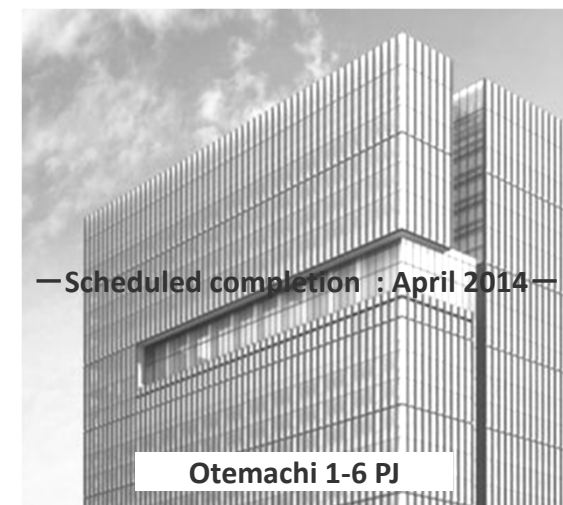


2012年12月期 第2四半期
決算説明資料



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. 2012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 |
| (4) SPC概況 | p.14 |

2. 2012年12月期見通し

- | | |
|--------------|------|
| (1) 損益計算書 | p.15 |
| (2) セグメント別概況 | p.16 |

SPC保有資産の売却に伴う配当収益により増収増益

単位: 億円	2012年2Q	2011年2Q	増減	予想	増減
営業収益	896	883	13	920	▲ 23
ビル等	400	213	186	390	10
住宅	304	509	▲ 205	330	▲ 25
その他	192	160	32	200	▲ 7
営業利益	213	69	144	210	3
ビル等	252	63	189	240	12
住宅	▲ 24	30	▲ 55	—	▲ 24
その他	15	8	6	5	10
消去・全社	▲ 29	▲ 32	3	▲ 35	5
営業外収益	7	7	—	5	2
営業外費用	53	54	▲ 1	55	▲ 1
経常利益	167	23	144	160	7
特別利益	24	1	22	—	24
特別損失	8	8	—	10	▲ 1
税引前四半期純利益	184	15	168	150	34
四半期純利益	107	10	96	80	27

ポイント

●営業収益

(前年同期比)

- ・分譲マンション計上計画が下期集中のため、住宅セグメントでは減収。
- ・一方、SPC保有資産の売却や、日本パーキング㈱の通期寄与により、全体では増収。

(予想比)

- ・主に分譲マンション計上戸数が予想を下回ったことにより減収。

●営業利益

(前年同期比)

- ・分譲マンションに関する評価損等を計上。
- ・ただし、SPC保有資産売却により、全体では大幅増益。

(予想比)

- ・住宅セグメントで分譲マンションに関する評価損等を計上。
- ・しかし、住宅以外のセグメントで予想を上回り、全体では概ね予想通りの水準。

●特別利益

- ・資産入替えに伴う売却益を計上。(オフィスビル、賃貸マンション)

●四半期純利益

- ・上記特別利益が主な要因となり、増益。

1

2012年12月期第2四半期決算 (2) 貸借対照表

物件竣工等に伴うSPCエクイティ出資があったものの資産売却により有利子負債圧縮

単位：億円		2012年2Q末	2011年末	増 減
資産合計		9,039	8,980	59
流動資産	現金・預金	147	329	▲ 181
	営業未収入金	118	66	52
	有価証券・匿名組合出資金	53	54	—
	販売用不動産	1,044	1,035	8
	その他	223	192	30
	固定資産	7,451	7,302	149
	有形固定資産	4,499	4,587	▲ 87
固定資産	無形固定資産	295	282	13
	投資その他の資産	2,656	2,432	223
負債合計		6,941	7,059	▲ 118
有利子負債	有利子負債	4,935	5,136	▲ 200
	その他の負債	2,005	1,923	82
純資産合計		2,098	1,921	177
株主資本	株主資本	1,703	1,597	105
	資本金	924	924	—
	資本剰余金	635	906	▲ 271
	利益剰余金	149	▲ 228	377
	自己株式	▲ 5	▲ 5	—
その他の包括利益累計額		321	251	70
少数株主持分		73	71	1

販売用不動産

(主な増減要因)
販売用不動産増加 +230億
原価振替 ▲223億

有形固定資産、無形固定資産

(主な増減要因)
資本的支出 +71億
売却 ▲97億
減価償却 ▲44億
減損損失 ▲6億

SPCへのエクイティ出資等

(主な増減要因)
SPCへの優先出資(建築費相当分) +154億
匿名組合出資金 +11億

有利子負債

(主な増減要因)
本 体 ▲212億
短期借入金 ▲70億
CP +10億
社債 ▲100億
長期借入金 ▲51億
子会社 +11億

大手町1-6PJの底地売却に伴う配当収益により増収増益

単位: 億円	2012年2Q	2011年2Q	増減	予想	増減
営業収益	400	213	186	390	10
① ビル等賃貸	161	166	▲ 4	160	1
不動産売上高	—	—	—	—	—
② 管理受託等	67	36	30	60	7
③ 配当	171	10	160	170	1
営業利益	252	63	189	240	12

① ビル等賃貸

前年同期比増減内訳

新規稼働	なし
通期稼働	+1億
既存	▲5億
売却・建替等	±0億
その他	▲1億

② 管理受託等

前年同期比増減内訳

大手町1-6PJ底地の 売却に伴う手数料	+21億
SPC開発コンサルフィー	+10億

③ 配当

前年同期比増減内訳

インカムゲイン	+3億
キャピタルゲイン	+157億

ポイント

●ビル等賃貸

・平均賃料坪単価

共益費込21,449円（前四半期末比▲1.5%）

※2012年より賃料は共益費込みで表示。

・稼働率

保有89.3%、転貸91.8%、総合90.4%
 （稼働開始より1年以内のビルを除くと、
 保有90.8%、転貸91.8%、総合91.3%）

・新規稼働物件

中野セントラルパーク
 （イースト2012年3月、サウス5月竣工）

・通期稼働物件

東京建物八重洲ビル（2011年11月竣工）

●配当

・インカムゲイン

11億円

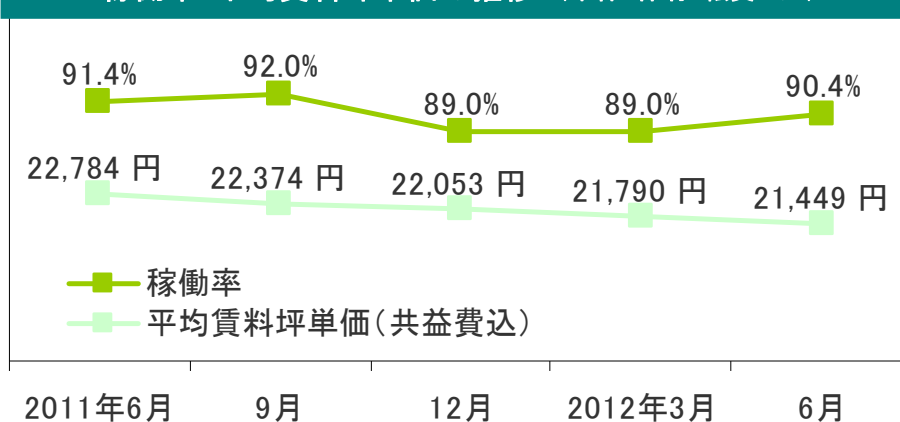
・キャピタルゲイン

159億円

●資産売却

・大手町1-6PJ底地、TIX TOWER UENO

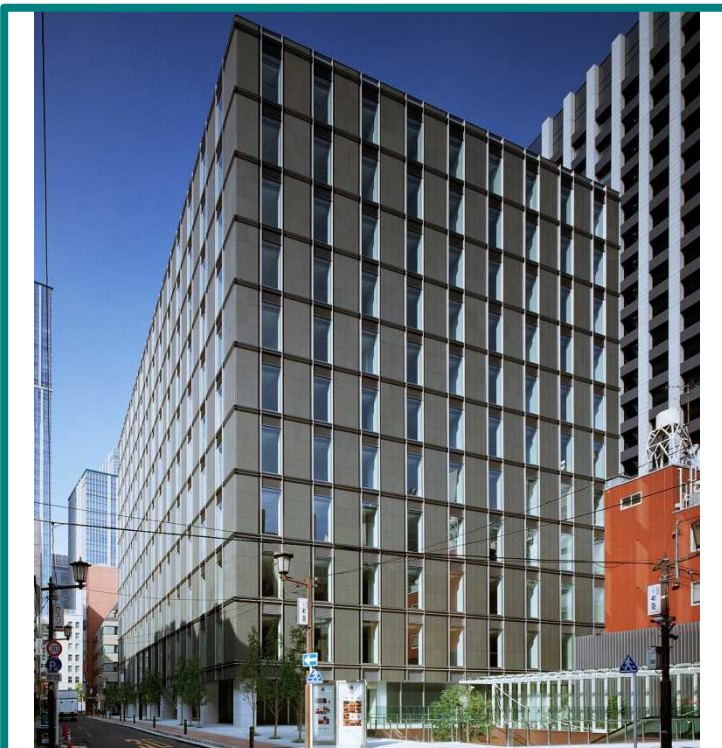
稼働率・平均賃料坪単価の推移（単体:保有・転貸ビル）



1

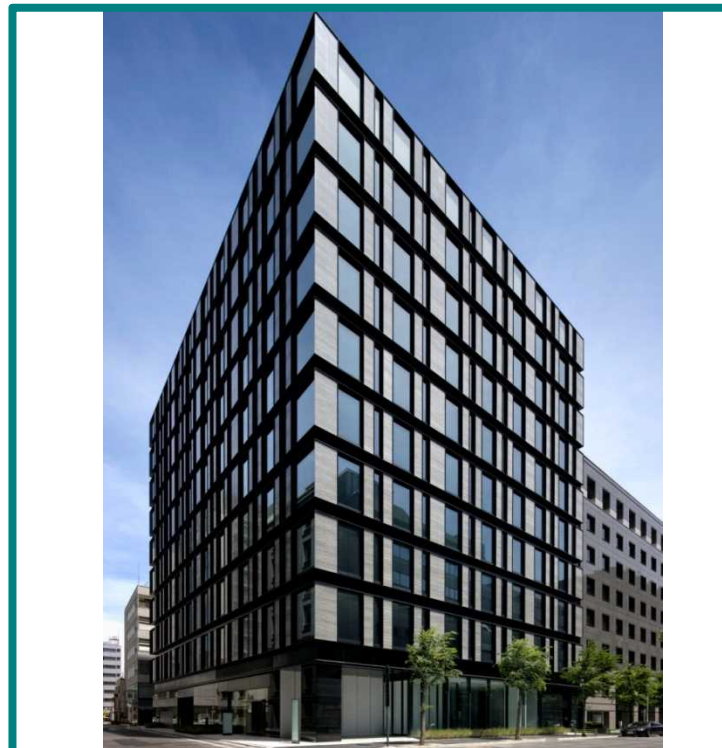
2012年12月期第2四半期決算 (3)セグメント別概況 ①ビル等

今期の通期稼働物件

東京建物八重洲ビル

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

本年下期の新規稼働物件

日本橋 TI ビル

交通：「三越前駅」徒歩1分
規模：地上9階 延床面積6,489.54㎡
竣工：2012年7月

1

2012年12月期第2四半期決算 (3)セグメント別概況 ①ビル等

今期の新規稼働物件



中野セントラルパーク

交通：JR・地下鉄「中野駅」徒歩5分

イースト（写真左）

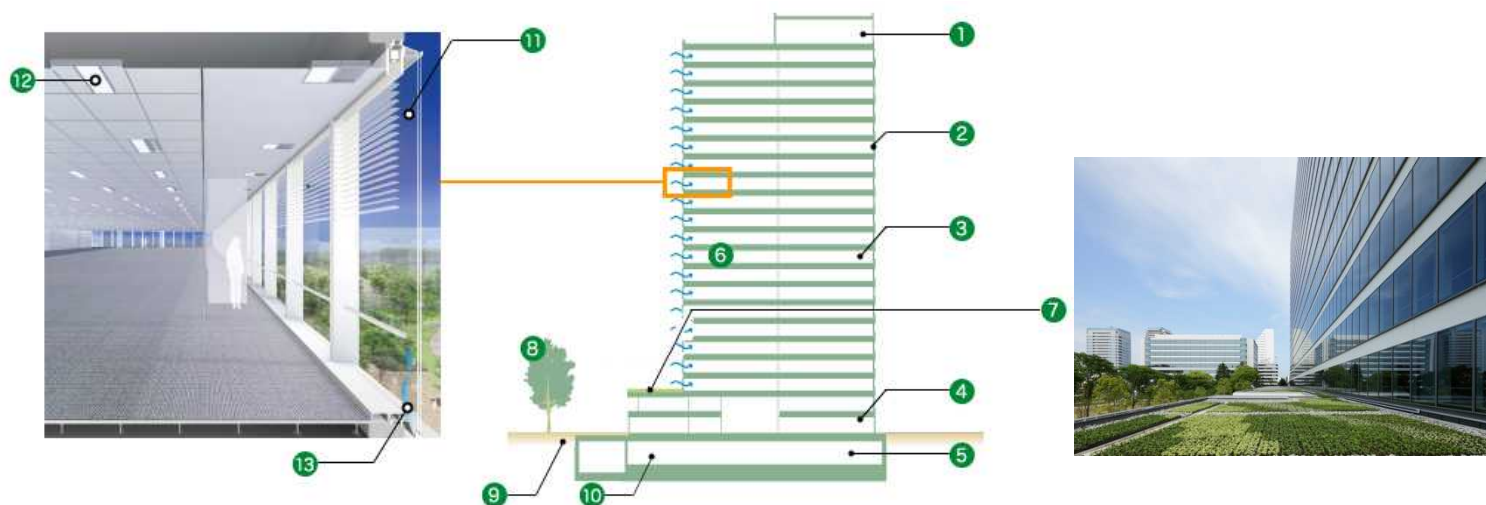
規模：地下2階 地上10階 延床面積 39,025㎡
竣工：2012年3月

サウス（写真右）

規模：地下1階 地上22階 延床面積 151,577㎡
竣工：2012年5月

【環境配慮への取り組み事例】中野セントラルパーク CO₂排出量削減に貢献する省エネ設計

主な環境配慮設備等



①太陽光発電の採用

②サッシ形状による日射の抑制

③人感センサー制御(トイレ・給湯室等)

④BEMSによるエネルギー消費の統制

⑤雨水利用システム

⑥VAVシステムによる空調制御

⑦屋上緑化

⑧既存大型樹木の保全と活用

⑨保水ブロックによるヒートアイランド対策

⑩中水利用設備

⑪Low-Eペアガラスの採用

⑫明るさセンサー付き自動調光システム

⑬自然換気システム

※⑤⑩⑫は南棟のみ



CO₂排出量 サウス 約31%削減
イースト 約25%削減

※「東京都省エネカルテ」
(平成17年)のテナントビル
平均CO₂排出量との比較

東京駅周辺における保有物件の分布と開発計画の進捗 (本体+SPC)





MEMO

1

2012年12月期第2四半期決算 (3)セグメント別概況 ②住宅

売上計画が下期に偏っているため減収、また分譲マンション評価損等計上のため減益

単位: 億円	2012年2Q	2011年2Q	増減	予想	増減
営業収益	304	509	▲ 205	330	▲ 25
① マンション分譲	108	377	▲ 268	135	▲ 26
戸建分譲	6	17	▲ 10	4	2
② 宅地等売上高	93	17	76	100	▲ 6
住宅賃貸	39	38	—	40	—
販売受託	4	8	▲ 3	6	▲ 1
管理受託等	51	48	3	45	6
配当	—	2	▲ 2	—	—
営業利益	▲ 24	30	▲ 55	—	▲ 24

① マンション分譲

前年同期比増減内訳

計上戸数 ▲543戸
粗利益率 ▲15.8%
※評価損を除外すると +3.3%

② 宅地等売上高

前年同期比増減内訳

開発用不動産の更地売却 +76億

ポイント

●マンション分譲

・粗利益率：▲2.5%（前年同期：13.3%）
※評価損を除外すると16.6%
計上戸数：275戸（前年同期：818戸）
竣工在庫：317戸（前四半期末：375戸）

●管理受託等

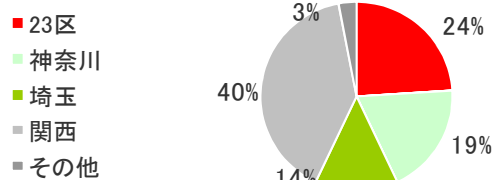
・マンション管理受託戸数
（東京建物アメニティサポート）
40,839戸（前年同期：38,603戸）

●資産売却

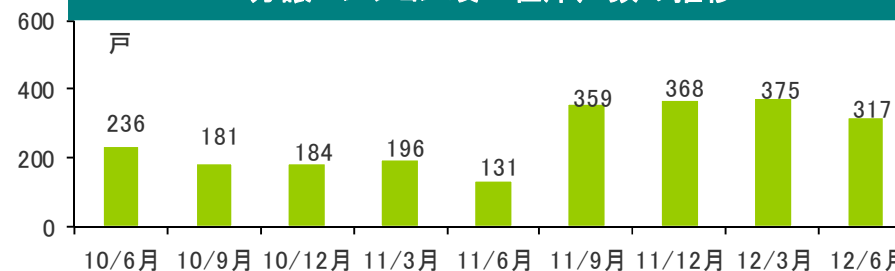
・賃貸マンション7棟、開発用不動産（更地）

※一部の分譲マンションの価格見直しに伴い
評価損20億円を計上
併せて繰延販売費用5億円を当期計上

2012年2Q 分譲マンション計上物件地域分布



分譲マンション竣工在庫戸数の推移



1

2012年12月期第2四半期決算 (3)セグメント別概況 ②住宅

今期の主な計上物件



オーシャンレジデンス辻堂海浜公園
(藤沢市)

「辻堂駅」徒歩18分
総戸数161戸



Briliaレジデンス六甲アイランド
(神戸市)

「アイランド北口駅」徒歩6分
総戸数455戸



KOTESASHI TOWERS
(所沢市)

「小手指駅」徒歩1分
総戸数374戸

1

2012年12月期第2四半期決算 (3)セグメント別概況 ③その他

日本パーキング(株)の通期寄与等により増収増益

単位: 億円	2012年2Q	2011年2Q	増減	予想	増減
営業収益	192	160	32	200	▲ 7
① 余暇	54	48	6	55	—
海外	9	8	—	9	—
② 不動産流通	39	39	—	43	▲ 3
リフォーム	16	22	▲ 6	22	▲ 5
飲食	3	4	—	4	—
③ 時間貸駐車場	57	25	31	57	—
その他	5	4	1	5	—
配当	6	6	—	5	1
営業利益	15	8	6	5	10

① 余暇事業

前年同期比増減内訳

リゾート	±0億
ゴルフ場	+2億
温浴施設	+3億

② 不動産流通事業

前年同期比増減内訳

仲介・鑑定・コンサル	±0億
不動産売上高	▲1億

③ 時間貸駐車場事業

前年同期比増減内訳

日本パーキング	+31億
---------	------

ポイント

●余暇事業

- ・ゴルフ場等における前期震災影響の反動、および昨年開業の温浴施設新規店舗が通期寄与したことにより、増収

●不動産流通事業

- ・仲介件数：448件（前年同期：406件）
うち売買：416件（前年同期：378件）
うち賃貸：32件（前年同期：28件）

●時間貸駐車場事業

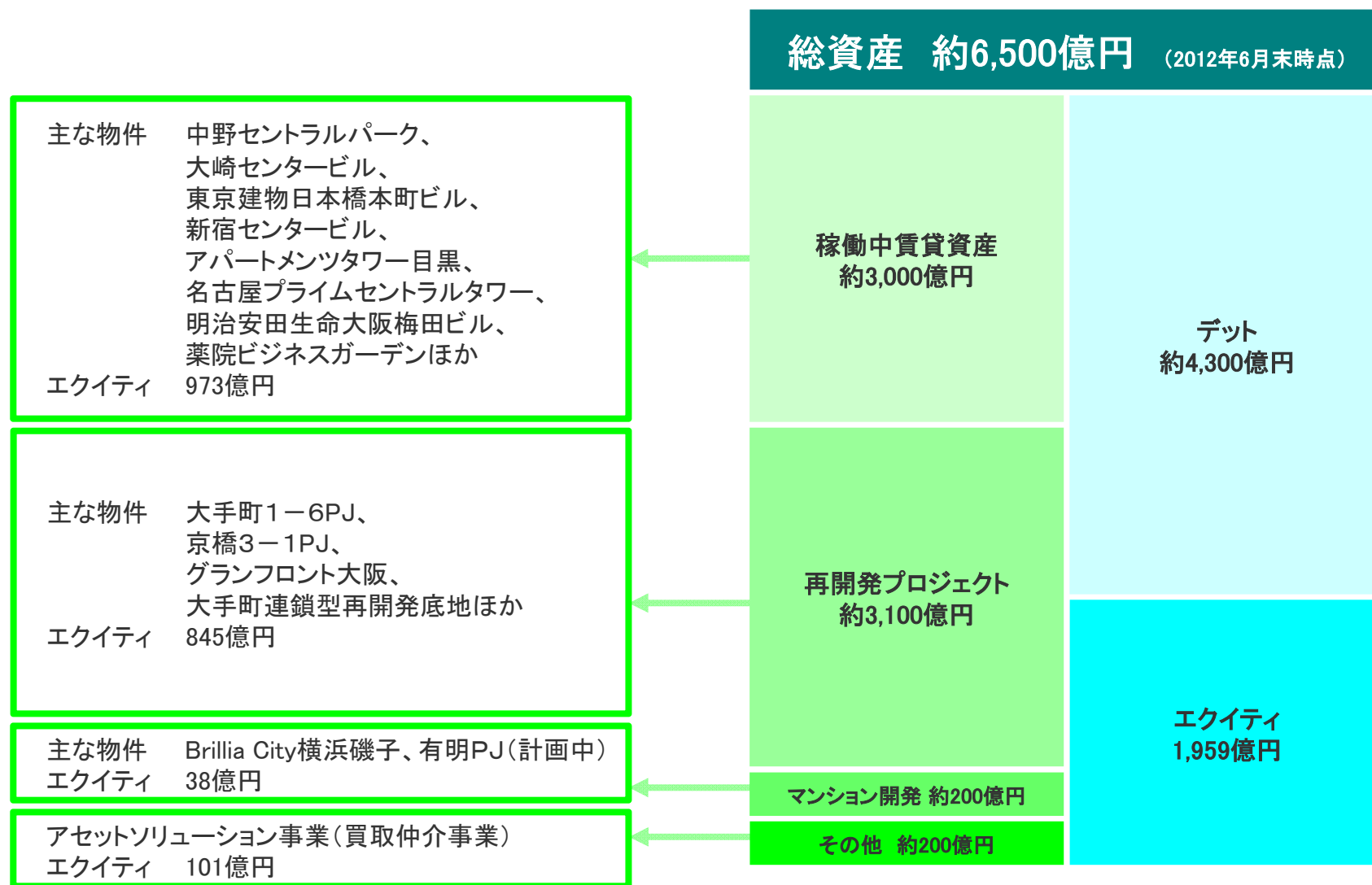
- ・日本パーキングを前年第1四半期末より連結
前年同期は3～5月の3ヶ月分が寄与
今期は通期寄与
- ・拠点数：556ヶ所（前年同期：543ヶ所）
車室数：36,600台（前年同期：35,209台）
稼働率：39.7%（前年同期：34.7%）

●配当

- ・インカムゲイン 6億円
- ・キャピタルゲイン なし

1

2012年12月期第2四半期決算 (4)SPC概況



※ エクイティ出資割合に基づく当社持分
 ※ 図中の資産・負債はSPCの簿価、エクイティは
 当社BS上の簿価であるため、バランスはしない

2

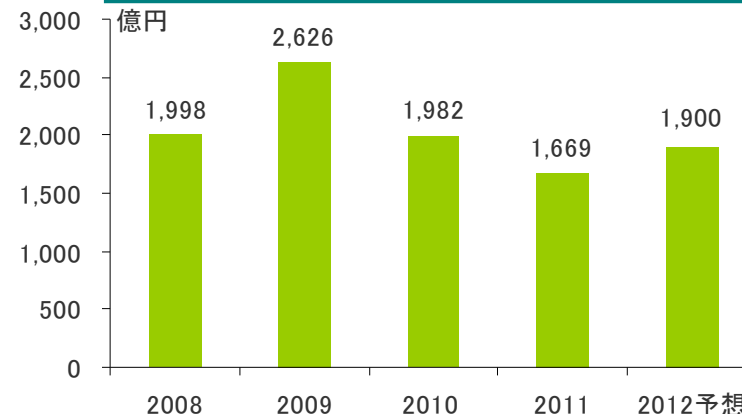
2012年12月期見通し (1) 損益計算書

※ 主要計数については期首予想から変更はないものの、セグメントごとの計数については若干の変更あり。

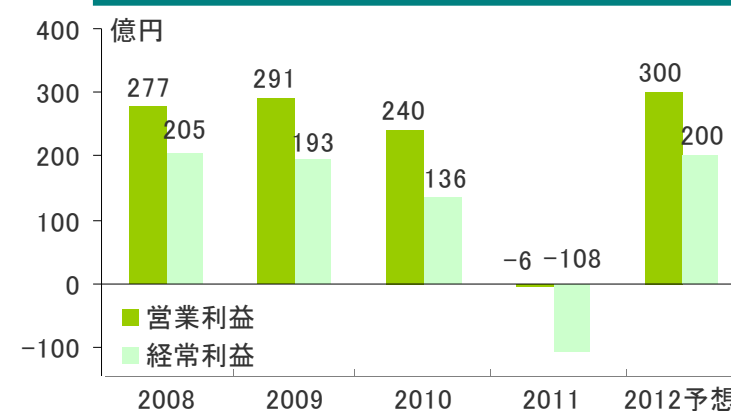
単位: 億円	2012(予想)	2011	増減
営業収益	1,900	1,669	230
ビル等	605	435	169
住宅	865	839	25
その他	430	394	35
営業利益	300	▲ 6	306
ビル等	300	73	226
住宅	25	▲ 13	38
その他	35	▲ 1	36
消去および全社	▲ 60	▲ 64	4
営業外収益	15	13	1
営業外費用	115	115	—
経常利益	200	▲ 108	308
特別利益	25	17	7
特別損失	45	667	▲ 622
税引前当期純利益	180	▲ 758	938
当期純利益	100	▲ 717	817

期末有利子負債残高	4,900	5,136	▲ 236
-----------	-------	-------	-------

営業収益の推移



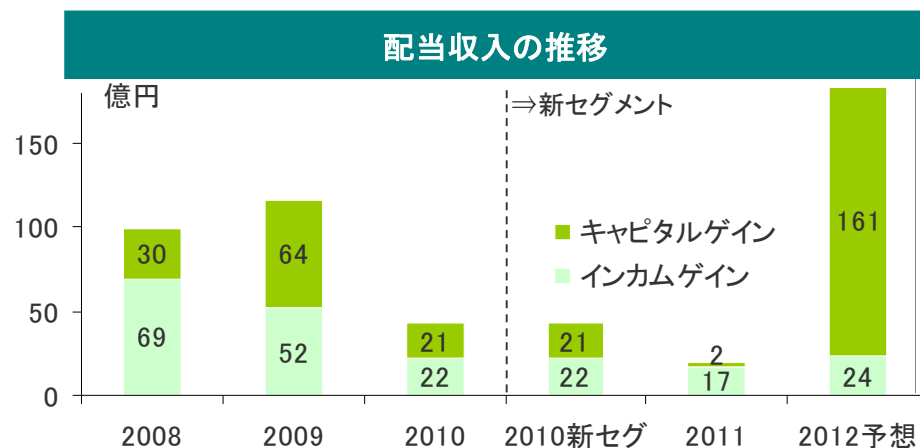
営業利益・経常利益の推移



2 2012年12月期見通し (2)セグメント概況 ①ビル等

単位: 億円	2012(予想)	2011	増減
営業収益	605	435	169
① ビル等賃貸	322	332	▲ 10
不動産売上高	—	10	▲ 10
② 管理受託等	98	72	25
③ 配当	185	19	165
営業利益	300	73	226

① ビル等賃貸	② 管理受託等	③ 配当
前年同期比増減内訳 新規稼働 ±0億 通期稼働 +6億 既存 ▲13億 売却・建替等 ▲2億 その他 ▲2億	前年同期比増減内訳 大手町1-6PJ底地の 売却に伴う手数料 +21億 SPC開発コンサルフィー +9億	前年同期比増減内訳 インカムゲイン +6億 キャピタルゲイン +158億



ポイント

●ビル等賃貸

- ・年末時点想定稼働率
保有92.4%、転貸94.9%、総合93.5%
(稼働開始より1年以内の新規ビルを除くと、保有92.3%、転貸94.9%、総合93.5%)

- ・新規稼働物件
日本橋 TI ビル(2012年7月竣工)

- ・通期稼働物件
東京建物八重洲ビル(2011年11月竣工)

●配当

- ・インカムゲイン 24億円
- ・キャピタルゲイン 161億円

※前期はSPCエクイティの評価損46億円を計上

2 2012年12月期見通し (2)セグメント概況 ②住宅

単位: 億円	2012(予想)	2011	増減
営業収益	865	839	25
① マンション分譲	550	600	▲ 50
戸建分譲	20	20	—
② 宅地等売上高	114	21	92
住宅賃貸	77	79	▲ 2
販売受託	17	14	2
管理受託等	87	99	▲ 12
③ 配当	—	2	▲ 2
営業利益	25	▲ 13	38

① マンション分譲

前期比増減内訳(単体)
 計上戸数 ▲61戸
 粗利益率 +1.1%

② 宅地等売上高

前期比増減内訳
 開発用不動産の更地売却 +87億

③ 配当

前期比増減内訳
 インカムゲイン ±0億
 キャピタルゲイン ▲2億

ポイント

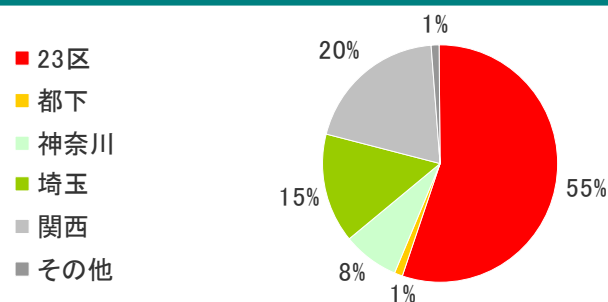
●マンション分譲

- ・想定粗利益率：17% (前年：15.9%)
- ※評価損を除外すると21%
- 想定計上戸数：1,210戸 (前年：1,271戸)
- ※想定計上戸数のうち74%が契約済

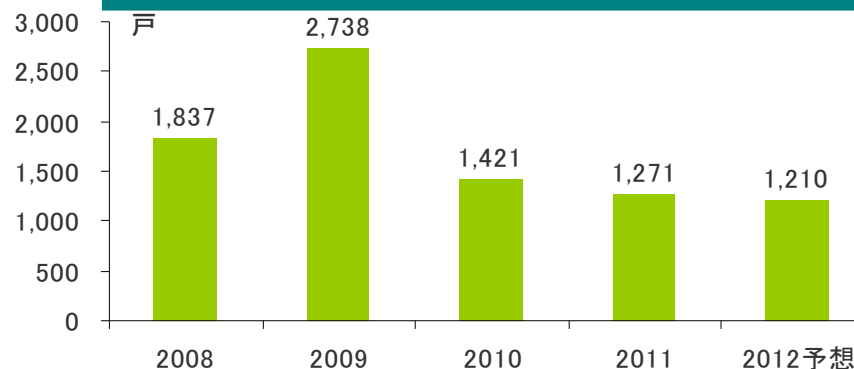
※一部の分譲マンションの価格見直しに伴い
 評価損20億円を計上
 併せて繰延販売費用5億円を当期計上

※前期は開発用不動産の評価損63億円を計上

2012年 分譲マンション計上予定物件地域分布



分譲マンション計上戸数の推移



2

2012年12月期見通し (2)セグメント概況 ③その他

単位: 億円		2012(予想)	2011	増減
	営業収益	430	394	35
①	余暇	120	111	8
	海外	17	17	—
②	不動産流通	98	99	▲ 1
	リフォーム	54	47	6
	飲食	7	7	—
③	時間貸駐車場	116	92	23
	その他	10	9	—
	配当	8	7	—
	営業利益	35	▲ 1	36

ポイント

●時間貸駐車場事業

- ・日本パーキングを前年第1四半期末より連結
前期は3～12月の10ヶ月分が寄与
今期は通期寄与

●配当

- ・インカムゲイン 8億円
- ・キャピタルゲイン なし

※前期はSPCエクイティの評価損28億円を計上

① 余暇事業

前年同期比増減内訳

リゾート	±0億
ゴルフ場	+3億
温浴施設	+3億

② 不動産流通事業

前年同期比増減内訳

仲介・鑑定・コンサル	+2億
不動産売上高	▲4億

③ 時間貸駐車場事業

前年同期比増減内訳

日本パーキング	+23億
---------	------

配当収入の推移

