



2006 BUSINESS REPORT

第189期 事業報告書

平成18年1月1日から平成18年12月31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。
第189期（自平成18年1月1日 至平成18年12月31日）の事業報告書をお届けするにあたり、一言ご挨拶申し上げます。

第189期の連結業績につきましては、お陰様をもちまして、過去最高の売上・利益を達成することができました。

また、当社グループは、今般、平成19年から平成21年の3カ年に亘るグループ中期経営計画「新たな成長へ向けた挑戦」を策定いたしました。「革新」、「創造」、「研鑽」を事業スタンスとし、「安心・安全で、お客様からNo.1と評価される高品質な商品・サービスの提供」というグループ中期ビジョンを掲げ、目標達成に向け邁進してまいりる所存であります。

なお、第190期（自平成19年1月1日 至平成19年12月31日）の連結業績（本年2月発表時の予想値）につきましては、営業収益は2,100億円、経常利益は350億円、当期純利益は200億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19年3月

株主の皆様へ	1
グループ中期経営計画	2
事業のご紹介	3
業績の概況（連結）	7
業績の概況（単体）	9
株式の概況	9
会社の概要	10

東京建物（上海）不動産咨询有限公司 設立

当社は中国・上海市において、当地の有力不動産会社等と共同で分譲マンション事業を進めており、平成18年11月に現地法人「東京建物（上海）不動産咨询有限公司」を設立しました。同社を通じて本プロジェクトの事業推進を行うとともに、中国における不動産事業の拡大を目指してまいります。

東京建物グループ中期経営計画（H19～H21） ～新たな成長へ向けた挑戦～

◆ 計量目標(平成21年)

営業利益	500億円（対平成18年 +150億円）
ROA	6.5%（対平成18年 +1%）

◆ 中期ビジョン・事業スタンス・事業方針・事業戦略

グループ中期ビジョン

安心・安全で、お客様からNo.1と評価される高品質な商品・サービスの提供

事業スタンス

革新

創造

研鑽

事業方針

- ①デベロップメント事業の強化と収益資産の拡大
- ②お客様との対話を通じた業務革新と新しい価値の提供
- ③事業パートナーとのシナジーによる事業領域の拡大

事業戦略

1. デベロップメント事業の強化
2. 収益資産の一層の拡大
3. ファンド事業の積極的展開
4. デベロップメント・建物管理・施設運営・不動産流通等におけるフィー収益の拡大
5. 海外事業への取り組み
6. 余暇事業の推進と新規事業の展開
7. 環境保全への積極的な取り組み

東京建物グループが展開する
事業の一部をご紹介します。

都市再開発

— 豊富なノウハウを活かした
再開発を各地で展開しています。

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



大手町一丁目地区 第一種市街地再開発事業

(東京都千代田区)
平成19年着工予定

博多祇園町開発計画

(福岡市)
平成19年着工予定



商業施設

当社グループはolinasをはじめとする
商業施設の開発・運営を手掛けています。



olinasモール & olinasコア

(東京都墨田区)
平成18年4月オープン



VIORO [ヴィオロ]

(福岡市)
平成18年9月オープン

川崎DICE

(川崎市)
平成15年9月オープン



マンション・戸建分譲

—— **Brillia** 「洗練された住まい」「住んでからの安心」



**Brillia Mare 有明
TOWER & GARDEN**

東京都江東区
平成21年2月竣工予定

**Brillia 六甲アイランド
ブランズリビオ**

神戸市
平成20年3月竣工予定

Brillia Terrace 三鷹の杜

東京都三鷹市
平成19年6月竣工予定



**Brillia 成増
SEASON TERRACE &
URBAN TERRACE**

東京都板橋区
平成20年5月竣工予定

Brillia タワー東京

東京都墨田区
平成18年6月竣工



Brillia 京都岡崎

京都市
平成18年3月竣工



TSUTAYA上野店

メディアコンプレックス事業の首都圏9店舗目となる「TSUTAYA上野店」が平成18年8月にオープンしました。



おふろの王様 花小金井店

天然温泉に加えて、首都圏最大級の岩盤温熱施設を備えた「おふろの王様 花小金井店」が平成18年11月にオープンしました。

東京建物インベスト・プラス

東京建物グループが開発・運営する賃貸マンション「アパートメンツ」シリーズを投資対象とした「東京建物インベスト・プラスⅡ・Ⅲ」、東京建物の都心優良ビルを投資対象とした「東京建物インベスト・プラス4」をそれぞれ販売しました。

（「東京建物インベスト・プラス」は元本・分配金の安全性を高めた不動産投資商品です。）



KY麹町ビル



恵比寿ビル

業績の概況（連結）

連結貸借対照表の要旨

単位：百万円

科目	当 期	前 期	科目	当 期	前 期
	平成18年12月31日現在	平成17年12月31日現在		平成18年12月31日現在	平成17年12月31日現在
資産の部			負債の部		
流動資産	154,943	152,120	流動負債	148,022	140,578
たな卸資産	120,222	113,680	短期借入金	90,589	77,647
その他の流動資産	34,721	38,440	その他の流動負債	57,433	62,930
固定資産	520,323	462,185	固定負債	312,365	272,008
有形固定資産	338,528	312,689	長期借入金	217,632	195,235
建物及び構築物	78,156	70,620	敷金及び協力金	41,616	37,380
土地	256,027	239,109	その他の固定負債	53,115	39,393
その他の有形固定資産	4,344	2,959	負債合計	460,388	412,587
無形固定資産	14,405	7,284	少数株主持分	—	81
投資その他の資産	167,389	142,211	少数株主持分	—	81
投資有価証券	101,934	82,931	資本の部		
匿名組合出資金	49,571	44,206	資本金	—	77,181
その他の投資	15,883	15,073	資本剰余金	—	75,522
繰延資産	—	1	利益剰余金	—	18,549
資産合計	675,267	614,307	土地再評価差額金	—	13,016
			その他有価証券評価差額金	—	17,690
			為替換算調整勘定	—	△ 32
			自己株式	—	△ 290
			資本合計	—	201,638
			負債、少数株主持分及び資本合計	—	614,307
			純資産の部		
			株主資本	180,750	—
			資本金	77,181	—
			資本剰余金	75,523	—
			利益剰余金	28,484	—
			自己株式	△ 439	—
			評価・換算差額等	31,235	—
			その他有価証券評価差額金	16,677	—
			土地再評価差額金	14,564	—
			為替換算調整勘定	△ 6	—
			少数株主持分	2,893	—
			純資産合計	214,879	—
			負債純資産合計	675,267	—

連結株主資本等変動計算書（平成18年 1月 1日から平成18年12月31日まで）

単位：百万円

	株主資本				株主資本 合 計	評価・換算差額等				少数株主持分	純資産 合 計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式		その他有価証券 評 価 差 額 金	土地再評価 差 額 金	為替換算 調 整 勘 定	評価・換算 差 額 等 合 計		
平成17年12月31日残高	77,181	75,522	18,549	△ 290	170,963	17,690	13,016	△ 32	30,675	81	201,720
連結会計年度中の変動額											
剰余金の配当			△ 3,498		△ 3,498				—	—	△ 3,498
当期純利益			17,406		17,406				—	—	17,406
土地再評価差額金取崩額			△ 3,783		△ 3,783				—	—	△ 3,783
役員賞与			△ 189		△ 189				—	—	△ 189
自己株式の処分		0		7	8				—	—	8
自己株式の取得				△ 157	△ 157				—	—	△ 157
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額（純額）					—	△ 1,013	1,547	25	560	2,812	3,372
連結会計年度中の変動額（合計）	—	0	9,935	△ 149	9,786	△ 1,013	1,547	25	560	2,812	13,159
平成18年12月31日残高	77,181	75,523	28,484	△ 439	180,750	16,677	14,564	△ 6	31,235	2,893	214,879

連結損益計算書の要旨

単位：百万円

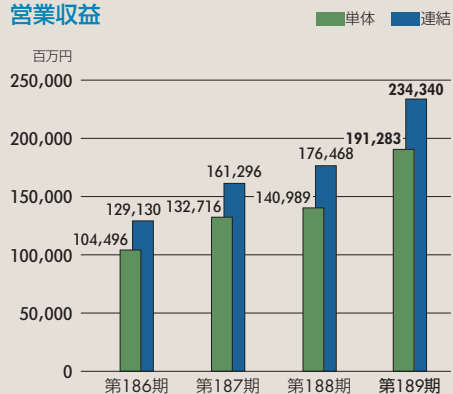
科目	当 期	前 期
	平成18年 1月 1日から 平成18年12月31日まで	平成17年 1月 1日から 平成17年12月31日まで
営業収益	234,340	176,468
営業原価	170,046	124,257
営業総利益	64,294	52,210
販売費及び一般管理費	29,833	22,740
営業利益	34,461	29,470
営業外収益	2,201	962
営業外費用	5,374	5,988
経常利益	31,289	24,444
特別利益	5,173	1,371
特別損失	4,814	4,857
税金等調整前当期純利益	31,648	20,958
法人税、住民税及び事業税	11,624	8,689
法人税等調整額	2,739	583
少数株主損失(△)	△ 122	—
当期純利益	17,406	11,684

連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

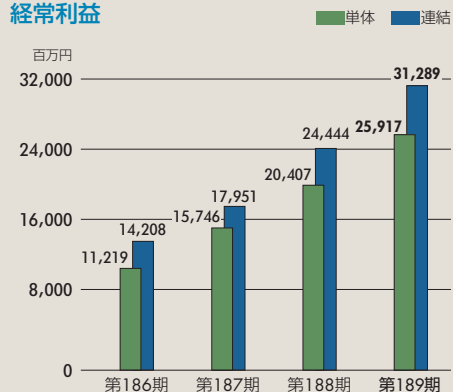
単位：百万円

区分	当 期	前 期
	平成18年 1月 1日から 平成18年12月31日まで	平成17年 1月 1日から 平成17年12月31日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,983	△ 941
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 42,699	△ 42,141
財務活動によるキャッシュ・フロー	44,994	44,170
現金及び現金同等物の期末残高	7,507	8,241

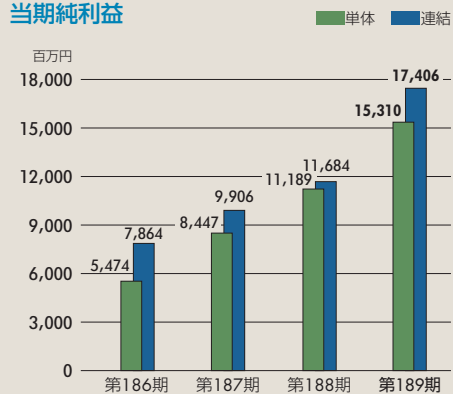
営業収益



経常利益



当期純利益



業績の概況（単体）

貸借対照表の要旨

単位：百万円

科目	当 期 平成18年12月31日現在	科目	当 期 平成18年12月31日現在
資産の部		負債の部	
流動資産	160,816	流動負債	134,700
たな卸資産	110,090	短期借入金	90,692
短期貸付金	24,506	その他の流動負債	44,007
その他の流動資産	26,219	固定負債	309,268
固定資産	486,736	長期借入金	215,083
有形固定資産	289,860	敷金及び協力金	37,658
建物及び構築物	62,279	その他の固定負債	56,525
土地	225,737	負債合計	443,968
その他の有形固定資産	1,843	純資産の部	
無形固定資産	13,804	株主資本	174,089
投資その他の資産	183,071	資本金	77,181
投資有価証券	92,409	資本剰余金	75,212
匿名組合出資金	47,628	利益剰余金	21,855
その他の投資	43,034	自己株式	△ 160
		評価・換算差額等	29,495
		その他有価証券評価差額金	14,930
		土地再評価差額金	14,564
		純資産合計	203,584
資産合計	647,553	負債純資産合計	647,553

損益計算書の要旨

単位：百万円

科目	当 期 平成18年 1月 1日から 平成18年12月31日まで
営業収益	191,283
営業原価	143,947
営業総利益	47,335
販売費及び一般管理費	17,763
営業利益	29,572
営業外収益	2,122
営業外費用	5,777
経常利益	25,917
特別利益	4,078
特別損失	2,915
税引前当期純利益	27,081
法人税、住民税及び事業税	9,608
法人税等調整額	2,162
当期純利益	15,310

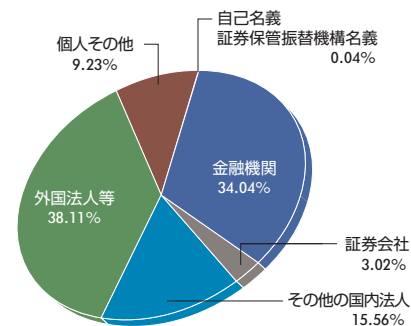
株式の概況（平成18年12月31日現在）

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	14,962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)	19,241	6.05%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	14,666	4.61%
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%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	9,677	3.04%
大成建設株式会社	7,975	2.51%
住友信託銀行株式会社(信託B口)	6,762	2.13%

所有株式比率



会社の概要

会社の概要 (平成18年12月31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	336名 (ほか臨時従業員数32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19年3月29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	奈良真一
常務取締役	猿田明里
常務取締役	加藤和政
常務取締役	斎藤政賢
取締役	丸田省吾
取締役	碓氷辰男
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
取締役	乾武生
監査役(常勤)	松見捷郎
監査役(常勤)	久保田政美
監査役	鈴木行二
監査役	喜田理

当社グループの概要 (平成18年12月31日現在)

従業員数	1,719名 (ほか臨時従業員数2,169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	〒130-0012 東京都墨田区太平四丁目1番3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
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

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
定時株主総会基準日	12月31日
期末配当基準日	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 方 法	電子公告 但し、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、東京都において発行する日本経済新聞に掲載して行います。



R100
古紙配合率100%再生紙