

東証1部
証券コード:8804



東京建物

2018年9月9日

個人投資家向け会社説明資料

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。

当社CM 物件紹介



大手町タワー



Brillia Mare 有明



Brillia City 横浜磯子



中野セントラルパーク



Brillia THE TOWER
TOKYO YAESU AVENUE



Brillia Towers 目黒

目次

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

II . 事業紹介	➤ ビル事業	p. 9
	➤ 住宅事業	p.16
	➤ その他の事業	p.21

III . 経営戦略		p.24
-------------------	--	-------------

IV . 参考資料		p.32
------------------	--	-------------



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30年6月30日現在)
従業員数	単体:620名 連結:5,057名 (平成30年6月30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

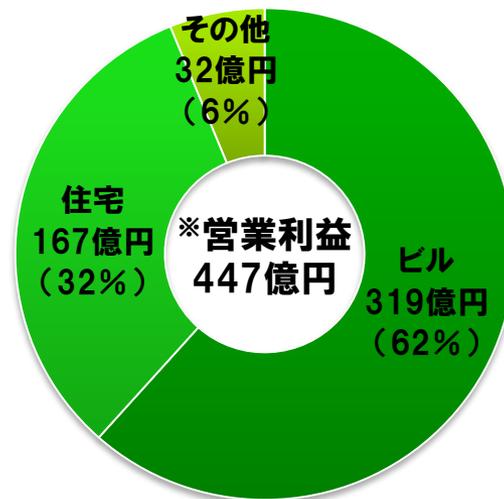
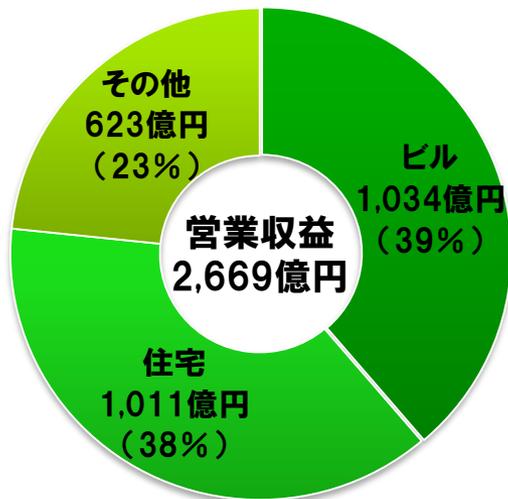


新宿センタービル

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



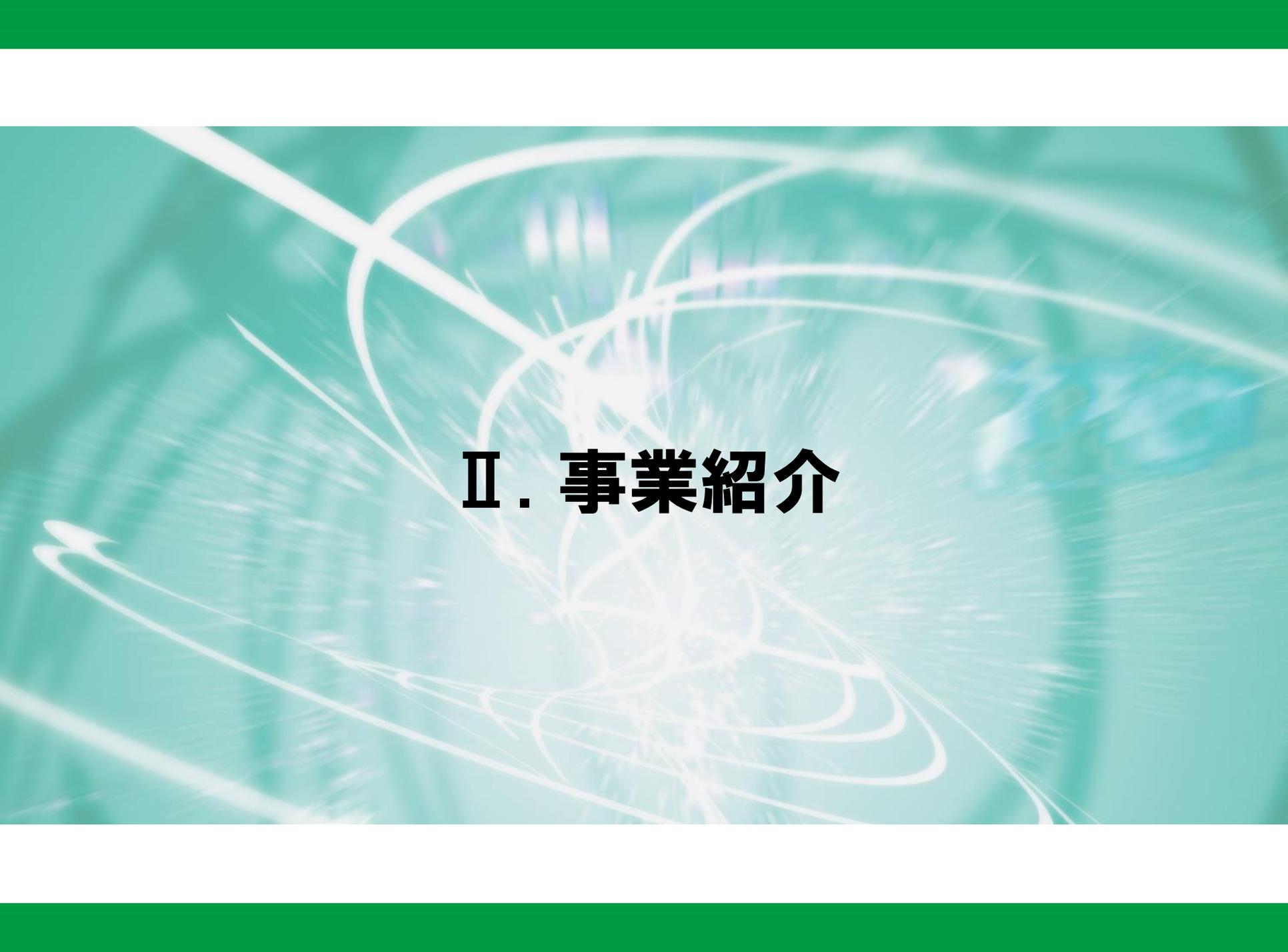
保育事業



海外事業



など

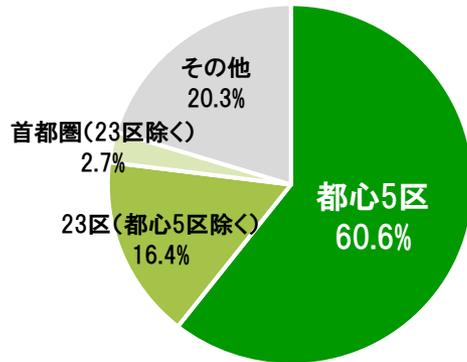


Ⅱ. 事業紹介

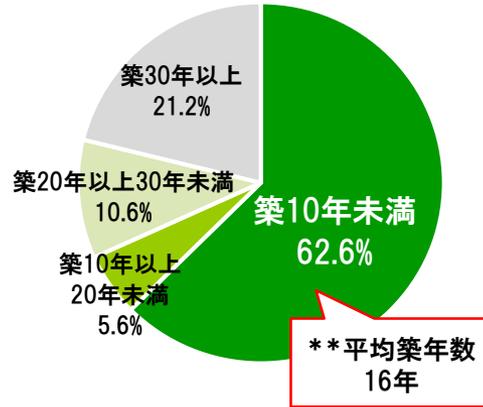
保有オフィスビルポートフォリオ

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

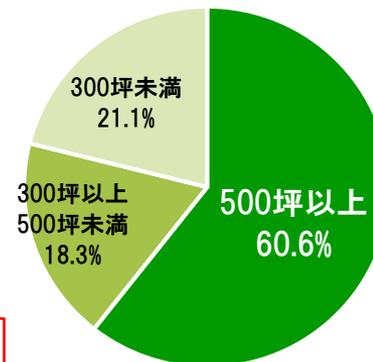
所在地域*



築年数*



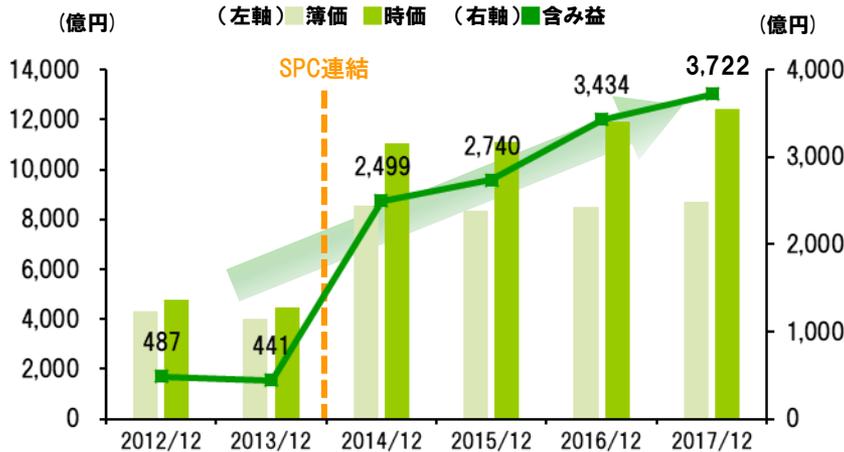
基準階面積*



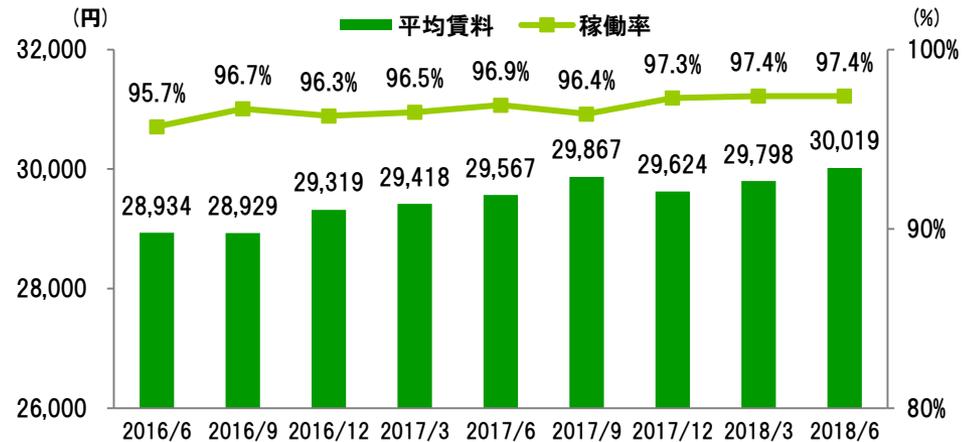
単体保有ビル+連結SPCビル
2018年6月末時点
棟数:47棟、賃貸面積:475,159㎡

* 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

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)



グランフロント大阪 (2013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) ◆◆◆



名古屋プライムセントラル ◆◆
(2009年竣工)



四条烏丸FTスクエア ◆◆
(1998年竣工)

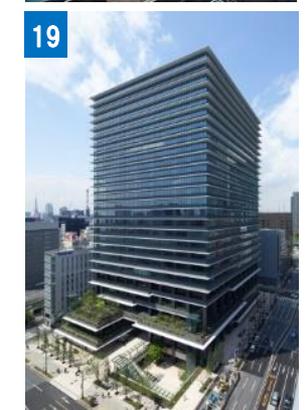
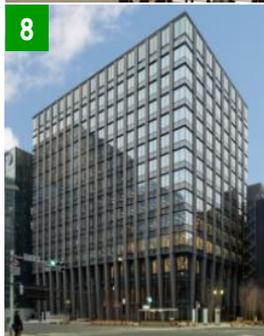


◆: 都心5区所在 ◆◆: 築年数10年未満 ◆◆◆: 基準階面積500坪以上

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

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

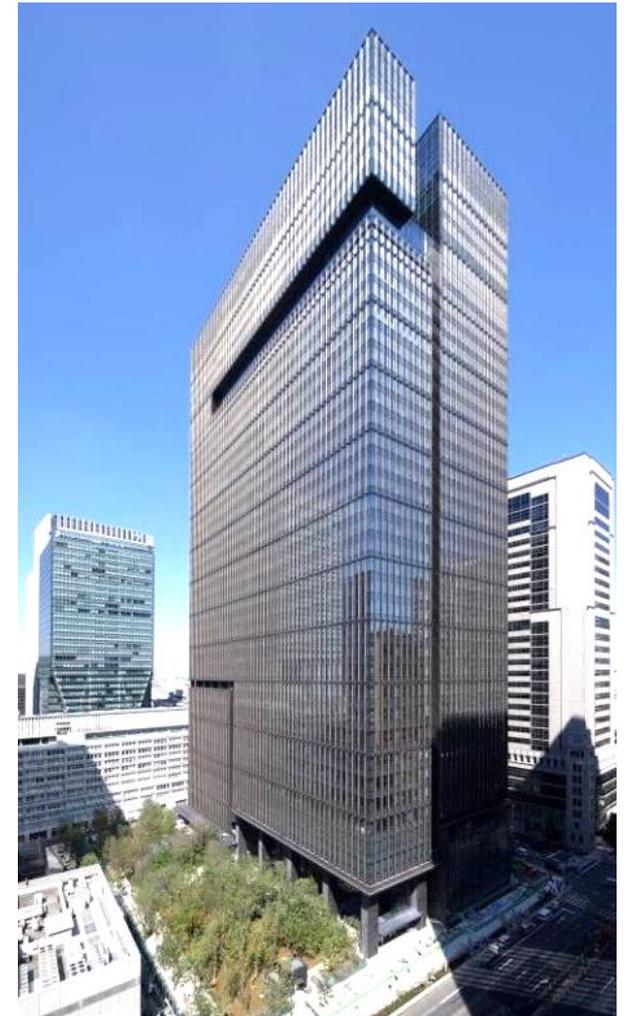
竣工 2014年4月
 所在地 千代田区大手町1-5-5
 アクセス 東京メトロ丸の内線・東西線・千代田線・半蔵門線・都営三田線「大手町」駅直結
 規模 地上38階地下6階、塔屋3階
 延床面積 約198,467.44㎡



大手町の森



アマン東京ロビー



外観

(仮称)豊島プロジェクト(エリア名称:Hareza池袋)

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
多様な文化の発信地となり、新たな賑わいを創出

	A敷地(豊島区庁舎跡地) オフィス棟	B敷地(豊島公会堂跡地) 新ホール棟
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
用途	1階:店舗 2~6階:映画館 7~32階:オフィス	地下1階:集会場 1~2階:店舗 1~8階:公会堂
延床面積	約68,600㎡	約10,600㎡
階数/高さ	地上33階地下2階/約158m	地上8階地下1階/約41m



左:オフィス棟(A敷地、豊島区庁舎跡地)、中央:新ホール棟(B敷地、豊島公会堂跡地)、右:新区民センター(本プロジェクト対象外)



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/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・都市型ホテル等

将来の売却を目的とした中小型ビル・物流施設の開発を推進しています

都市型商業施設

- ・ 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）
- ・ TENJIN249（2018年8月開業）
- ・ FUNDES五反田（2019年7月竣工予定）
- ・ FUNDES銀座（2019年10月竣工予定）



TENJIN249 外観イメージ

合計6件

都市型ホテル

- ・ 六本木（2017年10月開業）
- ・ 銀座（2018年8月竣工）
- ・ 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10月竣工予定）
- ・ 京都四条（2020年夏竣工予定）
- ・ 京都三条（詳細未定）



(仮称)カンデオホテルズ大宮
客室数321室

合計7件

物流施設 久喜物流センタープロジェクト

- 【所 在】埼玉県久喜市河原井町8番地
 【交 通】東北自動車道「久喜」IC約1.8km、首都圏中央自動車道「白岡菖蒲」IC約3.4km
 【面 積】敷地面積約33,100㎡、延床面積約71,200㎡
 【開 業】2020年秋予定



中規模オフィス 仙台花京院プロジェクト

- 【所 在】宮城県仙台市青葉区
花京院一丁目11-1ほか
 【交 通】JR「仙台」駅徒歩6分
 【面 積】敷地面積約850㎡、
延床面積約5,600㎡
 【規 模】地上9階建
 【開 業】2020年春予定



マンションブランド『Brillia』

「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

Brillia

まだ誰も住んだことのない
住まいを建てよう。



五感を開放する住まいへ。

Brillia
NEW LUXURY RESIDENCE

東京建物グループ

「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



主なマンション供給実績

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

- 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)

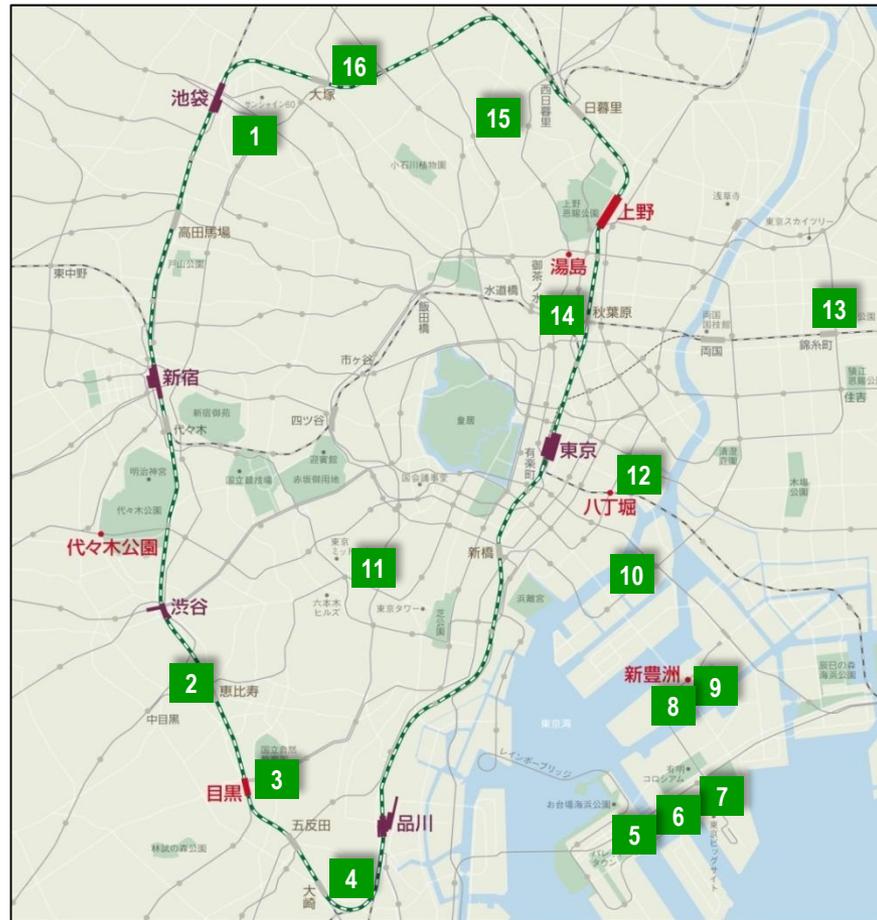
- 5 Brillia Mare 有明 TOWER&GARDEN
(2009年竣工、1080戸)

- 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/北青山まちづくりプロジェクト

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。

Before



After



(仮称)北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト民活事業

東京都が都営住宅団地を高層化・集約化して建て替えることにより創出した用地に、約3,500㎡の大規模な「森」を創出したり、サービス付き高齢者向け住宅や認可保育所を用意した賃貸住宅とすることで、誰もが暮らしやすい街を実現。

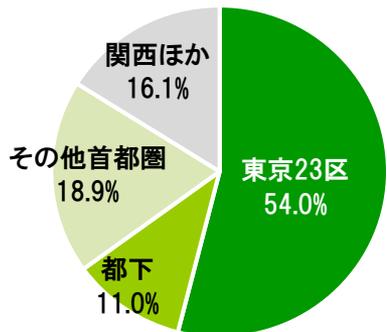


建物外観イメージ

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

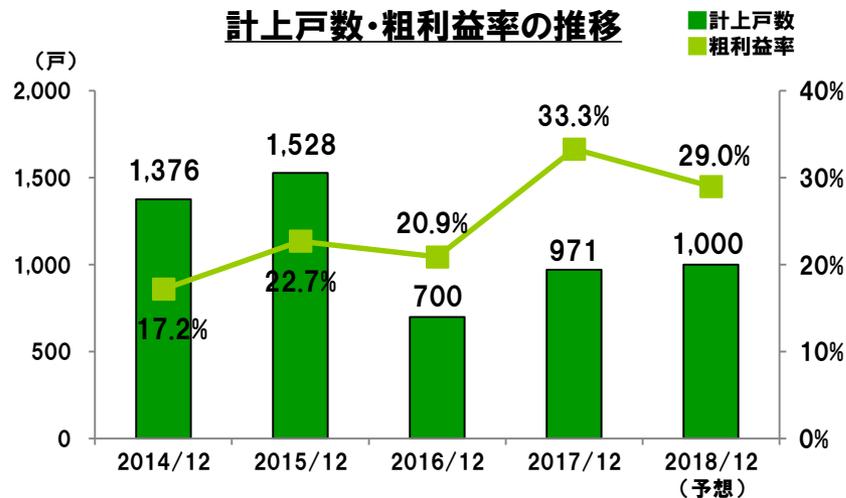


合計 約7,900戸分

(2018年6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



Brillia Tower 上野池之端
地上36階/総戸数361戸

2019年計上予定



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年計上予定



Brillia Tower 西新
総戸数306戸

2022年計上予定



(仮称)白金一丁目再開発PJ
総戸数約1,200戸

アセットサービス事業・駐車場事業

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

仲介事業や、取得した不動産にリニューアルや改修等を施し、付加価値や収益性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。

右は、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事例。

ネイバース浮間公園



エントランス



コワーキングスペース

駐車場事業

自走式立体駐車場の開発・運営に強みを持つ点が特徴。「NPC 24H」など6つのブランドで展開。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や、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)

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」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。



グレイプス世田谷千歳台

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。
本年は6月に「レジーナリゾートびわ湖長浜」、7月に「レジーナリゾート鴨川」がオープン。
10月には「レジーナリゾート箱根仙石原」もオープン予定。



レジーナリゾート旧軽井沢



レジーナリゾートびわ湖長浜



レジーナリゾート鴨川 - Dog Wellness Beach -



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

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



シンガポール・CPFビルディング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380億円



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



■PJ所在都市 ■現地法人



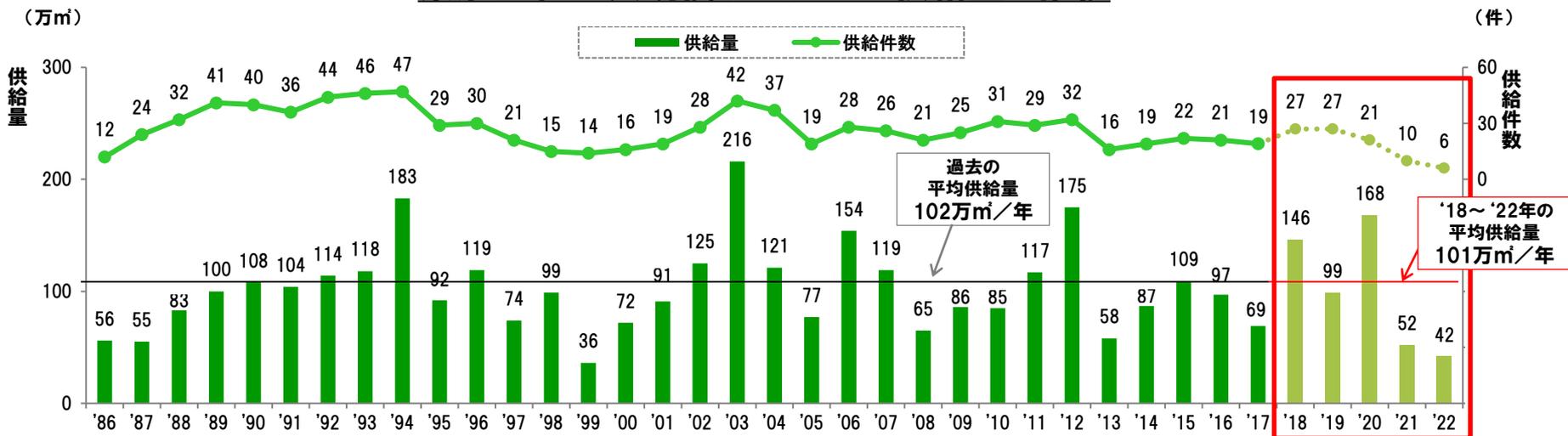
Ⅲ. 経営戦略

オフィスビルマーケットの推移

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



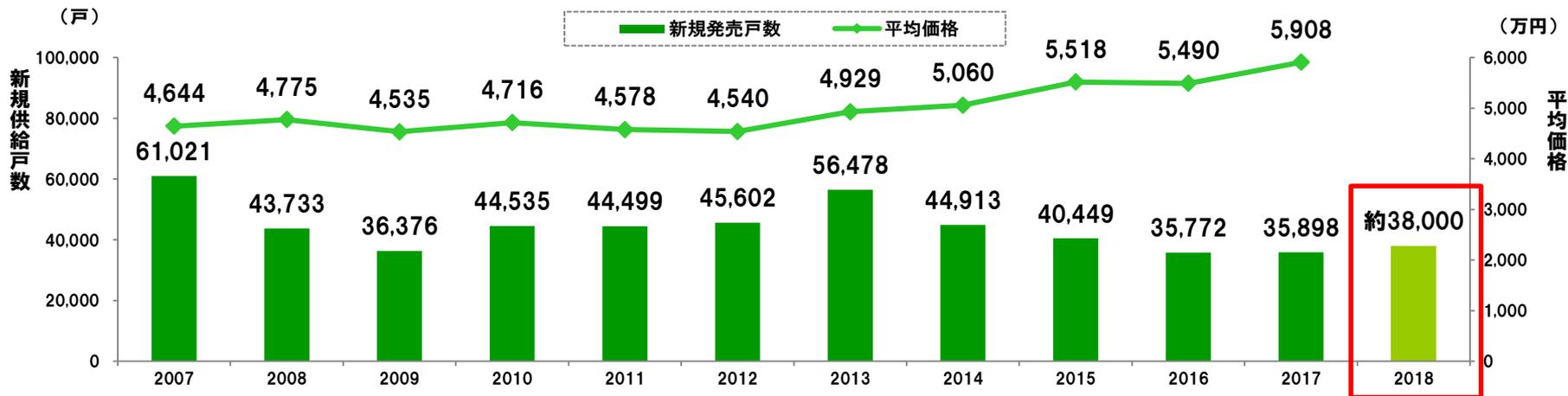
東京23区の大規模オフィスビル供給量の推移



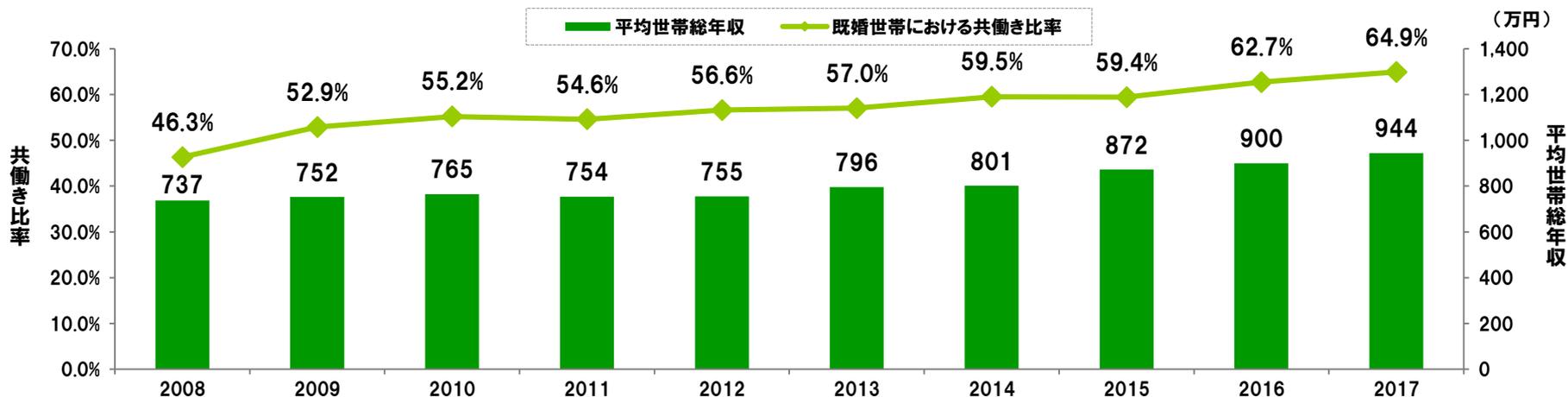
出所: 森ビル 2018年「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」、三鬼商事

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)の新規マンション供給戸数・平均価格の推移



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:不動産経済研究所、株式会社リクルート住まいカンパニー「2017年首都圏新築マンション契約動向調査」

中期経営計画

現中期経営計画の期間を持続的成長に向けた収益力強化のフェーズと位置づけ、
財務バランスを意識しながら、戦略的な投資を実施しています

中期経営計画の位置付け



「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

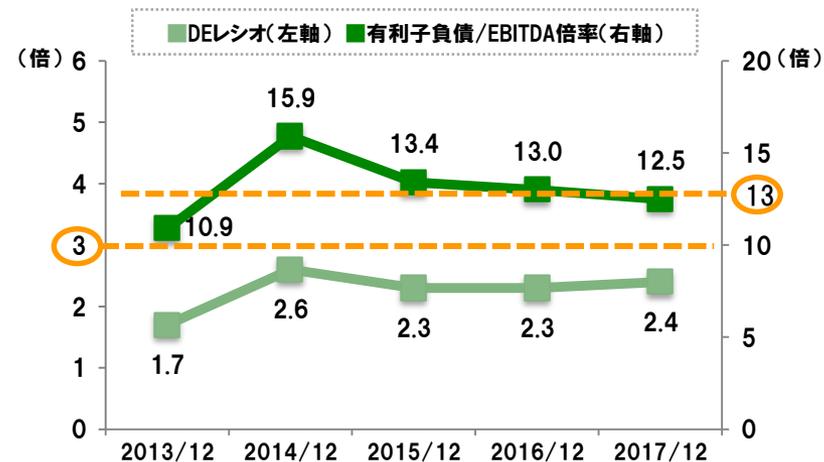
ソフト・サービスに対する
要求レベルの高度化

国内の人口減少
高齢化の進行

財務指標の目途

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)

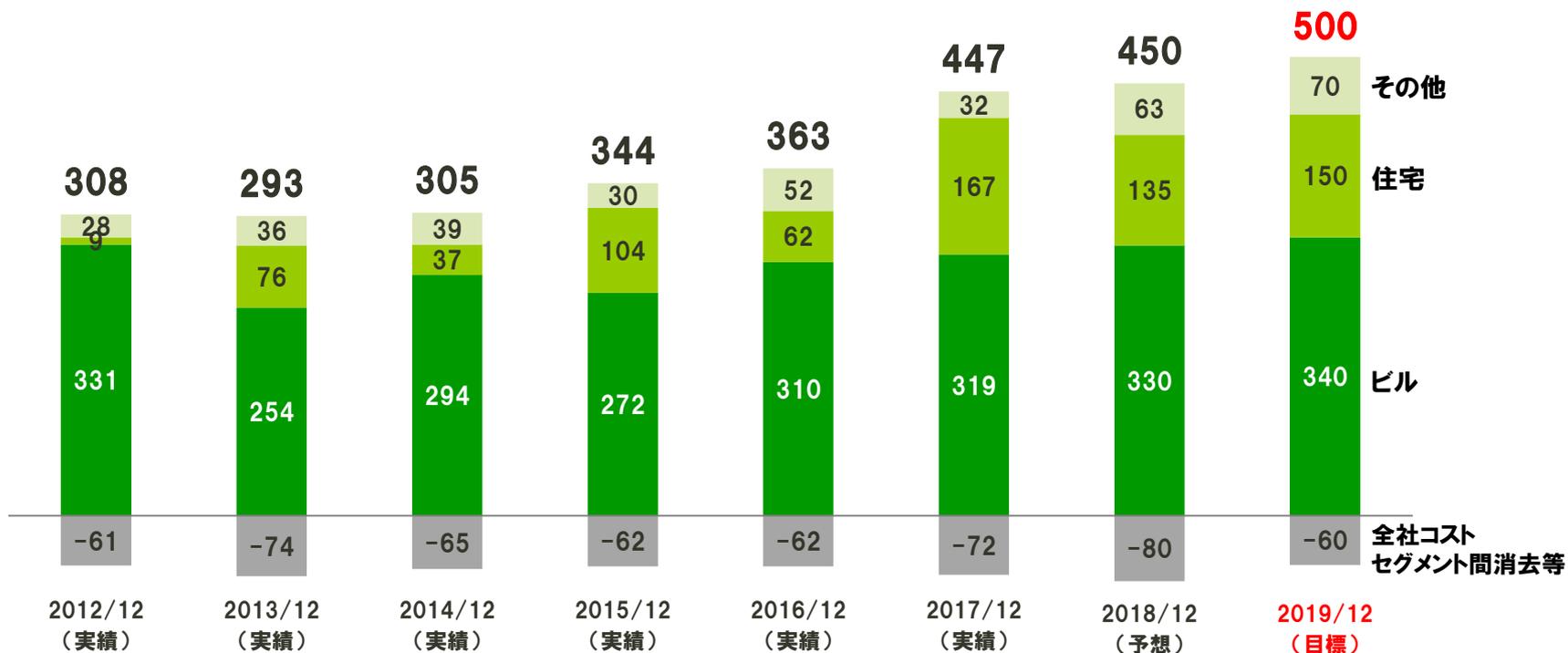
営業利益成長イメージ

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



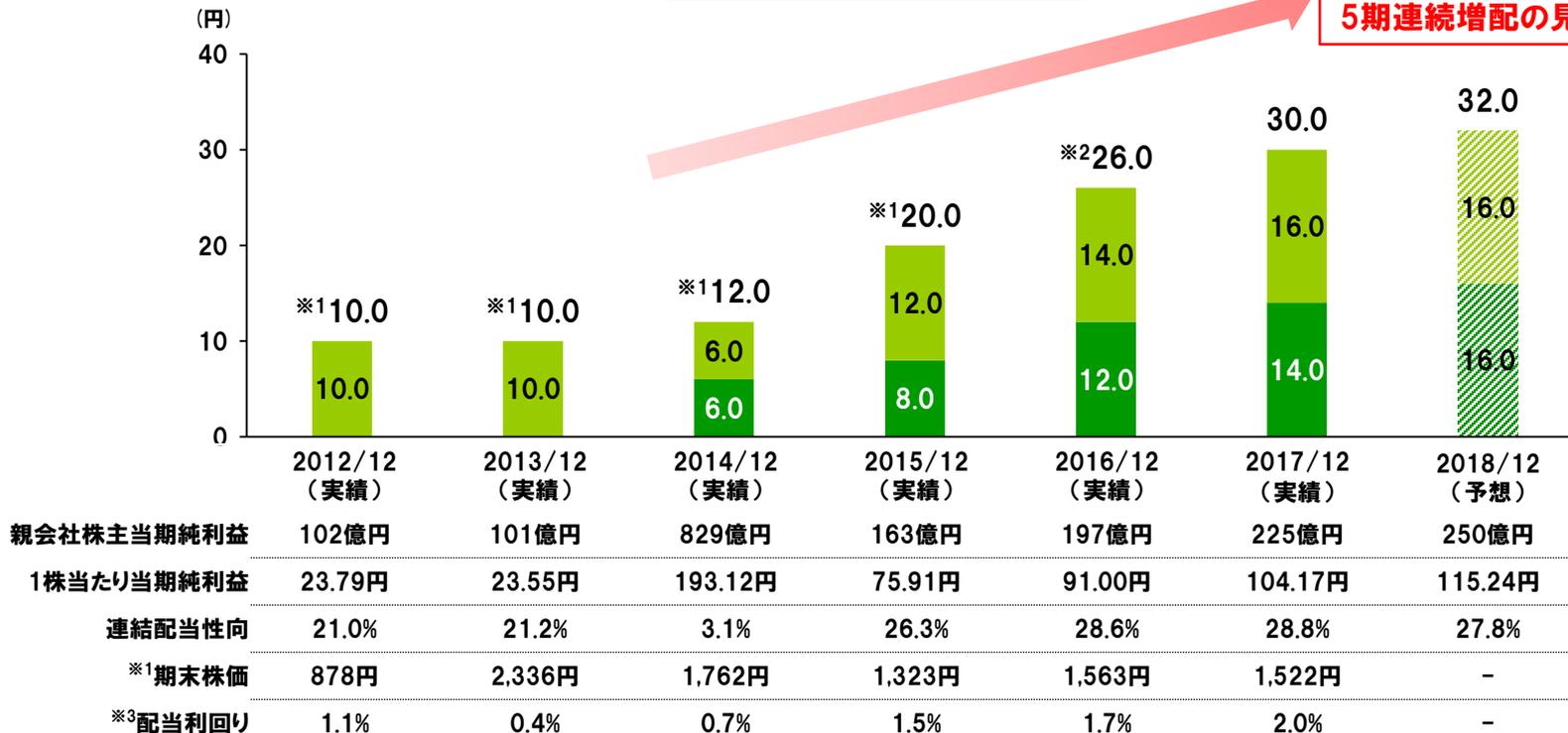
配当性向30%を目処に安定的に配当することを基本方針としています

＜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

利益成長に伴い
5期連続増配の見通し



※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。

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**

<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/>





MEMO



IV. 參考資料

ESGに関する取り組み

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

<p>環境 E</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「グループ環境方針」を制定、環境に配慮した事業活動 ・環境省エネ技術を採用したビルづくり ⇒6物件で「DBJ Green Building認証」を取得 ・省エネルギー設備への更新・エネルギー管理システム導入等によるエネルギー使用量の削減
<p>社会 S</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・シニア事業や保育事業といった社会課題に対応した新規事業 ・清掃活動や地域イベントへの参加等、地域の価値向上のためのエリアマネジメント ・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」の取り組み ・働き方改革・健康経営の推進 ⇒「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
<p>ガバナンス G</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・コーポレートガバナンス・コード等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、取締役の報酬について株式報酬を導入

GRESB最高評価獲得

不動産セクターのESGに関する取り組みを評価する「GRESBリアルエースタート評価」において3年連続最高位の「Green Star」を獲得、総合スコアでの相対評価「GRESBレーティング」では最高位評価である「5スター」を獲得しました。



ESG格付調査への対応

DJSI等への回答を通じてESGに関する取り組みの見直しを実施するとともに、FTSEやMSCI等ESG格付調査を意識し、HP上での情報発信を拡充しています。



CSRレポートの発行

当社のCSRに関する取り組みをご理解いただくため、CSRレポート・CSRコミュニケーションブックを発行し、配布しています。



CSR活動

文化・芸術活動、教育支援、スポーツ振興、災害復興支援等、
さまざま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

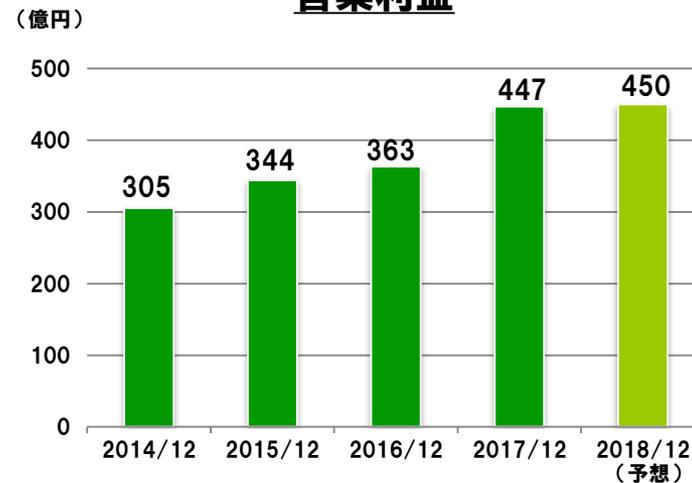


業績推移

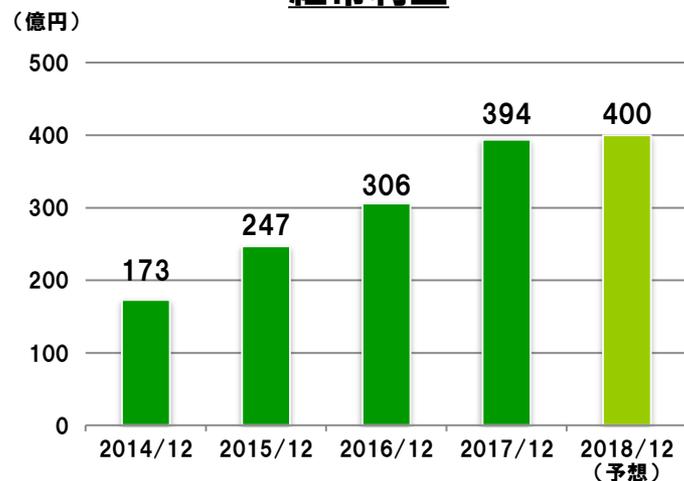
営業収益



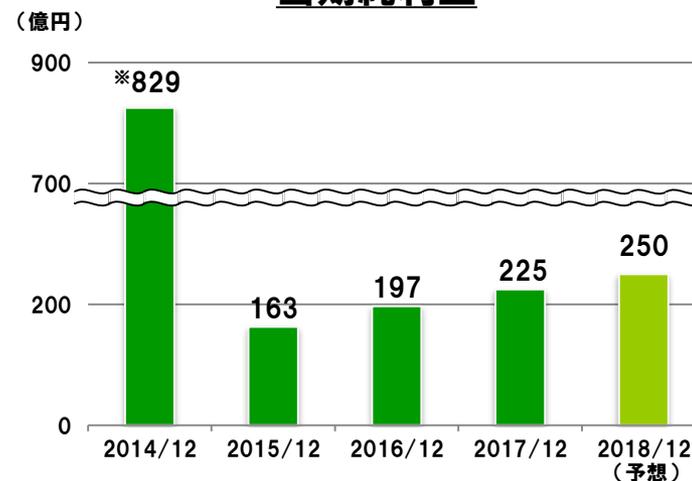
営業利益



経常利益



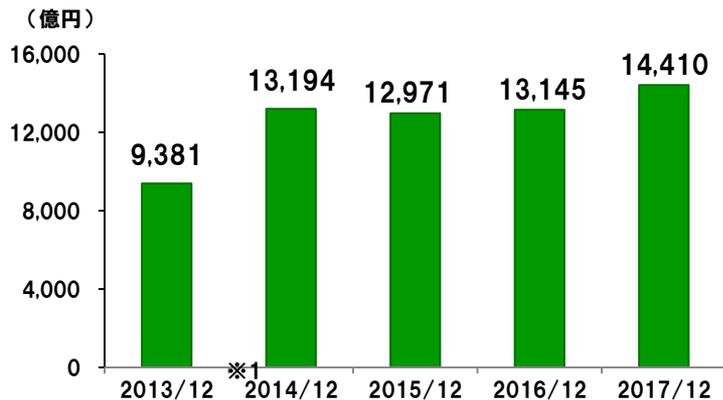
当期純利益



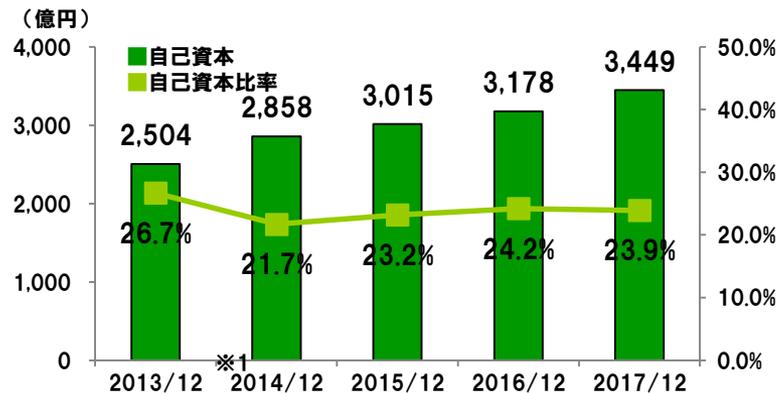
※固定資産売却に伴う特別利益を計上したことによるもの

財務指標推移

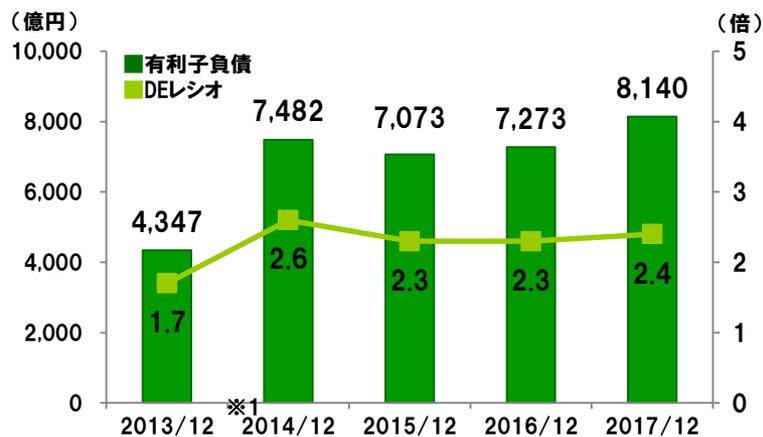
総資産



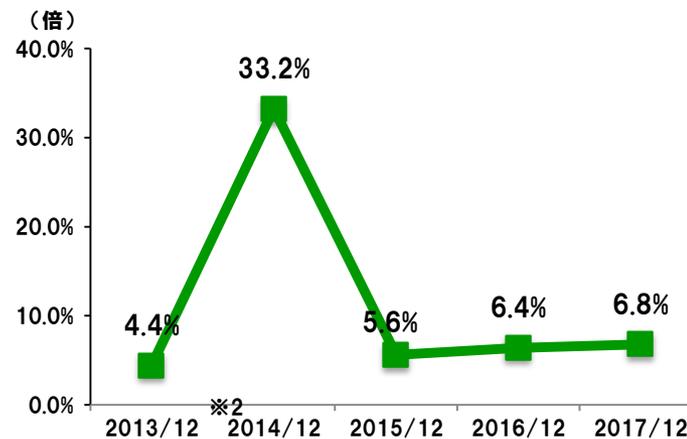
自己資本・自己資本比率



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

2018年12月期第2四半期 損益計算書概要

住宅事業において都心部の大規模タワーマンションを計上したことに加え、ビル事業において賃貸収益が伸びたことや、アセットサービス事業において物件売却が増加したこと等により、大幅な増収増益

単位: 億円	2017/12 2Q実績	2018/12 2Q実績	増減	主な増減要因	2018/12 通期予想	進捗率
営業収益	944	1,423	478		2,800	51%
ビル	479	544	64	・営業収益・営業利益 住宅事業において都心部の大規模タワーマンションを計上したことに加え、ビル事業において賃貸収益が伸びたことや、アセットサービス事業において物件売却が増加したこと等により、大幅な増収増益。	1,080	50%
住宅	163	531	368		995	53%
アセットサービス	202	234	32		475	49%
その他	98	112	13		250	45%
営業利益	132	294	161		450	65%
ビル	154	168	14		330	51%
住宅	▲ 9	126	135		135	93%
アセットサービス	24	40	16		60	68%
その他	▲ 3	▲ 3	▲ 0		3	-125%
消去・全社	▲ 32	▲ 37	▲ 4	事業税の増加等	▲ 80	47%
営業外収益	18	20	1		30	67%
持分法投資利益	4	1	▲ 2			
営業外費用	54	43	▲ 11	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	80	54%
支払利息	31	29	▲ 1			
経常利益	96	271	174		400	68%
特別利益	1	6	5		-	-
特別損失	1	0	▲ 0		-	-
税引前利益	97	277	180		400	69%
親会社株主に帰属する四半期純利益	65	192	127		250	77%

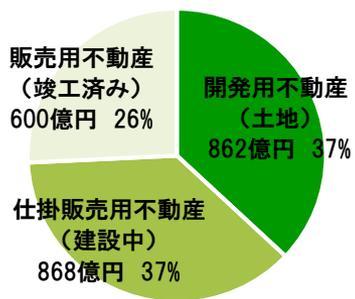
再開発用種地ビルや分譲マンション用地・物流施設用地の取得等により、総資産が300億円増加

単位:億円	2017/12末	2018/6末	増減	主な増減要因
資産合計	14,410	14,710	300	
流動資産	3,086	3,306	220	・現金・預金 Brillia Towers 目黒(ノースレジデンス)の引渡しに伴うキャッシュイン
現金・預金	451	561	110	
販売用不動産	2,219	2,331	112	・販売用不動産 マンション用地・物流施設用地・買取再販物件の取得等
その他	415	413	▲1	
固定資産	11,324	11,404	79	
有形固定資産	7,895	8,110	214	・有形固定資産 再開発用種地ビルの取得、豊島プロジェクトの建築費支出等
無形固定資産	1,122	1,114	▲7	・投資その他の資産 アセットサービス事業においてSPCで保有していた物件の売却に伴う清算、投資有価証券の時価下落等
投資その他の資産	2,306	2,179	▲127	
負債合計	10,876	11,077	200	
有利子負債	8,140	8,589	449	・その他負債 不動産特定共同事業出資受入金の償還等
その他負債	2,735	2,487	▲248	
純資産合計	3,534	3,633	99	
株主資本	2,462	2,618	155	・株主資本 親会社株主に帰属する四半期純利益+192、配当金の支払い▲34
その他の包括利益累計額	986	929	▲56	
非支配株主持分	84	84	▲0	
自己資本比率	23.9%	24.1%	0.2P	
DEレシオ ※	2.4	2.4	0.1	

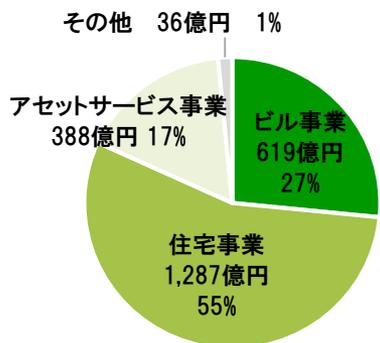
※ DEレシオ=有利子負債÷自己資本

販売用不動産内訳

<開発状況別>

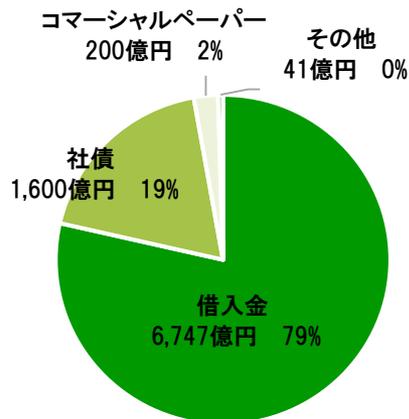


<セグメント別>



総資産: 14,710 億円	
流動資産	3,306
現金・預金	561
販売用不動産	2,331
販売用不動産	600
仕掛販売用不動産	868
開発用不動産	862
その他	413
固定資産	11,404
有形固定資産	8,110
無形固定資産	1,114
投資その他の資産	2,179
負債	11,077
有利子負債	8,589
借入金	6,747
社債	1,600
コマーシャルペーパー	200
その他	41
その他負債	2,487
純資産	3,633
株主資本	2,618
その他の包括利益累計額	929
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

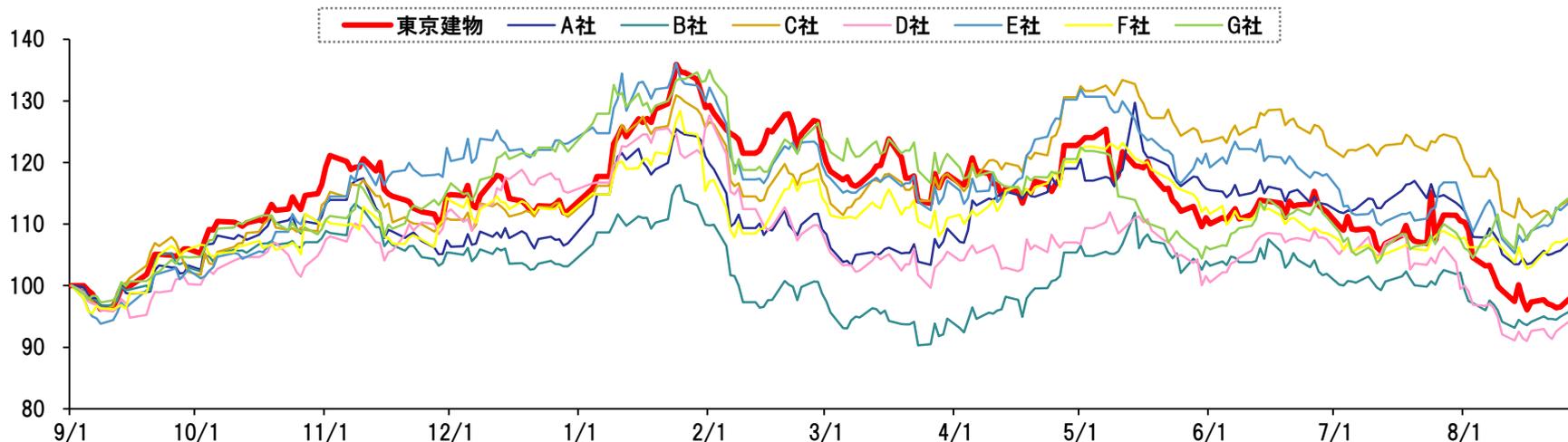
ビル事業における賃貸収益の堅調な伸びやアセットサービス事業における買取再販物件の売却増加等により、増収増益となる見通し

単位:億円	2017/12 通期実績	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	<ul style="list-style-type: none"> 中国プロジェクトにかかる持分法投資利益の減少 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
営業外収益	43	30	▲ 13	
営業外費用	97	80	▲ 17	
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	

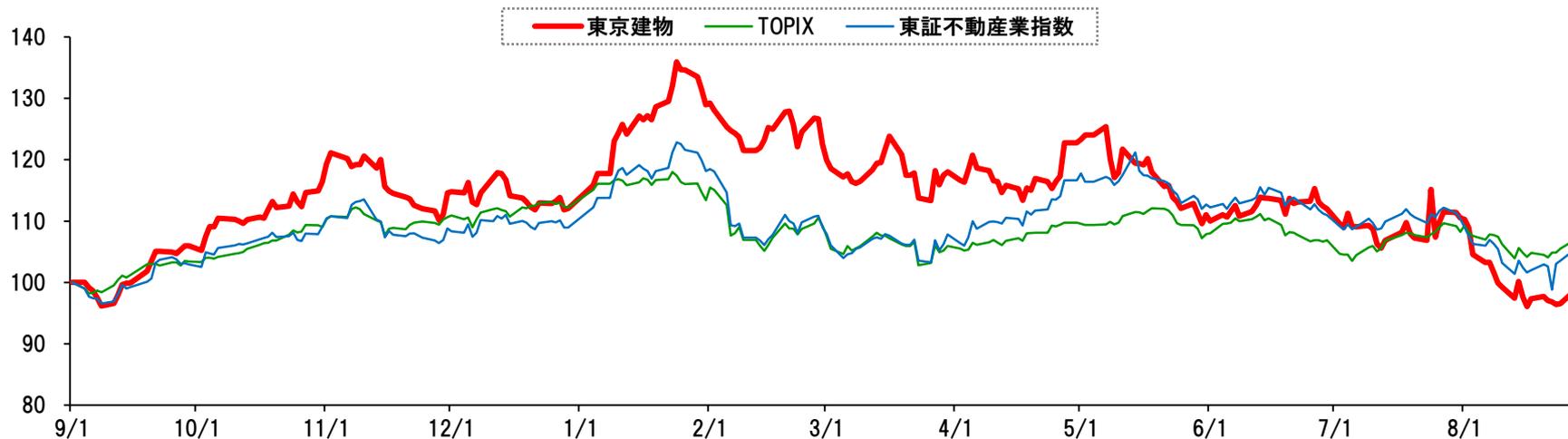
営業活動によるキャッシュフロー	▲ 141	100	販売用不動産投資 投資想定額:約1,000億円
投資活動によるキャッシュフロー	▲ 645	▲ 1,050	固定資産投資 投資想定額:約1,000億円(うち設備投資:約600億円)
財務活動によるキャッシュフロー	779	950	有利子負債期末残高見通し:約9,200億円

株価の推移(2017/9/1~2018/8/27)

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





MEMO