

2014年12月期 第2四半期決算 決算説明資料



NAKANO CENTRAL PARK



TOKYO SQUARE GARDEN



THE OTEMACHI TOWER



東京建物

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うるリスクや不確実な要素が含まれており、実際の業績は様々な要素によりこれらの見通しとは異なることがあります。

1. 2014年12月期 第2四半期決算概要

- (1) 損益計算書 p. 3
- (2) 貸借対照表 p. 4
- (3) セグメント別概況 p. 5

2. 2014年12月期 通期見通し

- (1) 損益計算書 p.11
- (2) セグメント別概況 p.12

3. 補足資料 p.15

1. 2014年12月期 第2四半期決算概要 (1)損益計算書

SPCの連結および固定資産の売却等による増収増益

単位: 億円	2014年2Q	2013年2Q	増減	2014年5月9日公表 修正通期予想	進捗率
① 営業収益	1,177	904	272	2,250	52%
ビル等	538	245	293	1,030	-
住宅	455	456	▲ 1	820	-
その他	182	201	▲ 18	400	-
② 営業利益	157	78	79	270	58%
ビル等	156	72	83	280	-
住宅	20	24	▲ 3	20	-
その他	24	17	6	40	-
消去・全社	▲ 43	▲ 36	▲ 7	▲ 70	-
営業外収益	8	11	▲ 3	10	-
③ 営業外費用	87	52	34	190	-
経常利益	79	37	41	90	88%
④ 特別利益	1,399	37	1,362	1,400	-
⑤ 特別損失	64	2	61	100	-
税引前四半期純利益	1,414	72	1,342	1,390	102%
四半期純利益	747	51	695	750	100%

※青色:連結SPCの影響

①営業収益

■主な増減要因

- 連結SPC +約140億円
- ビル(販売用不動産)売却 +約100億円
- 仲介手数料
- 前期ビル管理会社等連結

②営業利益

■主な増減要因

- 連結SPC +約55億円

③営業外費用

■主な増減要因

- 連結SPC(支払利息) +約35億円

④特別利益

■主な内訳

- 大手町タワー、中野セントラルパーク等
固定資産売却益 1,327億円
- SPC優先出資等取得に伴う
負ののれん発生益 71億円

⑤特別損失

■主な内訳

- SPC再編に伴う
借入金繰上返済費用 51億円

1. 2014年12月期 第2四半期決算概要 (2)貸借対照表

連結SPC等により資産が大幅に増加

単位: 億円	2014年2Q末	2013年末	増減
資産合計	12,970	9,381	3,589
① 流動資産	2,343	1,959	383
現金・預金	656	522	133
営業未収入金	48	196	▲ 148
有価証券・匿名組合出資金	-	68	▲ 68
販売用不動産	1,306	1,012	294
その他	331	159	172
② 固定資産	10,627	7,421	3,205
有形固定資産	7,413	4,126	3,286
無形固定資産	1,124	174	950
投資その他の資産	2,089	3,121	▲ 1,032
負債合計	9,996	6,758	3,237
③ 有利子負債	7,427	4,347	3,079
その他の負債	2,568	2,411	157
純資産合計	2,974	2,622	351
④ 株主資本	2,050	1,720	329
資本金	924	924	-
資本剰余金	634	634	-
利益剰余金	515	185	330
自己株式	▲ 24	▲ 23	-
その他の包括利益累計額	741	783	▲ 42
⑤ 少数株主持分	182	118	64

①流動資産 ※青色:連結SPCの影響

- 主な増減要因
 - ・現金・預金 連結SPC +285億円
単体 ▲146億円
 - ・有価証券・匿名組合出資金
連結SPC(エクイティ消去) ▲68億円
 - ・販売用不動産 単体 +171億円
連結SPC +122億円
 - ・その他
連結SPC(繰延税金資産等) +159億円

②固定資産

- 主な増減要因
 - ・有形固定資産
単体(中野CP等) +737億円
連結SPC +2,594億円
 - ・無形固定資産
連結SPC(借地権) +902億円
 - ・投資その他の資産
連結SPC(エクイティ消去等) ▲1,098億円

③有利子負債

- 主な増減要因
連結SPC +3,272億円
単体 ▲171億円

④株主資本

- 主な増減要因
SPC期首連結影響額 ▲365億円
四半期純利益 +747億円

⑤少数株主持分

- 主な増減要因
連結SPC +68億円

自己資本比率 : 21.5%
D/Eレシオ : 2.66倍

1. (3)セグメント別概況 ①ビル等

連結SPCおよび販売用不動産の売却等により増収増益

単位: 億円	2014年2Q	2013年2Q	増減	2014年5月9日公表 修正通期予想	進捗率
営業収益	538	245	293	1,030	52%
① ビル等賃貸	311	157	154	620	50%
② 不動産売上高	100	-	100	190	53%
③ 管理受託等	126	65	61	220	57%
④ 配当	-	23	▲22	-	-
営業利益	156	72	83	280	56%

※青色: 連結SPCの影響

①ビル等賃貸

■増減内訳

新規稼働	-
通期稼働	-
既存	+1億円
売却・建替等	▲2億円
連結SPC	+140億円
その他	+15億円

■事業データ

稼働率	
保有	93.7%
連結SPC	95.1%
転貸	95.6%
平均賃料	
保有・連結SPC	29,182円/坪
保有・転貸	20,586円/坪

②不動産売上高

■主な増減要因

・オフィスビル(販売用不動産)売却 +100億円

③管理受託等

■主な増減要因

・前期ビル管理会社等連結 +41億円
・仲介手数料 +18億円

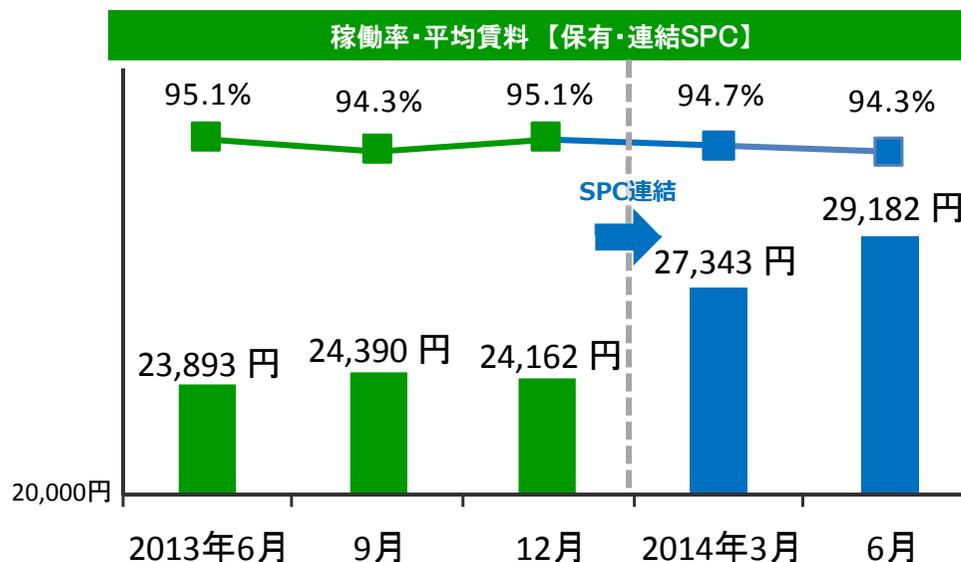
④配当

■主な増減要因

・SPC連結に伴い当期より連結対象分を消去

○新規・通期稼働物件

・新規稼働 渋谷SSビル	(2014年5月取得物件)
・通期稼働(連結SPC) 東京スクエアガーデン	(2013年3月竣工)
グランフロント大阪	(2013年3月竣工)
大手町タワー	(2013年8月1次竣工)



※データ対象
2013年1月～12月: 保有ビルのみ
2014年1月～ : 保有ビルおよび連結SPCビル

1. (3)セグメント別概況 ①ビル等

東京駅周辺 当社保有オフィスビル 物件MAP

1 JAビル、経団連会館
2009年竣工



2 大手町フィナンシャルシティ
(ノースタワー) 2012年竣工



3 大手町タワー
2014年竣工



4 東京建物室町ビル
1966年竣工



5 日本橋TIビル
2012年竣工



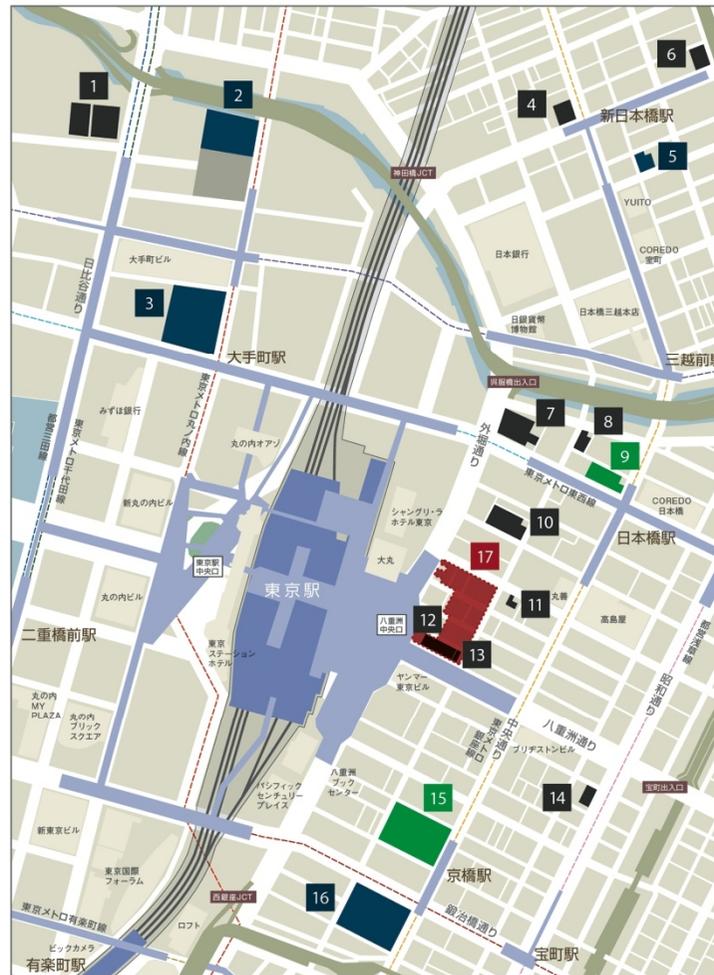
6 東京建物第3室町ビル
1971年竣工



7 新呉服橋ビル
1977年竣工



8 日本橋ファーストビル
1994年竣工



9 (仮称)日本橋一丁目PJ
2015年竣工(予定)



10 東京建物八重洲ビル
2011年竣工



11 NTA日本橋ビル
1991年竣工



12 東京建物本社ビル
1929年竣工



13 ヤエスメッグビル
1986年竣工

14 京橋YSビル
1990年竣工



15 (仮称)京橋二丁目西地区市街地
再開発 2016年竣工(予定)



16 東京スクエアガーデン
2013年竣工



17 (仮称)八重洲一丁目
東地区市街地再開発
想定敷地面積 約10,000㎡

■ ~2011年 竣工 ■ 2012~2014年 竣工 ■ 2015年~ 竣工予定 ■ 再開発計画エリア

竣工年度等物件の詳細は今後変更となる可能性があります。

1. (3)セグメント別概況 ②住宅

計上物件の地域分布の変化により、マンション分譲売上減少

単位: 億円	2014年2Q	2013年2Q	増減	2014年5月9日公表 修正通期予想	進捗率
営業収益	455	456	▲ 1	820	55%
① マンション分譲	301	352	▲ 51	610	49%
戸建分譲	-	5	▲ 5	-	-
② 宅地等売上高	38	-	38	-	-
住宅賃貸	30	33	▲ 2	62	48%
販売受託	13	11	2	18	72%
③ 管理受託等	69	54	15	130	53%
配当	-	-	-	-	-
営業利益	20	24	▲ 3	20	100%

①マンション分譲

■事業データ

計上戸数	669戸	(前年同期 645戸)
粗利益率	16.6%	(前年同期 16.2%)
竣工在庫	252戸	(前四半期末 303戸)

②宅地等売上高

■主な増減要因

・マンションPJのシェアアウト +38億円

③管理受託等

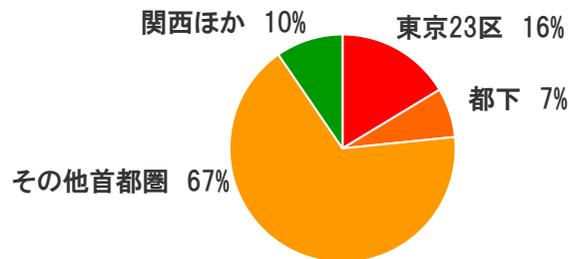
■主な増減要因

・リフォーム事業の一部を
その他セグメントより移行 +11億円

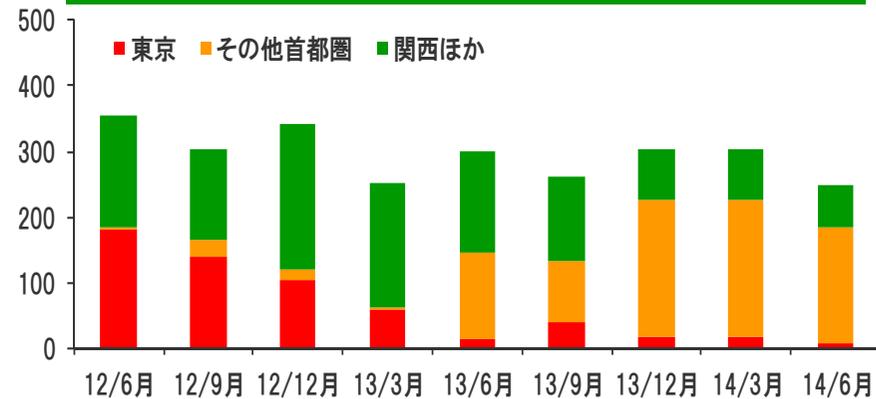
■事業データ

・東京建物アメニティサポート
マンション管理受託戸数 49,306戸
(前四半期末 47,613戸)

分譲マンション 計上物件地域分布 (2014年2Q)



分譲マンション 竣工在庫



1. (3)セグメント別概況 ②住宅

2015年以降計上予定 住宅大規模プロジェクト 物件MAP

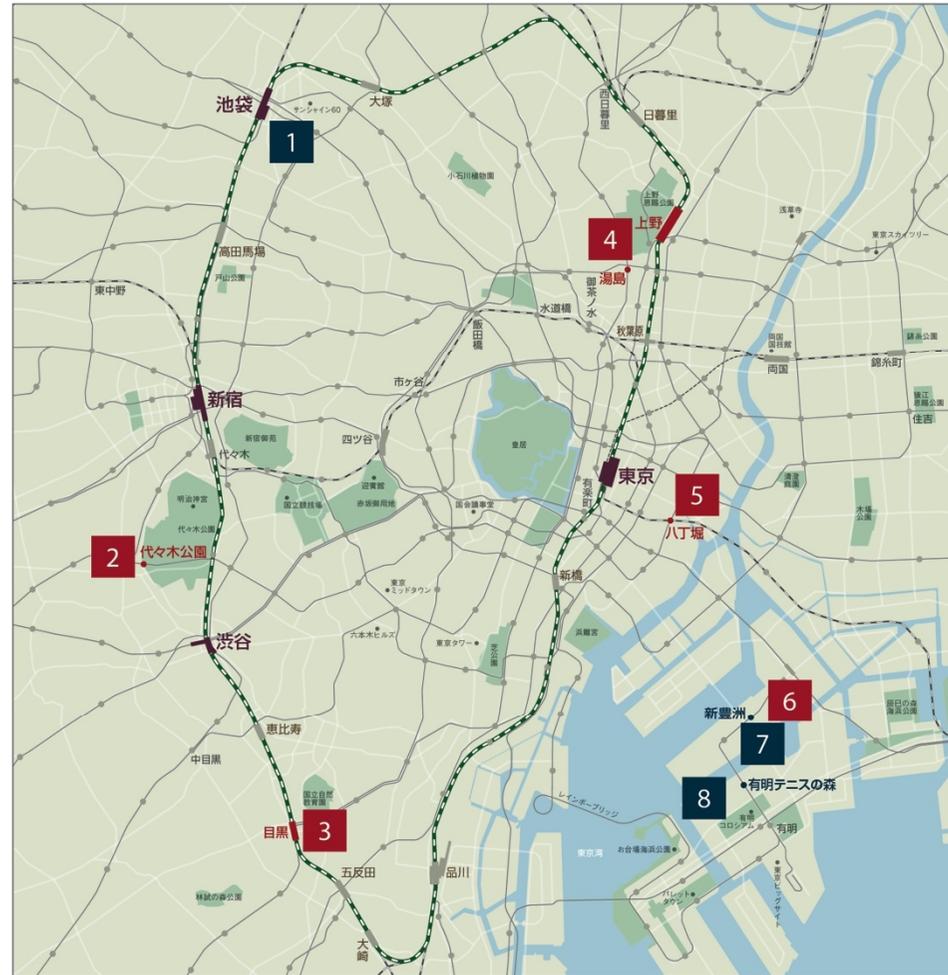


1
Brillia Tower 池袋
地上49階 / 販売戸数 322戸(総戸数432戸) / 計上年度 2015年

2 (仮称)富ヶ谷PJ
敷地面積 約2,800㎡



3
目黒駅前再開発PJ
地上38-40階 / 販売予定戸数 661戸(総戸数945戸) / 計上年度(予定) 2018年以降



■ ~2015年 計上 ■ 2016年~ 計上予定

4 (仮称)上野池之端PJ
地上36階(予定) / 総戸数 360戸前後(予定) / 計上年度(予定) 2019年以降

5 (仮称)新川タワーPJ
敷地面積 約3,000㎡



6
BAYZ TOWER&GARDEN
地上31階 / 総戸数 550戸 / 計上年度 2016年



7
SKYZ TOWER&GARDEN
地上44階 / 総戸数 1,110戸 / 計上年度 2015年



8
Brillia 有明 City Tower
地上33階 / 総戸数 600戸 / 計上年度 2015年

竣工年度等物件の詳細は今後変更となる可能性があります。

1. (3)セグメント別概況 ②住宅

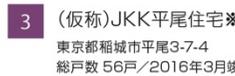
サービス付き高齢者向け住宅 物件MAP



1 グレイブスふじみ野
 埼玉県ふじみ野市南台1-15-12
 総戸数 86戸
 2013年10月竣工



2 コーシャホーム千歳烏山[9号棟]※
 東京都世田谷区南烏山6-10-9
 コーシャホーム千歳烏山[10号棟]※
 東京都世田谷区南烏山6-10-10
 コーシャホーム千歳烏山[11号棟]※
 東京都世田谷区南烏山6-12-11
 総戸数 86戸
 2014年2月竣工



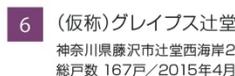
3 (仮称)JKK平尾住宅※
 東京都稲城市平尾3-7-4
 総戸数 56戸/2016年3月竣工予定



4 (仮称)GFE計画
 神奈川県横浜市戸塚区
 吉田町1623-24他(地番)
 総戸数 56戸
 2015年1月竣工予定



5 (仮称)戸塚町361計画
 神奈川県横浜市戸塚区
 戸塚町361-4
 総戸数 74戸
 2015年11月竣工予定



6 (仮称)グレイブス辻堂西海岸PJ
 神奈川県藤沢市辻堂西海岸2-7181-27の一部(地番)
 総戸数 167戸/2015年4月竣工予定



■ ~2014年6月末 竣工 ■ 2014年7月~ 竣工予定



7 (仮称)グレイブスガーデン
 西新井大師※
 東京都足立区西新井6-38-12
 総戸数 62戸
 2014年8月竣工予定



8 (仮称)東池袋5丁目計画※
 東京都豊島区東池袋5-43-6
 総戸数 51戸
 2014年9月竣工予定



9 グレイブス浅草
 東京都台東区浅草2-34-7
 総戸数 98戸
 2009年12月竣工



10 (仮称)
 グレイブス大森西PJ
 東京都大田区大森西7-99(地番)
 総戸数 97戸
 2014年11月竣工予定



11 (仮称)
 グレイブス川崎新町PJ
 神奈川県川崎市川崎区
 小田栄2-1-23他(地番)
 総戸数 69戸
 2015年2月竣工予定

※東京建物不動産販売による運営受託物件

竣工年度等物件の詳細は今後変更となる可能性があります。

1. (3)セグメント別概況 ③その他

事業再編により減収となったが、不動産流通事業等は増収

単位: 億円	2014年2Q	2013年2Q	増減	2014年5月9日公表 修正通期予想	進捗率
営業収益	182	201	▲ 18	400	46%
余暇	60	55	5	140	43%
海外 ※1	-	10	▲ 10	-	-
① 不動産流通	48	42	6	110	44%
リフォーム ※2	-	18	▲ 18	-	-
飲食 ※3	-	1	▲ 1	-	-
② 時間貸駐車場	63	60	2	135	47%
その他	4	3	-	7	57%
③ 配当	5	7	▲ 1	8	63%
営業利益	24	17	6	40	60%

※1 海外事業: 子会社売却

※2 リフォーム事業: ビル等セグメントおよび住宅セグメントへ事業再編

※3 飲食事業: 事業売却

①不動産流通

■主な増減要因

仲介・コンサル等	+2億円
買取仲介事業	+3億円

■事業データ

仲介件数	499件	(前年同期)	547件)
うち売買	464件	(前年同期)	526件)
うち賃貸	35件	(前年同期)	21件)

②時間貸駐車場

■事業データ

拠点数	636ヶ所	(前四半期末)	626ヶ所)
車室数	46,235台	(前四半期末)	45,773台)
稼働率	39.0%	(前四半期末)	40.5%)

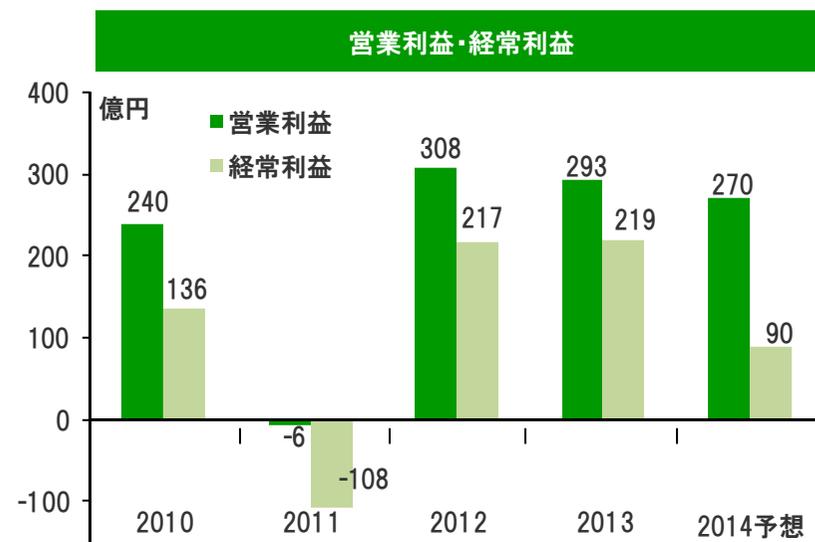
③配当

■主な内訳

インカムゲイン	5億円	(前年同期比)	±0億円)
キャピタルゲイン	-	(前年同期比)	▲1億円)

2. 2014年12月期 通期見通し (1)損益計算書

単位: 億円	通期予想 *	2013年	増減
営業収益	2,250	2,200	49
ビル等	1,030	664	365
住宅	* 853	1,135	▲ 282
その他	* 367	400	▲ 33
営業利益	270	293	▲ 23
ビル等	280	254	25
住宅	20	76	▲ 56
その他	40	36	3
消去・全社	▲ 70	▲ 74	4
営業外収益	10	25	▲ 15
営業外費用	190	99	90
経常利益	90	219	▲ 129
特別利益	1,400	215	1,184
特別損失	100	222	▲ 122
税引前当期純利益	1,390	212	1,177
当期純利益	750	101	648
有利子負債残高	7,900	4,347	3,552



* 2014年5月9日公表の通期予想の主要係数は変更せず、営業収益におけるセグメント内訳を微修正

2. 2014年12月期 通期見通し (2)セグメント別概況 ①ビル等

※青色:連結SPCの影響

単位:億円	通期予想	2013年	増減
営業収益	1,030	664	365
① ビル等賃貸	620	318	301
② 不動産売上高	190	8	182
管理受託等	220	218	1
③ 配当	-	119	▲119
営業利益	280	254	25

①ビル等賃貸

■増減内訳

新規稼働	+1億円
通期稼働	-
既存	▲4億円
売却・建替等	▲7億円
連結SPC	+265億円
その他	+46億円

②不動産売上高

■主な内訳

・オフィスビル(販売用不動産)を売却

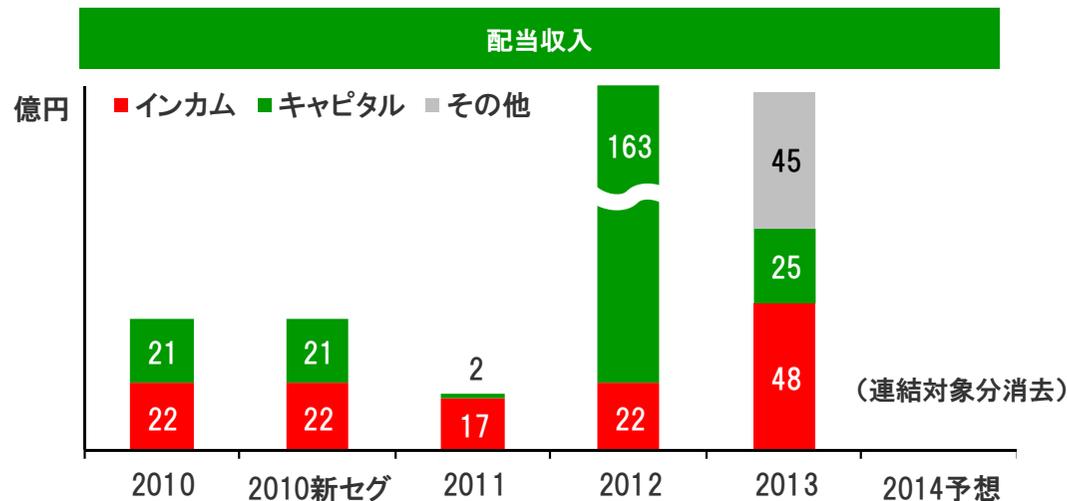
③配当

■主な増減要因

・SPC連結に伴い当期より連結対象分を消去
対応する営業収益はビル等賃貸・不動産売上高等で計上

○新規・通期稼働物件

・新規稼働 渋谷SSビル	(2014年5月取得物件)
・通期稼働(連結SPC) 東京スクエアガーデン	(2013年3月竣工)
グランフロント大阪	(2013年3月竣工)
大手町タワー	(2013年8月1次竣工)



2. 2014年12月期 通期見通し (2)セグメント別概況 ②住宅

単位: 億円	通期予想	2013年	増減
営業収益	* 853	1,135	▲ 282
① マンション分譲	610	879	▲ 269
戸建分譲	-	5	▲ 5
② 宅地等売上高	* 38	45	▲ 7
住宅賃貸	62	62	-
販売受託	18	18	-
管理受託等	* 125	124	-
配当	-	-	-
営業利益	20	76	▲ 56

①マンション分譲

■事業データ

計上戸数 1,370戸 (前期 1,902戸)

粗利益率 16.0% (前期 17.0%)

※想定計上戸数1,370戸のうち、約86%が契約済
(2014年6月末時点)

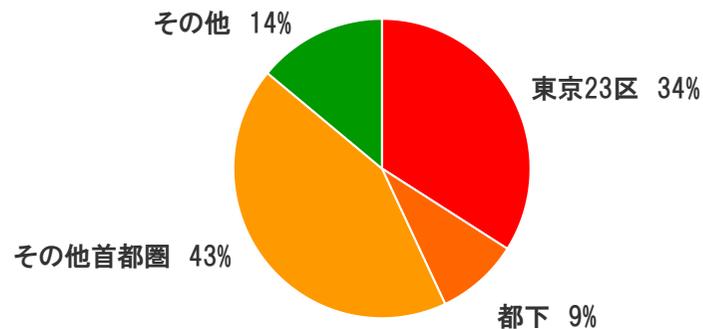
②宅地等売上高

■主な内訳

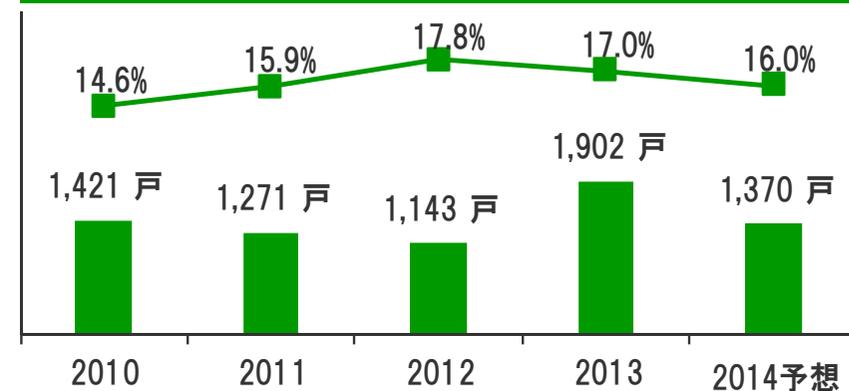
・マンションPJのシェアアウト 38億円

* 2014年5月9日公表通期予想からの修正箇所

分譲マンション 計上物件地域分布 (2014年予想)



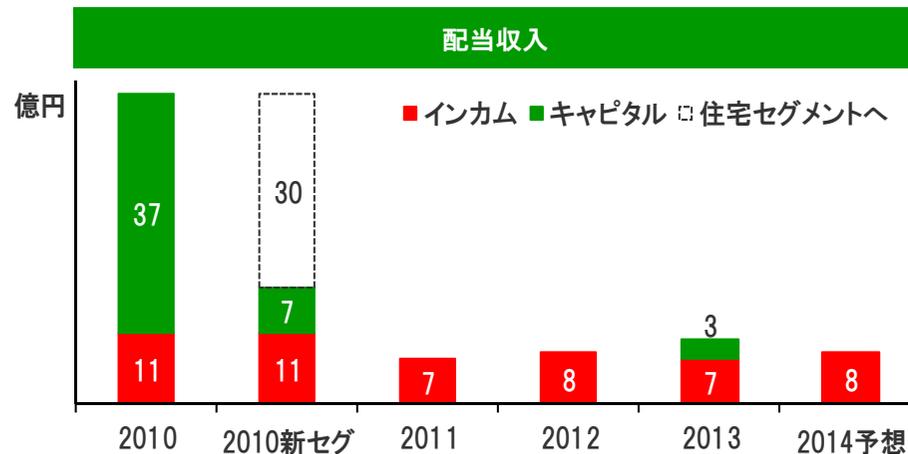
分譲マンション 粗利益率・計上戸数



2. 2014年12月期 通期見通し (2)セグメント別概況 ③その他

単位:億円	通期予想	2013年	増減
営業収益	* 367	400	▲ 33
① 余暇	* 125	119	5
海外※1	-	19	▲ 19
② 不動産流通	* 95	95	-
リフォーム※2	-	18	▲ 18
飲食※3	-	2	▲ 2
③ 時間貸駐車場	* 132	125	6
その他	7	7	-
④ 配当	8	11	▲ 3
営業利益	40	36	3

* 2014年5月9日公表通期予想からの修正箇所



①余暇

■主な内訳

- ・温浴施設買収(4店舗)による増収
- ・上期天候不順の影響あり

②不動産流通

■主な内訳

- ・仲介案件数の増加等による増収
- ・東京建物不動産販売の売却予定物件を当社がマンション用地として取得(当該売上は連結消去)

③時間貸駐車場

■主な内訳

- ・車室数の増加等による増収
- ・上期天候不順の影響あり

④配当

■主な内訳

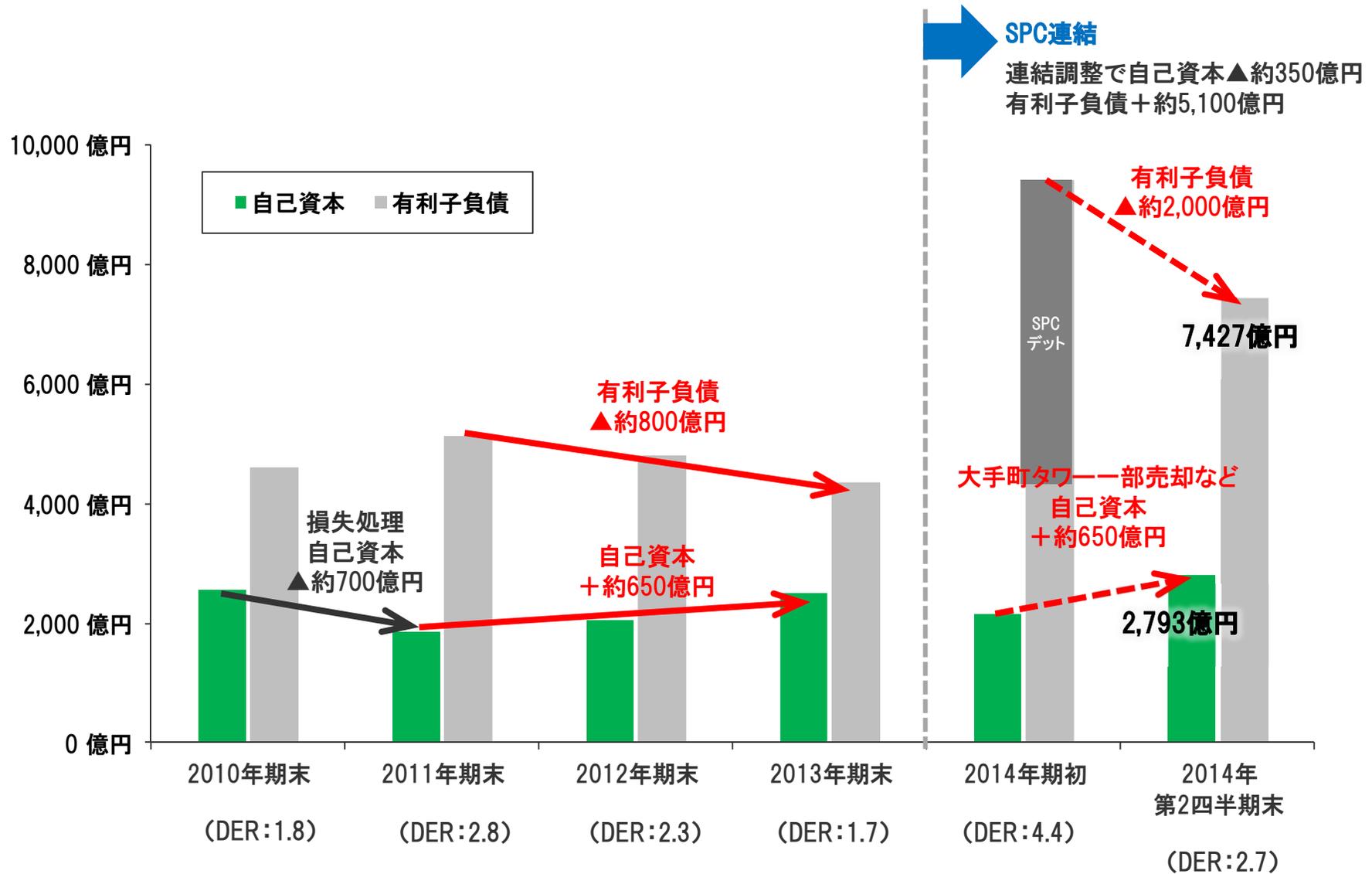
- インカムゲイン 8億円 (前期比 ±0億円)
- キャピタルゲイン 0億円 (前期比 ▲3億円)

※1 海外事業:子会社売却

※2 リフォーム事業:ビル等セグメントおよび住宅セグメントへ事業再編

※3 飲食事業:事業売却

3. 補足資料 自己資本・有利子負債の推移



MEMO
