

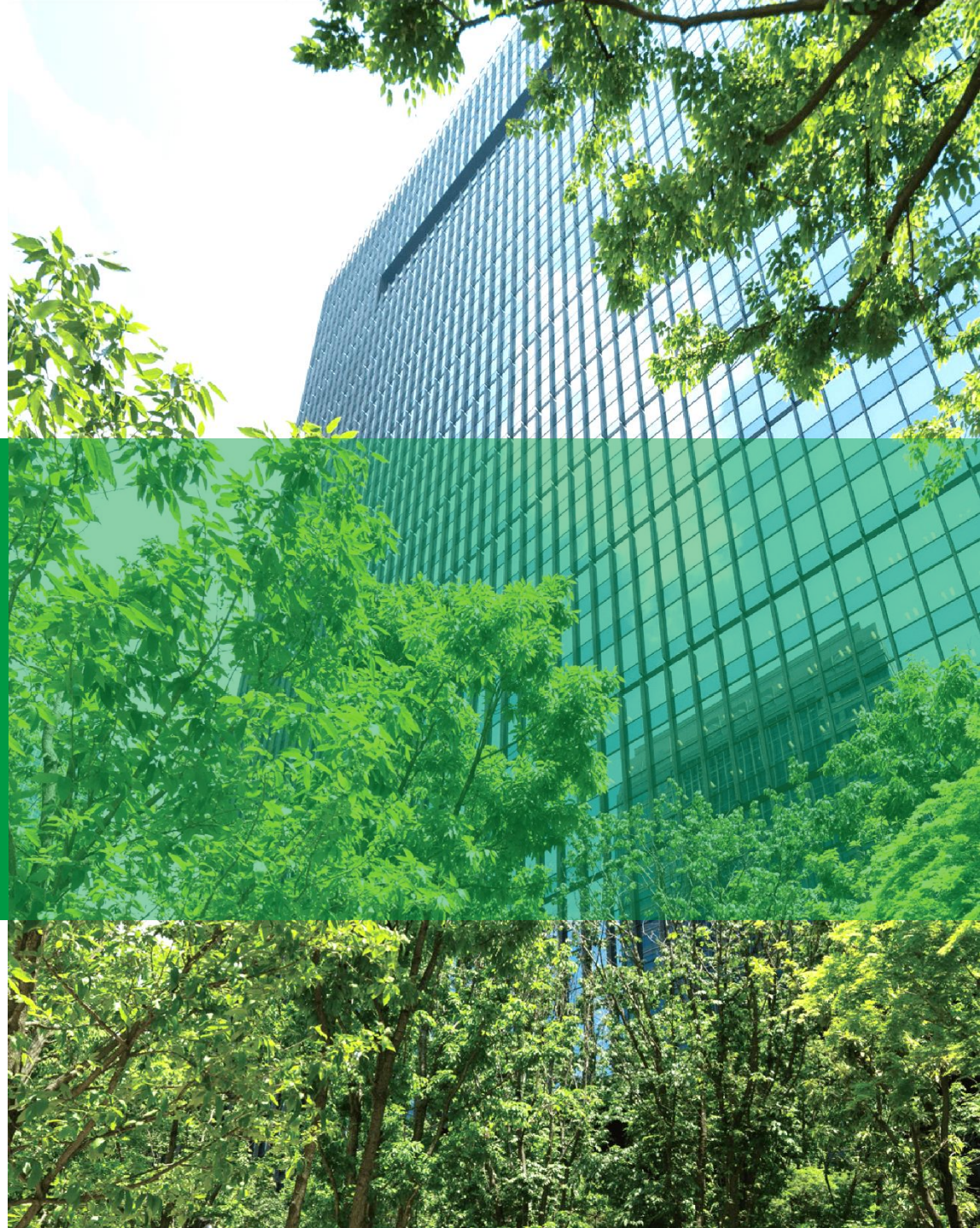


東京建物

個人投資家向け 会社説明資料

東証1部 証券コード：8804

2019年8月16日

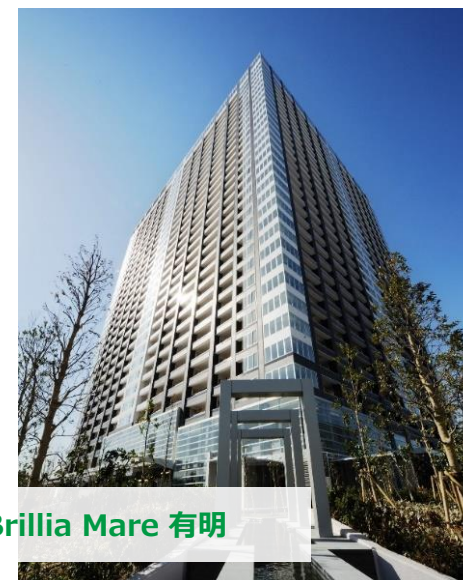




大手町タワー



Brillia Towers 目黒



Brillia Mare 有明



中野セントラルパーク



Brillia THE TOWER
TOKYO YAESU AVENUE



Brillia City 横浜磯子

目次

1	会社概要	4
2	事業紹介	
	● ビル事業.....	9
	● 住宅事業.....	18
	● その他の事業.....	25
3	経営戦略	30
4	参考資料	41



1

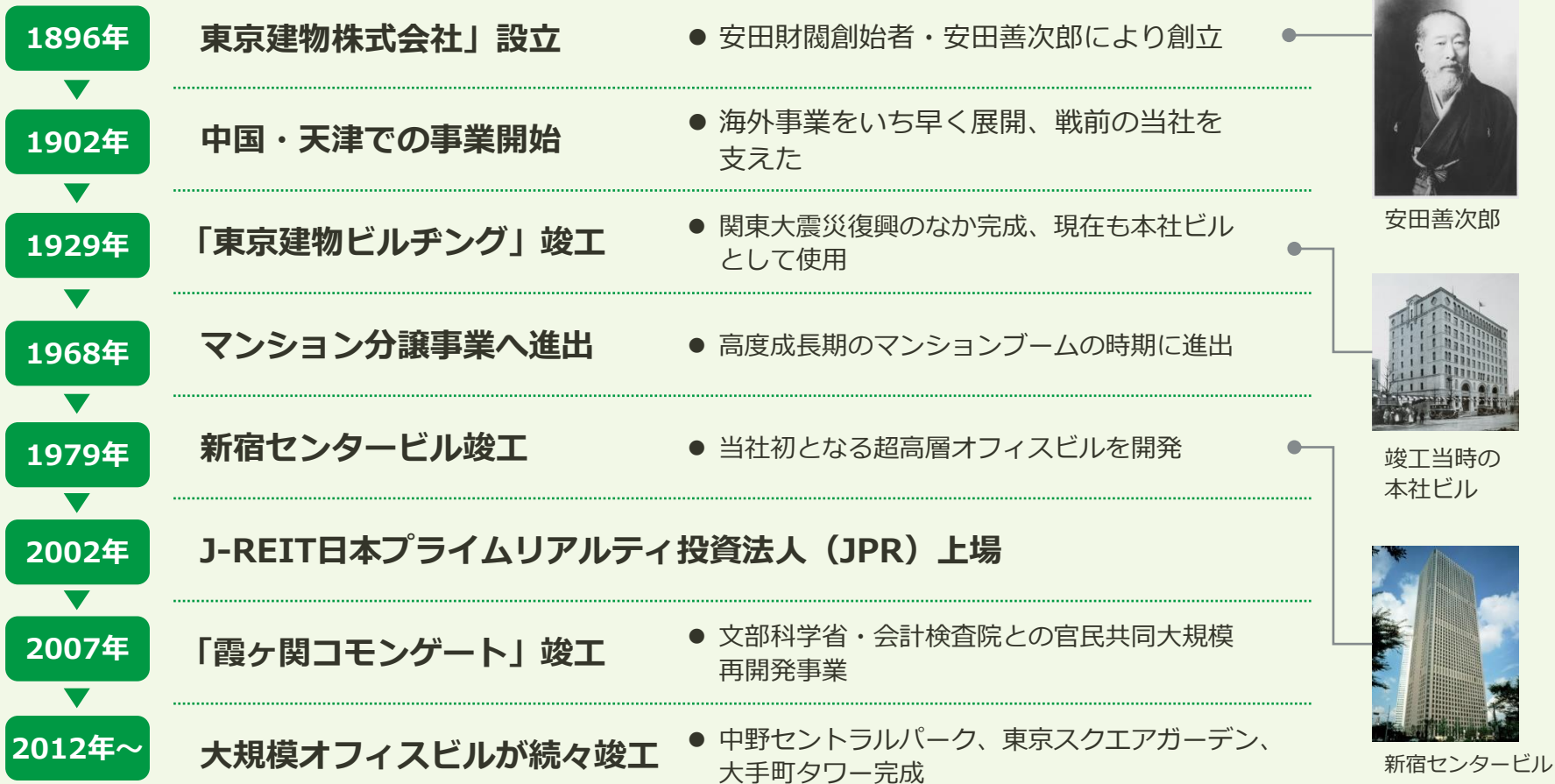
会社概要

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 （2019年6月30日現在）
- 従業員数 単体：658名 連結：5,274名（2019年6月30日現在）



安田善次郎が大切にしていた「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



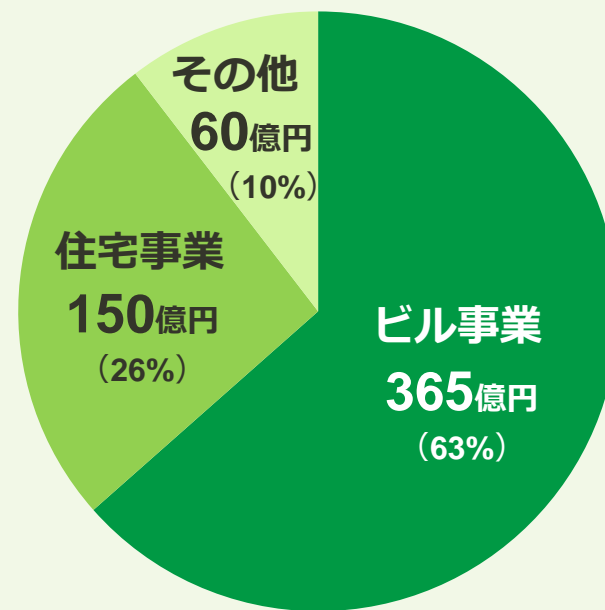
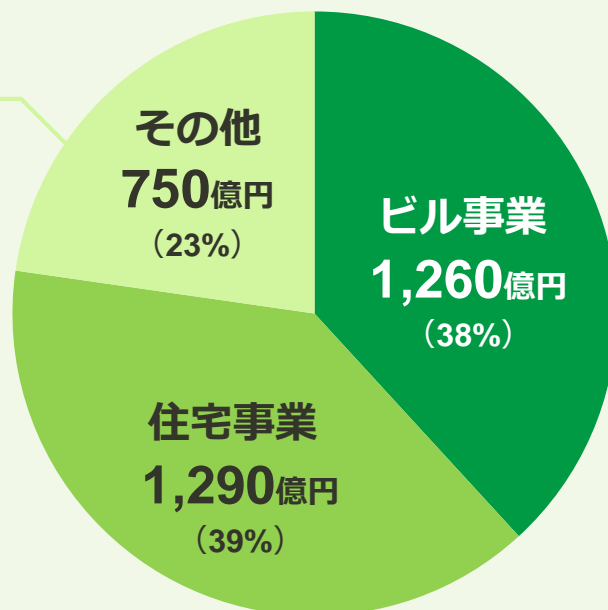
ビル事業と住宅事業が当社の主力事業ですが、シニア事業や海外事業など、不動産と関連の深い新たな分野にも力を入れています

■ 2019年12月期見通し

営業収益 **3,300**億円

営業利益 **500**億円

- アセットサービス事業
- 駐車場事業
- シニア事業
- リゾート事業
- 保育事業
- 海外事業
- 資産運用事業



※ 営業利益の合計額は、全社コスト・セグメント間消去などを反映後の数字を記載



2 | 事業紹介



大手町タワー
(2014年竣工)



東京スクエアガーデン
(2013年竣工)



中野セントラルパーク サウス
(2012年竣工)



新宿センタービル
(1979年竣工)



- … 都心5区所在
- … 築年数10年未満
- … 基準階面積500坪以上



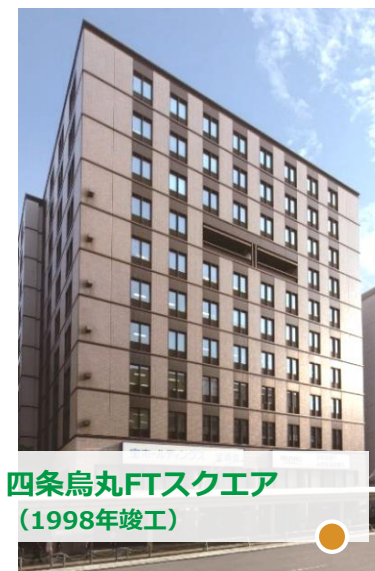
グランフロント大阪
(2013年竣工)



名古屋プライムセントラル
(2009年竣工)



東京建物仙台ビル
(2009年竣工)

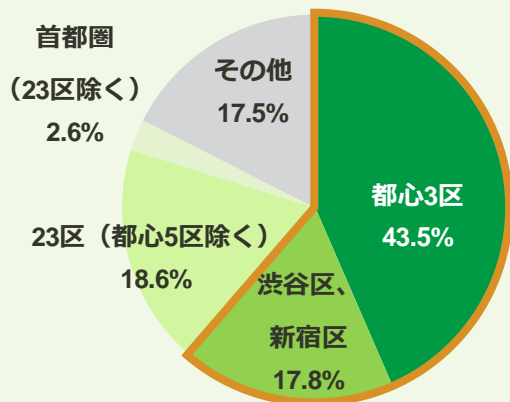


四条烏丸FTスクエア
(1998年竣工)

- … 都心5区所在
- … 築年数10年未満
- … 基準階面積500坪以上

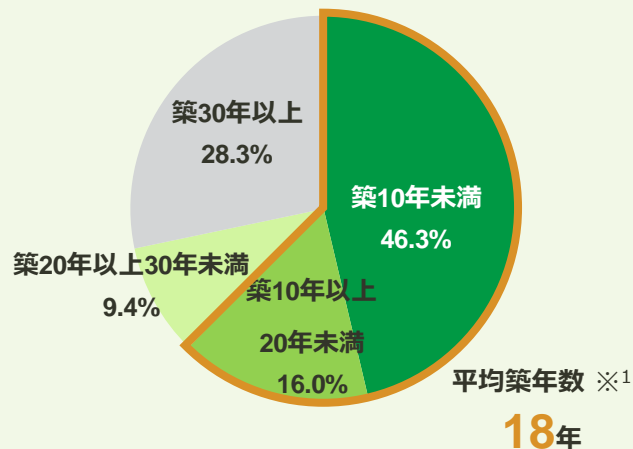
都心・築浅・大規模ビルを中心とする、
競争力の高いポートフォリオとなっています

■ 所在地域別 賃貸面積比率



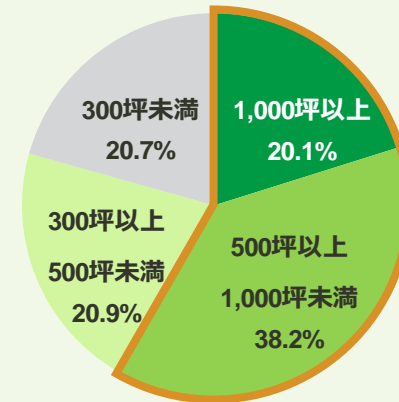
都心5区所在の
好立地ビルが6割以上

■ 築年数別 賃貸面積比率



築年数20年未満の
新しいビルが6割以上

■ 基準階面積別 賃貸面積比率

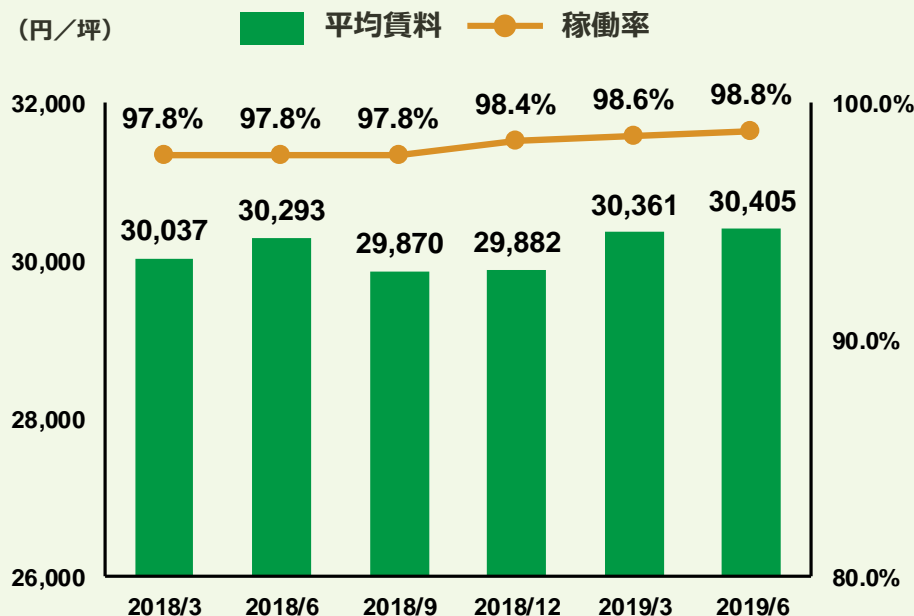


1フロア500坪以上の
大規模ビルが6割以上

保有ビル+連結SPCビル
2019年6月末時点 棟数：48棟、賃貸面積：495,486㎡
※1 賃貸面積による加重平均により算出

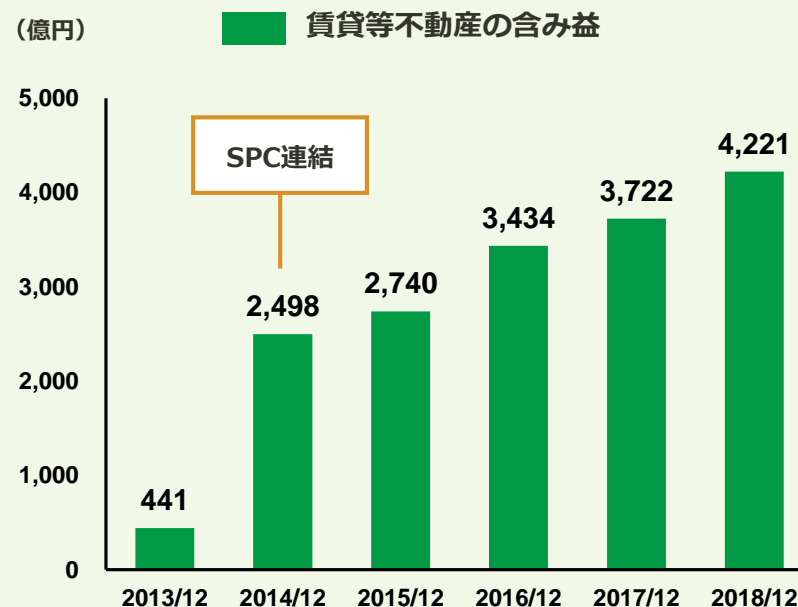
オフィスビルマーケットが堅調に推移し、 賃貸不動産の含み益が順調に拡大しています

■ 平均賃料（左軸）・稼働率（右軸）



ほぼ満室の状態が継続、平均賃料が緩やかに上昇

■ 含み益（時価と簿価の差）の推移



含み益が順調に拡大

日本のビジネスの中心地である東京駅周辺エリアにフォーカスして事業を推進、多数のオフィスビルを保有しており、現在も複数のプロジェクトが進行中です



	ビル名	竣工年度
1	東京建物本社ビル	1929年
2	東京建物室町ビル	1966年
3	東京建物第3室町ビル	1971年
4	新呉服橋ビル	1977年
5	東京建物京橋ビル	1981年
6	ヤエスメッグビル	1986年
7	京橋YSビル	1990年
8	福岡ビル	1990年
9	NTA日本橋ビル	1991年
10	日本橋ファーストビル	1994年
11	JAビル、経団連会館	2009年
12	東京建物八重洲ビル	2011年
13	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	2012年
14	日本橋TIビル	2012年
15	東京スクエアガーデン	2013年
16	大手町タワー	2014年
17	東京建物日本橋ビル	2015年
18	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	2016年
19	京橋エドグラン	2016年
20	エンパイヤビル	2017年

● : 当社参画プロジェクト ● : 当社関与プロジェクト

※他社との共同所有ビルを含む

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

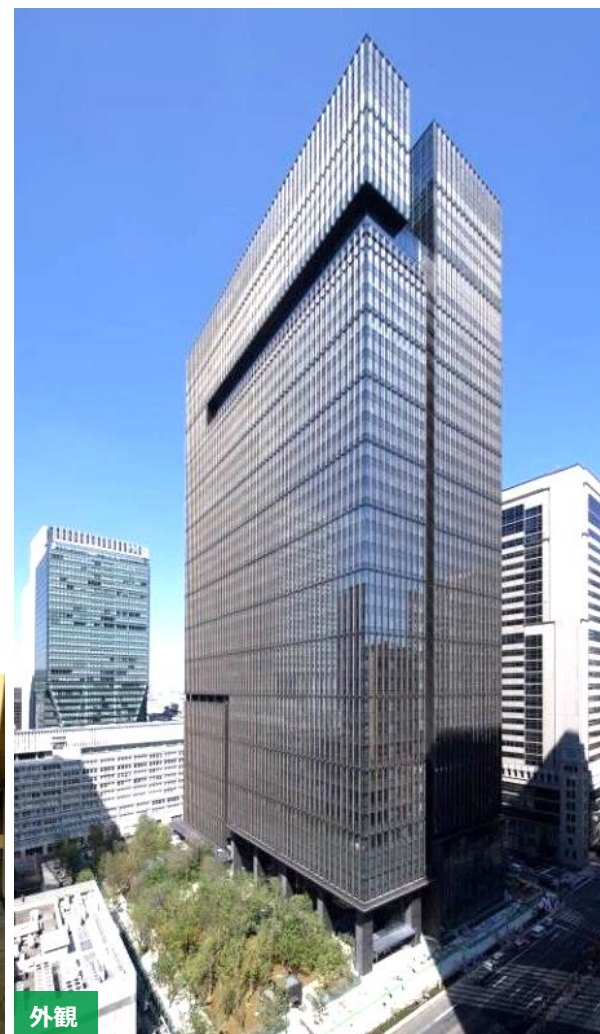
所在地	千代田区大手町1-5-5
規模	地上38階地下6階、塔屋3階
延床面積	約198,467.44㎡
竣工	2014年4月



大手町の森



アマン東京ロビー



外観

豊島区庁舎跡地・豊島公会堂跡地の再開発プロジェクト 池袋最大級のオフィスと8つの劇場で、池袋の国際競争力強化に貢献します

- 乗降客数世界第2位を誇る「池袋」駅から徒歩5分、池袋で希少な1フロア約500坪の超高層ビル
- シネマコンプレックスなど8つの劇場を整備
- ホール棟内に整備された「豊島区芸術文化劇場」の愛称を『東京建物 Brillia HALL』に決定



左：オフィス棟 中央：ホール棟 右：新区民センター
(本プロジェクト対象外)

	オフィス棟 Hareza Tower (豊島区庁舎跡地)	ホール棟 (豊島公会堂跡地)
計画地	東京都豊島区東池袋一丁目18番1	東京都豊島区東池袋一丁目19番地
階数/高さ	地上33階地下2階/約158m	地上8階地下1階/約41m
延床面積	約68,600㎡	約10,600㎡
竣工	2020年5月(予定)	2019年4月



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など、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などの国際競争力を高める機能を導入

	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	
階数/高さ	地上11階地下3階/約45m	地上54階地下4階/約250m
延床面積	約12,000㎡	約228,000㎡
竣工	2025年(予定)	



低層部イメージ



まちづくり活動の様子(山王祭に参加)



外観イメージ

REIT市場の拡大などの不動産への投資ニーズの高まりを受け、
投資家向け販売を目的とした不動産の開発に力を入れています

情報ルートを活かして
競争力の高い用地を取得



エリア・立地特性を踏まえて
利用者ニーズ・投資家ニーズ
の両方に応じた不動産を開発



竣工後、マーケット環境や
業績の状況に応じて柔軟に
売却



FUNDES五反田

都市型コンパクト
商業施設

3件



(仮称) カンデオホテルズ大宮

都市型ホテル 10件



仙台花京院テラス

中規模オフィス 2件

(仮称) 久喜物流センター
プロジェクト

物流施設 4件

※件数には開発中・取得予定案件含む

「洗練」と「安心」をコンセプトとするマンションブランド『Brillia』を展開しています



「いつまでも変わらない洗練された価値を持ち、住んでからも末永く安心できる住まい」を提供するため、企画・開発、管理、修繕、仲介、リノベーションといった住まいに関する幅広いサービスを展開。



オリコン顧客満足度調査
新築分譲マンション首都圏2017・2018

2年連続第1位を獲得！



建築現場見学会

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

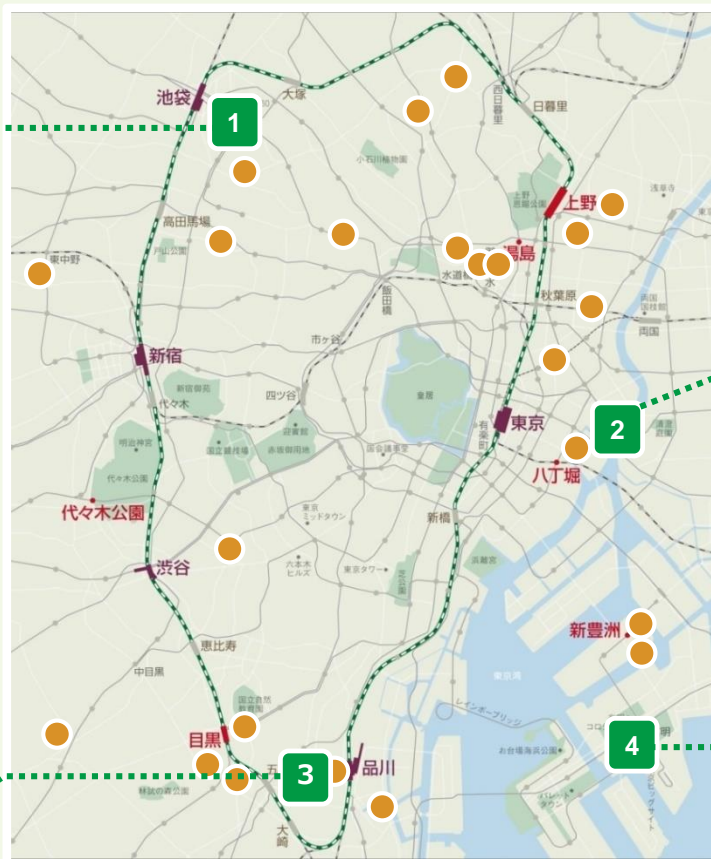


Brilliaオリジナル防災リュック

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

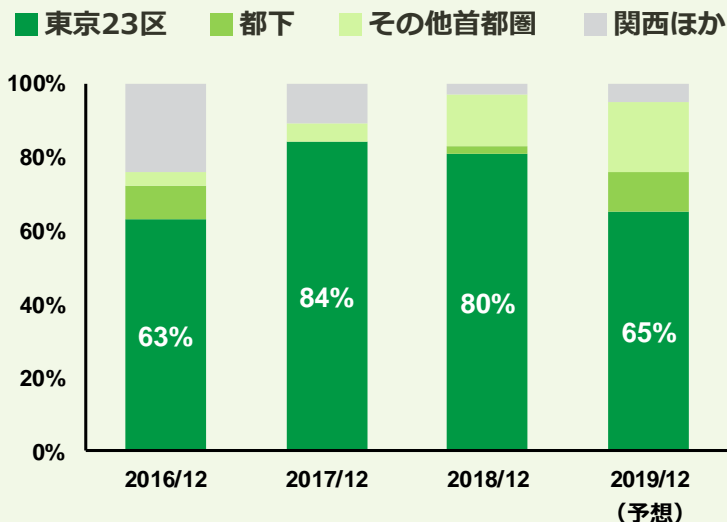
東京都内を中心に利便性の高いエリアで供給しています

直近5年間（2014～2018）の都心部における分譲実績



東京都心を中心に戸数にこだわらず厳選して用地を取得することで、高い利益率を実現しています

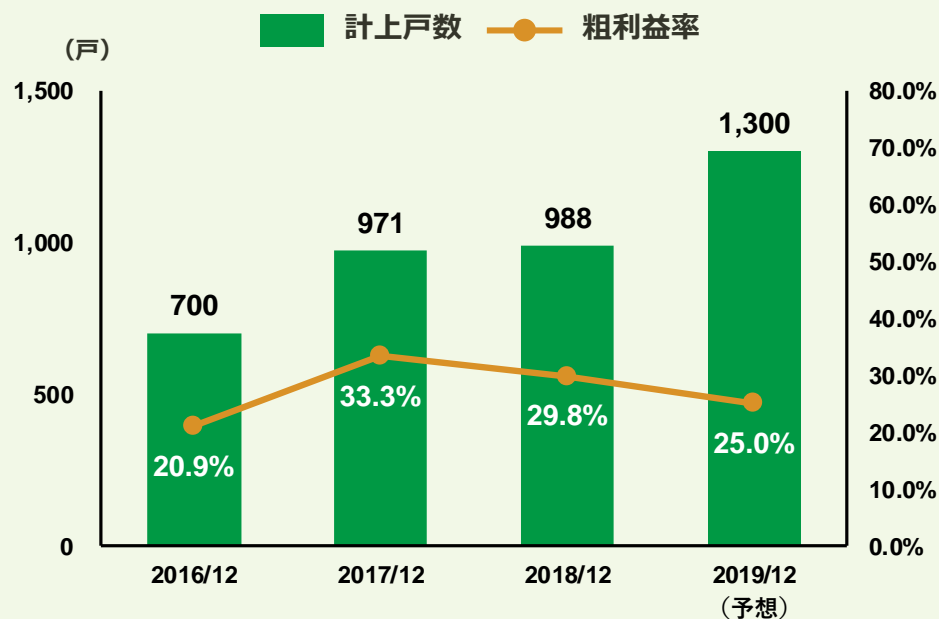
■ マンション計上 エリア別割合



戸当たり価格	5,783万円	7,632万円	7,351万円	7,500万円
--------	---------	---------	---------	---------

東京都心部を中心に
人気の高い物件を厳選して供給

■ 計上戸数・粗利益率推移



戸数にこだわらず厳選投資をすることで、
高い粗利益率を実現

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、最高倍率は43倍で、販売開始から約4ヶ月で完売

所在地	品川区上大崎三丁目1番、2番（地番）
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）
竣工	2017年12月



パーティーラウンジ



森の広場



外観

西新エルモールプラリバ跡地に誕生する九州初の地下鉄駅直結・ 免震タワーレジデンスです

- 九州初の地下鉄駅直結マンション、
「博多」駅・「福岡空港」駅までダイレクトアクセス
- 地上40階建てタワーレジデンスならではの眺望
- 市内屈指の文教エリアにおける商業施設との一体開発
という優れた住環境

所在地	福岡県福岡市早良区西新4丁目113番1他（地番）
規模	地上40階地下2階
総戸数	306戸（事業協力者住戸5戸含む）
竣工	2021年3月



デベロッパーとしての実績とノウハウを活かして再開発・建替え事業に注力、 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

- 640戸の団地を1,249戸に建て替えた
日本最大級の団地建替えプロジェクト
- 団地の老朽化・住民の高齢化が進むなか
建て替えにより世帯数が拡大、若年層が増加
- 共用施設・サービスを多数導入、
多世代交流・地域コミュニティ活性化に貢献

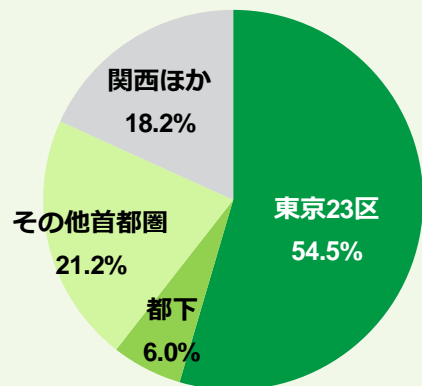


	(建替え前) 諏訪2丁目住宅	(建替え後) Brillia多摩ニュータウン
所在地	東京都多摩市諏訪二丁目2番、4番（地番）	
敷地面積	64.399.93㎡	
建築時期	1971年竣工	2013年竣工
棟数	全23棟、5階建	全7棟、11階・14階建
住戸数	640戸	1,249戸（うち分譲684戸）、 付帯施設3区画
住戸面積	全戸48.85㎡	43.17～101.44㎡
間取り	全戸3DK	2DK～4LDK



今後も注目度の高いマンション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**8,600**戸

(2019年6月末時点)
(2019年計上予定の1,300戸を含む)

東京都心部を中心に
優良物件を厳選して開発用地を確保

2019年
計上済み



Brillia Tower 上野池之端
地上36階／総戸数361戸

2019年
計上済み



Brillia Tower 代々木公園
CLASSY
地上19階／総戸数195戸

2019年
計上予定



Brillia 一番町
総戸数106戸

2020年
計上予定



Brillia Tower 高崎
ALPHA RESIDENCIA
総戸数222戸

2021年
2022年
計上予定



SHINTO CITY
総戸数約1,400戸

2023年
計上予定



SHIROKANE The SKY
総戸数1,247戸

※取得済み開発用地について、総住戸数分で記載

当社グループの情報ルート・ノウハウを活かした事業 不動産情報の窓口となっており、様々な事業機会創出に貢献しています

アセットサービス事業

当社グループの顧客・金融機関などとのリレーションを活用した仲介事業や、不動産の目利き力を活かしてバリューアップ余地のある不動産を取得、用途変更・改修などにより付加価値を高めて売却するアセットソリューション事業などを展開。

..... ネイバーズ浮間公園

社員寮として使用されていた建物を取得し、ソーシャルアパートメント（隣人交流型賃貸住宅）へリノベーションした物件



エントランス



コワーキングスペース

駐車場事業

「NPC 24H」ブランドを中心に全国で展開。自走式立体駐車場の開発・運営に強みを持つ点が特徴。カーシェアリング導入や宅配ボックス設置といった新たな取り組みによる競争力強化、M&Aによる規模拡大に注力。



立川緑町第2パーキング



GINZA KABUKIZAパーキング
(駐車場の運営を受託)

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の時代の変化に着目し、新しい事業も展開しています

高齢者向け住宅 「グレイプス」シリーズ



分譲マンション「Brillia」開発の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。ハード・ソフト両面からご入居者様の生活をサポートしている点が特徴。



愛犬同伴型ホテル 「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で展開中。



中国とASEAN新興国において、現地有力デベロッパーと協業しながら相対的に事業環境変動リスクが小さい住宅事業を中心に投資を拡大しています

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。現地有力デベロッパーの万科と協働で推進。



住宅部分総戸数 約**1,200**戸

インドネシア・ダルマワンサプロジェクト

南ジャカルタの高級住宅街・ダルマワンサエリアにおいて、インドネシアの超富裕層をターゲットに最高級マンションとオフィスを開発、分譲。
(2018年着工、2021年竣工予定)



総事業費 約**390**億円



■ PJ所在都市 ■ 現地法人

持続可能な社会の実現と企業価値の向上を目指し、 ESGに関する取り組みを推進しています

環境 E

- 「グループ環境方針」を制定し環境に配慮した事業活動を推進、
「GRESBリアルエステート評価」において「Green Star」を獲得、
「GRESBレーティング」では「5スター」を獲得
- 環境省エネ技術を積極的に採用したオフィスビルを開発、
7物件で「DBJ Green Building認証」を取得
- 環境に配慮した取り組みを資金調達手段にも反映、
国内過去最大発行額となるグリーンボンドを発行



社会 S

- 清掃活動や地域イベントへの参加など、地域の価値向上のためのエリアマネジメントを推進
- 女性目線での住まいづくりを通じて女性の社会進出をサポートする「Brillia Bloomoi」を展開
- 働き方改革・健康経営をグループ全体で積極的に取り組み、
「DBJ健康経営格付」最高ランク取得、「健康経営優良法人ホワイト500」認定を獲得



ガバナンス G

- コーポレートガバナンス・コードなどを意識したガバナンス・リスクマネジメント・コンプライアンス体制向上への取り組み
- 社外取締役が過半数を構成する諮問委員会での取締役選定・取締役報酬審議
- 中長期的な企業価値向上への意識を高めるため、取締役の報酬に株式報酬を導入

文化・芸術活動、教育支援、スポーツ振興、災害復興支援など、
様々な社会貢献活動を行っています

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に社員から
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。



「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、または地域交
流のハブとなることを目的とした施設が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。





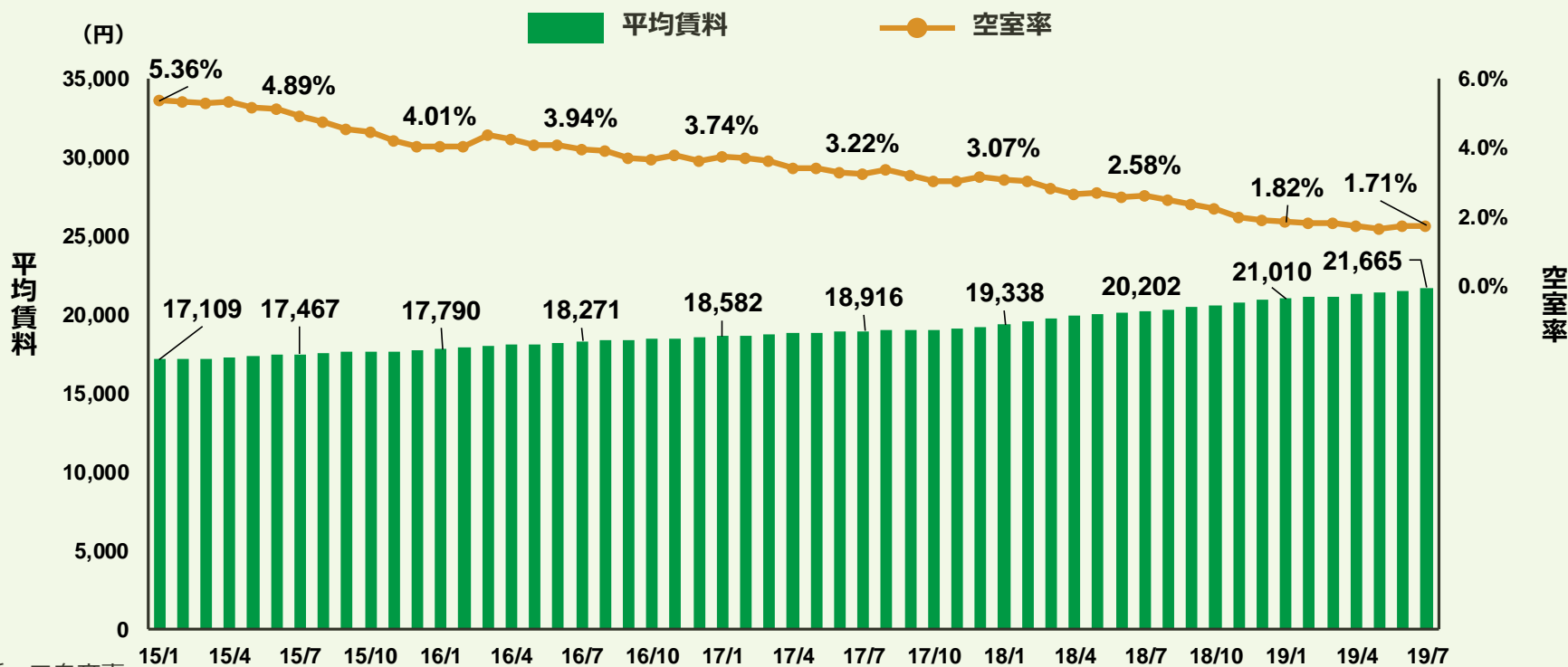
3

経営戦略

オフィスビルマーケットの推移

人材確保・生産性向上を企図し、オフィス費用を「投資」と考える企業が増加、好調な企業業績を背景に、オフィスの空室率低下・平均賃料上昇が緩やかに継続しています

■ 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

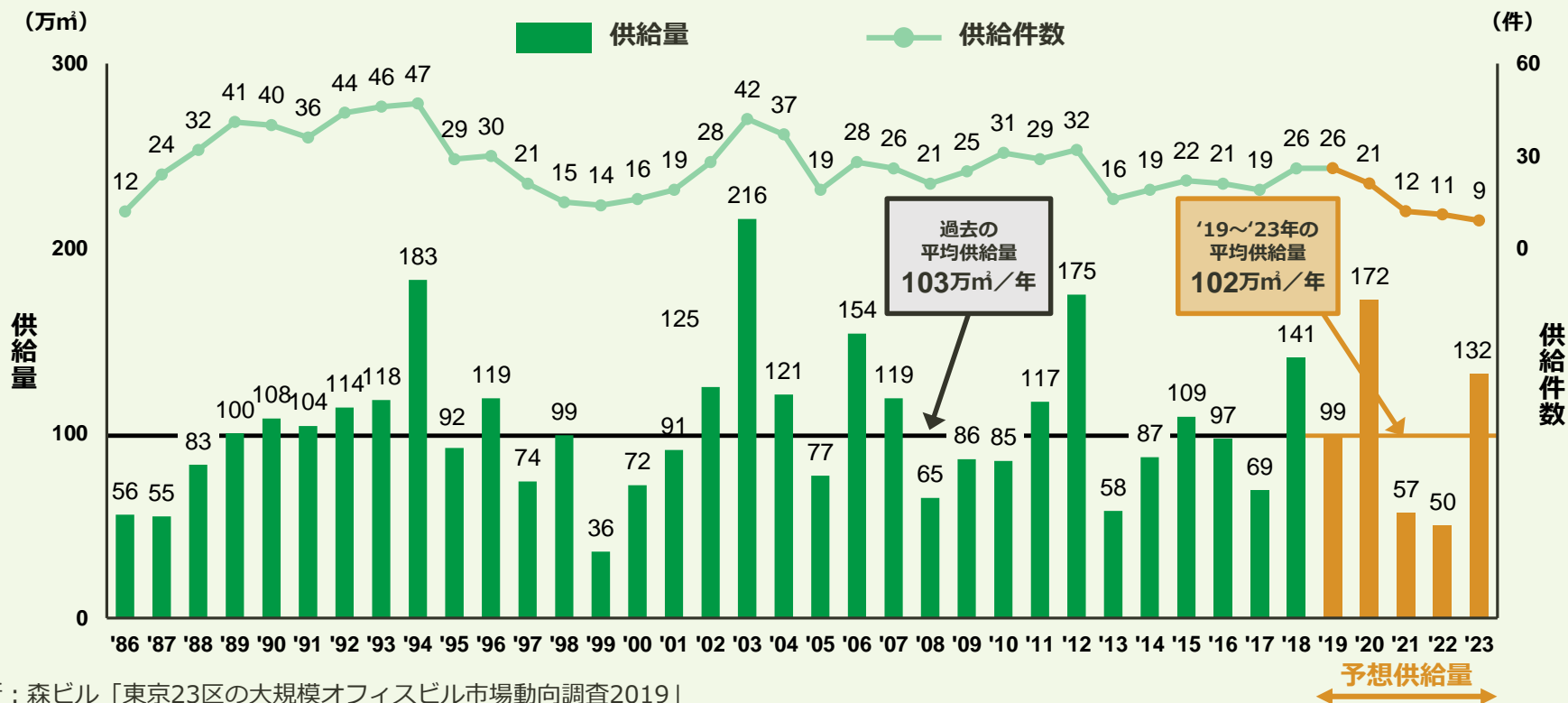


出所：三鬼商事

オフィスビルマーケットの推移

2020年のオフィス供給は増加するものの、既に順調にリーシングが進捗しています。今後も平均供給量は過去と同水準であり、過剰供給による市況悪化の可能性は低いと推測しています

■ 東京23区の大規模オフィスビル供給量推移

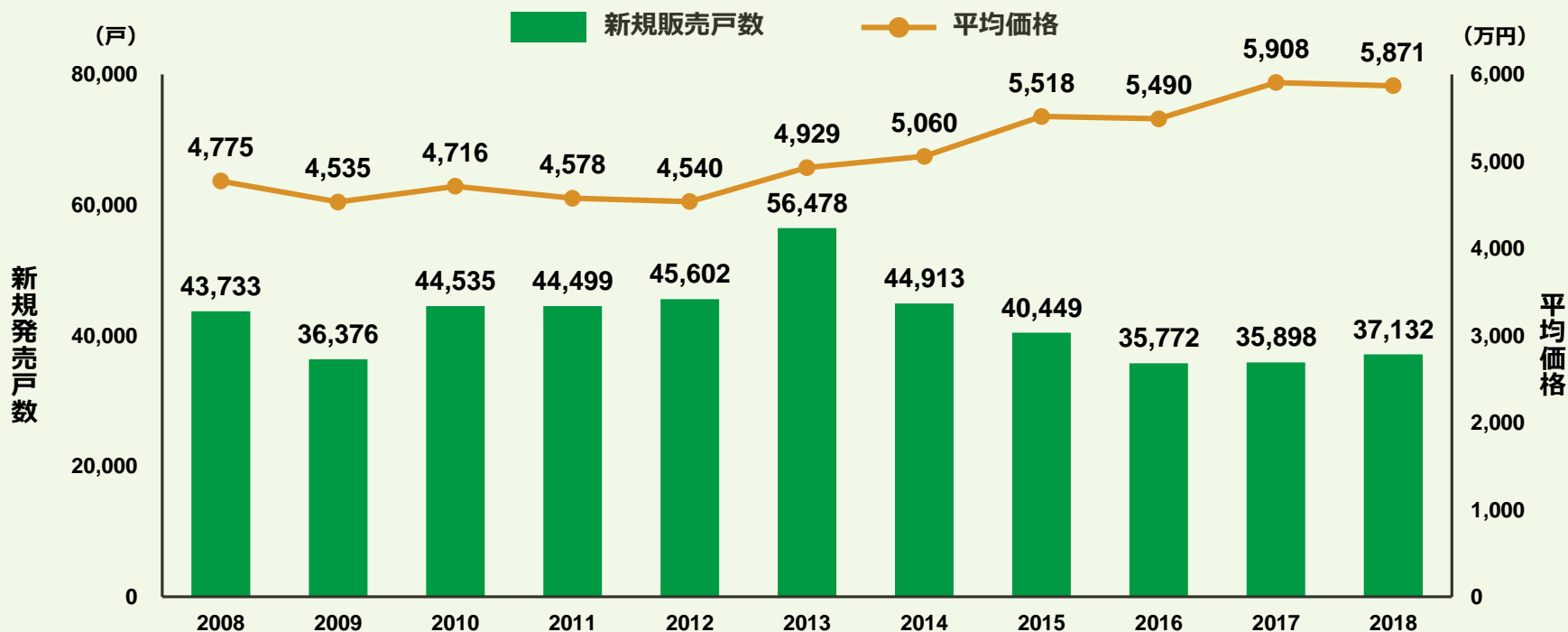


出所：森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2019」

分譲マンションマーケットの推移

建築費の高騰・用地取得競争の激化により、マンションの平均価格は高止まりの状況が続いています

■ 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

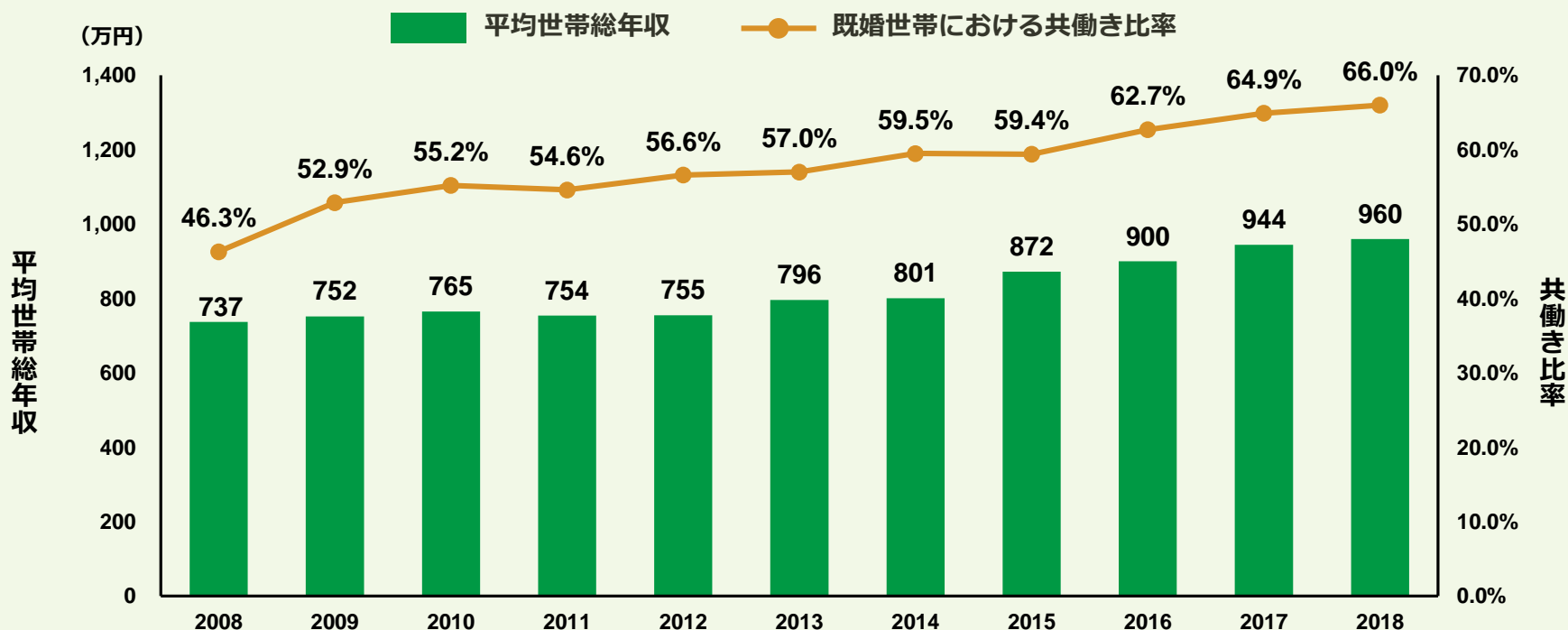


出所：不動産経済研究所

分譲マンションマーケットの推移

住まい選びに際して特に利便性を重視する共働き世帯や高齢世帯が増加しており、利便性の高いマンションに対する需要は今後も堅調に推移するものと推測しています

■ 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：リクルート住まいカンパニー「2018年首都圏新築マンション契約動向調査」

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

中期経営計画の位置付け

財務基盤強化

前計画 2012年～2014年

収益力強化

現計画 2015年～2019年

持続的成長

2020年～

「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

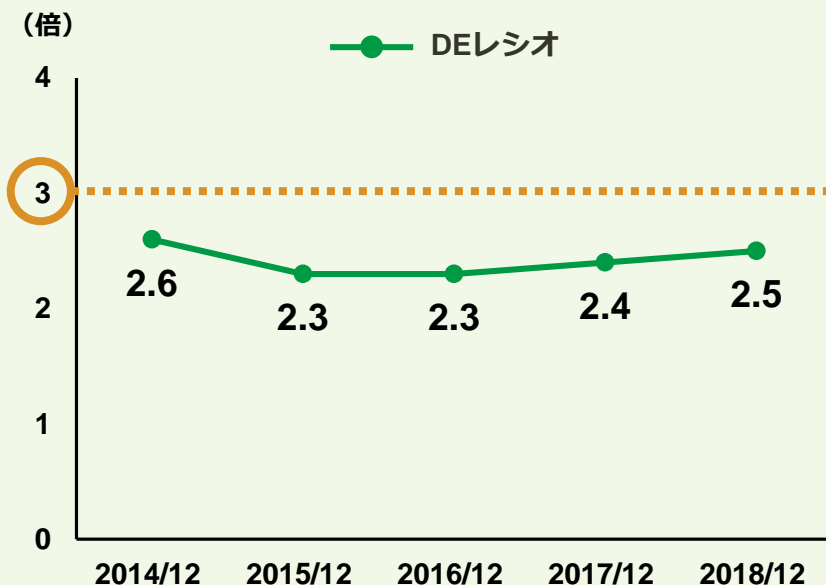
国内の人口減少・高齢化の進行

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

財務指標の目途

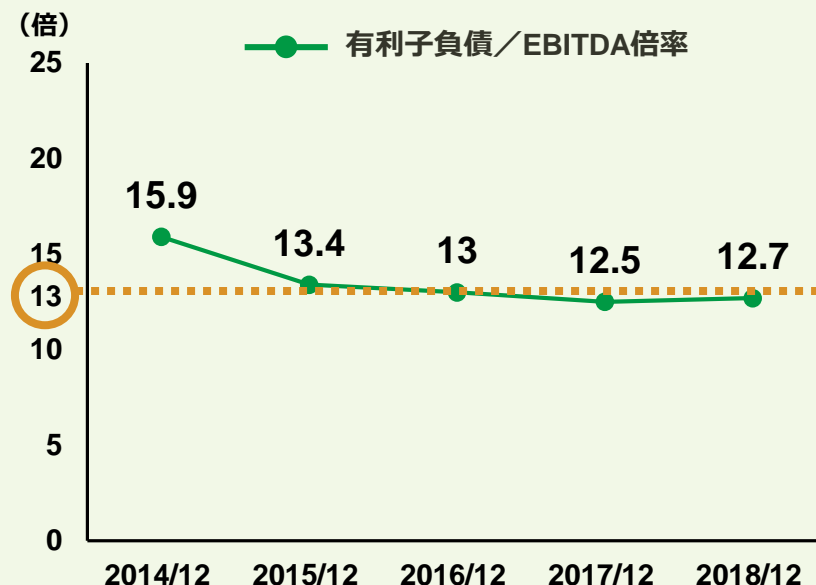
財務の健全性を見る指標

■ DEレシオ 3倍以内 ※¹



収益性も加味した評価指標

■ 有利子負債/EBITDA倍率 13倍以内 ※²



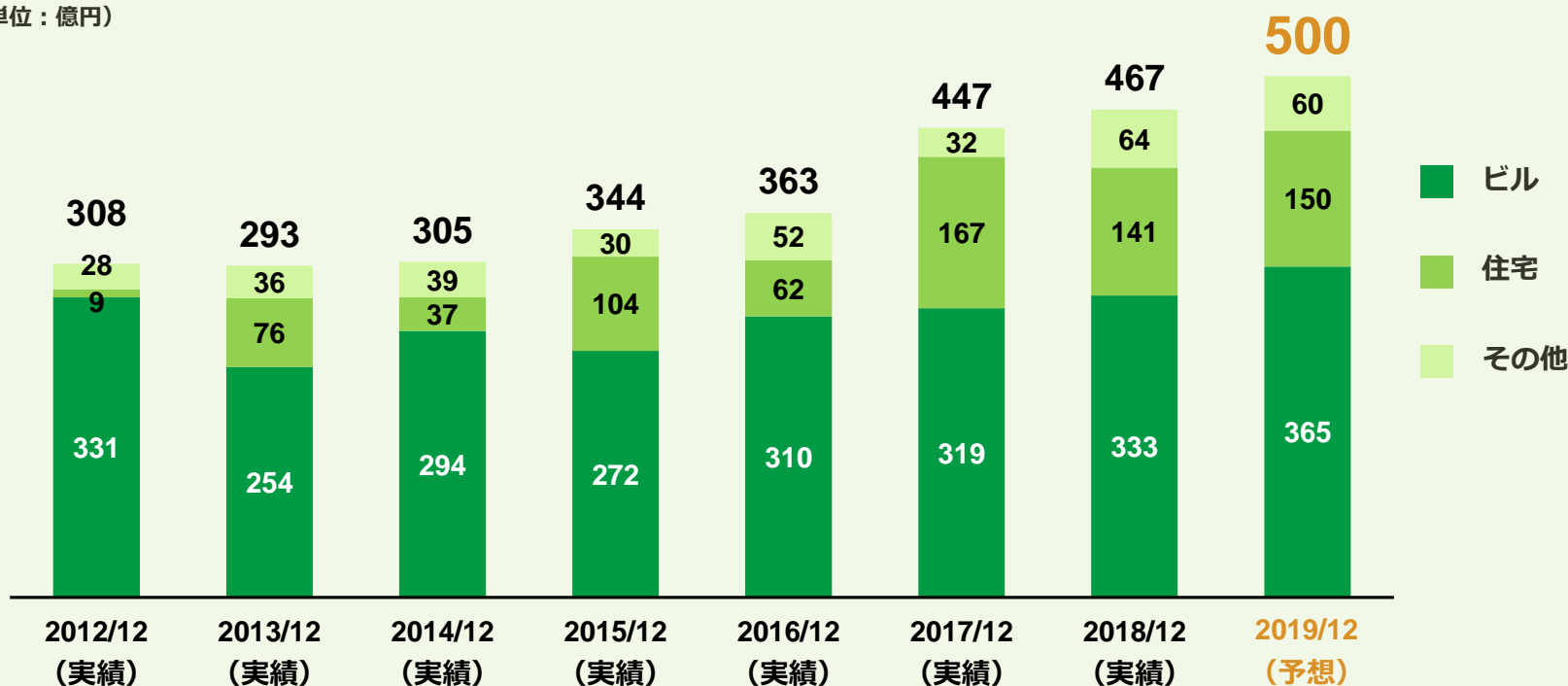
※¹ DEレシオ = 連結有利子負債 ÷ 連結自己資本

※² 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)

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

■ 営業利益の推移

(単位：億円)



前 中期経営計画

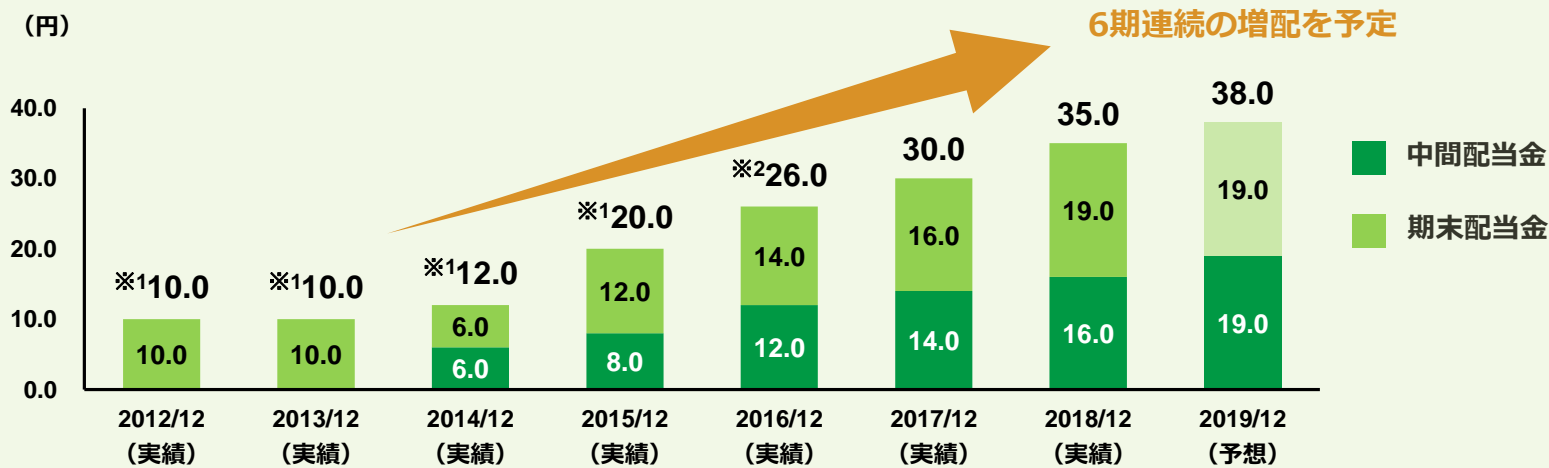
現 中期経営計画

※ 営業利益の合計額は、全社コスト・セグメント間消去などを反映後の数字を記載

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

■ 1株当たり配当金の推移

利益成長に伴い
6期連続の増配を予定



	2012/12 (実績)	2013/12 (実績)	2014/12 (実績)	2015/12 (実績)	2016/12 (実績)	2017/12 (実績)	2018/12 (実績)	2019/12 (予想)
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	280億円
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	133.05円
連結配当性向	21.0%	21.2%	3.1%	26.3%	28.6%	28.8%	27.8%	28.6%
※3配当利回り	1.1%	0.4%	0.7%	1.5%	1.7%	2.0%	3.1%	-

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に内部留保の充実を図るとともに、今後の経営環境、事業展開および業績の推移など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 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。
- ※³ 配当利回りは各期末における終値をもとに算出。

- 創業から120年培ってきた信頼と実績、独自のノウハウ
- お客様の様々なニーズに応えられる多彩なメニュー
- 「東京」にフォーカスして良質な資産を保有、
多数の開発案件を推進中



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

- 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/>



4

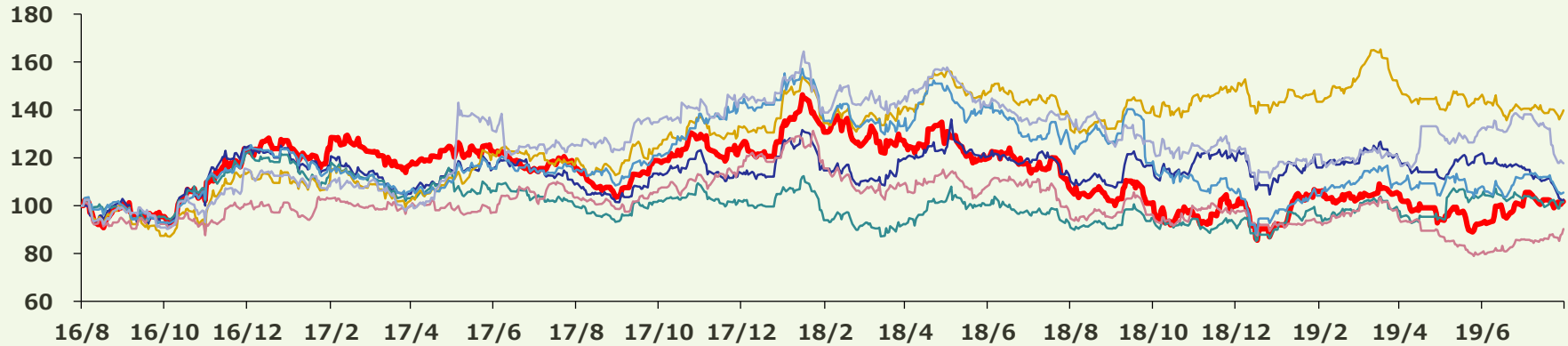
參考資料

株価の推移 (2016/8/10~2019/8/9)



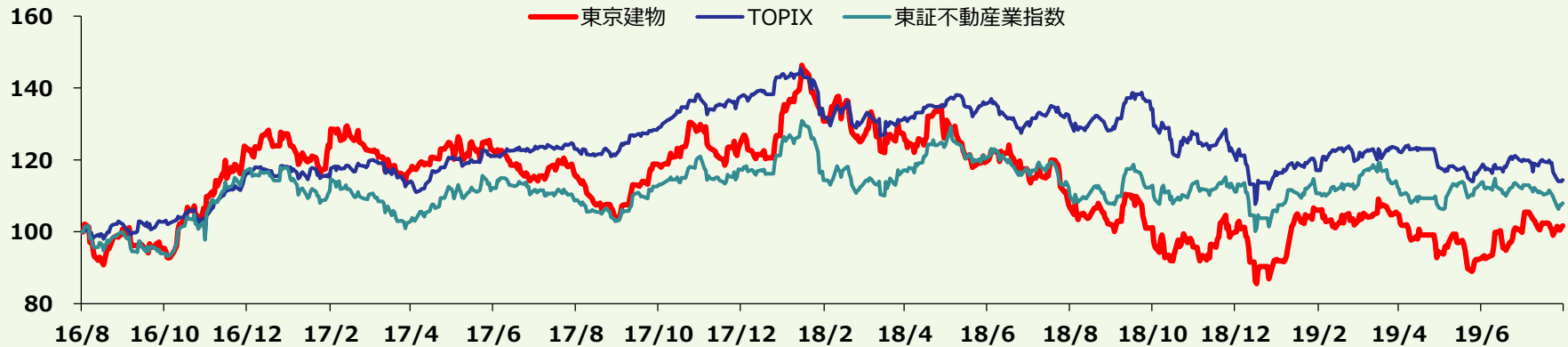
■ 対同業他社 パフォーマンス比較

— 東京建物 — A社 — B社 — C社 — D社 — E社 — F社

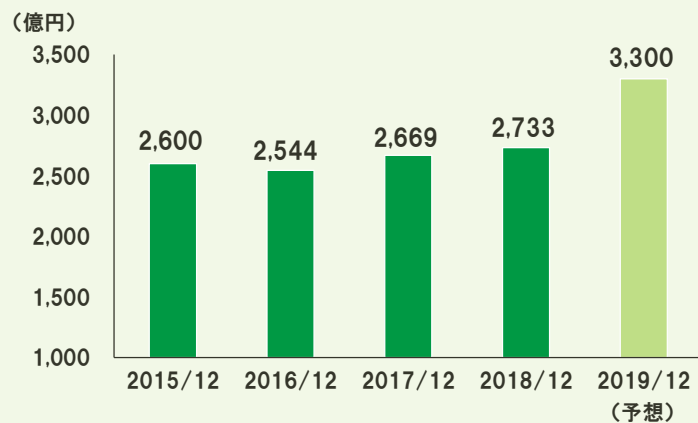


■ 対TOPIX・東証不動産指数 パフォーマンス比較

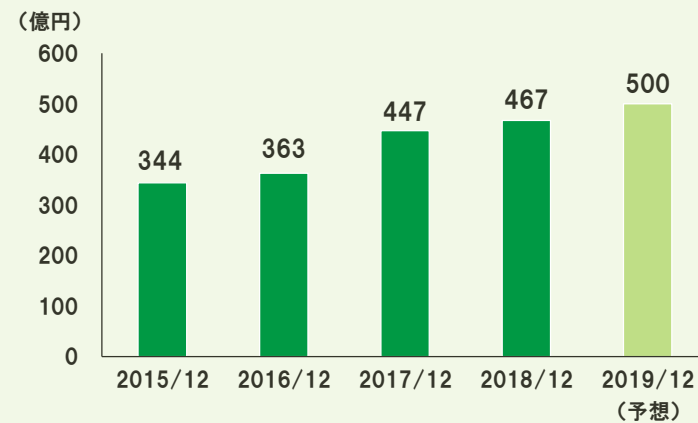
— 東京建物 — TOPIX — 東証不動産指数



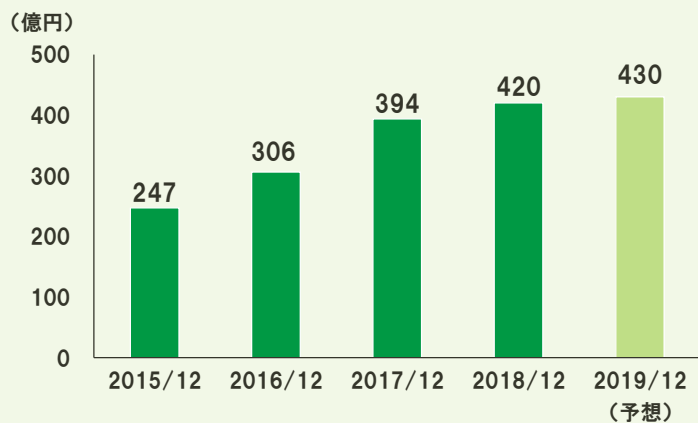
■ 営業収益



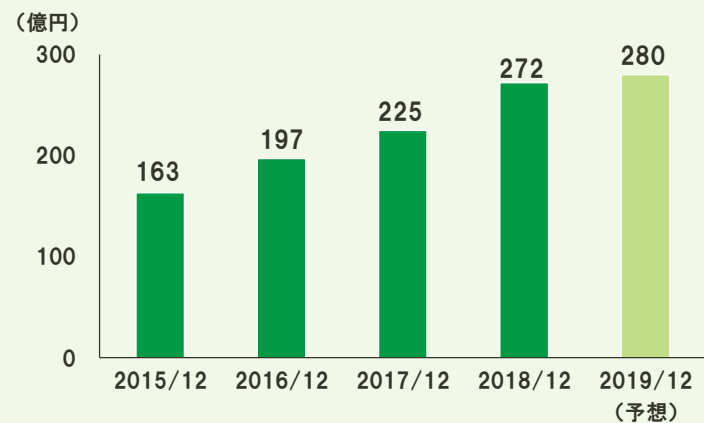
■ 営業利益



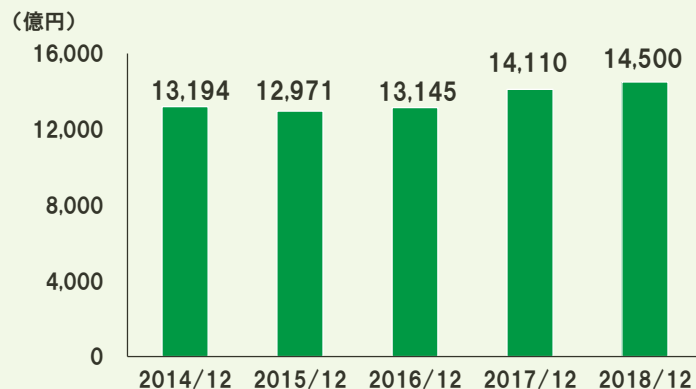
■ 経常利益



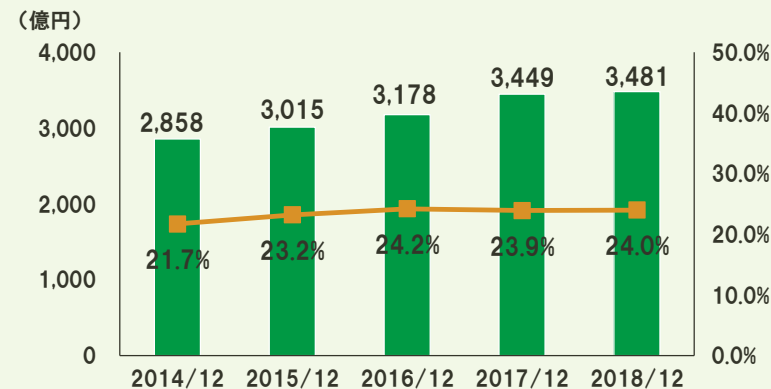
■ 親会社株主に帰属する当期純利益



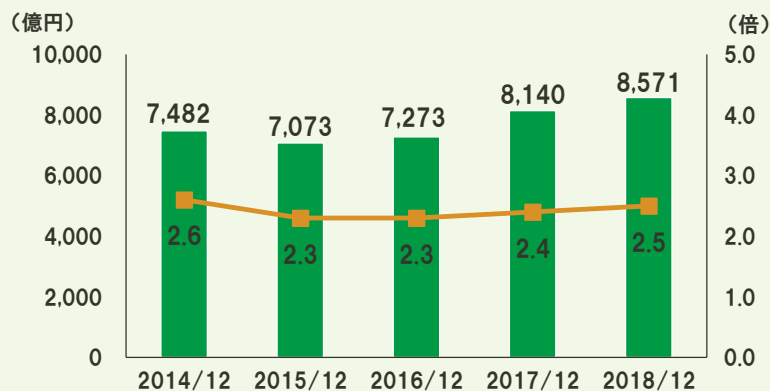
■ 総資産



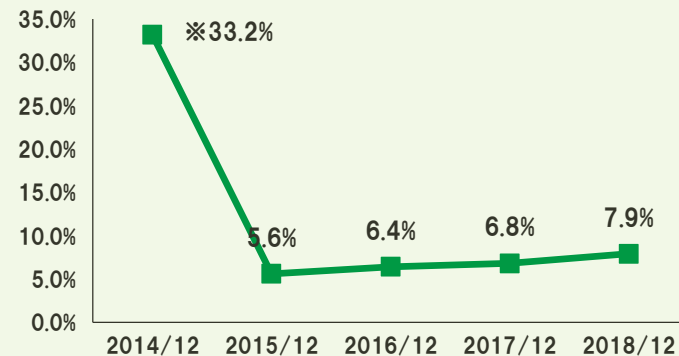
■ 自己資本・自己資本比率



■ 有利子負債・DEレシオ



■ ROE



※2014年12月期に固定資産売却に伴う特別利益を計上したため、一時的にROEが高くなっております。

2019年12月期第2四半期 損益計算書



住宅事業において分譲マンションの計上戸数が増加したことや、ビル事業において投資家向け物件販売が増加したこと等により増収増益

単位：億円	2018/12 2Q実績	2019/12 2Q実績	増減	主な増減要因	2019/12 通期予想	進捗率
営業収益	1,423	1,862	439		3,300	56%
ビル	544	666	122		1,260	53%
住宅	531	822	290		1,290	64%
アセットサービス	234	250	15		500	50%
その他	112	123	11		250	50%
営業利益	294	323	29	・営業収益・営業利益 住宅事業において分譲マンションの計上戸数が増加したことや、ビル事業における投資家向け物件販売の増加等により、前年同四半期対比増収増益。	500	65%
ビル	168	194	26		365	53%
住宅	126	122	▲ 3		150	82%
アセットサービス	40	39	▲ 1		55	71%
その他	▲ 3	4	8		5	87%
消去・全社	▲ 37	▲ 37	0		▲ 75	50%
営業外収益	20	19	▲ 0		30	65%
持分法投資損益	1	▲ 2	▲ 3	海外事業の開発費用増加		
営業外費用	43	53	10	ハイブリッド社債発行に伴う手数料・支払利息の増加	100	54%
支払利息	29	33	3			
経常利益	271	289	18		430	67%
特別利益	6	15	9	海外事業にかかる清算益・持分譲渡益の計上	-	-
特別損失	0	5	5	減損損失の計上等	-	-
税引前利益	277	299	22		440	68%
親会社株主に帰属する四半期純利益	192	200	7		280	72%

2019年12月期第2四半期 貸借対照表



ハイブリッド社債の発行や、分譲マンション開発用地・ホテル開発プロジェクト等販売用不動産の取得が進んだこと等により、総資産が829億円増加

単位：億円	2018/12末 ※1	2019/6末	増減	主な増減要因
資産合計	14,500	15,330	829	
流動資産	3,533	4,309	776	
現金・預金	317	1,021	704	・現金・預金 ハイブリッド社債発行に伴う調達金額の払込等により増加
販売用不動産	2,834	2,916	82	・販売用不動産 分譲マンション開発用地やホテル開発用地等の取得等により増加
その他	382	371	▲ 10	
固定資産	10,967	11,020	53	
有形固定資産	7,728	7,799	71	・有形固定資産 豊島プロジェクトの建築費支出、東京建物京橋ビルや種地ビルの取得等により増加
無形固定資産	1,104	1,139	35	・投資その他の資産
投資その他の資産	2,135	2,081	▲ 53	海外事業におけるプロジェクト終了に伴う清算・持分譲渡等により減少
負債合計	10,935	11,741	806	
有利子負債	8,571	9,267	695	・有利子負債 ハイブリッド社債や商業ペーパー発行等により増加
その他負債	2,363	2,474	110	
純資産合計	3,565	3,589	23	
株主資本	2,664	2,723	59	・株主資本 親会社株主に帰属する四半期純利益+200、配当金の支払い▲41、自己株式の取得▲99
その他の包括利益累計額	817	781	▲ 36	
非支配株主持分	84	84	+0	
自己資本比率	24.0%	22.9%	▲ 1.1P	
DEレシオ ※1	2.5	2.6	0.2	
有利子負債/EBITDA倍率 ※2	12.7	-	-	

※1 2019年12月期より「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等を適用しており、2018年12月末の数値については当該会計基準等を遡って適用した後の数値を記載。

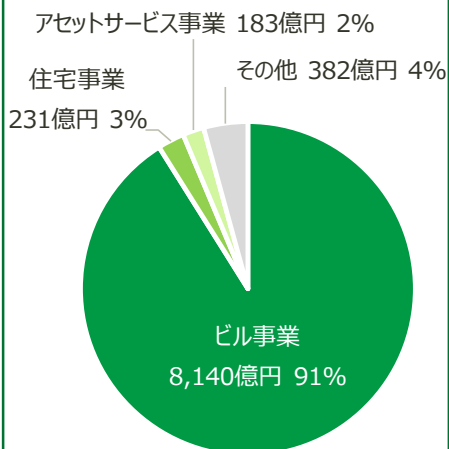
※2 DEレシオ=有利子負債÷自己資本

※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+持分投資損益+減価償却費+のれん償却費)

2019年12月期第2四半期 貸借対照表



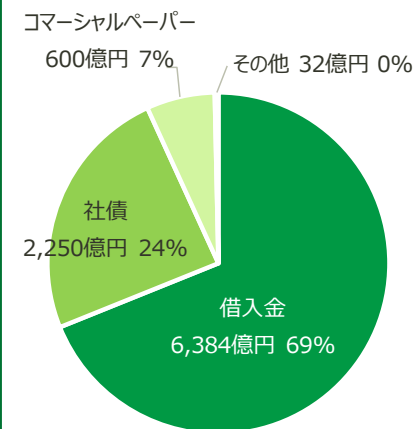
有形・無形固定資産内訳



総資産：15,330 億円

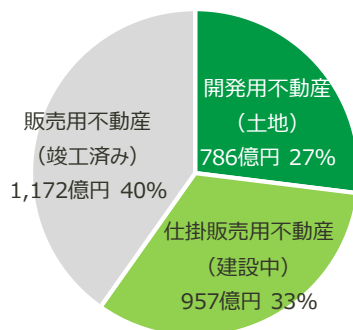
流動資産		負債	
現金・預金	1,021	有利子負債	9,267
販売用不動産	2,916	借入金	6,384
販売用不動産	1,172	社債	2,250
仕掛販売用不動産	957	コマーシャルペーパー	600
開発用不動産	786	その他	32
その他	371	その他負債	2,474
固定資産		純資産	
有形固定資産	7,799	株主資本	2,723
無形固定資産	1,139	その他の包括利益累計額	781
投資その他の資産	2,081	非支配株主持分	84
流動資産	4,309	負債	11,741
固定資産	11,020	純資産	3,589

有利子負債内訳

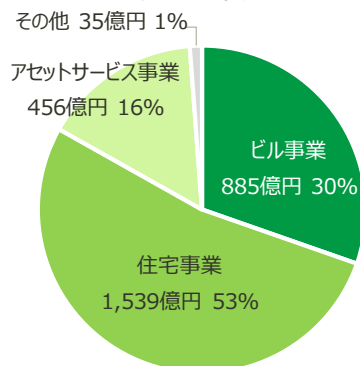


販売用不動産内訳

<開発状況別>



<セグメント別>



DEレシオの状況

	2019/6末	
	ハイブリッド考慮※3	
DEレシオ ※1	2.6倍	2.2倍
ネットDEレシオ ※2	2.4倍	1.9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

ビル事業・アセットサービス事業における投資家向け物件販売の増加に加え、分譲マンションの計上戸数が増加すること等により増収増益となる見通し

単位：億円	2018/12 通期実績	2019/12 通期予想	増減	主な増減要因
営業収益	2,733	3,300	566	・営業収益 住宅事業における計上戸数の増加に加え、ビル事業・アセットサービス事業における投資家向け物件販売の増加等により、大幅な増収。
ビル	1,086	1,260	173	
住宅	977	1,290	312	
アセットサービス	428	500	71	
その他	240	250	9	
営業利益	467	500	32	・営業利益 ビル事業における投資家向け物件販売の増加や賃貸利益の増加に加え、住宅事業における計上戸数の増加等により、増益。
ビル	333	365	31	
住宅	141	150	8	
アセットサービス	63	55	▲ 8	
その他	1	5	3	
消去・全社	▲ 73	▲ 75	▲ 1	
営業外収益	35	30	▲ 5	海外事業にかかる持分法投資利益の減少等
営業外費用	83	100	16	ハイブリッドファイナンス実施に伴う資金調達コストの増加等
経常利益	420	430	9	
特別利益	7	10	2	
特別損失	26	-	▲ 26	
税引前利益	401	440	38	
親会社株主に帰属する当期純利益	272	280	7	
営業活動によるキャッシュフロー	197	▲ 50		販売用不動産投資 投資想定額：約1,550億円
投資活動によるキャッシュフロー	▲ 635	▲ 700		固定資産投資 投資想定額：約650億円（うち設備投資：約550億円）
財務活動によるキャッシュフロー	344	750		有利子負債期末残高見通し：約9,500億円

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、その情報の正確性およ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。