期末          | 前期末          | 増減           |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>流動資産</b>  | 1,612        | 1,967        | △ 354        |
| 現金・預金        | 209          | 160          | 48           |
| 営業未収入金       | 60           | 45           | 15           |
| 有価証券・匿名組合出資金 | 77           | 64           | 12           |
| 販売用不動産       | 1,135        | 1,507        | △ 372        |
| その他          | 129          | 188          | △ 59         |
| <b>固定資産</b>  | 7,666        | 7,727        | △ 60         |
| 有形固定資産       | 4,474        | 4,664        | △ 190        |
| 無形固定資産       | 281          | 282          | △ 1          |
| 投資その他の資産     | 2,911        | 2,780        | 130          |
| <b>資産合計</b>  | <b>9,279</b> | <b>9,694</b> | <b>△ 415</b> |
| <b>有利子負債</b> | <b>4,608</b> | <b>5,109</b> | <b>△ 500</b> |
| その他の負債       | 2,044        | 1,992        | 52           |
| <b>負債合計</b>  | <b>6,653</b> | <b>7,102</b> | <b>△ 448</b> |
| <b>株主資本</b>  | <b>2,332</b> | <b>2,286</b> | <b>46</b>    |
| 資本金          | 924          | 924          | -            |
| 資本剰余金        | 906          | 907          | -            |
| 利益剰余金        | 506          | 460          | 46           |
| 自己株式         | △ 5          | △ 5          | -            |
| 評価・換算差額等     | 228          | 258          | △ 29         |
| 少数株主持分       | 64           | 48           | 16           |
| <b>純資産合計</b> | <b>2,625</b> | <b>2,592</b> | <b>33</b>    |

### 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 | +465億 |
| 原価振替     | ▲859億 |
| 固定から振替   | +29億  |
| 固定へ振替    | ▲7億   |

#### 有形固定資産、無形固定資産

(主な増減要因)

|         |       |
|---------|-------|
| 売却      | ▲173億 |
| 資本的支出   | +98億  |
| 販売用から振替 | +7億   |
| 販売用へ振替  | ▲29億  |
| 減価償却    | ▲82億  |

#### SPCへのエクイティ出資等

(主な増減要因)

|           |       |
|-----------|-------|
| SPCへの優先出資 | +101億 |
| 時価評価(株式等) | +44億  |
| 匿名組合出資    | +6億   |

#### 有利子負債

(主な増減要因)

|       |       |
|-------|-------|
| 短期借入金 | ▲154億 |
| CP    | ▲264億 |
| 社債    | +200億 |
| 長期借入金 | ▲275億 |

前期オリナスタワー売却の反動及び大手町解体に伴う配当の減少等により減収減益。

## ハイライト

### ■ 主な取り組み

・新規テナント営業部門の拡充と既存テナントとのリレーション強化により稼働率の向上に注力。

### ● 建物(単体)

・平均賃料9.3%下落(前期末比)

・稼働率(全国ベース)

保有92.4%、転貸91.1%、総合91.8%

・稼働率(稼働開始より1年以内の新規ビル除く)

保有93.4%、転貸91.1%、総合92.4%

・新規稼働

グレイプス浅草(台東区:高齢者専用賃貸住宅)

TIX TOWER UENO(台東区)

虎ノ門ファーストガーデン(港区)

・通期稼働

JAビル・経団連会館(千代田区)

仙台ビル(仙台市)ほか

### ● 管理受託等

・エクイティ売却見送り

### ● 配当

・インカムゲイン 21億 キャピタルゲイン 21億

### ● 賃貸等不動産時価開示

・連結簿価 4,379億 連結時価 4,993億

・含み損益 614億

| 単位:億円   | 当期  | 前期  | 増減    | 2Q修正予想 | 増減    |
|---------|-----|-----|-------|--------|-------|
| 営業収益    | 571 | 680 | △ 108 | 715    | △ 143 |
| 土地      | 9   | 7   | 1     | 9      | —     |
| ① 建物    | 450 | 461 | △ 10  | 447    | 3     |
| ② 管理受託等 | 68  | 93  | △ 25  | 212    | △ 143 |
| ③ 配当    | 43  | 117 | △ 73  | 47     | △ 3   |
| 営業利益    | 172 | 286 | △ 114 | 300    | △ 127 |

### ① 建物

#### 前期比増減内訳

新規稼働 +3億  
 通期稼働 +17億  
 既存 △16億  
 売却ほか △15億

### ② 管理受託等

#### 前期比増減内訳

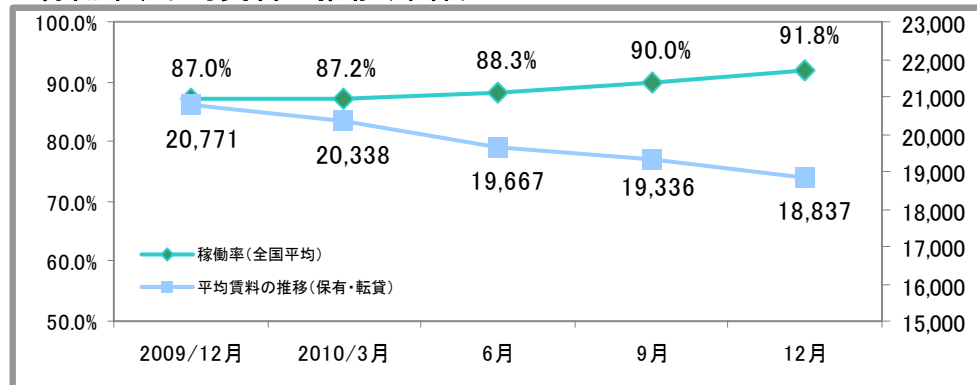
開発業務フィー等減少  
 予想比増減内訳  
 エクイティ売却見送り

### ③ 配当

#### 前期比増減内訳

インカムゲイン △31億  
 キャピタルゲイン△41億

### 稼働率、平均賃料の推移(単体)



## 主な新規稼働物件



TIXTOWER UENO  
(台東区)  
延床面積: 23,921㎡  
2010年8月竣工



虎ノ門ファーストガーデン  
(港区)  
延床面積: 10,154㎡  
2010年8月竣工



グレイプス浅草  
(台東区)  
高齢者専用賃貸住宅 99戸  
2010年1月稼働

### 主な通期稼働物件



#### 大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業(千代田区)

JAビル 延床面積: 88,656㎡ 2009年4月竣工  
 経団連会館 延床面積: 71,226㎡ 2009年4月竣工



大崎センタービル(品川区)  
 延床面積: 37,398㎡  
 2009年3月竣工



東京建物仙台ビル(仙台市)  
 延床面積: 28,496㎡  
 2009年11月竣工



名古屋プライムセントラルタワー(名古屋市)  
 延床面積: 49,788㎡  
 2009年5月竣工



## マンション計上戸数の減少及び資産売却益の減少により減収減益

## ハイライト

## ■ 主な取り組み

- ・適正価格での販売と経費圧縮による利益率確保。
- ・適正な価格水準での用地取得。

## ● マンション(単体)

- ・分譲マンション粗利益率:14.6%(前期12.7%)
- ・売上計上戸数:1,421戸(前期2,738戸)
- ・竣工在庫:184戸(前期末449戸)

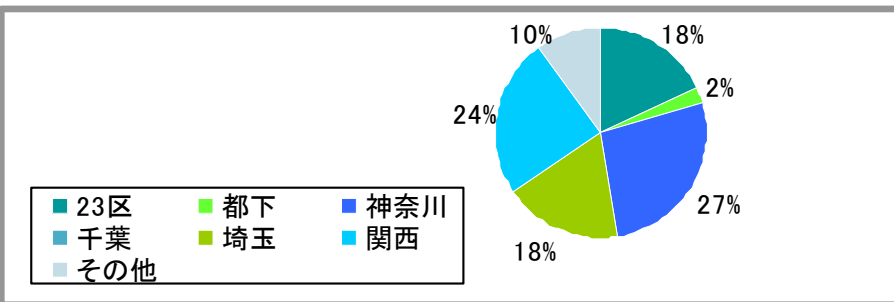
## ● 宅地等

- ・京橋ビル、新室町ビル、横浜ビル等売却  
(前期錦糸町オリナスタワー底地等売却)

## ● 前期の低価法の影響

- ・低価法適用により前期に61億の評価損を計上

2010年度計上物件地域分布(単体:一般分譲マンション)



単位:億円

|          | 当期    | 前期    | 増減    | 2Q修正予想 | 増減  |
|----------|-------|-------|-------|--------|-----|
| 営業収益     | 1,092 | 1,580 | △ 488 | 970    | 122 |
| ① マンション  | 628   | 1,207 | △ 579 | 585    | 43  |
| 配当       | -     | -     | -     | -      | -   |
| 戸建・戸建用宅地 | 30    | 22    | 8     | 30     | -   |
| ② 宅地等    | 384   | 303   | 81    | 305    | 79  |
| 住宅業務管理受託 | 47    | 47    | -     | 50     | △ 2 |
| 営業利益     | 62    | 85    | △ 22  | △ 10   | 72  |

## ① マンション

(単体)

前期比増減内訳

計上戸数▲1,317戸、粗利益率+1.9%

予想比増減内訳

計上戸数+21戸、粗利益率+5.1%

## ② 宅地等

前期比増減内訳

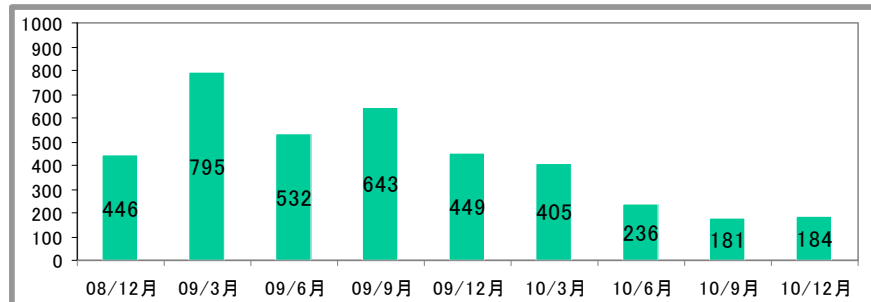
前期錦糸町オリナス底地等計上

今期新室町ビル等計上

予想比増減内訳

ビル売却金額増加

竣工在庫の推移(単体:一般分譲マンション)



## 主な計上物件



Brillia e-SQUARE (川崎市)  
JR 南武線「矢向駅」徒歩9分  
総戸数129戸 2010年12月竣工



Brillia 越谷レイクタウン (越谷市)  
JR武蔵野線「越谷レイクタウン駅」徒歩1分  
総戸数228戸 2010年12月竣工



Brillia Tower 所沢 ロジュマン (所沢市)  
西武線「所沢駅」徒歩9分  
総戸数170戸 2010年3月竣工



Brillia 巣鴨 (豊島区)  
JR山手線「巣鴨駅」徒歩5分  
総戸数112戸 2010年3月竣工

# 2 2010年12月期決算 セグメント別概況－その他

前期、ゴルフ場及びメディアコンプレックス事業売却等の影響により減収となったが、SPCの資産売却に伴う配当の増加等により増益

## ハイライト

### ●不動産流通事業

- ・法人仲介は復調。
- ・外部からの販売受託が減少

### ●リゾート・レジャー・ホテル事業

- ・前期、ゴルフ場6コースを売却。現在12コース。

### ●リフォーム事業

- ・前期比マンション引渡し戸数減少に伴う、インテリア販売等減少。

### ●メディアコンプレックス事業

- ・前期、当該事業子会社を売却。

### ●配当

- ・インカムゲイン 11億
- ・キャピタルゲイン 37億

単位：億円

|                   | 当期  | 前期  | 増減   | 2Q修正予想 | 増減   |
|-------------------|-----|-----|------|--------|------|
| 営業収益              | 319 | 365 | △ 46 | 315    | 4    |
| ① 不動産流通事業         | 39  | 31  | 8    | 41     | △ 1  |
| ② リゾート・レジャー・ホテル事業 | 82  | 113 | △ 30 | 87     | △ 4  |
| ③ リフォーム事業         | 41  | 55  | △ 13 | 59     | △ 17 |
| 飲食事業              | 9   | 10  | -    | 10     | -    |
| ④ メディアコンプレックス事業   | -   | 47  | △ 47 | -      | -    |
| 温浴事業              | 33  | 32  | -    | 33     | -    |
| その他               | 63  | 60  | 2    | 47     | 16   |
| ⑤ 配当              | 48  | 14  | 34   | 38     | 10   |
| 営業利益              | 73  | △ 9 | 83   | 40     | 33   |

#### ① 不動産流通事業

法人仲介復調  
販売受託減少

#### ② リゾート・レジャー・ホテル事業

前期ゴルフ場6コース売却

#### ③ リフォーム事業

分譲マンションインテリア販売等減少

#### ④ メディアコンプレックス事業

前期㈱アンフォルマ売却

#### ⑤ 配当

##### 前期比増減内訳

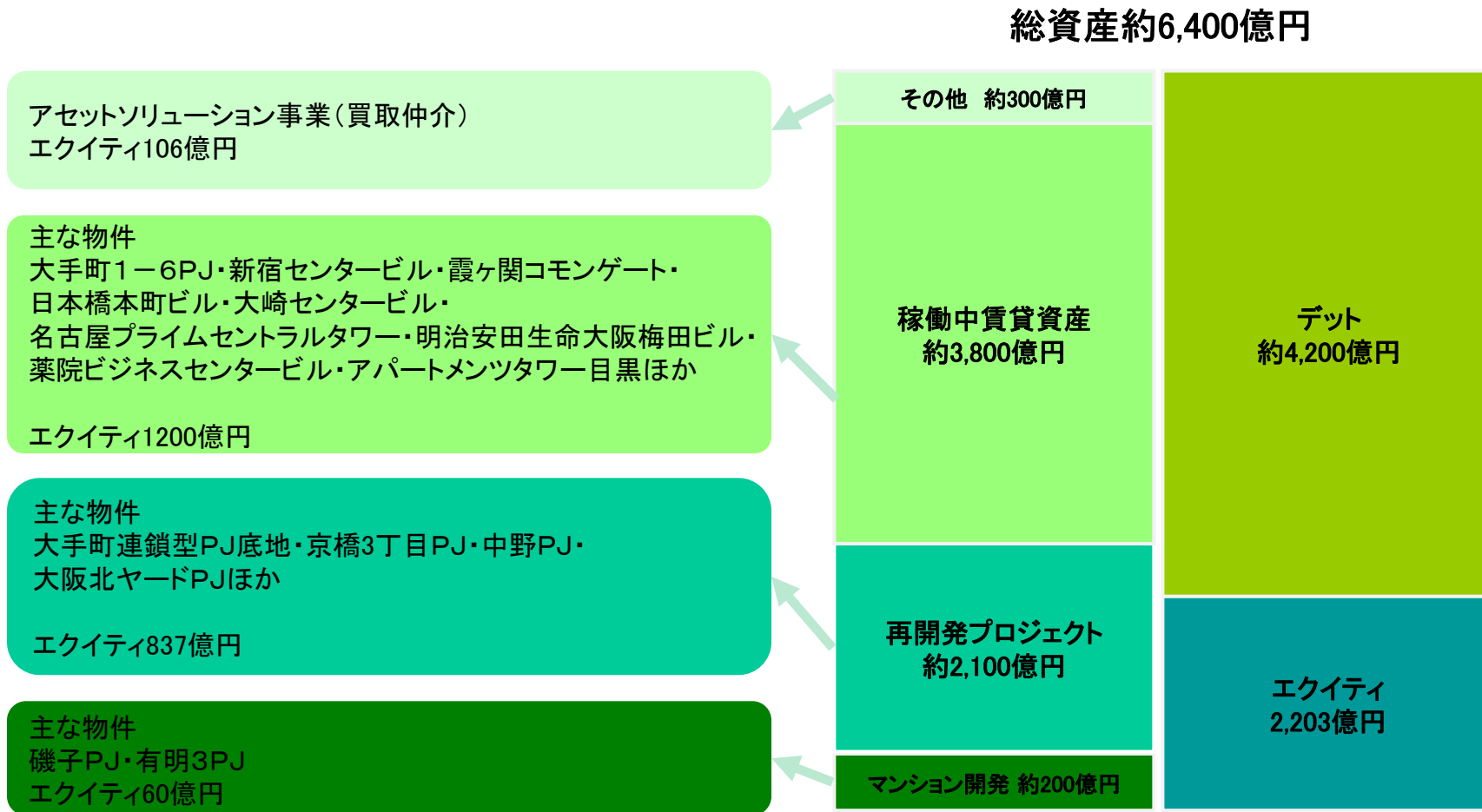
インカムゲイン+1億、キャピタルゲイン+32億

##### 予想比増減内訳

インカムゲイン+4億、キャピタルゲイン+11億

# 3

## SPC概況(エクイティ出資割合に基づく当社持分)



※稼働中賃貸資産、再開発プロジェクトには再開発を視野に入れた稼働中物件を含む  
 ※総資産は各SPC等の直近決算資料、物件購入価格などから算出  
 ※エクイティは匿名組合出資、優先出資の合計額

2010年12月末時点

両社が保有・管理する不動産・ノウハウ・顧客ネットワークの融合により  
企業価値・収益成長力の向上を目指す

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| 名 称             | 日本パーキング株式会社             |
| 所 在 地           | 東京都千代田区二番町10番地5         |
| 事 業 内 容         | 時間貸し駐車場の運営              |
| 資 本 金           | 827,250千円(2010年8月31日時点) |
| 業績見通し(2011年2月期) | 売上10,620百万円 営業利益770百万円  |



|                         |                                 |
|-------------------------|---------------------------------|
| 期 間                     | 2010年12月20日 ~ 2011年2月7日 (30営業日) |
| 議 決 権 数                 | 54,110個                         |
| 買付後の当社および<br>特別関係者の議決権数 | 50,698個 (株券等所有割合 93.69%)        |
| 買 付 金 額                 | 合計約28億円(普通株式一株あたり金60,000円)      |

# 5 セグメント区分の変更について

## 旧セグメント（事業の種類別）

数字：営業収益(2010年度)  
 単位：億円  
 ※新セグメント版は速報値

## 新セグメント（企業の構成単位別）

|       |    | 備考         | 移行先        |             |
|-------|----|------------|------------|-------------|
| 貸 貸   | 土地 | 9          | 本体         | ビル等:ビル等賃貸   |
|       |    |            | 子会社        | その他:不動産流通事業 |
|       | 建物 | 450        | オフィス・商業施設等 | ビル等:ビル等賃貸   |
|       |    |            | 住宅         | 住 宅:住宅賃貸    |
|       |    |            | 海外         | その他:海外事業    |
|       |    |            | 子会社        | その他:不動産流通事業 |
| 管理受託等 | 68 | オフィス・商業施設等 | ビル等:管理受託等  |             |
|       |    | 子会社        | 住 宅:管理受託等  |             |
| 配当    | 43 | オフィス・商業施設等 | ビル等:配当収益   |             |

|        |         | 備考  | 移行先        |             |
|--------|---------|-----|------------|-------------|
| 分 譲    | マンション   | 628 | 本体         | 住 宅:マンション分譲 |
|        |         |     | 子会社        | その他:不動産流通事業 |
|        | 戸建・戸建用地 | 30  | —          | 住 宅:戸建分譲    |
|        | 宅地等     | 384 | オフィス・商業施設等 | ビル等:不動産売上高  |
|        |         |     | 賃貸マンション    | 住 宅:宅地等売上高  |
|        |         |     | 子会社        | その他:不動産流通事業 |
| 管理業務受託 | 47      | 住宅  | 住 宅:管理受託等  |             |

|             |       | 備考      | 移行先                             |             |
|-------------|-------|---------|---------------------------------|-------------|
| その他         | 不動産流通 | 39      | 仲介・鑑定・コンサル手数料等                  | その他:不動産流通事業 |
|             |       |         | 仲介・鑑定・コンサル手数料等<br>(ビル・都市開発事業関連) | ビル等:管理受託等   |
|             |       |         | 住宅販売受託手数料                       | 住 宅:販売受託    |
|             | リゾート等 | 82      | —                               | その他:余暇事業    |
|             | リフォーム | 41      | —                               | その他:リフォーム事業 |
|             | 飲食    | 9       | —                               | その他:飲食事業    |
|             | 温浴    | 33      | —                               | その他:余暇事業    |
|             | その他   | 63      | インターネット広告                       | 住 宅:管理受託等   |
|             |       |         | 海外                              | その他:海外事業    |
|             |       |         | 不動産流通事業関連                       | その他:不動産流通事業 |
| ビル・都市開発事業関連 |       |         | ビル等:管理受託等                       |             |
| 配当          | 48    | その他     | その他:その他                         |             |
|             |       | 賃貸マンション | 住 宅:配当収益                        |             |
|             |       | 子会社     | その他:配当収益                        |             |
|             |       |         | その他:配当収益                        |             |

|     |     |        |     |
|-----|-----|--------|-----|
| ビル等 | 791 | ビル等賃貸  | 354 |
|     |     | 不動産売上高 | 314 |
|     |     | 管理受託等  | 78  |
|     |     | 配当収益   | 43  |

|      |     |         |     |
|------|-----|---------|-----|
| 住 宅  | 856 | マンション分譲 | 583 |
|      |     | 戸建分譲    | 30  |
|      |     | 宅地等売上高  | 39  |
|      |     | 住宅賃貸    | 73  |
|      |     | 販売受託    | 10  |
|      |     | 管理受託等   | 87  |
| 配当収益 | 30  |         |     |

|      |     |         |     |
|------|-----|---------|-----|
| その他  | 335 | 余暇事業    | 115 |
|      |     | 海外事業    | 16  |
|      |     | 不動産流通事業 | 120 |
|      |     | リフォーム事業 | 42  |
|      |     | 飲食事業    | 9   |
|      |     | その他     | 15  |
| 配当収益 | 18  |         |     |

約315

約25

約90

約60

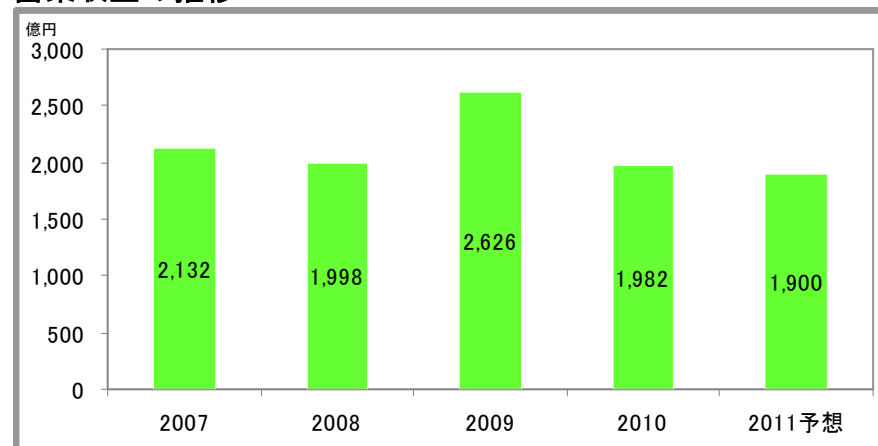
約30

約75

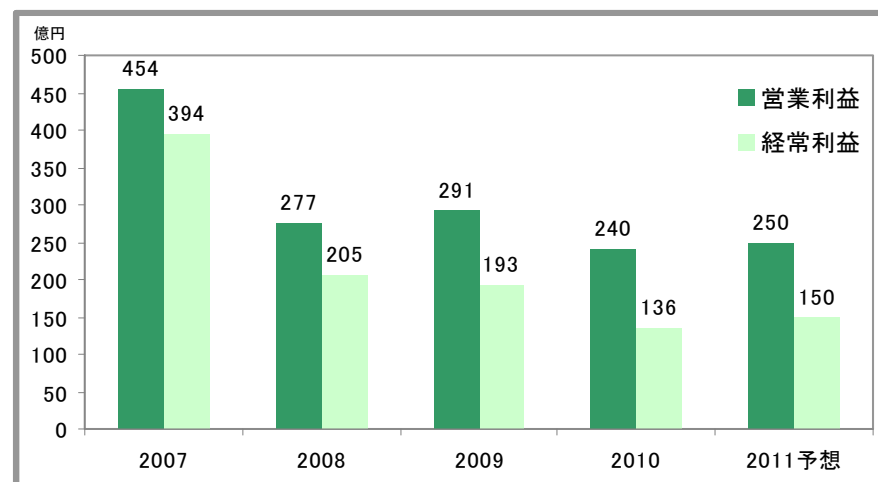
# 6 2011年12月期 通期見通し

| 単位: 億円           | 2011予想       | 2010実績(参考値)  | 増減          |
|------------------|--------------|--------------|-------------|
| <b>営業収益</b>      | <b>1,900</b> | <b>1,982</b> | <b>△ 82</b> |
| ビル等事業            | 655          | 791          | △ 136       |
| 住宅事業             | 900          | 856          | 43          |
| その他事業            | 345          | 335          | 9           |
| <b>営業利益</b>      | <b>250</b>   | <b>240</b>   | <b>9</b>    |
| ビル等事業            | 270          | 223          | 46          |
| 住宅事業             | 30           | 58           | △ 28        |
| その他事業            | 20           | 29           | △ 9         |
| 消去および全社          | △ 70         | △ 70         | -           |
| 営業外収益            | 10           | 13           | △ 3         |
| 営業外費用            | 110          | 117          | △ 7         |
| <b>経常利益</b>      | <b>150</b>   | <b>136</b>   | <b>13</b>   |
| 特別利益             | 10           | 16           | △ 6         |
| 特別損失             | 30           | 28           | 1           |
| <b>税引前当期純利益</b>  | <b>130</b>   | <b>125</b>   | <b>4</b>    |
| <b>当期純利益</b>     | <b>60</b>    | <b>63</b>    | <b>△ 3</b>  |
| <b>期末有利子負債残高</b> | <b>4,700</b> | <b>4,608</b> | <b>91</b>   |

## 営業収益の推移



## 営業利益・経常利益の推移



### ■ セグメント区分の変更について

・旧賃貸セグメントから住宅賃貸収益等(約90億円)が住宅事業セグメントへ、海外及び買取仲介物件(子会社)の賃貸収益等(約30億円)がその他事業セグメントへ移行。

・旧分譲セグメントからはオフィスビル等の分譲収益(約315億円)、旧その他セグメントからはビル・都市開発事業関連の手数料・報酬等(約25億円)がビル等事業セグメントに移行。

※2010年度実績の新セグメント換算値については速報値であることをご了承ください。

### ■ 想定する事業環境・前提条件

- ・空室率は改善が継続。
- ・賃料水準については当面緩やかな下落が継続すると想定。

### ■ 2011年12月期の見通し

#### ●建物(単体)

・想定期末稼働率(全国ベース)

保有92.7%、転貸94.7%、総合93.5%

・(仮称)八重洲共同ビルが新規稼働

・TIX TOWER UENO等が通期稼働

・日本パーキング(株)の売上げ75億(9か月分)想定。

#### ●不動産売上高

・今期は想定せず。

#### ●管理受託等

・SPCのエクイティ売却を想定

#### ●配当

・インカムゲイン15億円、キャピタルゲイン20億円を想定。

単位：億円

|         | 2011年予想 | 2010実績(参考値) | 増減   |
|---------|---------|-------------|------|
| 営業収益    | 655     | 791         | △136 |
| ① ビル等賃貸 | 410     | 354         | 55   |
| 不動産売上高  | -       | 314         | △314 |
| ② 管理受託等 | 210     | 78          | 131  |
| ③ 配当    | 35      | 43          | △8   |
| 営業利益    | 270     | 223         | 46   |

#### ① ビル等賃貸

##### 前期比増減内訳

|          |      |
|----------|------|
| 新規稼働     | なし   |
| 通期稼働     | +3億  |
| 既存       | △3億  |
| 売却ほか     | △20億 |
| 日本パーキング* | +75億 |

#### ② 管理受託等

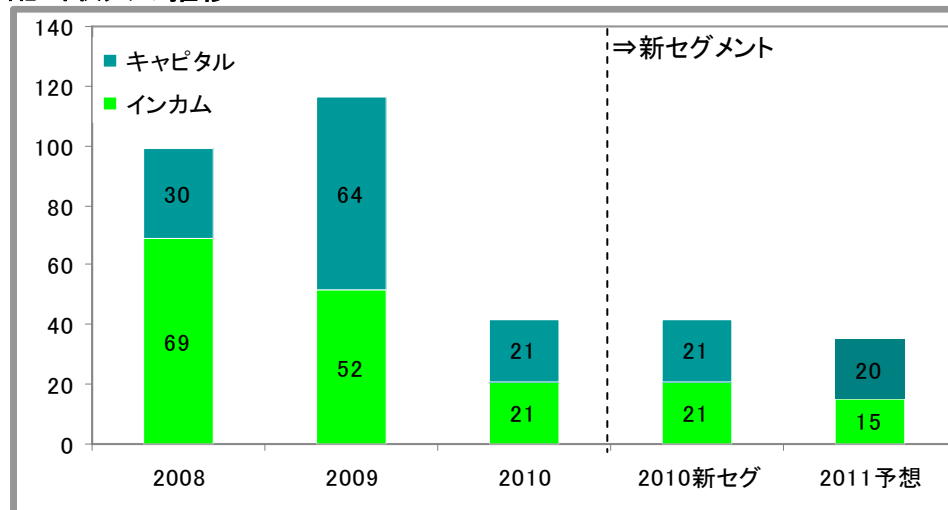
SPCエクイティ売却を想定

#### ③ 配当

##### 前期比増減内訳

|          |     |
|----------|-----|
| インカムゲイン  | △6億 |
| キャピタルゲイン | △2億 |

### 配当収入の推移





### ■ セグメント区分の変更について

- ・旧分譲セグメントからオフィスビル等の分譲収益(約315億円)がビル等事業セグメントへ、買取仲介物件(子会社)の分譲収益(約75億円)がその他事業セグメントへ移行。
  - ・旧賃貸セグメントからは住宅賃貸収益等(約90億円)、旧その他セグメントからは住宅販売受託、インターネット広告、および住宅関連のSPC配当(約60億円)が住宅事業セグメントに移行。
- ※2010年度実績の新セグメント換算については速報値であることをご了承ください。

### ■ 想定する事業環境・前提条件

- ・分譲住宅については、利益率が低い大規模物件の影響があるものの、市況回復の追い風を受け、全体的には粗利益率の改善を想定。

### ■ 2011年12月期の見通し

#### ● マンション分譲(単体)

- ・分譲マンション想定粗利益率15.1%(前期14.6%)
- ・売上計上予定戸数1,400戸(うち62%契約済み)

#### ● 宅地等

更地・賃貸マンション等の売却を想定

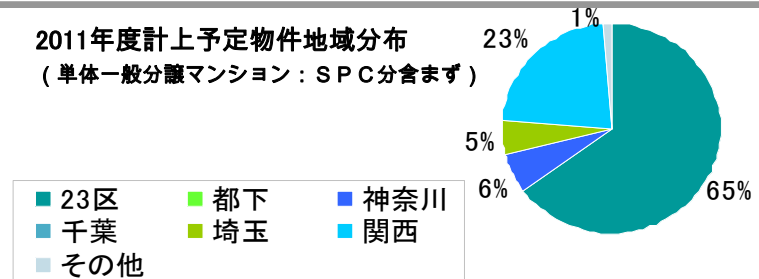
#### ● 配当

今期は想定せず。

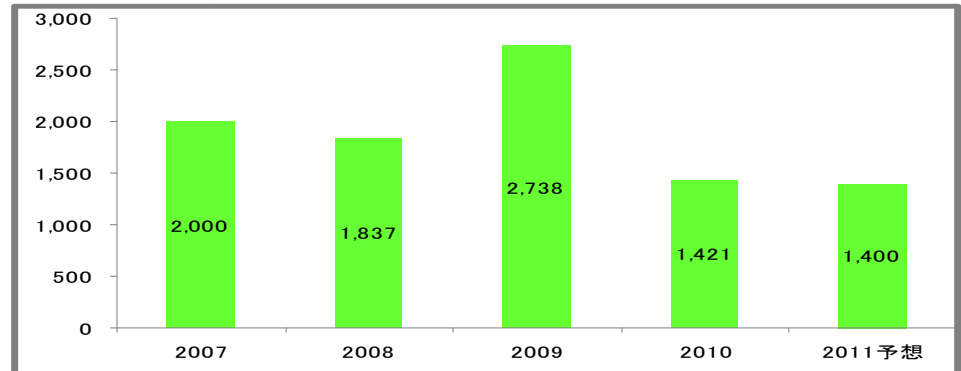
(前期30億は旧その他セグメントで計上のキャピタルゲイン)

| 単位：億円     | 2011予想 | 2010実績(参考値) | 増減  |  |
|-----------|--------|-------------|-----|--|
| 営業収益      | 900    | 856         | 43  |  |
| ① マンション分譲 | 680    | 583         | 96  | ①マンション分譲<br>前期比増減内訳<br>単体計上戸数<br>△21戸<br>粗利<br>+0.5% |
| 戸建分譲      | 20     | 30          | △10 |  |
| ② 宅地等売上高  | 25     | 39          | △14 | ②宅地等売上高<br>売却物件減少                                    |
| 住宅賃貸      | 75     | 73          | 2   |  |
| 販売受託報酬    | 15     | 10          | 4   |  |
| 管理受託等     | 85     | 87          | △2  |  |
| 配当        | —      | 30          | △30 |  |
| 営業利益      | 30     | 58          | △28 |  |

2011年度計上予定物件地域分布  
(単体一般分譲マンション：SPC分含まず)



マンション計上戸数の推移(単体)



### ■ セグメント区分の変更について

・旧その他セグメントからビル・都市開発事業関連の手数料・報酬等(約25億円)がビル等事業セグメントへ、住宅販売受託、インターネット広告、および住宅関連のSPC配当(約60億円)が住宅事業セグメントへ移行。

・旧賃貸セグメントからは海外及び買取仲介物件(子会社)の賃貸収益(約30億円)、旧分譲セグメントからは買取仲介物件(子会社)の分譲収益(約75億円)がその他事業セグメントに移行。

※2010年度実績の新セグメント換算値については速報値であることをご了承ください。

### ■ 想定する事業環境・前提条件

・不動産投資マーケットの回復基調継続を想定

### ■ 2011年12月期の見通し

#### ●余暇事業

・温浴事業新店舗開設に伴う増収を想定。

#### ●不動産流通事業

・法人仲介の回復基調継続

・マンション(買取仲介事業)計上戸数等減少

#### ●リフォーム事業

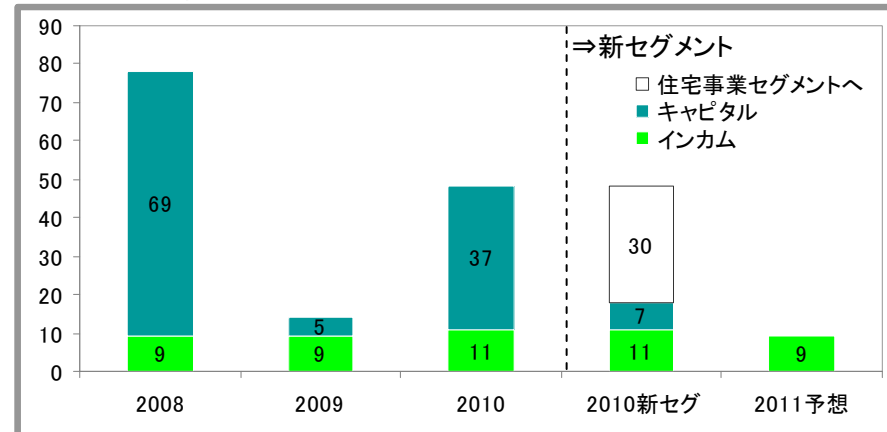
・大規模マンション引渡しに伴うオプション工事等増加を想定。

#### ●配当

・インカムゲイン9億を想定。

| 単位: 億円 |         | 2011 予想 | 2010 実績(参考値) | 増 減  |                                    |
|--------|---------|---------|--------------|------|------------------------------------|
| 営業収益   |         | 345     | 335          | 9    |                                    |
| ①      | 余暇事業    | 127     | 115          | 11   | ①余暇事業<br>温浴事業新店舗開設                 |
|        | 海外事業    | 17      | 16           | -    |                                    |
| ②      | 不動産流通事業 | 110     | 120          | △ 10 | ②不動産流通事業<br>マンション(買取仲介)<br>計上減少    |
| ③      | リフォーム事業 | 60      | 42           | 17   | ③リフォーム事業<br>オプション工事等増加             |
|        | 飲食事業    | 10      | 9            | -    |                                    |
|        | その他     | 12      | 15           | △ 3  |                                    |
| ④      | 配当      | 9       | 18           | △ 9  | ④配当<br>インカムゲイン ▲2億<br>キャピタルゲイン ▲7億 |
| 営業利益   |         | 20      | 29           | △ 9  |                                    |

### 配当収入の推移





## 計画概要

|        |  |
|--------|--|
| 所在地    | 東京都中央区京橋三丁目1番1ほか   |
| 規模     | 地下4階 地上24階   |
| 延床面積   | 約117,000㎡  |
| スケジュール | 2007年2月 土地取得<br>2010年3月 都市計画決定<br>2010年9月 着工<br>2013年3月 竣工(予定) |





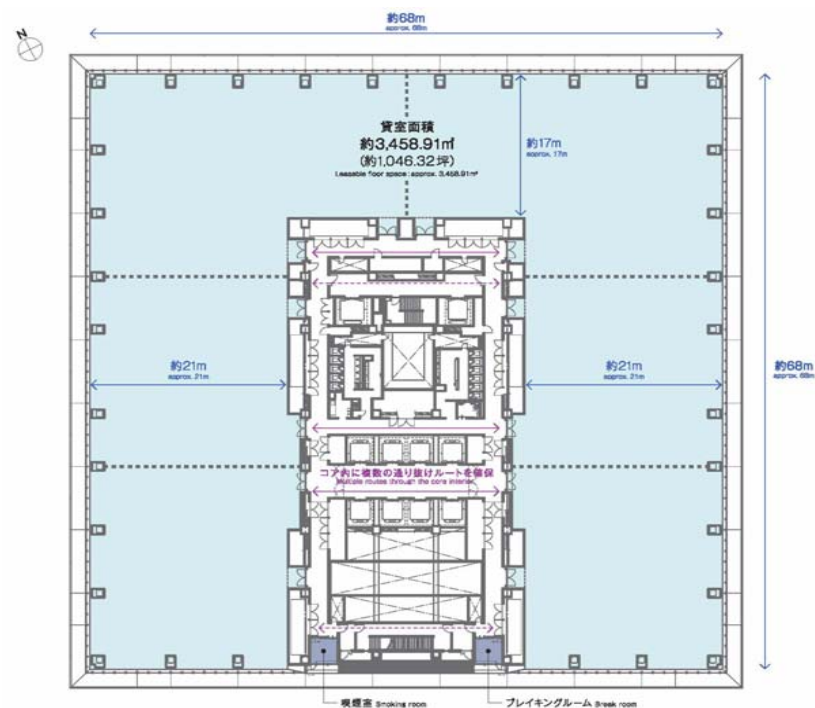
地下鉄京橋駅直結 「(仮称)地下駅前広場」



緑と憩いと交流の場 「(仮称)京橋の丘」

## 施設概要 (予定)

- B1階～3階 商業施設
- 3階～5階 医療施設・子育て支援施設・カンファレンス施設等
- 6階 京橋環境ステーション(仮称)
- 7階～24階 オフィス (貸室面積 1フロアあたり約3,500㎡)



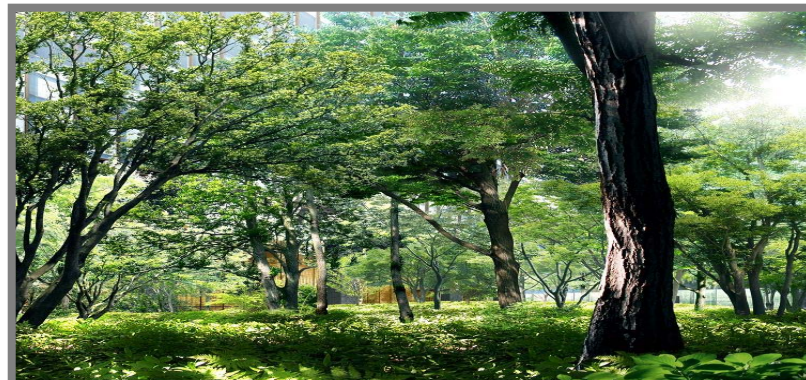
オフィス基準階 平面図



外観イメージ

## 計画概要

|        |   |
|--------|---|
| 所在地    | 東京都千代田区大手町一丁目6番地6ほか                           |
| 用途     | 事務所・ホテル・店舗・駐車場等                               |
| 規模     | 地下6階 地上38階 延床面積 約198,000㎡                     |
| スケジュール | 2009年11月 着工<br>2013年 9月 一次竣工<br>2014年 4月 全体竣工 |



大手町に約3,600㎡の森を創出 「(仮称)大手町の森」



外観イメージ



都市計画公園隣接「賑わいのプロムナード」

## 計画概要

|        |  |
|--------|--|
| 所在地    | 東京都中野区中野四丁目2番地   |
| 用途     | 事務所・店舗・共同住宅等   |
| 規模     | 区域4オフィス<br>地下2階地上10階 延床面積39,025㎡<br>区域5オフィス<br>地下1階地上22階 延床面積 151,577㎡<br>区域5レジデンス<br>地上 5階 延床面積1,748㎡ |
| スケジュール | 2010年6月 着工<br>2012年3月 区域4竣工<br>2012年5月 区域5竣工   |



オフィスから眼下に望む広大なグリーンビュー

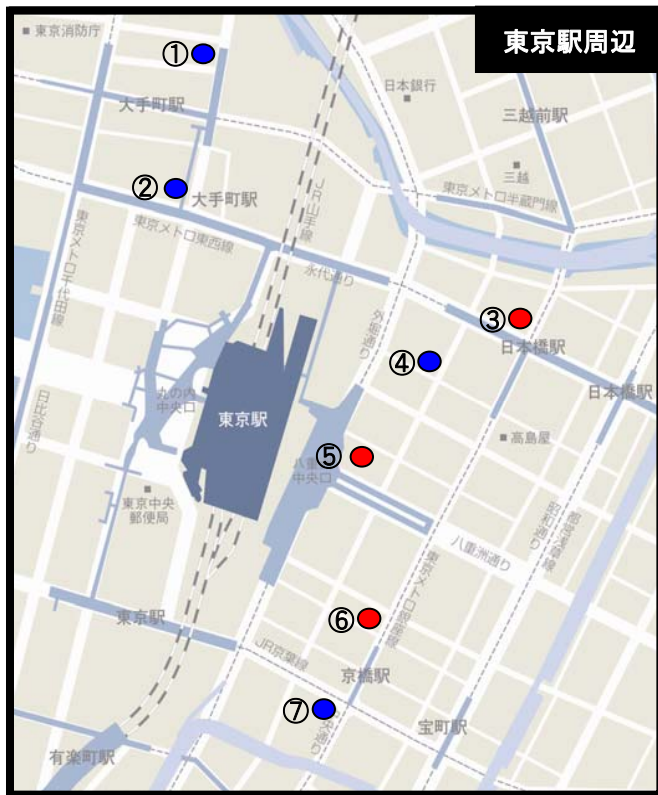
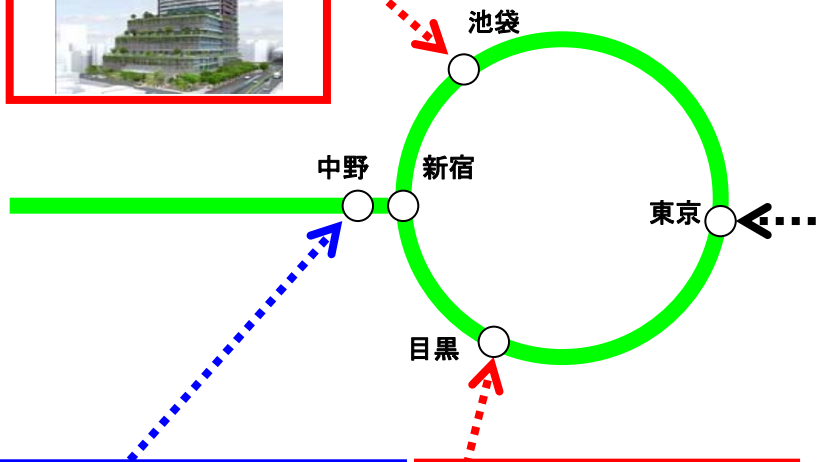
**南池袋二丁目市街地再開発事業**  
 着工予定: 2011年秋  
 竣工予定: 2015年春



**凡例**

建築中 (Blue border)

計画中 (Red border)



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



**②大手町1-6計画**  
 全体竣工予定: 2014年4月



**中野駅前開発プロジェクト**  
 竣工予定: 2012年春



**目黒駅前市街地再開発事業**  
 着工予定: 2014年  
 竣工予定: 2017年



**⑦京橋3-1プロジェクト**  
 竣工予定: 2013年春



**③ 日本橋一丁目プロジェクト**

**⑤八重洲一丁目東地区市街地再開発事業**

**⑥京橋二丁目西地区市街地再開発事業**

**④八重洲共同ビル**  
 竣工予定: 2011年11月

