



2006 BUSINESS REPORT

# 第189期 中間報告書

平成18年1月1日から平成18年6月30日まで

## 東京建物株式会社

証券コード：8804



代表取締役社長

畑中 誠

株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り厚くお礼申し上げます。

中間報告書をお届けするにあたり、一言ご挨拶申し上げます。

当上半期のわが国経済は、好調な企業収益に支えられ、設備投資が拡大を続けるとともに、雇用・所得が改善し、個人消費も緩やかに増加するなど、景気は順調に回復を続けてまいりました。

当不動産業界におきましては、ビル市場は、オフィス需要の増大により、都心の大規模ビルを中心に稼働率が向上し、賃料水準の上昇も見られました。また、住宅市場は、大規模・超高層の分譲マンションを中心に高水準の供給が続いたものの、団塊ジュニアやシニア層などの需要が底堅く推移し、全体としては好調な販売を持続しました。一方、J-REITの新規上場や私募型不動産ファンドの増加などにより、不動産証券化市場が拡大を続けるとともに、都市圏を中心に不動産取引が活発化しました。

このような事業環境のもと、当社グループは、オフィスビルなどの賃貸事業やマンション・一戸建などの分譲事業を中心に収益力の強化を図るとともに、都市再開発プロジェクトへの参画を積極化するなど、将来に向けての安定した経営基盤の構築に注力してまいりました。

この結果、当上半期の連結業績につきましては、営業収益1,566億円、経常利益231億円、中間純利益141億円となりました。また、当社は、おかげさまでもちまして明治29年の創立以来110周年を迎えることとなりましたので、中間配当金につきましては、記念配当1円を含め1株当たり6円とさせていただきます。

当社グループは、これからも、不動産証券化を軸としたビジネスモデルを更に進化させ、業容の一層の拡大を図るとともに、お客様からNo.1と評価される安心・安全な商品・サービスを提供し続けることで、「東京建物グループの企業価値」の向上を実現してまいります。

なお、通期の連結業績（中間決算発表時の予想値）につきましては、営業収益2,400億円、経常利益290億円、当期純利益160億円を見込んでおります。

株主の皆様におかれましては、今後とも末永くご支援を賜りますようお願い申し上げます。

平成18年9月

### 賃貸事業

保有ビルが高稼働を維持し、賃料水準も上昇したことに加え、「丸善名古屋ビル」(名古屋市)、「古河千代田ビル」(東京都千代田区)、「アパートメンツ東雲キャナルコート」(東京都江東区)等が通期稼働し、収益に寄与しました。また、SPCを活用した手法により「栄ビル」(名古屋市)等への投資を行うとともに、「オリナスタワー」(東京都墨田区)、「住友ケミカルエンジニアリングセンタービル」(千葉市)等を新規に管理受託しました。

### 分譲事業

マンション分譲で「Brilliaタワー東京」(東京都墨田区)、「グランエスタ」(東京都江東区)、「ルネッサなんばタワー」(大阪市)等を、戸建分譲で「Brillia Terrace 吉祥寺南町4丁目」(東京都武蔵野市)等を売上に計上するとともに、「THE KOSUGI TOWER」(川崎市)、「Brilliaタワー大崎」(東京都品川区)、「Brillia箕面さくら並木通り」(大阪府箕面市)等のマンションの販売を開始しました。また、大規模複合施設「olinas」につきましては、事務所棟の約50%と商業施設を売却し、売上に計上しました。

### その他の事業

仲介・鑑定・コンサルティング事業において、不動産取引が活発化するなか、取扱件数・手数料収入が増加しました。また、リゾート・レジャー・ホテル事業において、前期に取得したゴルフ場が通期稼働したことに加え、「レジーナ京都」(京都市)の運営を新規に受託しました。メディアコンプレックス事業においても、新たに「TSUTAYAお花茶屋店」(東京都葛飾区)をオープンしたほか、リフォーム事業、飲食事業、温浴事業などにおいても事業の拡大と収益向上に努めました。

## 東京建物不動産販売(株) 上場

本年7月13日に当社の連結子会社である東京建物不動産販売株式会社が、東京証券取引所市場第2部に上場いたしました。不動産流通業務において直接お客様と接する同社の株式公開は、社会的認知度や信用力を高め、業容をより一層拡大・発展させるとともに、当社グループ全体の企業価値の増大に繋がるものと考えております。

## C O N T E N T S

株主の皆様へ	01
セグメント別の概況	02
事業のご紹介	03
中間業績の概況	07
株式の概況	09
会社の概要	10

東京建物グループが展開する  
事業の一例をご紹介します。



商業施設「olinasモール&olinasコア」は、ファッション・グルメなど個性豊かな専門店やシネマコンプレックス等で構成されたショッピングモールと大型店からなり、訪れる人に常に新鮮な感動を提供しています。(JR「錦糸町」駅徒歩5分 東京メトロ「錦糸町」駅徒歩3分、店舗数約150)



## 都市再開発

当社グループはolinasをはじめとする  
数々の再開発事業を手掛けています。



完成イメージ図

霞ヶ関R7プロジェクト（東京都千代田区）  
平成19年竣工予定

大手町プロジェクト（東京都千代田区）  
平成21年着工予定



現況写真



完成イメージ図

勝どき一丁目地区プロジェクト（東京都中央区）  
平成19年着工予定

VIORO [ヴィオロ]（福岡市）  
平成18年8月竣工



## マンション・戸建分譲

— 「洗練された住まい」「住んでからの安心」



### Brilliaタワー大崎

東京都品川区  
平成19年11月竣工予定

### THE KOSUGI TOWER

川崎市  
平成20年6月竣工予定



### Brillia Terrace 吉祥寺南町4丁目

東京都武蔵野市  
平成18年11月竣工予定



### Brillia 箕面さくら並木通り

大阪府箕面市  
平成18年12月竣工予定



### ルネッサなんばタワー

大阪市  
平成18年3月竣工



### グランエスタ

東京都江東区  
平成18年3月竣工



## 東京建物 インベスト・プラス

当社グループが開発・運営する賃貸マンション「アパートメンツ」を投資対象とし、元本・分配金の安全性を高めた不動産小口化商品「東京建物 インベスト・プラスⅡ・Ⅲ」を販売しました。



アパートメンツ洗足



アパートメンツ白金高輪



アパートメンツ銀座東



アパートメンツ代々木公園

## レジーナ 京都

<http://www.regina-resorts.com>

独立行政法人 年金・健康保険福祉施設整理機構から、旧「社会保険京都健康づくりセンター（ペアーレ 京都）」の管理運営を受託し、新たに「レジーナ 京都」としてオープンしました。（京都市営地下鉄「今出川」駅徒歩5分、ホテル客室数36室、レストラン・プール・スポーツジム等併設）



# 中間業績の概況（連結）

## 中間連結貸借対照表の要旨

単位：百万円

科目	当中間期	前中間期	科目	当中間期	前中間期
	平成18年 6月30日現在	平成17年 6月30日現在		平成18年 6月30日現在	平成17年 6月30日現在
<b>資産の部</b>			<b>負債の部</b>		
流動資産	149,347	134,121	流動負債	158,060	132,268
たな卸資産	104,332	94,094	短期借入金	104,280	90,133
その他の流動資産	45,014	40,026	その他の流動負債	53,779	42,135
固定資産	483,847	436,389	固定負債	265,127	296,479
有形固定資産	322,252	315,948	長期借入金	180,037	214,897
建物及び構築物	73,983	68,292	敷金及び協力金	38,228	37,599
土地	244,597	246,052	その他の固定負債	46,861	43,982
その他の有形固定資産	3,670	1,603	<b>負債合計</b>	<b>423,187</b>	<b>428,747</b>
無形固定資産	7,421	7,371	<b>少数株主持分</b>		
投資その他の資産	154,173	113,069	少数株主持分	—	—
投資有価証券	92,829	62,587	<b>資本の部</b>		
匿名組合出資金	46,461	36,658	資本金	—	54,430
その他の投資	14,882	13,823	資本剰余金	—	52,775
繰延資産	—	1	利益剰余金	—	12,280
<b>資産合計</b>	<b>633,194</b>	<b>570,512</b>	土地再評価差額金	—	12,205
			その他有価証券評価差額金	—	10,650
			為替換算調整勘定	—	△ 152
			自己株式	—	△ 425
			<b>資本合計</b>	<b>—</b>	<b>141,765</b>
			<b>負債、少数株主持分及び資本合計</b>	<b>—</b>	<b>570,512</b>

## セグメント情報

(平成18年 1月 1日から平成18年 6月30日まで)

単位：百万円

科目	営業収益	営業費用	営業利益
賃貸事業	21,919	12,187	9,732
分譲事業	117,397	101,221	16,175
その他の事業	18,802	16,640	2,162
計	158,119	130,049	28,070
消去又は全社	△ 1,512	1,632	△ 3,144
連結	156,607	131,681	24,925

科目	当中間期	前中間期
	平成18年 6月30日現在	平成17年 6月30日現在
<b>純資産の部</b>		
株主資本	179,456	—
資本金	77,181	—
資本剰余金	75,523	—
利益剰余金	27,118	—
自己株式	△ 366	—
評価・換算差額等	30,453	—
その他有価証券評価差額金	15,948	—
土地再評価差額金	14,582	—
為替換算調整勘定	△ 77	—
少数株主持分	97	—
<b>純資産合計</b>	<b>210,007</b>	<b>—</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>633,194</b>	<b>—</b>

## 中間連結損益計算書の要旨

単位：百万円

科目	当中間期	前中間期
	平成18年 1月 1日から 平成18年 6月30日まで	平成17年 1月 1日から 平成17年 6月30日まで
営業収益	156,607	69,405
営業原価	116,707	49,283
販売費及び一般管理費	14,973	8,872
営業利益	24,925	11,248
営業外収益	795	707
営業外費用	2,597	2,978
経常利益	23,122	8,977
特別利益	289	468
特別損失	113	2,359
税金等調整前中間純利益	23,298	7,086
法人税、住民税及び事業税	6,517	3,858
法人税等調整額	2,612	△ 329
少数株主利益	18	—
中間純利益	14,149	3,558

## 中間連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

単位：百万円

科目	当中間期	前中間期
	平成18年 1月 1日から 平成18年 6月30日まで	平成17年 1月 1日から 平成17年 6月30日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,235	△ 26,045
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 14,427	△ 25,555
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,797	52,440
現金及び現金同等物の中間期末残高	10,782	7,988

## 営業収益



## 経常利益



## 中間(当期)純利益



# 中間業績の概況（単体）

## 中間貸借対照表の要旨

単位：百万円

科目	当中間期 平成18年 6月30日現在	科目	当中間期 平成18年 6月30日現在
<b>資産の部</b>		<b>負債の部</b>	
流動資産	157,134	流動負債	143,652
たな卸資産	95,676	短期借入金	102,676
短期貸付金	25,632	その他の流動負債	40,976
その他の流動資産	35,826	固定負債	262,356
固定資産	450,430	長期借入金	178,262
有形固定資産	273,960	敷金及び協力金	34,820
建物及び構築物	58,834	その他の固定負債	49,273
土地	214,281	<b>負債合計</b>	<b>406,008</b>
その他の有形固定資産	844	<b>純資産の部</b>	
無形固定資産	6,769	株主資本	172,895
投資その他の資産	169,700	資本金	77,181
投資有価証券	83,863	資本剰余金	75,212
匿名組合出資金	44,534	利益剰余金	20,589
その他の投資	41,302	自己株式	△ 88
		評価・換算差額等	28,661
		その他有価証券評価差額金	14,079
		土地再評価差額金	14,582
		<b>純資産合計</b>	<b>201,556</b>
<b>資産合計</b>	<b>607,565</b>	<b>負債純資産合計</b>	<b>607,565</b>

## 中間損益計算書の要旨

単位：百万円

科目	当中間期 平成18年 1月 1日から 平成18年 6月30日まで
営業収益	133,859
営業費用	112,094
営業利益	21,764
営業外収益	802
営業外費用	2,483
経常利益	20,083
特別利益	183
特別損失	104
税引前中間純利益	20,162
法人税、住民税及び事業税	5,449
法人税等調整額	2,559
中間純利益	12,154

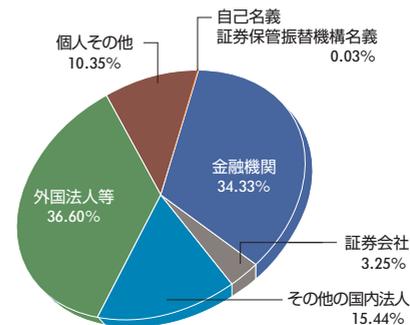
## 株式の概況（平成18年6月30日現在）

発行可能株式総数	800,000,000株
発行済株式総数	318,059,168株
株主総数	16,859人

### 大株主の状況

株主名	所有株式数(千株)	出資比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	20,162	6.34%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	14,169	4.45%
株式会社損害保険ジャパン	10,484	3.30%
明治安田生命保険相互会社	10,120	3.18%
大成建設株式会社	7,975	2.51%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	7,708	2.42%
住友信託銀行株式会社(信託B口)	6,719	2.11%

### 所有株式比率



# 会社の概要

## 会社の概要 (平成18年6月30日現在)

商号 (英文名称)	東京建物株式会社 Tokyo Tatemono Co., Ltd.
設立年月日	明治29年10月1日
資本金	77,181,742,786円
従業員数	332名 (ほか臨時従業員数33名)
本店	〒103-8285 東京都中央区八重洲一丁目9番9号 TEL (03) 3274-0111 (代表)
関西支店	〒541-0041 大阪市中央区北浜三丁目7番12号 TEL (06) 6202-0111 (代表)
札幌支店	〒060-0807 札幌市北区北七条西一丁目2番地6 TEL (011) 717-0111 (代表)
九州支店	〒810-0001 福岡市中央区天神二丁目8番49号 TEL (092) 761-0110 (代表)
名古屋支店	〒460-0008 名古屋市中区栄三丁目2番7号 TEL (052) 249-0100 (代表)

## 役員 (平成18年6月30日現在)

取締役会長	南敬介
代表取締役社長	畑中誠
代表取締役専務取締役	佐久間一
常務取締役	五明尚
常務取締役	藤井充
常務取締役	奈良真一
常務取締役	猿田明里
常務取締役	加藤和政
取締役	丸田省吾
取締役	碓氷辰男
取締役	斎藤政賢
取締役	柴山久雄
取締役	大久保聡
取締役	綾木真二
取締役	畑稔行
取締役	大久保晃
監査役(常勤)	金澤正紀
監査役(常勤)	松見捷郎
監査役	神尾知弘
監査役	鈴木行二

## 当社グループの概要 (平成18年6月30日現在)

従業員数	1,651名 (ほか臨時従業員数2,079名)
主要な事業内容	
【賃貸事業】	事務所用ビル等の開発、賃貸及び管理運営
【分譲事業】	マンション、一戸建住宅等の開発、販売及び管理
【その他の事業】	不動産の仲介・鑑定評価・コンサルティング、 土木建築工事の請負、施設運営その他

### 主要なグループ会社

東京建物不動産販売株式会社	〒163-0647 東京都新宿区西新宿一丁目25番1号
東建インターナショナルビル株式会社	〒103-0027 東京都中央区日本橋一丁目3番13号
株式会社東京建物テクノビルド	〒103-0028 東京都中央区八重洲一丁目9番9号
株式会社東京建物アメニティサポート	〒130-0012 東京都墨田区太平四丁目1番3号 (本年9月より)
東建ビルディング株式会社	〒103-0028 東京都中央区八重洲一丁目9番9号



# 東京建物

<http://www.tatemono.com>

## 株主メモ

決算期	12月31日
定時株主総会	3月中
定時株主総会基準日	12月31日
利益配当基準日	12月31日
中間配当基準日	6月30日
単元株式数	1,000株
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
(郵便物送付先) 電話お問合せ	〒135-8722 東京都江東区佐賀一丁目17番7号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-288-324 (フリーダイヤル)
同取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店および全国各支店
公告掲載新聞	東京都に於て発行する日本経済新聞



古紙配合率100%再生紙