

東証1部
証券コード:8804



東京建物

2018年3月16日

個人投資家向け会社説明資料

大手町タワー



Brillia City 横浜磯子



中野セントラルパーク



目次

I. 会社概要		p. 4
----------------	--	-------------

II. 中期経営計画		p. 8
-------------------	--	-------------

III. 事業紹介		
	➤ ビル事業	p.12
	➤ 住宅事業	p.20
	➤ “第3の柱”の事業	p.25

IV. CSRの取り組み		p.31
---------------------	--	-------------

V. 投資家の皆様へ		p.33
-------------------	--	-------------

VI. 参考資料		p.41
-----------------	--	-------------

I . 会社概要

創業より120年を超える、日本で最も歴史のある総合不動産会社です

会社名	東京建物株式会社 Tokyo Tatemono Co., Ltd.
所在地	東京都中央区八重洲1-9-9
創立	明治29年(1896年)10月1日
企業理念	「信頼を未来へ」
代表者	代表取締役 社長執行役員 野村 均
市場	東証1部上場 <証券コード:8804>
資本金	924億円 (平成29年12月31日現在)
従業員数	単体:587名 連結:4,813名 (平成29年12月31日現在)
事業内容	ビルの開発・経営、マンション・戸建の開発・分譲、 不動産の仲介・鑑定・コンサルティング、 リゾートの開発・分譲・運営、不動産の証券化・小口化 ほか

当社の歴史

安田善次郎が旨とした「お客様第一の精神」と、「進取の精神」
その思いは、現在も東京建物グループに脈々と受け継がれています

1896年 「東京建物株式会社」設立 安田財閥創始者・安田善次郎により創立

1902年 中国・天津での事業開始 海外事業をいち早く展開、戦前の当社を支えた

1929年 「東京建物ビルヂング」竣工 関東大震災復興のなか完成、現在も本社ビルとして使用

1968年 マンション分譲事業へ進出 高度成長期のマンションブームの時期に進出

1979年 新宿センタービル竣工 当社初となる超高層オフィスビルを開発

2002年 J-REIT 日本プライムリアルティ投資法人(JPR)上場

2007年 「霞ヶ関コモンゲート」竣工 文部科学省・会計検査院との官民共同大規模再開発事業

2012年～ 大規模オフィスビルが続々竣工 中野セントラルパーク、東京スクエアガーデン、大手町タワー完成



安田善次郎



竣工当時の本社ビル

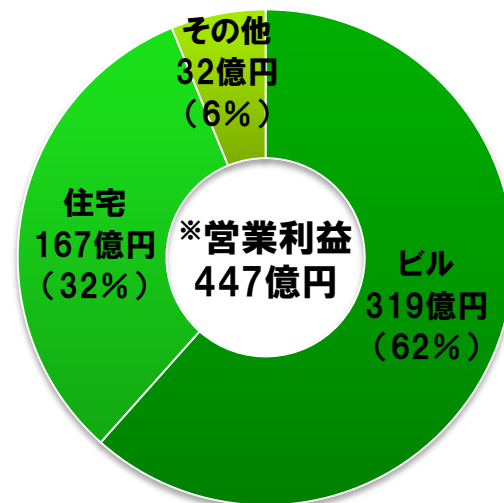
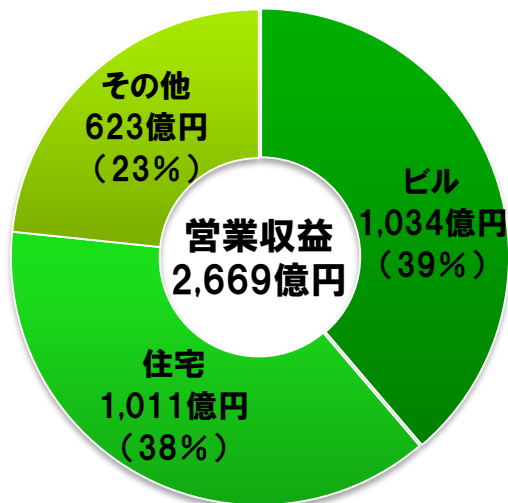


新宿センタービル

収益構造

利益のうち大きな割合をビルと住宅が占めていますが、収益の“第3の柱”をつくるべく、シニア事業やリゾート事業など新たな分野にも力を入れています

2017年12月期実績



※営業利益の合計額は、全社コスト・セグメント間消去等を反映後の数字を記載

駐車場事業



シニア事業



リゾート事業



保育事業



海外事業



など



Ⅱ. 中期経営計画

現中期経営計画では、持続的な成長に向けて収益力の強化を推進しています

前計画 2012年～2014年

現計画 2015年～2019年

2020年～

財務体質の強化

収益力の強化

持続的な成長へ

「次も選ばれる東京建物グループへ」

革新的なグループシナジーで驚きの価値提供を

《3つの重点戦略》

戦略的投資

将来の収益源となる事業への投資
独自性の強い分野の積極的拡大

ソフト・サービス強化

顧客満足度向上・差別化による
さらなる顧客獲得

グループシナジーの 発揮

多様な事業メニューを活かした
さらなる収益機会の獲得

事業環境認識

不動産取引市場の過熱化

ソフト・サービスに対する
要求レベルの高度化

国内の人口減少・高齢化の進行

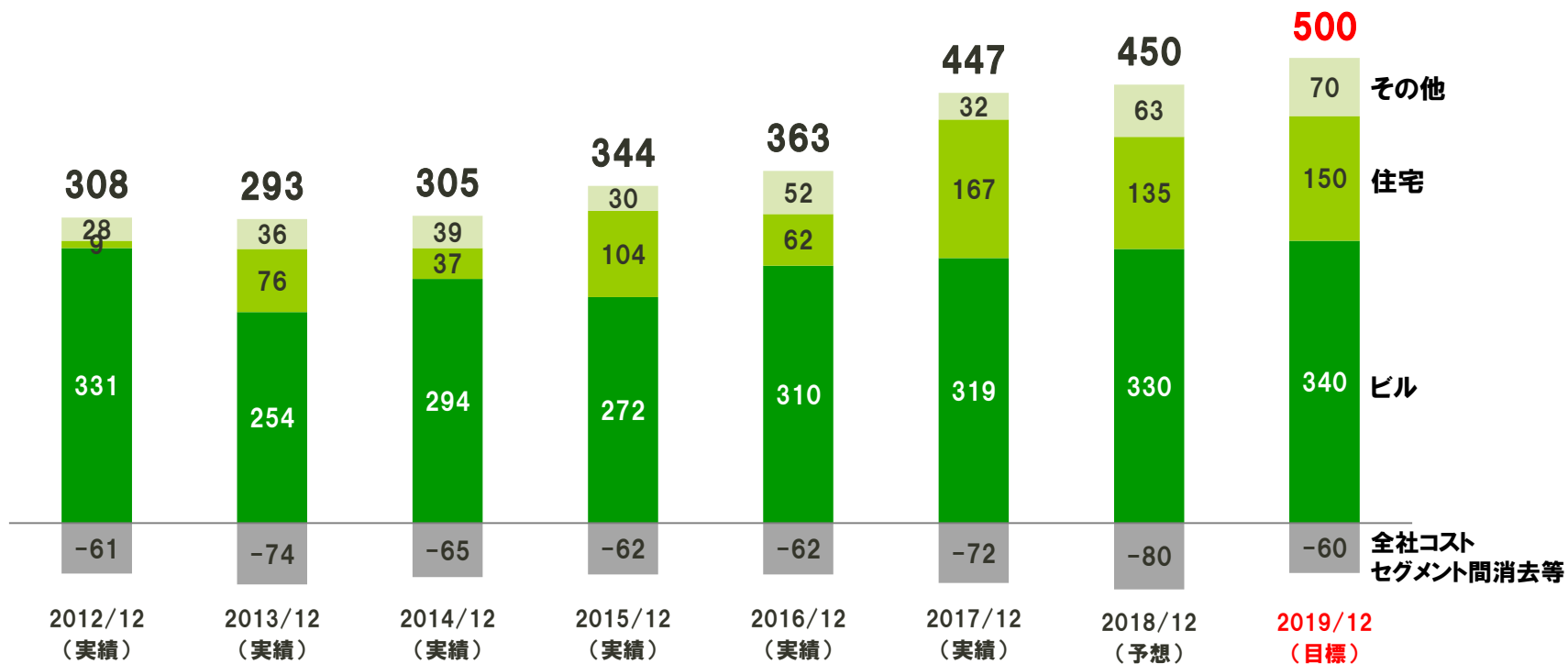
利益成長イメージ

2019年に営業利益500億円を達成することを目標としています

(単位:億円)

前 中期経営計画

現 中期経営計画



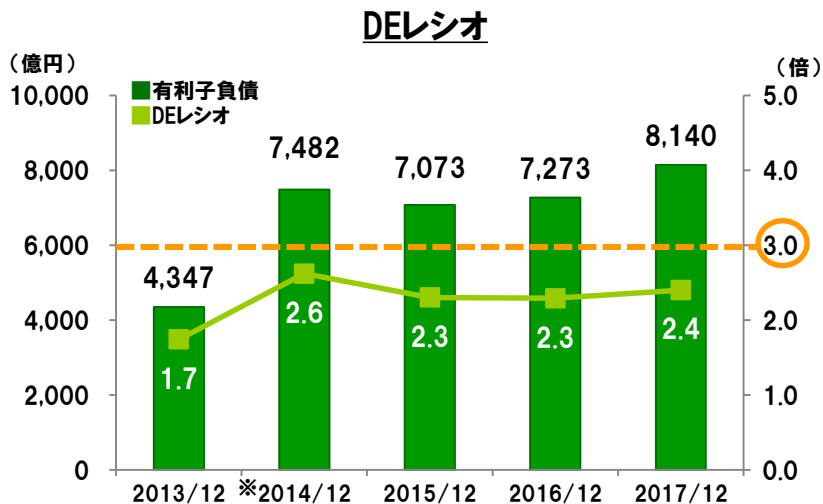
財務指標の目途

財務指標の目途を定め、規律ある財務運営を実施しています

財務の健全性を見る指標

DEレシオ 3倍以内

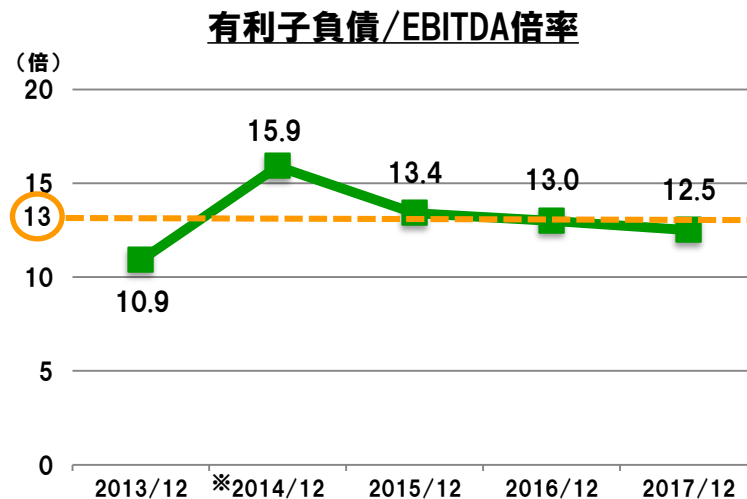
DEレシオ＝連結有利子負債÷連結自己資本




収益性も加味した評価指標

有利子負債/EBITDA倍率 13倍以内

有利子負債/EBITDA倍率
＝連結有利子負債÷(連結営業利益＋連結受取利息・配当金＋持分法投資損益＋連結減価償却費＋連結のれん償却費)



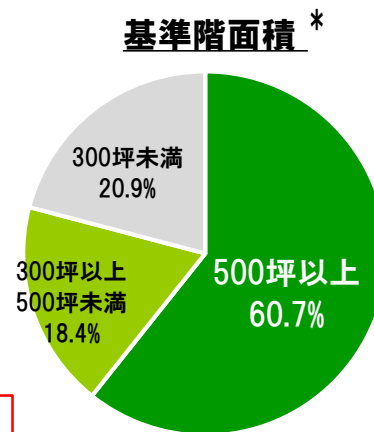
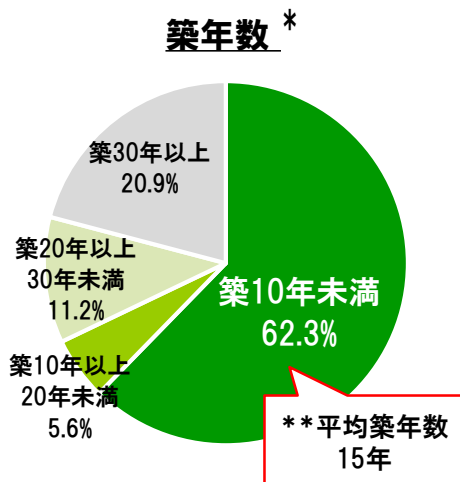
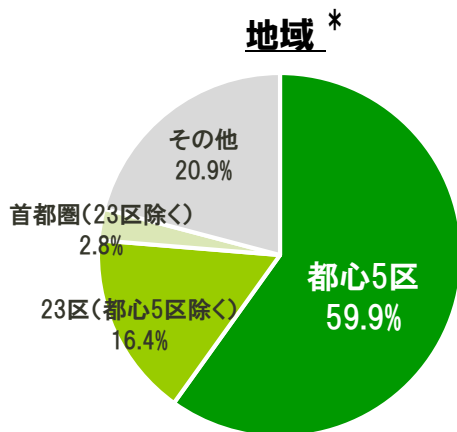
※2014年にSPC連結を実施



Ⅲ. 事業紹介

保有オフィスビルポートフォリオ

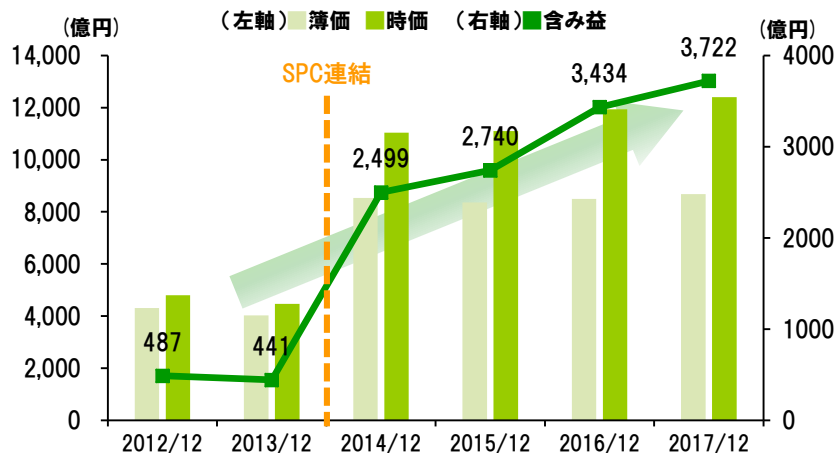
東京を中心に競争力の高いビルを保有しており、当社の収益基盤になっています



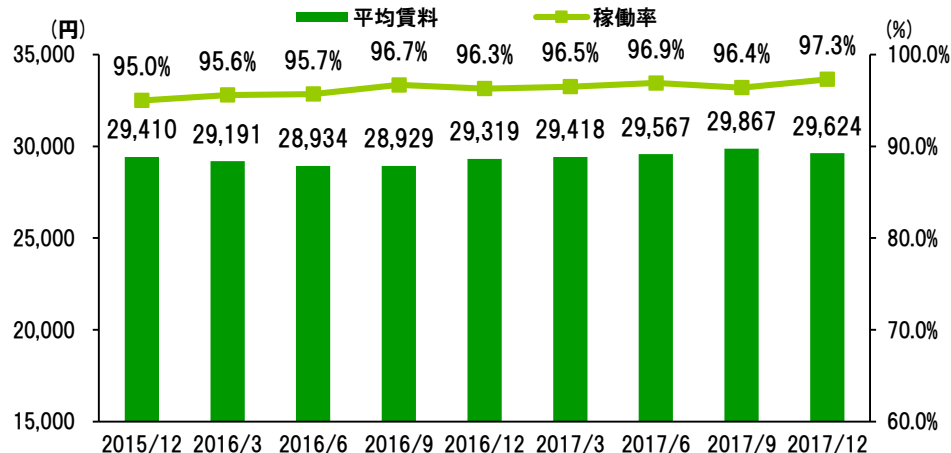
単体保有ビル+連結SPCビル
2017年12月末時点
棟数:45棟、賃貸面積:473,937㎡

* 賃貸面積比率
** 賃貸面積による加重平均値

賃貸等不動産 簿価・時価の推移



平均賃料・稼働率の推移



主な当社保有ビル(東京23区)

大手町タワー(2014年竣工)◆◆◆



東京スクエアガーデン(2013年竣工)◆◆◆



新宿センタービル(1979年竣工)◆◆



中野セントラルパーク サウス(2012年竣工)◆◆◆



東京建物日本橋ビル(2015年竣工)◆◆◆



エンパイヤビル(2015年竣工)◆◆◆



◆:都心5区所在 ◆:基準階面積500坪以上 ◆:築年数10年未満

主な当社保有ビル(関西圏)

グランフロント大阪(2013年竣工) ◆◆



東京建物梅田ビル(1989年竣工)



南船場ビル(1986年竣工)



明治安田生命大阪梅田ビル(2000年竣工) 四条烏丸FTスクエア(1998年竣工) ◆



電通恒産堂島ビル(1996年竣工)



四条SETビル(1992年竣工)



◆:基準階面積500坪以上 ◆:築年数10年未満

大手町タワー

みずほ銀行本社とアマン東京が入居する、当社旗艦物件です

- ◆ 大手町駅直結の抜群の交通利便性
- ◆ 上層部はラグジュアリーホテル「アマン東京」
- ◆ 敷地全体の約3分の1を占める「大手町の森」
- ◆ 環境への取り組みにより各種表彰・認証を取得

竣工 2014年4月
所在地 千代田区大手町1-5-5
アクセス 東京メトロ丸の内線・東西線・千代田線・半蔵門線・都営三田線「大手町」駅直結
規模 地上38階地下6階、塔屋3階
延床面積 約198,467.44㎡



3階オフィスホール



アマン東京ロビー



外観

大手町タワー

敷地全体の約3分の1に相当する約3,600㎡におよぶ「大手町の森」

- ・ 約3年間の「プレフォレスト」での生育後、育った樹木を大手町に移植。
- ・ ヒートアイランド現象の緩和や保水機能、ビルを訪れる人の憩いの場として貢献。



大手町の森



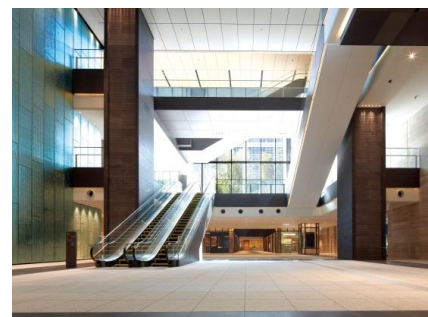
プレフォレスト

認証実績一覧

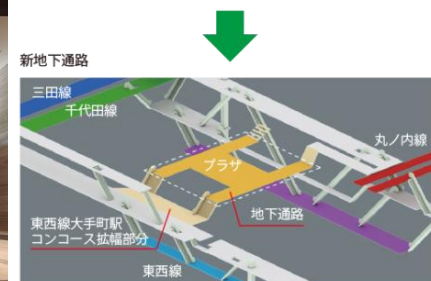
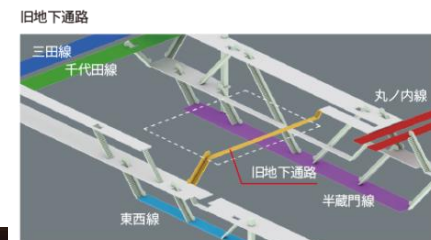
- ・ 「DBJ Green Building認証」の最高ランクである「プラチナ」の認証
- ・ 「いきもの共生事業所®認証制度(都市・SC版)」の第1号認証を取得
- ・ 第30回 都市公園コンクールで最高位「国土交通大臣賞(企画・独創部門)」を受賞
- ・ 「SEGES(社会・環境貢献緑地評価システム):都市のオアシス2015」に認定
- ・ 第35回「緑の都市賞“国土交通大臣賞”」受賞
- ・ 第16回「屋上・壁面緑化技術コンクール」環境大臣賞(屋上緑化部門)を受賞

交通利便性を向上させる地下空間の創出

- ・ 東京メトロとの共同事業により大手町駅との間に地下歩行空間を整備
- ・ 狭い通路を拡大、歩行者のアクセスを改善
- ・ 商業ゾーン「OOTEMORI」により賑わい創出



地下2階プラザ

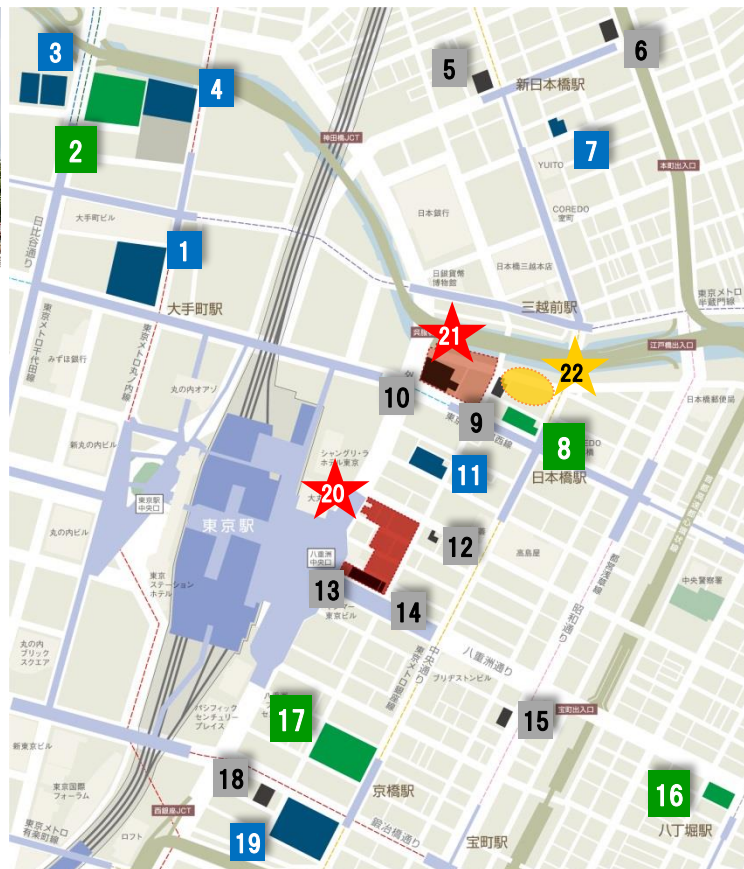
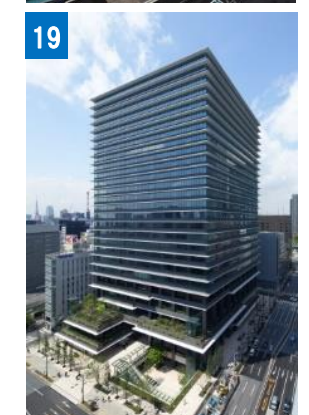
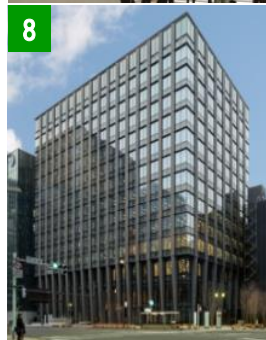
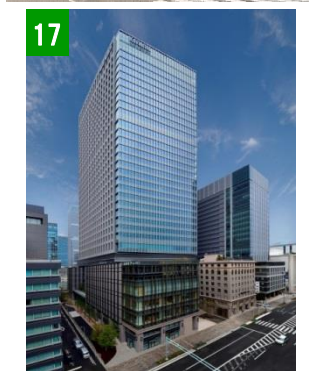


地下歩行者ネットワーク概念図

東京駅周辺エリア 保有オフィスビルMAP

日本のビジネスの中心地である東京駅周辺に多数のオフィスビルを保有しています

ビル名	竣工年度
1 大手町タワー	2014年
2 大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	2016年
3 JAビル、経団連会館	2009年
4 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	2012年
5 東京建物室町ビル	1966年
6 東京建物第3室町ビル	1971年
7 日本橋TIビル	2012年
8 東京建物日本橋ビル	2015年
9 日本橋ファーストビル	1994年
10 新呉服橋ビル	1977年
11 東京建物八重洲ビル	2011年
12 NTA日本橋ビル	1991年
13 東京建物本社ビル	1929年
14 ヤエスメッグビル	1986年
15 京橋YSビル	1990年
16 エンパイヤビル	2017年9月
17 京橋エドグラン	2016年
18 福岡ビル	1990年
19 東京スクエアガーデン	2013年



再開発計画エリア ★:当社参画プロジェクト ☆:当社関与プロジェクト

★20 東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業

★21 八重洲一丁目北地区 ☆22 日本橋一丁目1,2番街区

- ~2000年 竣工
- 2009~2014年 竣工
- 2015年~ 中期経営計画期間中竣工

東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業

国家戦略特区に指定された、東京駅前での大規模再開発
地下バスターミナルの整備等、東京の国際競争力向上に貢献するプロジェクトです

- ◆ 当社本社ビルを含む東京駅前大規模再開発事業
- ◆ 国際空港や地方都市を結ぶ地下バスターミナルを整備
- ◆ カンファレンス施設や医療施設等
国際競争力を高める機能を導入



外観イメージ



低層部イメージ



まちづくり活動の様子(山王祭に参加)

	A街区	B街区
計画地	中央区八重洲一丁目6番、7番、8番の一部および9番	
用途	事務所、店舗等	事務所、店舗、医療施設、 バスターミナル、カンファレンス等
延床面積	約12,000㎡	約228,000㎡
階数/最高高さ	地上11階地下3階/約45m	地上54階地下4階/約250m

都市型商業施設・都市型ホテルの開発

将来の売却を目的とした中小型ビル開発を推進しています

都市型商業施設

駅前等繁華性の高いエリアにありながら、収益性に劣る築古・狭小ビルを取得し、建替え。「FUNDES」シリーズでは、東京初出店や新業態店舗等リーズナブルながら特色ある飲食店をリーシング。

- ・ FUNDES水道橋（売却済み）
- ・ FUNDES神保町（2016年11月開業）
- ・ FUNDES上野（2017年7月開業）
- ・ 天神（2018年竣工予定）
- ・ FUNDES五反田（2019年7月竣工予定）
- ・ FUNDES銀座（2019年10月竣工予定）

合計6件



FUNDES水道橋



FUNDES神保町



FUNDES上野

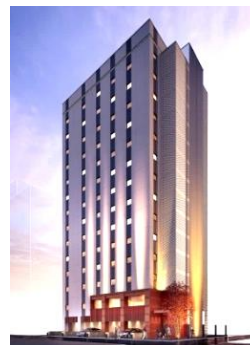
※2016年12月JPRへ売却

都市型ホテル

都市型商業施設に比べ、敷地規模が比較的大きい立地でも開発が可能。ホテルオペレーターや複合施設の用途は、立地に合わせて選定。

- ・ 六本木（2017年10月開業）
- ・ 銀座（2018年8月竣工予定）
- ・ 浅草（2018年9月竣工予定）
- ・ 御堂筋（2019年2月竣工予定）
- ・ 大宮（2019年6月竣工予定）
- ・ 京都四条（2020年夏竣工予定）
- ・ 京都三条（詳細未定）

合計7件



雷門2丁目プロジェクト

（仮称）ホテルグレイスリー浅草
客室数125室



御堂筋プロジェクト

（仮称）ザ・ビー大阪心齋橋
客室数309室



大宮西口ホテルプロジェクト

（仮称）カンデオホテルズ大宮
客室数321室

東京都内を中心に『Brillia』ブランドの分譲マンションを多数供給しています

- 1 Brillia Tower 池袋
(2015年竣工、432戸)



Brillia 代官山プレステージ
(2007年竣工、128戸)

- 3 Brillia Towers 目黒
(2017年竣工、991戸)

- 4 Brillia Tower 大崎
(2007年竣工、238戸)

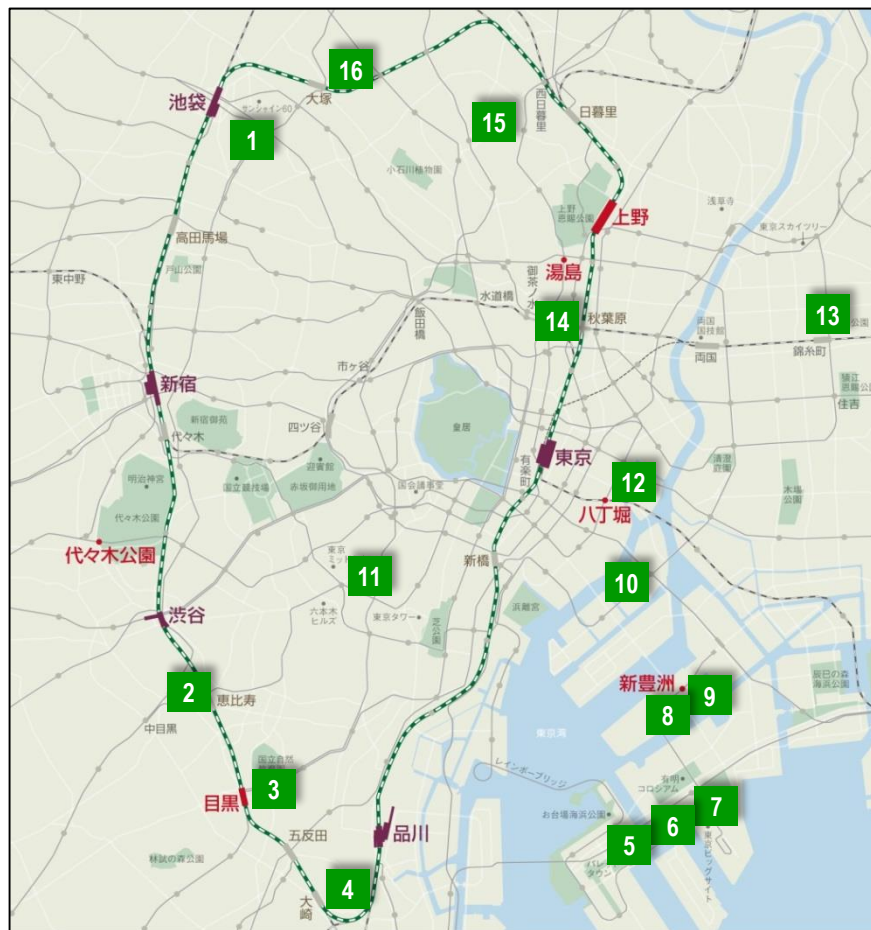
- 5 Brillia Mare 有明 TOWER&GARDEN
(2009年竣工、1080戸)

- 6 Brillia 有明 Sky Tower
(2011年竣工、1089戸)

- 7 Brillia 有明 City Tower
(2015年竣工、600戸)



都心での主な分譲済みマンション



- 8 SKYZ TOWER&GARDEN
(2015年竣工、1110戸)

- 9 BAYZ TOWER&GARDEN
(2016年竣工、550戸)

- 10 Brillia WELLITH 月島
(2013年竣工、180戸)

- 11 THE ROPPONGI TOKYO
(2011年竣工、429戸)



Brillia THE TOWER TOKYO YAESU AVENUE
(2017年竣工、387戸)

- 13 Brillia Tower 東京
(2006年竣工、644戸)

- 14 WATERRAS TOWER RESIDENCE
(2013年竣工、333戸)

- 15 Brillia WELLITH 文京千駄木
(2011年竣工、108戸)

- 16 Brillia 巢鴨 (2010年竣工、112戸)

Brillia Towers 目黒

目黒駅前での大規模再開発という希少性から、お客様からの反響が非常に大きく
メディアでも多数取り上げられたプロジェクトです

- ◆ 「目黒」駅前での大規模複合再開発
- ◆ 敷地内に5,000㎡超の緑豊かな空間を整備
- ◆ 延べ約10,000組のモデルルームへの来場を記録
最高倍率43倍、販売開始から約4ヶ月で完売

竣工 2017年12月
所在地 品川区上大崎三丁目1番、2番(地番)
アクセス JR山手線、東京メトロ南北線、都営三田線、東急目黒線「目黒」駅から
ノースレジデンス:徒歩1分、サウスレジデンス:徒歩2分
規模 ノースレジデンス:地上40階地下2階、サウスレジデンス:地上38階地下2階
総戸数 940戸(うち分譲住戸661戸)



パーティーラウンジ



森の広場



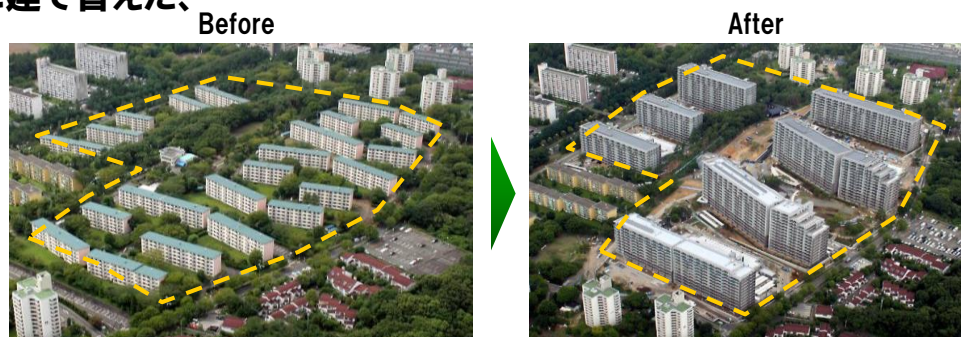
外観

Brillia多摩ニュータウン/千里津雲台建替事業

建物を建て替えるだけでなく、地域コミュニティの再生などにも貢献しています

Brillia 多摩ニュータウン

総戸数640戸だった団地を約2倍の1,249戸に建て替えた、日本最大級のマンション建替えプロジェクト。世帯数を拡大したことにより若年層が増加、多世代交流を支援する共用施設・サービスを導入し、地域コミュニティの活性化に貢献。



千里津雲台A分譲住宅マンション建替事業

日本最初の大規模ニュータウンである千里ニュータウンにおいて竣工から50年以上経ち、建物・設備の老朽化、住民の高齢化、エレベーターが設置されていない、といった問題が生じていた団地を、現戸数の2倍以上の戸数のマンションに建替え。

<建替えプラン概要>

竣工	2019年12月予定
アクセス	阪急千里線「南千里」駅徒歩8分
規模	4階建て・5棟
総戸数	202戸

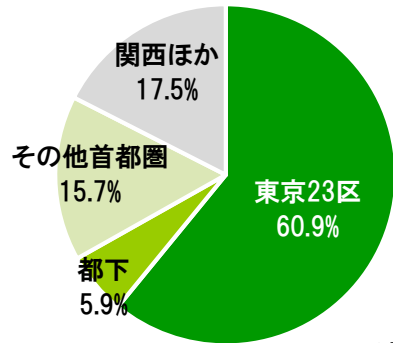


建替え後マンション外観イメージ

今後のマンションプロジェクト

東京都心を中心に厳選して開発用地を取得しており、
今後も注目度の高いプロジェクトの計上を予定しています

※ランドバンクの地域分布

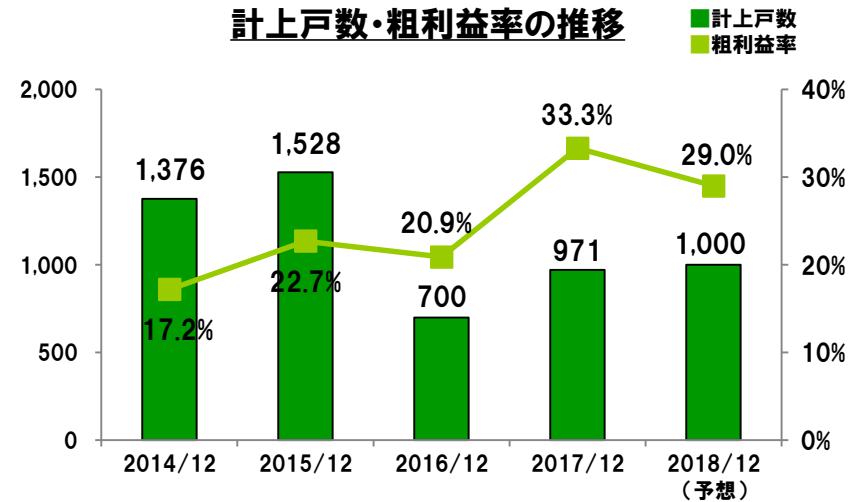


合計 約7,000戸分

(2017年12月末時点)
(2018年計上予定の1,000戸を含む)

※取得済み開発用地について、総住戸数分で記載

計上戸数・粗利益率の推移



2019年計上予定



2019年計上予定



2019年計上予定



2020年計上予定



2022年計上予定



お客様のニーズに応える様々な取組み

お客様に住んでからも安心いただくための取組みや
社会の変化・ニーズの多様化に対応する取組みにも注力しています

建築現場見学会

ご購入頂いたマンションの建設過程をお客様
ご自身の目でご確認いただく見学会を開催



Brillia Bloomoi (ブルーモワ)

働く女性との対話型商品企画プロジェクト
当社女性社員を中心に商品企画を実施

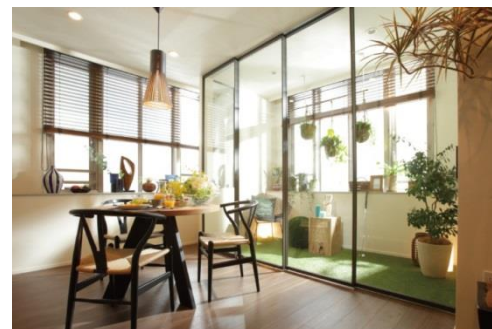


Brillia オリジナル防災リュック

万一の際に必要な防災グッズが入った
リュックを全戸標準装備



<商品企画事例:コンサバトリー>



リビングの中に「自分だけのくつろげるスペースが欲しい」という声から、
窓辺スペースに観葉植物など置いて楽しめるコンサバトリー空間を創出。

アセットサービス事業

当社グループにおける不動産情報の窓口となり、様々な事業機会創出に貢献しています

アセットソリューション事業

ポテンシャルを秘めた不動産を取得し、リニューアルや改修等を施してから売却する事業を積極展開。右は社員寮を、住民間の交流をコンセプトにしたソーシャルアパートメントに用途変更した事例。

Before



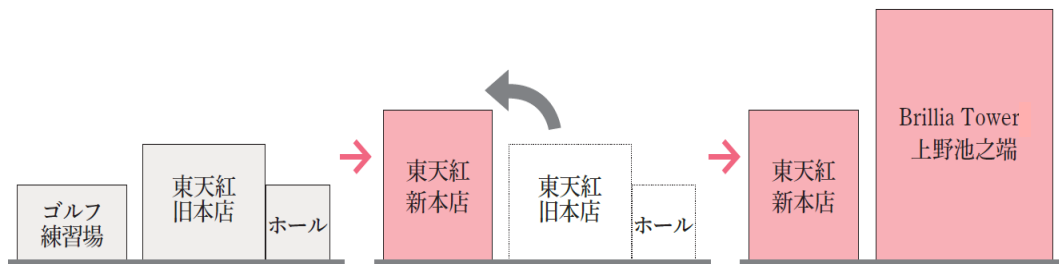
After



NEIGHBORS TACHIKAWA

CRE戦略提案による「Brillia Tower 上野池之端」用地取得

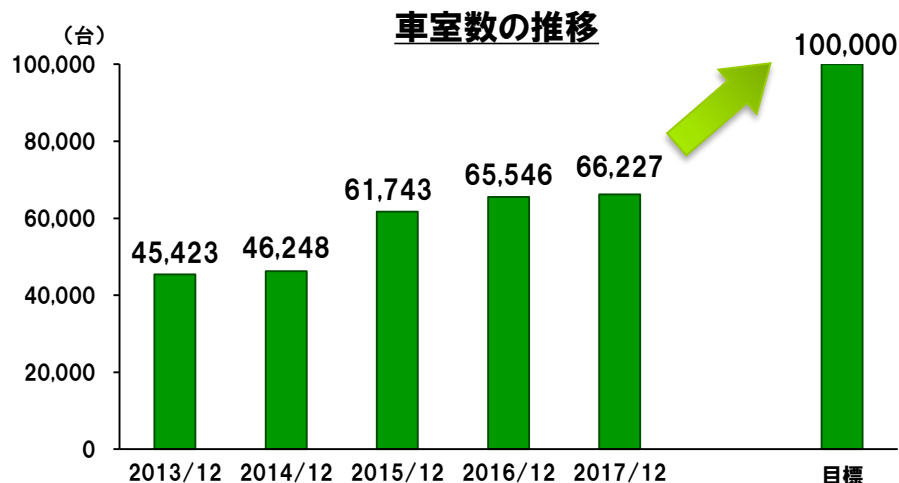
東天紅様に隣接地を活用し、事業停止期間無しで本店建替えを行うプランを提案。当社が本店跡地をマンション用地として取得することにより少ない費用負担で店舗の建替えを実現。



中央タワー: Brillia Tower 上野池之端(イメージ)
タワー右: 東天紅様新本店

駐車場事業

日本パーキングは業界シェア第3位、65,000車室超の駐車場を運営しています
M&Aを積極的に活用し、10万車室を目指して拡大してまいります

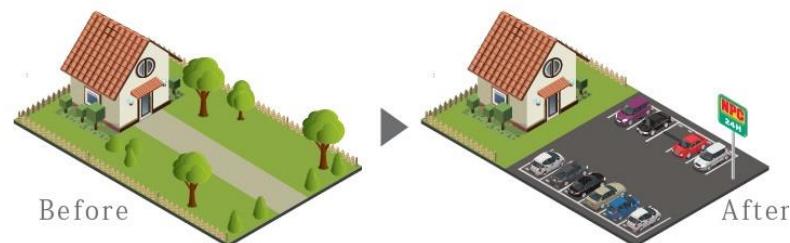


立川緑町第2パーキング

積極的な土地活用提案

オーナー様が土地を手放さなくても有効活用できる手段として、比較的小資金・短時間で運用可能な駐車場事業を積極的に提案。

土地の売却をご検討の際は、売買仲介のお手伝いや当社が事業用地として購入し収益機会となる場合も。



シニア事業・リゾート事業

さらなる少子高齢化の進行やペットツーリズムの流行など
時代の変化に着目し、新しい事業に注力しています

高齢者向け住宅「グレイプス」シリーズ

分譲マンション「Brillia」の開発から得たノウハウを活かした
住まいづくりに加えて、当社グループ内で介護サービスも提供し、
ハード/ソフト両面からご入居者さまの生活をサポートしている点が特徴。



グレイプス辻堂西海岸

愛犬同伴型ホテル「レジーナリゾート with DOGS」



レジーナリゾート
with DOGS

全室・全エリアに愛犬同伴可能でありながら、高級旅館並みの設備とサービスを提供。
競合施設が少なく平日含めて高単価・高稼働率のため、有名リゾートエリアに積極的に展開中。
本年初夏には、西日本エリア初となる「レジーナリゾートびわ湖長浜」をオープン予定。



レジーナリゾート軽井沢御影用水



レジーナリゾートびわ湖長浜 外観イメージ

サービス付き高齢者向け住宅 グレイプス用賀

東京都交通局の職員寮跡地を活用した福祉インフラ整備事業第1号案件です

- ◆ 「ケアフロア」と「レジデンスフロア」を分け健康状態に応じて暮らし方を選択可能に
- ◆ 保育所の併設により多世代交流を実現地域活性化・待機児童問題解消に貢献
- ◆ シアタールームや娯楽室など共用施設が充実

開業 2017年5月
 所在地 東京都世田谷区用賀三丁目6番3号
 アクセス 東急田園都市線「用賀」駅徒歩7分/「桜新町」駅徒歩9分
 規模 地上6階建
 住戸数 120戸
 間取り 1R～2LDK、28.02㎡～73.16㎡
 併設施設 訪問介護事業所、居宅介護支援事業所、認可保育所ほか
 共用施設 シアタールーム、リラクゼーションルーム、娯楽室、多目的室、コミュニティラウンジほか



外観



レジデンスフロア 居室イメージ



ケアフロア 居室イメージ



1階テラス



シアタールーム

海外での取り組み

ASEAN地域では高い成長力が見込める新興国での開発事業を、
中国では現地有力ディベロッパーである万科と共同で分譲マンション事業を推進しています

ミャンマー・ヤンゴン市プロジェクト

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。



(2017年着工、2020年竣工予定)

総事業費：約377億円
(約3億3,250万米ドル)

中国・徐州市プロジェクト

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(当社は分譲マンション部分のみ参画)。



住宅部分
総戸数：約1,800戸

シンガポール・CPFビル再開発プロジェクト

シンガポールのビジネス中心地区である「タンジョンパガー」にて、延床面積約57,000㎡のオフィスビルを建設する再開発プロジェクト。



(2017年着工、2020年竣工予定)

総事業費：約750億円
(約10億シンガポールドル)

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、揚州での当社参画3件目となる住宅開発プロジェクト。



住宅部分
総戸数：約1,200戸



IV. CSRの取り組み

CSRの取り組み

持続可能な社会の実現と企業価値の向上を目指し、
これからも社会の様々な課題解決に取り組んでまいります

公益社団法人日本障がい者スポーツ協会の活動支援

2015年からオフィシャルパートナーとして活動を支援。
障がい者スポーツに対する理解促進のため社員から
応援ボランティアを募り、
パラスポーツ大会の盛り上げに協力。



ジャパンパラ水泳競技大会応援の様子

「新豊洲Brilliaランニングスタジアム」への協賛

障がい者スポーツのトレーニングや研究、また地域交流のハブとなる施設が
2016年12月新豊洲にオープン。当社は、「障がい者と健常者の垣根を越えた共生」という
考えに共感し、ネーミングライツを取得。

Shin-toyosu **Brillia** Running Stadium





MEMO



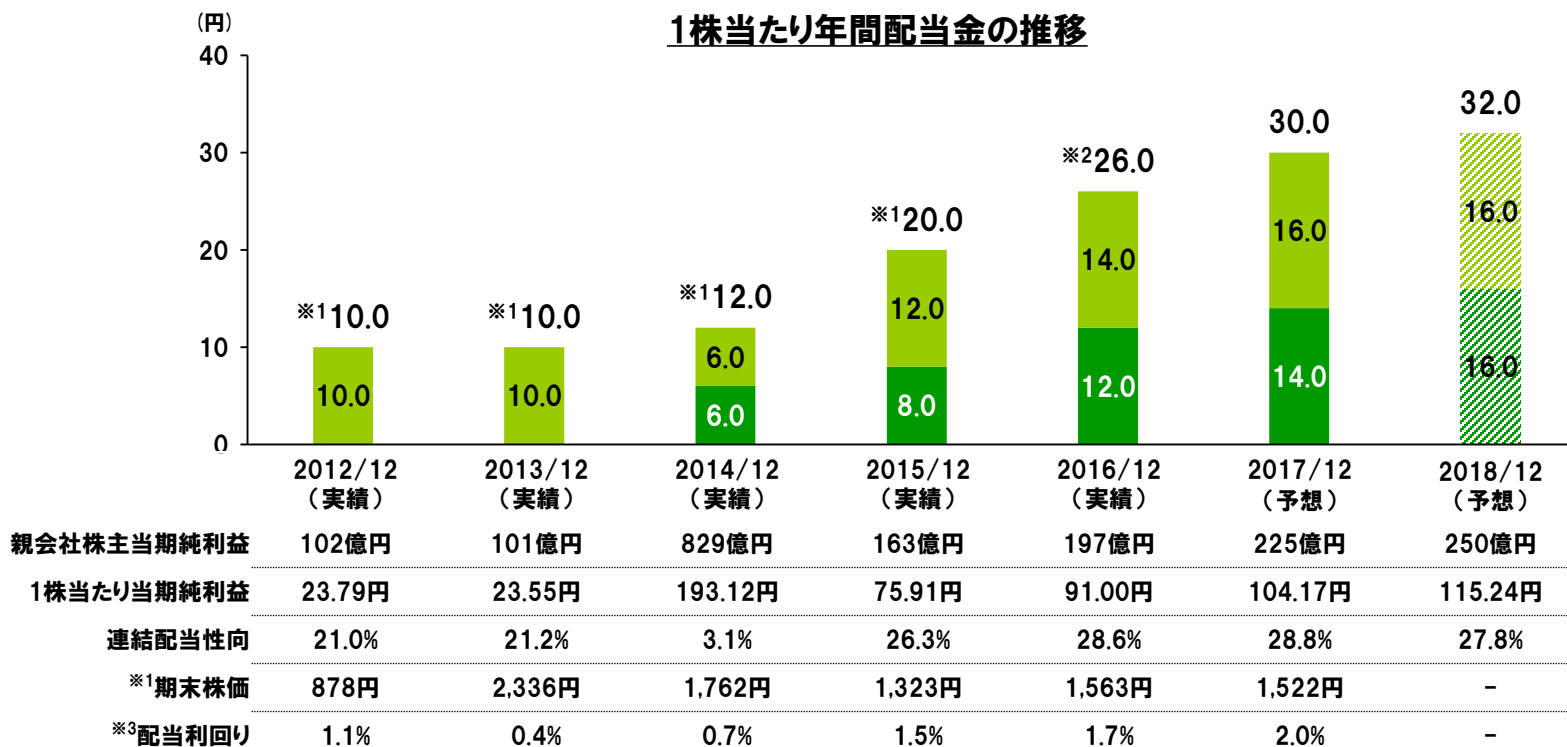
V. 投資家の皆様へ

配当性向30%を目処に安定的に配当することを基本方針としています

＜株主還元方針＞

当社は、企業価値向上に向けた再投資のため内部留保の充実を図るとともに、今後の経営環境、事業展開及び業績の推移等を総合的に勘案の上、安定的な配当水準の維持とその向上に努めることを利益配分の基本方針としております。また、配当性向につきましては、30%程度を目処としております。

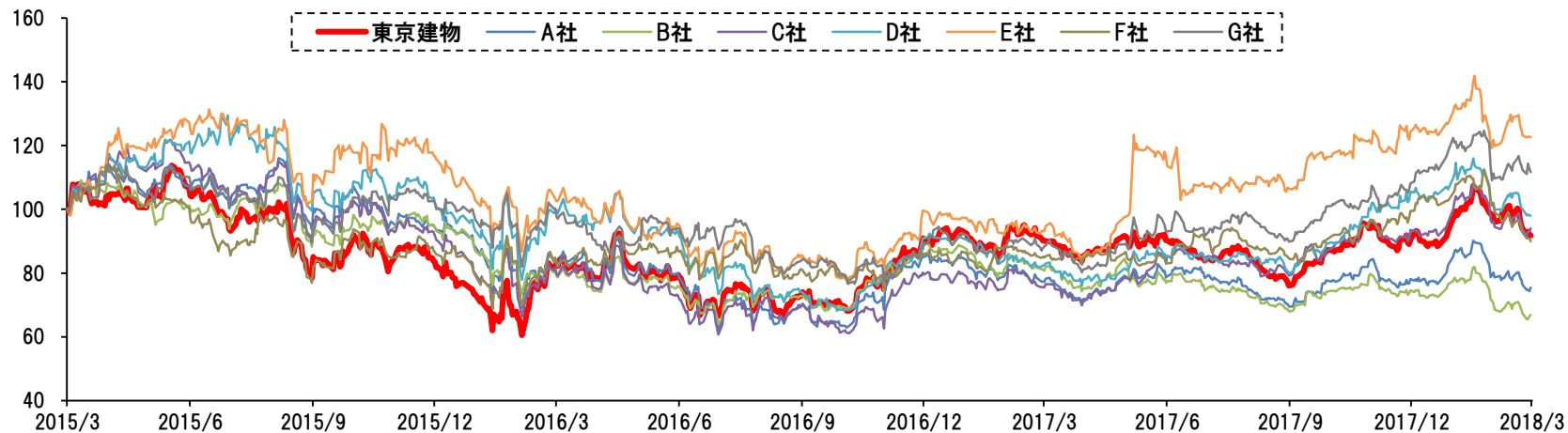
1株当たり年間配当金の推移



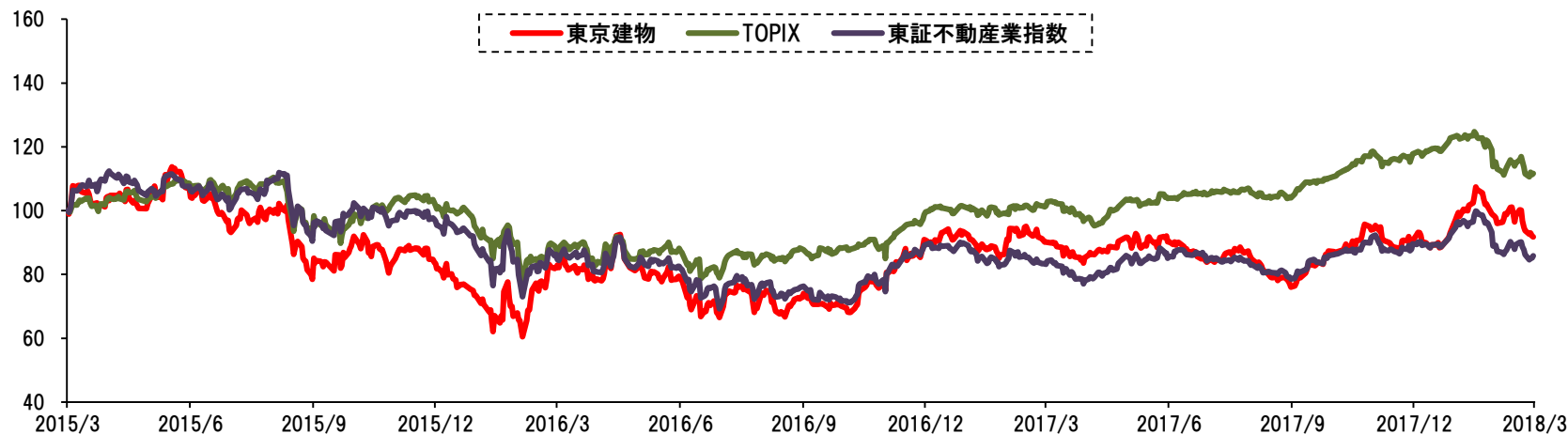
※1 2015年7月1日付で2株につき1株の割合で株式併合を実施。2015年中間配当までの1株当たり配当金については、株式併合後の基準で記載。
 ※2 2016年12月期配当金については、中間配当金・期末配当金それぞれにつき1株あたり2円ずつの創立120周年記念配当を含む。

株価の推移(2015/3/9~2018/3/8)

対同業他社 パフォーマンス比較

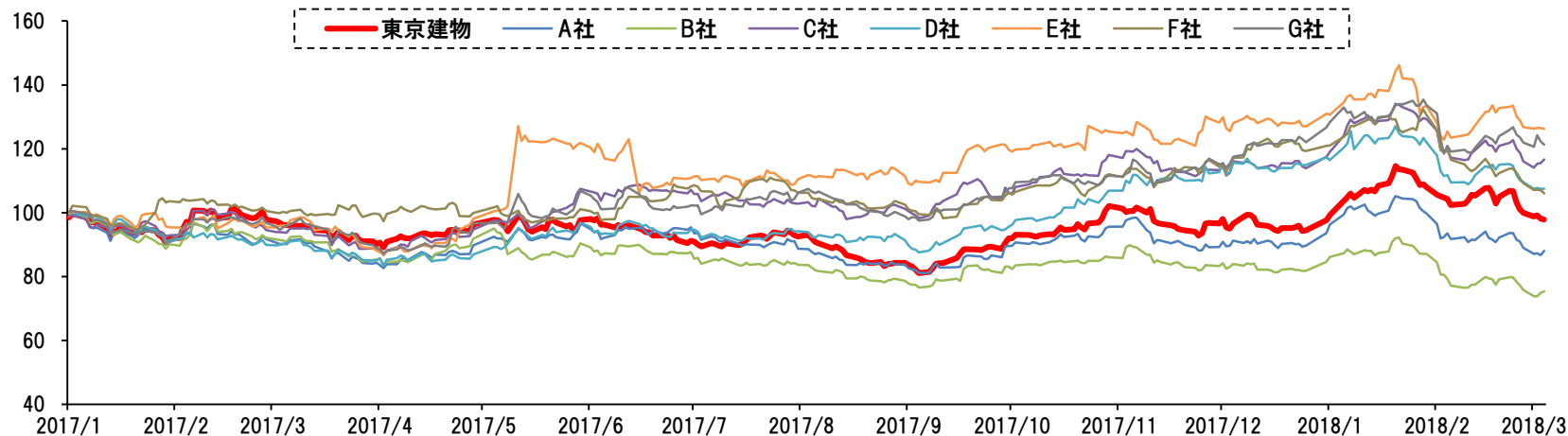


対TOPIX・東証不動産指数 パフォーマンス比較

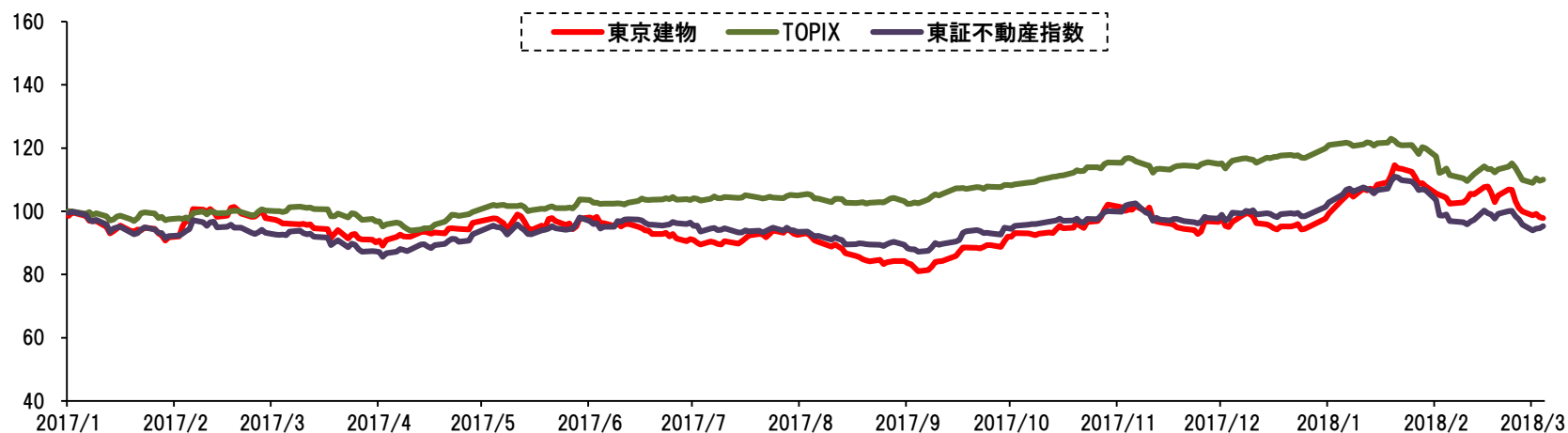


株価の推移(2017/1/5~2018/3/8)

対同業他社 パフォーマンス比較

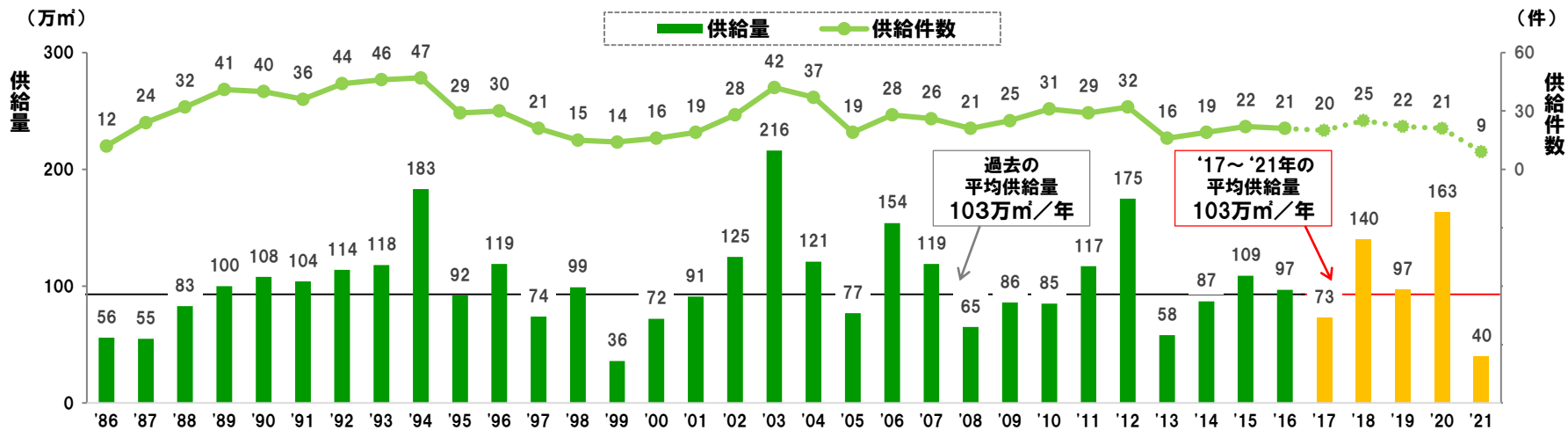


対TOPIX・東証不動産指数 パフォーマンス比較

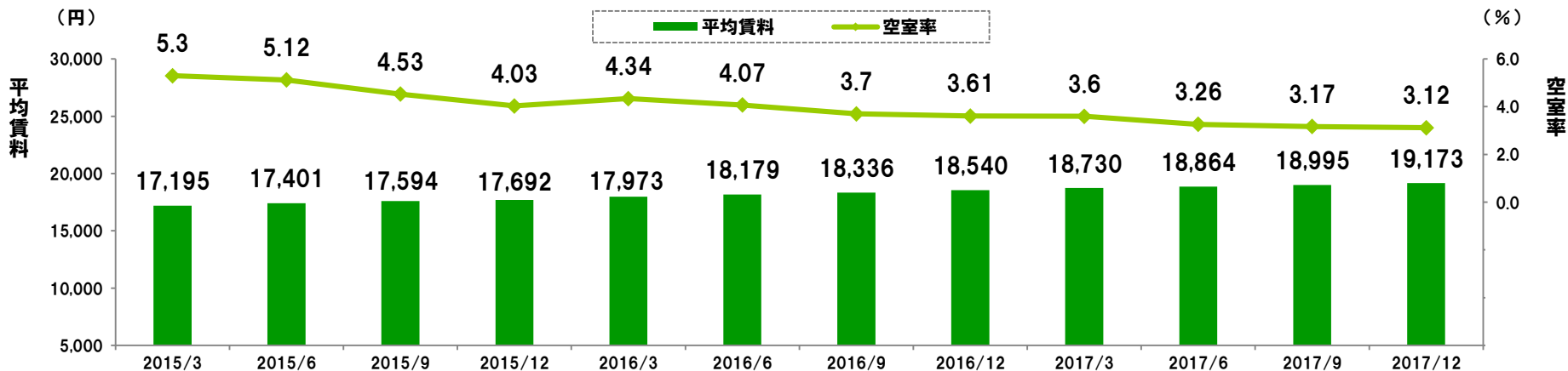


オフィスビルマーケットの推移

東京23区の大規模オフィスビル供給量の推移



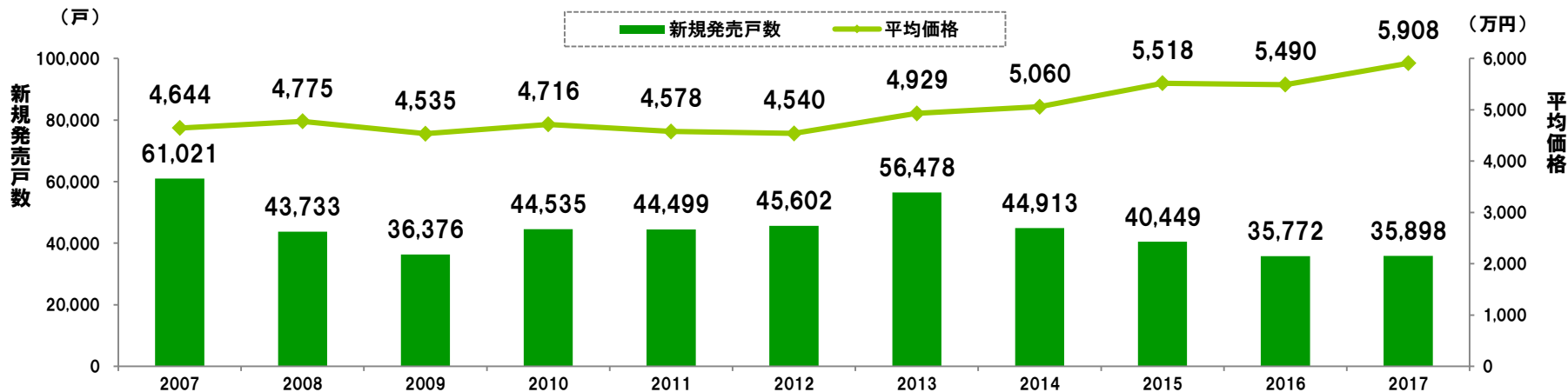
都心ビジネス地区(千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区)の平均賃料・空室率の推移



出所: 森ビル 2017年「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」、三鬼商事

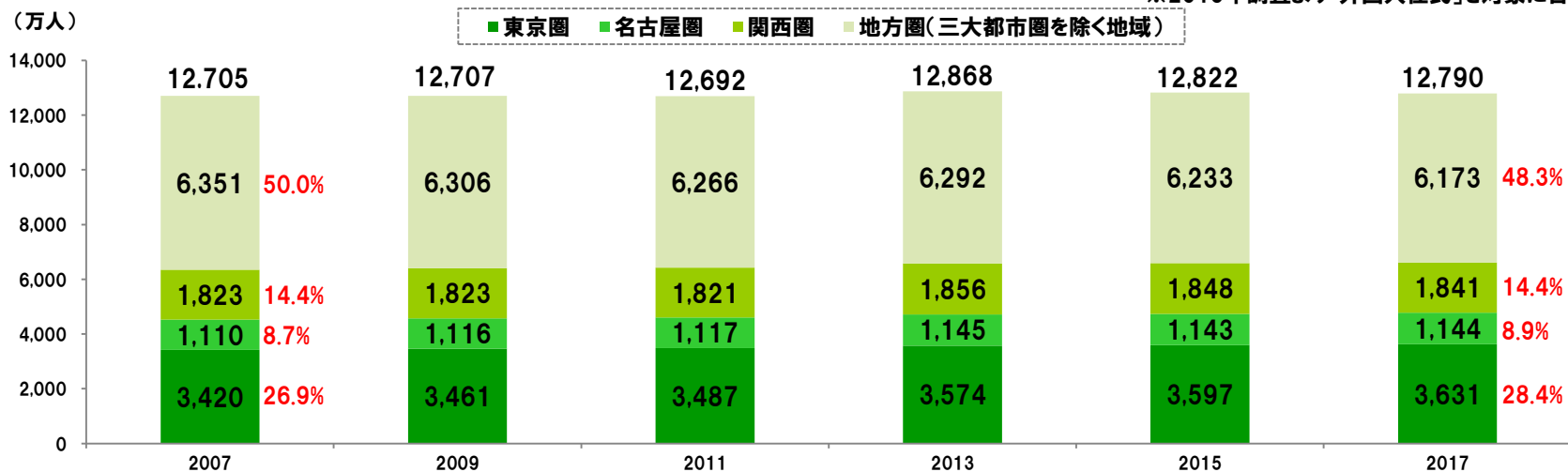
分譲マンションマーケットの推移

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



三大都市圏及び地方圏の人口の推移

※2013年調査より「外国人住民」を対象に含める



出所: 不動産経済研究所、総務省(人口動態調査)

まとめ

- ✓ 創業から120年培ってきた信頼と実績・良質な資産
- ✓ お客様の様々なニーズに応えられる多彩なメニュー
- ✓ 話題性の高いプロジェクト・成長性に富んだ事業ポートフォリオ

**これからも当社グループの総合力を最大限に発揮して
持続的な成長を目指してまいります**






東京建物

<IRに関するより詳細な情報はこちら>

<https://www.tatemono.com/ir/>

<CSRに関するより詳細な情報はこちら>

<https://www.tatemono.com/csr/>



VI. 參考資料

2017年12月期 損益計算書概要

ビル事業とアセットサービス事業において物件売却が減少したものの、住宅事業において「Brillia Towers 目黒」等利益率の高いタワーマンションを計上したこと等により、大幅な増収増益

単位:億円	2016/12 (実績)	2017/12 (実績)	増減	主な増減要因	2017/12 (*通期予想)	増減
営業収益	2,544	2,669	124	・営業収益 ビル事業・アセットサービス事業において物件売却が減少したものの、住宅事業において都心好立地のタワーマンションを計上したことや、管理会社のM&A等により、大幅な増収。	2,600	69
ビル	1,034	1,034	0			
住宅	798	1,011	212			
アセットサービス	526	402	▲ 124			
その他	185	221	35			
営業利益	363	447	83	・営業利益 ビル事業・アセットサービス事業において物件売却益が減少したものの、住宅事業において利益率の高いタワーマンションを計上したことや、ビル事業における賃貸利益の伸び等により、大幅な増益。	420	27
ビル	310	319	9			
住宅	62	167	104			
アセットサービス	53	38	▲ 15			
その他	▲ 1	▲ 5	▲ 4			
消去・全社	▲ 62	▲ 72	▲ 9	事業税の増加		
営業外収益	42	43	1		25	18
持分法投資利益	18	16	▲ 1			
営業外費用	99	97	▲ 2		90	7
支払利息	73	61	▲ 12			
経常利益	306	394	87		355	39
特別利益	41	4	▲ 37	固定資産売却益の減少	-	4
特別損失	17	39	22	減損損失の計上(ゴルフ場等)	-	39
税引前利益	330	358	27		355	3
親会社株主に帰属する当期純利益	197	225	28		220	5

※2017年8月7日付で通期業績予想を修正したため、修正後の数値を記載。

2017年12月期 貸借対照表概要

分譲マンション用地や都市型ホテル用地等の取得により、販売用不動産が747億円増加
総資産が1,264億円増加し、1兆4,410億円に拡大

単位:億円	2016/12末	2017/12末	増減	主な増減要因
資産合計	13,145	14,410	1,264	
流動資産	2,287	3,086	798	<ul style="list-style-type: none"> ・販売用不動産 Brillia Towers 目黒2棟竣工(1棟は引き渡し済)、 マンション用地や都市型商業施設・ホテル用地の取得、 アセットサービス事業における買取再販物件の取得等
現金・預金	462	451	▲ 11	
販売用不動産	1,471	2,219	747	
その他	353	415	61	
固定資産	10,857	11,324	466	<ul style="list-style-type: none"> ・有形固定資産 豊島プロジェクトの建築費支出、エンパイヤビルやサービス付き高齢者向け住宅の竣工、 福岡ビルや賃貸マンション開発案件の取得等 ・投資その他の資産 中国プロジェクト(徐州・揚州)への出資等
有形固定資産	7,707	7,895	187	
無形固定資産	1,124	1,122	▲ 2	
投資その他の資産	2,026	2,306	280	
負債合計	9,889	10,876	986	
有利子負債	7,273	8,140	867	
その他負債	2,616	2,735	119	
純資産合計	3,255	3,534	278	<ul style="list-style-type: none"> ・株主資本 親会社株主に帰属する当期純利益+225、配当金の支払い▲61
株主資本	2,297	2,462	165	
その他の包括利益累計額	881	986	105	
非支配株主持分	77	84	7	
自己資本比率	24.2%	23.9%	▲ 0.3P	
DEレシオ ※1	2.3	2.4	0.1	
有利子負債/EBITDA倍率 ※2	13.0	12.5	▲ 0.5	

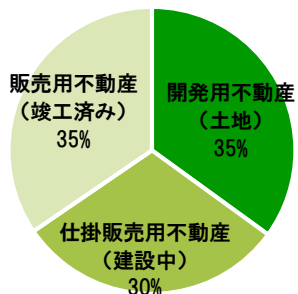
※1 DEレシオ＝有利子負債÷自己資本

※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)

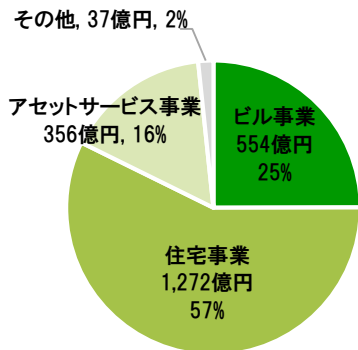
2017年12月期 貸借対照表概要

販売用不動産内訳

<開発状況別>



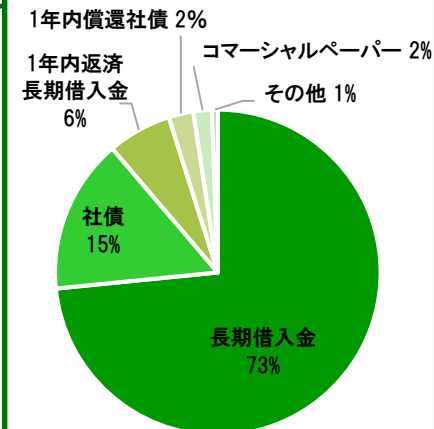
<セグメント別>



総資産: 1兆4,410億円

流動資産		負債	
現金・預金	451	有利子負債	8,140
販売用不動産	2,219	長期借入金	5,976
販売用不動産	776	社債	1,250
仕掛販売用不動産	676	1年内返済長期借入金	517
開発用不動産	766	コマーシャルペーパー	150
その他	415	1年内償還社債	200
固定資産	11,324	その他	46
有形固定資産	7,895	その他負債	2,735
無形固定資産	1,122		
投資その他の資産	2,306	純資産	3,533
		株主資本	2,462
		その他の包括利益累計額	986
		非支配株主持分	84

有利子負債内訳



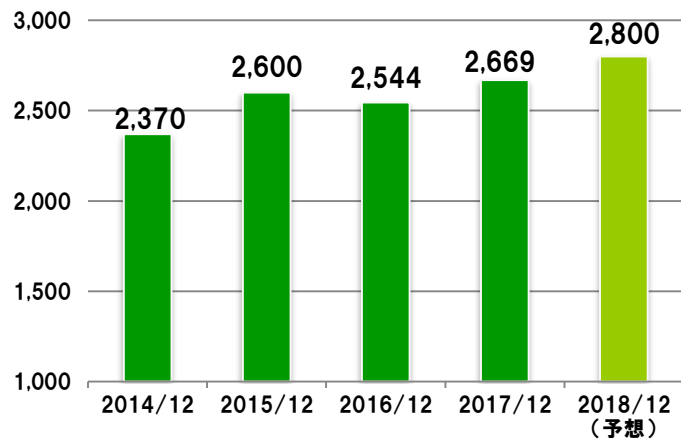
2018年12月期 通期業績予想

ビル事業における賃貸収益の堅調な伸びやアセットサービス事業における買取再販物件の売却増加等により、増収増益となる見通し

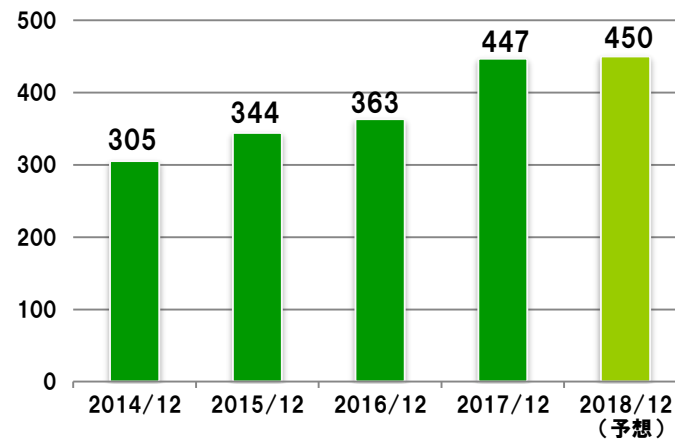
単位:億円	2017/12 (実績)	2018/12 (通期予想)	増減	主な増減要因
営業収益	2,669	2,800	130	<ul style="list-style-type: none"> ・営業収益 ビル事業・アセットサービス事業における物件売却の増加に加え、ビル賃貸収益の増加、駐車場事業の規模拡大、高齢者向け住宅の通期稼働等により増収。
ビル	1,034	1,080	45	
住宅	1,011	995	▲ 16	
アセットサービス	402	475	72	
その他	221	250	28	
営業利益	447	450	2	<ul style="list-style-type: none"> ・営業利益 住宅事業において粗利益率が前期より低下するものの、ビル事業・アセットサービス事業における物件売却益の計上やビル賃貸利益の増加等により微増益。
ビル	319	330	10	
住宅	167	135	▲ 32	
アセットサービス	38	60	21	
その他	▲ 5	3	8	
消去・全社	▲ 72	▲ 80	▲ 7	
営業外収益	43	30	▲ 13	中国プロジェクトにかかる持分法投資利益の減少
営業外費用	97	80	▲ 17	前期ハイブリッドファイナンスの借り換えに伴うコストの剥落
経常利益	394	400	5	
特別利益	4	0	▲ 4	
特別損失	39	0	▲ 39	
税引前利益	358	400	41	
親会社株主に帰属する当期純利益	225	250	24	
営業活動によるキャッシュフロー	▲ 141	100		販売用不動産投資 投資想定額:約1,000億円
投資活動によるキャッシュフロー	▲ 645	▲ 1,050		固定資産投資 投資想定額:約1,000億円(うち設備投資:約600億円)
財務活動によるキャッシュフロー	779	950		有利子負債期末残高見通し:約9,200億円

業績推移

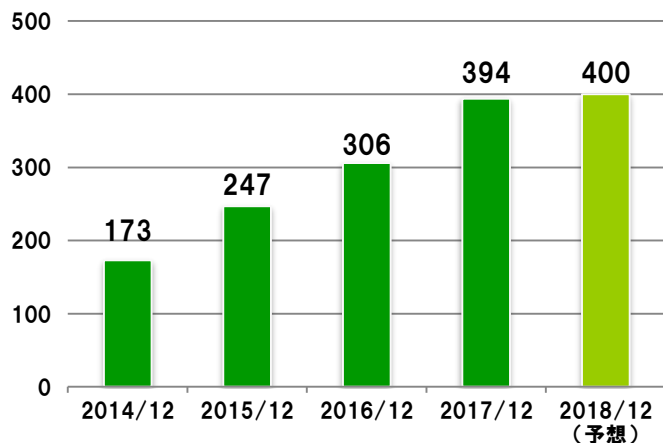
営業収益



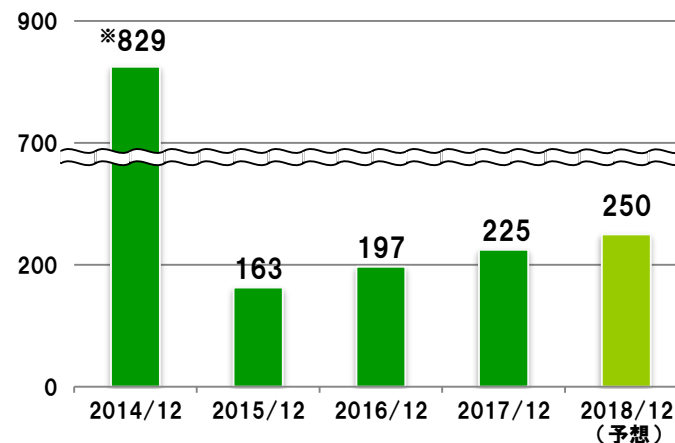
営業利益



経常利益



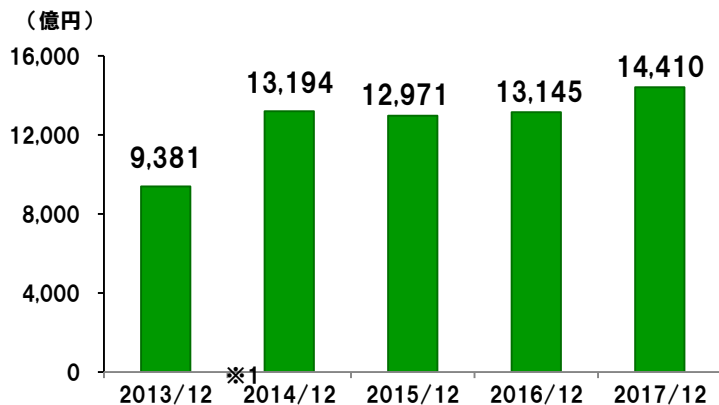
当期純利益



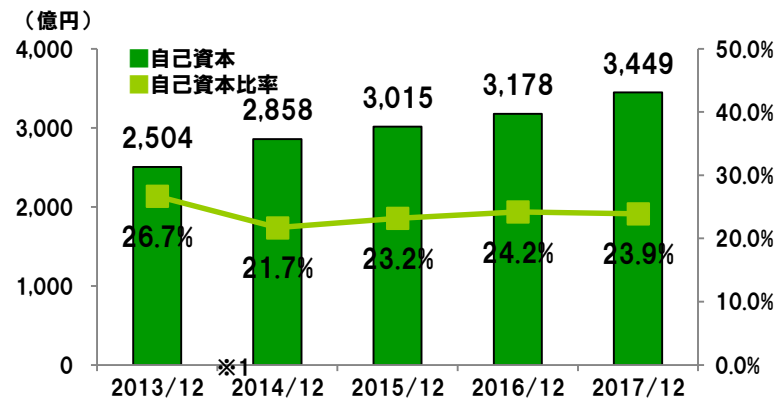
※固定資産売却に伴う特別利益を計上したことによるもの

財務指標推移

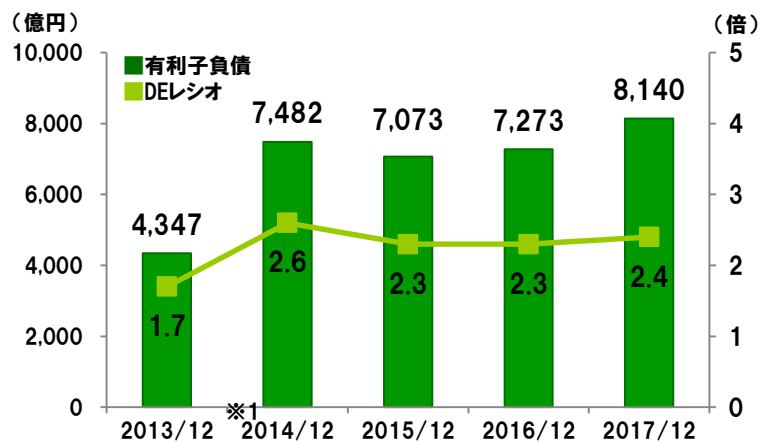
総資産



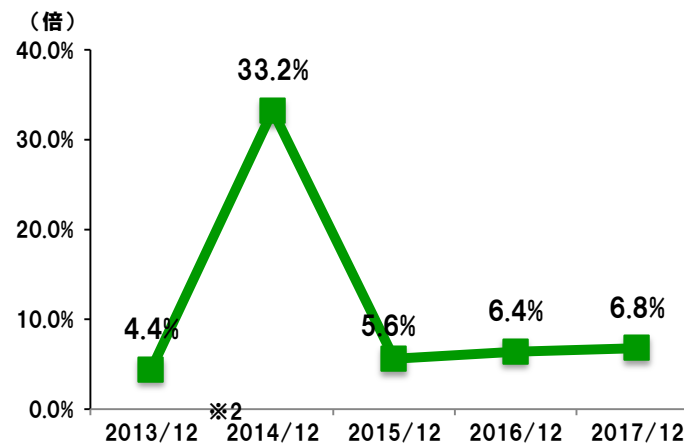
自己資本・自己資本比率



有利子負債残高・DELシオ



ROE



※1: 2014年にSPC連結を実施したことによるもの ※2: 固定資産売却に伴う特別利益を計上したことによるもの

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。



MEMO