

# 2008 BUSINESS REPORT

---

## 第191期 中間事業報告書

平成20年1月1日から平成20年6月30日まで

東京建物株式会社

証券コード：8804



## 株主の皆様へ



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。

当上半期のわが国経済は、サブプライムローン問題に端を発した米国経済の減速や、原油価格・原材料価格の高騰などの影響から、企業収益が弱含みとなるなど、景気の回復は足踏み状態となりました。

当不動産業界におきましては、ビル市場は、空室率にやや上昇傾向が見られるものの、依然高い稼働率を維持し、賃料水準も都心部を中心に引き続き堅調さが持続するなど、順調に推移しました。住宅市場は、建築費の高騰などから販売価格が上昇するなか、郊外部を中心に顧客の買い控え傾向が強まり販売期間が長期化するなど、調整局面を迎えました。また、不動産証券化市場においては、サブプライムローン問題を背景とする金融市場の混乱などを受け、一部では投資を縮小する動きが見られました。

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・戸建住宅などの分譲事業を柱に据え、また都市開発プロジェクトの推進も積極的に行うなど、収益力の強化と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が、住宅市場の環境変化などによる影響を、業績において大きく受けることとなりました。

この結果、当上半期の連結業績につきましては、営業収益916億円、営業利益152億円、経常利益119億円、中間純利益70億円となりました。また、中間配当金につきましては、既に公表しておりますように、1株当たり8円とさせていただきます。

当社グループは、これまで培ってきた不動産証券化などのノウハウを活用した事業展開により、業容の拡大と収益力の強化を図るとともに、「東京建物グループの総合力」を発揮し、お客様からNo.1と評価される高品質な商品・サービスを提供してまいります。

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2,200億円、営業利益315億円、経常利益235億円、当期純利益140億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20年9月

## セグメント別の概況

### 賃貸事業

保有ビルが高稼働を維持し、賃料水準も引き続き上昇したことに加え、「霞が関コモンゲート」（東京都千代田区）等が通期稼働し、収益に寄与しました。また、「アパートメンツ三軒茶屋」（東京都世田谷区）、「アパートメンツタワー目黒」（東京都目黒区）等の都心型賃貸マンションが新規稼働したほか、引き続きSPCを活用した手法による新規投資を行いました。

### 分譲事業

マンション分譲で「THE KOSUGI TOWER」（川崎市）、「Brillia品川中延」（東京都品川区）、「Brillia六甲アイランド ブランズリビオ」（神戸市）等を、戸建分譲で「Brillia Terrace鶴沼」（神奈川県藤沢市）等を売上に計上するとともに、「Brillia護国寺富士見坂」（東京都文京区）、「Brilliaひばりが丘」（東京都西東京市）、「Brillia旭ヶ丘」（札幌市）等のマンションの販売を開始しました。

### その他の事業

仲介・鑑定・コンサルティング事業、リゾート・レジャー・ホテル事業、リフォーム事業、飲食事業、メディアコンプレックス事業、温浴事業などにおいて、豊富なノウハウを活用し、積極的に事業を展開してまいりました。当上半期は、「東条ゴルフ倶楽部」（兵庫県加東市）、「リバー富士カントリークラブ」（静岡県富士川町）などのゴルフ場を取得し運営を開始いたしました。また、昨年発足した東京建物不動産投資顧問株式会社においては、本年5月に金融商品取引法に基づく登録を完了し、投資運用業等の業務を開始いたしました。

## TOPICS

### 北関東最大級の ショッピングモール



本年秋、群馬県伊勢崎市に  
北関東最大級の  
時間消費型ショッピングモール  
『SMARK（スマーク）』  
がオープンします。  
（店舗数約180、駐車場約3,000台）

『SMARK（スマーク）』は  
「SMILE（微笑む）」と「PARK（公園）」  
を組み合わせた造語で  
本施設が地域交流の場として  
一日中楽しめる場所のひとつでありたい、  
という思いがこめられております。

内外装のデザインには  
伊勢崎の伝統工芸「伊勢崎かすり」を  
モチーフとして表現しております。



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。

## 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」



- 1 Brillia 大和郷（東京都文京区）  
平成21年10月竣工予定
- 2 Brillia L-Sio 萩山 -OWNER'S PARK-  
（東京都東村山市）平成21年7月竣工予定



- 3 Brillia Terrace世田谷・喜多見（東京都世田谷区）  
平成20年7月竣工
- 4 Brillia 旭ヶ丘（札幌市）  
平成21年3月竣工予定
- 5 Brillia Tower神戸元町（神戸市）  
平成22年8月竣工予定
- 6 Brillia ひばりが丘（東京都西東京市）  
平成21年4月竣工予定

# 都市開発

豊富なノウハウを活かした開発を各地で展開しています。



1



2

- 1 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21年3月竣工予定
- 2 名古屋プライムセントラル プロジェクト  
(名古屋市)  
平成21年3月竣工、6月オープン予定

## スマーク伊勢崎

<http://www.smark-isesaki.jp/>

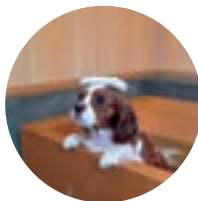
“ゴキゲンなくらし”をコンセプトに、シネマコンプレックスや食品スーパー等の大型専門店舗を核に約180の店舗を備えたリージョナル・ショッピングセンター「スマーク伊勢崎」が今秋誕生します。（北関東自動車道「伊勢崎IC」より約2.5km）



## 羽鳥湖高原レジーナの森

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

大規模複合リゾート「羽鳥湖高原レジーナの森」内にタイムシェアリゾート施設「バケーションヴィレッジ」が完成しました。源泉かけ流し温泉を備えた新築ログハウスコテージには愛犬同伴専用棟があり、愛犬とのリゾートライフが堪能できます。（東北自動車道「白河IC」より車で約30分）



## 白河高原カントリークラブ

<http://www.j-golfinc.com/>

那須連山の眺望が素晴らしい、雄大かつフラットなコースレイアウトが特長です。秘湯「甲子（かし）温泉」が楽しめる浴場、清潔感あるロッジなど付帯施設も充実。滞在型のリゾートゴルフが満喫できます。（東北自動車道「白河IC」より車で約20分）



## おふろの王様 多摩百草店

<http://www.tatemono.com/ousama/>

温浴事業の6店舗目となる「おふろの王様 多摩百草店」が本年7月にオープンしました。

多摩の自然や夜空を満喫できる寝ころび湯・岩風呂・炭酸泉などの露天風呂、4種類の岩盤浴が楽しめる岩盤温熱施設が特長です。（京王線「高幡不動」駅よりバス約10分、駐車場約190台）



## 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 期	科 目	当中間期	前 期
	平成20年6月30日現在	平成19年12月31日現在		平成20年6月30日現在	平成19年12月31日現在
<b>資産の部</b>			<b>負債の部</b>		
流動資産	223,777	204,066	流動負債	209,467	190,995
たな卸資産	169,787	155,779	短期借入金	134,461	116,480
その他の流動資産	53,989	48,286	その他の流動負債	75,006	74,514
固定資産	709,527	629,470	固定負債	491,746	412,007
有形固定資産	410,256	372,535	社債	60,000	60,000
建物及び構築物	90,937	81,217	長期借入金	290,826	240,319
土地	292,640	273,721	敷金及び協力金	47,947	44,220
その他の有形固定資産	26,678	17,596	その他の固定負債	92,972	67,467
無形固定資産	28,007	15,613	負債合計	701,213	603,002
投資その他の資産	271,263	241,321	<b>純資産の部</b>		
投資有価証券	187,582	170,611	株主資本	198,078	193,930
匿名組合出資金	51,153	52,587	資本金	77,181	77,181
その他の投資	32,527	18,122	資本剰余金	75,518	75,524
資産合計	933,305	833,536	利益剰余金	45,970	41,811
			自己株式	△ 592	△ 587
			評価・換算差額等	28,559	31,701
			その他有価証券評価差額金	9,661	13,317
			土地再評価差額金	19,122	18,481
			為替換算調整勘定	△ 224	△ 97
			少数株主持分	5,453	4,902
			純資産合計	232,091	230,534
			負債・純資産合計	933,305	833,536

### ■ 中間連結株主資本等変動計算書（平成20年1月1日から平成20年6月30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19年12月31日残高	77,181	75,524	41,811	△587	193,930	13,317	18,481	△97	31,701	4,902	230,534
中間連結会計期間中の変動額											
剰余金の配当			△2,224		△2,224				—	—	△2,224
中間純利益			7,044		7,044				—	—	7,044
土地再評価差額金取崩額			△640		△640				—	—	△640
自己株式の処分		△6		15	9				—	—	9
自己株式の取得				△20	△20				—	—	△20
連結範囲の変動			△5		△5				—	—	△5
持分法適用範囲の変動			△14		△14				—	—	△14
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額（純額）					—	△3,656	640	△126	△3,142	550	△2,591
中間連結会計期間中の変動額合計	—	△6	4,159	△4	4,148	△3,656	640	△126	△3,142	550	1,556
平成20年6月30日残高	77,181	75,518	45,970	△592	198,078	9,661	19,122	△224	28,559	5,453	232,091



## ■ 中間連結損益計算書の要旨

単位：百万円

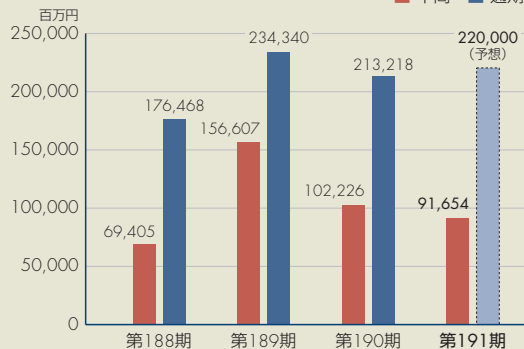
科目	当中間期	前中間期
	平成20年1月1日から 平成20年6月30日まで	平成19年1月1日から 平成19年6月30日まで
営業収益	91,654	102,226
営業原価	59,787	63,978
営業総利益	31,866	38,247
販売費及び一般管理費	16,568	14,738
営業利益	15,297	23,509
営業外収益	948	856
営業外費用	4,296	3,459
経常利益	11,950	20,906
特別利益	78	1,506
特別損失	5,371	309
税金等調整前中間純利益	6,658	22,103
法人税、住民税及び事業税	1,485	9,398
法人税等調整額	△ 1,871	1,757
少数株主利益	0	289
中間純利益	7,044	10,658

## ■ 中間連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

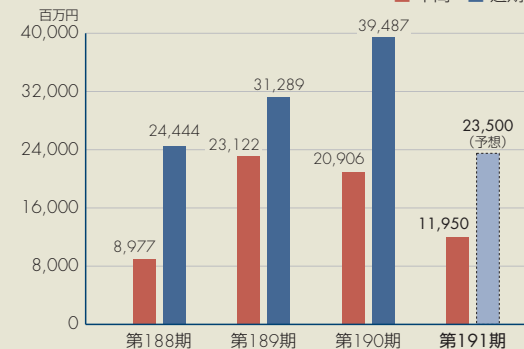
単位：百万円

科目	当中間期	前中間期
	平成20年1月1日から 平成20年6月30日まで	平成19年1月1日から 平成19年6月30日まで
営業活動による キャッシュ・フロー	△ 11,622	△ 26,055
投資活動による キャッシュ・フロー	△ 57,083	△ 70,345
財務活動による キャッシュ・フロー	69,064	98,747
現金及び現金同等物の 中間期末残高	11,107	9,878

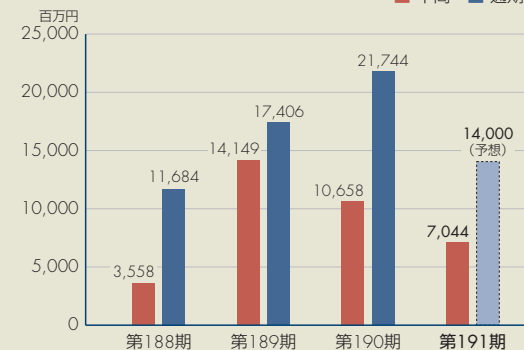
## 営業収益



## 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20年6月30日現在	科目	当中間期 平成20年6月30日現在
<b>資産の部</b>		<b>負債の部</b>	
<b>流動資産</b>	219,770	<b>流動負債</b>	187,927
販売用不動産	152,054	短期借入金	132,914
その他の流動資産	67,715	その他の流動負債	55,012
<b>固定資産</b>	655,388	<b>固定負債</b>	471,501
<b>有形固定資産</b>	336,969	社債	60,000
建物及び構築物	68,074	長期借入金	284,144
土地	251,202	長期預り金	62,092
その他の有形固定資産	17,692	その他の固定負債	65,264
<b>無形固定資産</b>	14,285	<b>負債合計</b>	659,428
<b>投資その他の資産</b>	304,133	<b>純資産の部</b>	
投資有価証券	171,317	<b>株主資本</b>	188,242
匿名組合出資金	46,596	資本金	77,181
その他の投資	86,219	資本剰余金	75,207
<b>資産合計</b>	875,158	利益剰余金	36,166
		自己株式	△ 313
		<b>評価・換算差額等</b>	27,488
		其他有価証券評価差額金	8,365
		土地再評価差額金	19,122
		<b>純資産合計</b>	215,730
		<b>負債・純資産合計</b>	875,158

### ■ 中間損益計算書の要旨

単位：百万円

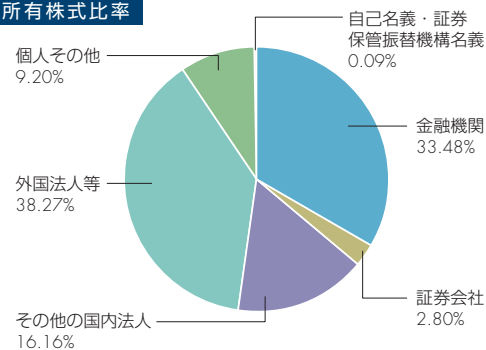
科目	当中間期 平成20年1月1日から 平成20年6月30日まで
<b>営業収益</b>	67,735
営業原価	44,521
<b>営業総利益</b>	23,213
販売費及び一般管理費	9,688
<b>営業利益</b>	13,524
営業外収益	1,527
営業外費用	4,340
<b>経常利益</b>	10,710
特別利益	88
特別損失	5,184
<b>税引前中間純利益</b>	5,614
法人税、住民税及び事業税	540
法人税等調整額	△ 1,821
<b>中間純利益</b>	6,894

## 株式の概況（平成20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	15,104名

株主名	所有株式数（千株）	出資比率
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	21,194	6.66%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	18,797	5.91%
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）	9,206	2.89%
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	8,617	2.71%
大成建設株式会社	7,975	2.51%

### 所有株式比率



# 会社の概要

## ■ 会社の概要 (平成20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  
441名 (ほか臨時従業員数28名)
- 本支店所在地  
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20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	奈 良 眞
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
常務取締役	柴 山 久 雄
常務取締役	綾 木 眞 二
取締役	丸 田 省 吾
取締役	碓 氷 辰 男
取締役	大久保 聡
取締役	畑 稔 行
取締役	大久保 晃
取締役	乾 武 生
取締役	吉 田 慎 二
取締役	輿 水 秀 一 郎
取締役	野 村 均
監査役 (常勤)	松 見 捷 郎
監査役 (常勤)	久保田 政 美
監査役	小船井 正 浩
監査役	石 坂 文 人

## ■ 当社グループの概要 (平成20年 6月30日現在)

- 従業員数  
2,368名 (ほか臨時従業員数2,811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、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
- 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
- 東京建物リゾート株式会社  
〒103-0027 東京都中央区日本橋一丁目3番13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

## 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・ 電話お問合せ先)	〒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 (電子公告掲載アドレス <a href="http://www.tatemono.com/ir/">http://www.tatemono.com/ir/</a> ) 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。

### <株券の電子化について>

- 平成21年1月から株券の電子化が実施される予定です。
- 電子化が実施されますとお手持ちの株券は無効となりますので、ご注意ください。
- 株券がご本人様以外の名義になっている場合、株主の権利を失う可能性があります。早急に名義書換のお手続きをお済ませください。
- お手元の株券は、お早めに証券会社を通じて「証券保管振替機構(ほふり)」にお預けいただくことをおすすめいたします。

お問合わせ先(株主名簿管理人):みずほ信託銀行 証券代行部  
フリーダイヤル 0120-288-324



東京建物 <http://www.tatemono.com>

環境にやさしく……再生紙、大豆油インキを使用しております。