



2017年12月期決算

(平成29年12月期決算)

補足説明資料

FACT SHEETS

2018年2月5日



東京建物

<https://www.tatemono.com>

・2017年12月期(平成29年12月期) 連結決算資料	
損益計算書	P. 1
セグメント情報	P. 2
キャッシュフロー	P. 3
財務の状況	P. 3
主要財務指標	P. 3
事業データ	P. 4
・2017年12月期実績／2016年12月期実績 比較表	P. 5
・2018年12月期通期予想／2017年12月期実績 比較表	P. 5

※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えうるリスクや不確実な要素が含まれています。実際の業績は様々な要素により見通しとは異なることがあります。

※2017年12月期より、連結決算についてのみの開示としております。

2017年12月期（平成29年12月期） 連結決算資料

【損益計算書】

	2014/12 (H26/12)	2015/12 (H27/12)	2016/12 (H28/12)	2017/12 (H29/12)	2018/12 (H30/12) (通期予想)
単位:百万円					
営業収益	237,049	260,012	254,498	266,983	280,000
営業総利益	56,353	62,677	64,064	77,887	83,000
（粗利益率）	23.8%	24.1%	25.2%	29.2%	29.6%
販管費	25,793	28,237	27,701	33,130	38,000
売上高販管费率	10.9%	10.9%	10.9%	12.4%	13.6%
営業利益	30,559	34,439	36,363	44,757	45,000
営業外収益	1,937	2,624	4,255	4,378	3,000
受取利息・配当金	1,054	1,430	1,797	2,002	-
その他	883	1,194	2,457	2,375	-
営業外費用	15,179	12,266	9,983	9,719	8,000
支払利息	11,990	8,850	7,348	6,103	-
その他	3,189	3,415	2,635	3,615	-
（金融収支）	△ 10,936	△ 7,420	△ 5,550	△ 4,101	-
経常利益	17,317	24,796	30,635	39,416	40,000
特別利益	142,438	3,525	4,164	401	-
固定資産売却益	132,762	1,860	2,883	266	-
その他	9,675	1,665	1,280	135	-
特別損失	17,427	6,359	1,708	3,999	-
固定資産売却除却損	136	1,163	158	140	-
投資有価証券評価損	4,217	-	-	-	-
その他	13,073	5,196	1,550	3,859	-
税金等調整前当期純利益	142,328	21,962	33,091	35,818	40,000
親会社株主に帰属する当期純利益	82,944	16,359	19,742	22,599	25,000

	2014/12 (H26/12)	2015/12 (H27/12)	2016/12 (H28/12)	2017/12 (H29/12)
連結子会社数	48	46	42	35
持分法適用会社数	8	9	10	13

【セグメント情報】

	2014/12 (H26/12)
単位: 百万円	
営業収益	237,049
ビル	109,283
ビル賃貸	62,043
不動産売上高	22,983
管理受託報酬等	24,136
配当収益	119
住宅	87,674
マンション分譲	61,656
戸建分譲	-
宅地等売上高	3,917
住宅賃貸	6,256
販売受託	1,902
管理受託等	13,690
配当収益	251
その他	40,091
余暇事業	13,544
海外事業	48
不動産流通事業	11,669
リフォーム事業	-
飲食事業	-
時間貸駐車場事業	13,072
その他	894
配当収益	861
営業利益	30,559
ビル	29,444
住宅	3,841
その他	5,123
消去又は全社	△ 7,848
営業利益率	12.9%
ビル	26.9%
住宅	4.4%
その他	12.8%
減価償却費	14,022
ビル	10,875
住宅	1,334
その他	1,650
消去又は全社	161
償却前営業利益	44,582
ビル	40,319
住宅	5,175
その他	6,773
消去又は全社	△ 7,687
有形・無形固定資産の増加高 (※1)	629,679
ビル	623,256
住宅	433
その他	5,901
消去又は全社	88
資産	1,319,465
ビル	899,594
住宅	146,002
その他	116,353
消去又は全社	157,514

	2015/12 (H27/12)	2016/12 (H28/12)
単位: 百万円		
営業収益	260,012	254,498
ビル	96,942	103,419
ビル賃貸	63,542	64,600
不動産売上高	8,902	13,350
管理受託報酬等	24,311	25,151
配当収益	186	317
住宅	98,076	79,858
マンション分譲	77,909	40,557
戸建分譲	67	389
宅地等売上高	864	22,477
住宅賃貸	4,083	3,133
販売受託	1,532	1,043
管理受託等	13,465	12,258
配当収益 (※4)	153	
アセットサービス	47,789	52,668
仲介	3,450	3,464
アセットソリューション	24,449	26,733
賃貸管理等	2,945	3,376
駐車場	16,943	19,094
その他	17,202	18,552
クオリティライフ	15,907	17,186
その他	1,295	1,365
営業利益	34,439	36,363
ビル	27,222	31,094
住宅	10,465	6,271
アセットサービス	4,417	5,383
その他	△ 1,392	△ 146
消去又は全社	△ 6,273	△ 6,239
営業利益率	13.2%	14.3%
ビル	28.1%	30.1%
住宅	10.7%	7.9%
アセットサービス	9.2%	10.2%
その他	-8.1%	-0.8%
減価償却費	14,799	14,572
ビル	11,289	11,273
住宅	1,080	892
アセットサービス	1,060	1,115
その他	1,258	1,203
消去又は全社	110	87
償却前営業利益	49,238	50,936
ビル	38,512	42,368
住宅	11,545	7,163
アセットサービス	5,477	6,498
その他	△ 133	1,057
消去又は全社	△ 6,163	△ 6,151
有形・無形固定資産の増加高	45,665	44,765
ビル	27,620	34,080
住宅	3,233	1,910
アセットサービス	9,499	4,355
その他	5,053	4,420
消去又は全社	259	△ 1
資産	1,297,112	1,314,558
ビル	902,079	913,605
住宅	131,446	146,405
アセットサービス	74,682	79,795
その他	89,080	97,078
消去又は全社	99,824	77,674

	2017/12 (H29/12)	2018/12 (H30/12)
単位: 百万円		
営業収益	266,983	280,000
ビル	103,462	108,000
ビル賃貸	67,795	71,000
不動産売上高	-	2,500
管理受託報酬等	35,132	34,000
配当収益	534	500
住宅	101,140	99,500
マンション分譲	74,252	74,000
戸建分譲	49	-
宅地等売上高	6,538	4,000
住宅賃貸	3,325	3,500
販売受託	1,172	1,000
管理受託等	15,801	17,000
アセットサービス	40,229	47,500
仲介	4,000	4,500
アセットソリューション	12,033	17,500
賃貸管理等	3,624	4,000
駐車場	20,571	21,500
その他	22,150	25,000
リゾート (※5)	14,264	15,000
クオリティライフ (※5)	4,801	7,000
その他	3,083	3,000
営業利益	44,757	(※6) 45,000
ビル	31,999	33,000
住宅	16,739	13,500
アセットサービス	3,807	6,000
その他	△ 580	300
消去又は全社	△ 7,208	△ 8,000
営業利益率	16.8%	16.1%
ビル	30.9%	30.6%
住宅	16.6%	13.6%
アセットサービス	9.5%	12.6%
その他	-2.6%	1.2%
減価償却費	15,039	16,000
ビル	11,428	-
住宅	925	-
アセットサービス	1,172	-
その他	1,467	-
消去又は全社	46	-
償却前営業利益	59,797	61,000
ビル	43,427	-
住宅	17,664	-
アセットサービス	4,979	-
その他	887	-
消去又は全社	△ 7,162	-
有形・無形固定資産の増加高	46,752	60,000
ビル	26,849	-
住宅	6,913	-
アセットサービス	2,174	-
その他	10,733	-
消去又は全社	81	-
資産	1,441,050	N/A
ビル	954,072	-
住宅	186,963	-
アセットサービス	79,973	-
その他	120,259	-
消去又は全社	99,782	-

(※1) 2014年度期首のSPC連結の影響を含む。

(※2) 組織再編に伴い、2015年度より以下の通りセグメントを変更。

・シニア事業を住宅セグメントよりその他セグメントへ移行。

・子会社の賃貸管理事業を住宅セグメントよりその他セグメントへ移行。

・その他セグメントの配当収益の一部を同セグメント内不動産流通事業へ移行。残りの配当収益と海外事業を同セグメント内その他に分類。

(※3) 2016年度より以下の通りセグメントを新設。比較のため、2015年実績を新セグメントに対応するよう修正して開示。

・その他セグメントから、不動産流通事業と駐車場事業を切り出し「アセットサービス事業セグメント」を新設。

・旧不動産流通事業を「仲介」「アセットソリューション」「賃貸管理等」に分割して開示。

(※4) 2016年度より、住宅事業セグメントの「配当収益」は「管理受託等」に含めて開示。

(※5) 2017年度より、余暇事業とシニア事業の統合事業であったクオリティライフ事業はシニア事業に特化し、余暇事業は新たにリゾート事業として独立したため、

「その他」の内訳を変更して開示。

(※6) 各セグメントの営業利益の予想値は億円未満の端数を切り捨てて記載しているため、各営業利益を合計しても連結営業利益の予想値と一致しません。

【キャッシュフロー】	2014/12	2015/12	2016/12	2017/12	2018/12 (通期予想)
単位: 百万円					
税金等調整前当期純利益	142,328	21,962	33,091	35,818	-
減価償却費	14,022	14,799	14,572	15,039	-
固定資産除売却損益	△ 132,625	△ 696	△ 2,724	△ 126	-
減損損失	6,878	5,044	1,456	3,808	-
売上債権の増減額	△ 1,585	△ 2,413	△ 29	△ 926	-
仕入債務の増減額	△ 7,851	941	△ 427	△ 200	-
預り金の増減額	7,053	△ 2,346	1,115	5,892	-
たな卸資産の増減額	△ 7,207	△ 36,970	6,387	△ 67,501	-
法人税等の支払額または還付額	△ 24,160	7,988	△ 5,087	△ 4,447	-
その他	△ 1,641	13,450	△ 9,570	△ 1,553	-
営業活動によるキャッシュフロー	△ 4,790	21,762	38,783	△ 14,196	10,000
投資有価証券の売却または償還等による収入	4,950	7,602	459	2,180	-
投資有価証券の取得による支出	△ 2,612	△ 6,746	△ 7,209	△ 3,229	-
匿名組合への出資による支出	△ 2,090	△ 2,000	△ 671	△ 828	-
匿名組合への出資の払戻	851	139	5,162	2,469	-
固定資産の売却による収入	291,343	16,244	14,478	956	-
固定資産の取得による支出	△ 50,969	△ 34,330	△ 43,154	△ 42,692	-
不動産特定共同事業出資受入金の増減額	9,486	6,895	△ 16,021	△ 10,647	-
その他	6,838	△ 9,054	△ 6,069	△ 12,717	-
投資活動によるキャッシュフロー	257,798	△ 21,250	△ 53,024	△ 64,508	△ 105,000
短期借入金の増減額	1,090	10,092	△ 10	△ 1,280	-
CPの増減額	-	-	-	15,000	-
長期借入金の増減額	△ 191,445	△ 30,673	10,974	64,550	-
社債の純増減	△ 5,460	△ 13,660	8,289	9,238	-
配当金の支払額	△ 3,418	△ 2,991	△ 5,198	△ 6,068	-
その他	△ 78,553	△ 2,944	△ 5,049	△ 3,441	-
財務活動によるキャッシュフロー	△ 277,787	△ 40,177	9,005	77,998	95,000

【財務の状況】	2014/12 (H26/12)	2015/12 (H27/12)	2016/12 (H28/12)	2017/12 (H29/12)	2018/12 (H30/12) (通期予想)
単位: 百万円					
総資産	1,319,465	1,297,112	1,314,558	1,441,050	N/A
資本金	92,451	92,451	92,451	92,451	N/A
自己資本	285,823	301,571	317,887	344,931	N/A
自己資本比率	21.7%	23.2%	24.2%	23.9%	N/A
有利子負債	748,273	707,356	727,302	814,032	920,000
D/Eレシオ	2.6倍	2.3倍	2.3倍	2.4倍	N/A
有利子負債/EBITDA倍率	15.9倍	13.4倍	13.0倍	12.5倍	N/A

D/Eレシオ=有利子負債(期末)÷自己資本

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)

【主要財務指標】	2014/12 (H26/12)	2015/12 (H27/12)	2016/12 (H28/12)	2017/12 (H29/12)
ROE	33.2%	5.6%	6.4%	6.8%
ROA	2.3%	2.8%	3.1%	3.6%

ROE=当期純利益÷自己資本(期首期末平均)

ROA=(営業利益+営業外収益)÷総資産(期首期末平均)

【事業データ】

1. ビル事業

	2014/12 (H26/12)		2015/12 (H27/12)		2016/12 (H28/12)		2017/12 (H29/12)		2018/12 (H30/12)	
	(2Q累計)		(2Q累計)		(2Q累計)		(2Q累計)		(2Q累計)	(通期予想)
オフィスビル棟数 (※)	39	40	42	40	42	41	43	45	-	-
オフィスビル面積(千㎡) (※)	422	436	465	454	465	463	468	473	-	-
空室率 (※)	5.7%	4.8%	5.7%	5.0%	4.3%	3.7%	3.1%	2.7%	-	-
平均賃料(円/坪)	29,182	29,042	28,520	29,410	28,934	29,319	29,567	29,624	-	-

(※)連結SPCビルが少なくなったため、2017年期末より直接保有ビルと連結SPCビルを合算した数値のみを開示しております。

2. 住宅事業

単位: 戸	2014/12 (H26/12)		2015/12 (H27/12)		2016/12 (H28/12)		2017/12 (H29/12)		2018/12 (H30/12)	
	(2Q累計)		(2Q累計)		(2Q累計)		(2Q累計)		(2Q累計)	(通期予想)
計上戸数(累計)	670	1,378	951	1,533	295	714	120	975	-	-
分譲マンション	669	1,376	949	1,528	287	700	119	971	-	1,000
戸建・戸建用宅地	0	0	0	1	6	9	0	1	-	-
その他	1	2	2	3	2	5	1	4	-	-
分譲マンション粗利益率(累計)	16.6%	17.2%	24.2%	22.7%	17.3%	20.9%	25.0%	33.3%	-	29.0%
分譲マンション竣工在庫	252	197	179	110	91	124	56	124	-	-
うち契約済	45	31	34	7	14	14	20	30	-	-
分譲マンション供給戸数(累計)	582	1,150	464	1,549	452	901	264	953	-	-
契約戸数(累計)	583	1,330	495	1,632	368	835	302	944	-	-
契約済み未計上戸数	1,209	1,248	794	1,352	1,433	1,486	1,668	1,458	-	-

賃貸マンション棟数	10	9	8	6	7	7	7	8	-	-
マンション管理受託戸数	49,306	51,140	50,430	49,484	51,931	53,010	91,916	92,726	-	-

3. アセットサービス事業

	2014/12 (H26/12)		2015/12 (H27/12)		2016/12 (H28/12)		2017/12 (H29/12)		2018/12 (H30/12)	
	(2Q累計)		(2Q累計)		(2Q累計)		(2Q累計)		(2Q累計)	(通期予想)
仲介事業 取扱件数(累計)	499	978	473	999	476	924	474	969	-	-
うち売買(累計)	464	920	447	943	456	879	452	895	-	-
うち賃貸(累計)	35	58	26	56	20	45	22	74	-	-
駐車場事業 拠点数	636	641	1,294	1,334	1,336	1,579	1,580	1,677	-	-
駐車場事業 車室数	46,235	46,248	58,659	61,743	63,267	65,546	65,109	66,227	-	-

4. その他

	2014/12 (H26/12)		2015/12 (H27/12)		2016/12 (H28/12)		2017/12 (H29/12)		2018/12 (H30/12)	
	(2Q累計)		(2Q累計)		(2Q累計)		(2Q累計)		(2Q累計)	(通期予想)
サービス付き高齢者向け住宅	3	6	8	9	9	10	13	15	-	-
保有棟数	2	3	5	6	6	7	9	11	-	-
保有戸数	184	240	358	395	395	553	769	922	-	-
運営受託棟数	1	3	3	3	3	3	4	4	-	-
運営受託戸数	86	199	247	284	284	284	349	349	-	-
有料老人ホーム	-	3	3	3	3	3	3	4	-	-
保有棟数	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
保有戸数	-	-	-	-	-	-	-	48	-	-
運営受託棟数	-	3	3	3	3	3	3	3	-	-
運営受託戸数	-	167	167	167	167	167	167	167	-	-
おふろの王様(温浴施設)	11	11	12	12	12	12	12	11	-	-
ゴルフ場	12	12	12	12	12	12	12	12	-	-
レジャーリゾート with DOGS	2	3	3	3	4	4	5	6	-	-

2017年12月期実績／2016年12月期実績 比較表

(連結) 単位:百万円

	2017年12月期 (実績)		2016年12月期 (実績)		増減	増減率
営業収益	266,983	100.0%	254,498	100.0%	12,484	4.9%
ビル事業	103,462	38.8%	103,419	40.6%	43	0.0%
住宅事業	101,140	37.9%	79,858	31.4%	21,281	26.6%
アセットサービス事業	40,229	15.1%	52,668	20.7%	△ 12,438	-23.6%
その他事業	22,150	8.3%	18,552	7.3%	3,598	19.4%
営業利益(営業利益率)	44,757	16.8%	36,363	14.3%	8,393	23.1%
ビル事業	31,999	30.9%	31,094	30.1%	904	2.9%
住宅事業	16,739	16.6%	6,271	7.9%	10,467	166.9%
アセットサービス事業	3,807	9.5%	5,383	10.2%	△ 1,576	-29.3%
その他事業	△ 580	-2.6%	△ 146	-0.8%	△ 433	-294.9%
消去又は全社	△ 7,208		△ 6,239		△ 969	
営業外収益	4,378		4,255		122	
受取利息・配当金	2,002		1,797		204	
その他	2,375		2,457		△ 81	
営業外費用	9,719		9,983		△ 263	
支払利息	6,103		7,348		△ 1,244	
その他	3,615		2,635		980	
(金融収支)	△ 4,101		△ 5,550		1,449	
経常利益	39,416		30,635		8,780	28.7%
特別利益	401		4,164		△ 3,762	
特別損失	3,999		1,708		2,290	
固定資産売却除却損	140		158		△ 18	
投資有価証券評価損	—		—		—	
その他	3,859		1,550		2,308	
税金等調整前四半期純利益	35,818		33,091		2,727	
親会社株主に帰属する四半期純利益	22,599		19,742		2,856	14.5%

2018年12月期通期予想／2017年12月期実績 比較表

(連結) 単位:百万円

	2018年12月期 (予想)		2017年12月期 (実績)		増減	増減率
営業収益	280,000	100.0%	266,983	100.0%	13,016	4.9%
ビル事業	108,000	38.6%	103,462	38.8%	4,537	4.4%
住宅事業	99,500	35.5%	101,140	37.9%	△ 1,640	-1.6%
アセットサービス事業	47,500	17.0%	40,229	15.1%	7,270	18.1%
その他事業	25,000	8.9%	22,150	8.3%	2,849	12.9%
営業利益(営業利益率)	(※) 45,000	16.1%	44,757	16.8%	242	0.5%
ビル事業	33,000	30.6%	31,999	30.9%	1,000	3.1%
住宅事業	13,500	13.6%	16,739	16.6%	△ 3,239	-19.4%
アセットサービス事業	6,000	12.6%	3,807	9.5%	2,192	57.6%
その他事業	300	1.2%	△ 580	-2.6%	880	151.7%
消去又は全社	△ 8,000		△ 7,208		△ 791	
営業外収益	3,000		4,378		△ 1,378	
受取利息・配当金	—		2,002		—	
その他	—		2,375		—	
営業外費用	8,000		9,719		△ 1,719	
支払利息	—		6,103		—	
その他	—		3,615		—	
(金融収支)	—		△ 4,101		—	
経常利益	40,000		39,416		583	1.5%
特別利益	—		401		△ 401	
特別損失	—		3,999		△ 3,999	
固定資産売却除却損	—		140		—	
投資有価証券評価損	—		—		—	
その他	—		3,859		—	
税金等調整前当期純利益	40,000		35,818		4,181	
親会社株主に帰属する当期純利益	25,000		22,599		2,400	10.6%

(※)各セグメントの営業利益の予想値は億円未満の端数を切り捨てて記載しているため、各営業利益を合計しても連結営業利益の予想値と一致しません。