



2009 BUSINESS REPORT

第192期 事業報告書

平成21年1月1日から平成21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192期(平成21年1月1日から平成21年12月31日まで)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。

当連結会計年度は、経済活動の水準が依然として低いなか、雇用情勢の深刻さや物価の下落傾向が続くなど、本格的な景気回復には至りませんでした。

また、当不動産業界では、不動産投資市場については年後半には回復の兆しがみられたものの、賃貸オフィス市場は厳しい事業環境が続き、分譲住宅市場においても市況回復感に乏しい展開となりました。

このような事業環境のもと、当連結会計年度の連結業績につきましては、営業収益2,626億9百万円(前年度比31.4%増)、営業利益291億6千2百万円(前年度比5.2%増)、当期純利益63億4千5百万円(前年度比37.2%減)となりました。また、配当金につきましては、年間配当金1株当たり10円(うち中間配当金5円)となりました。

今後も予断を許さない状況が続くものと思われませんが、当社グループは、事業環境の変化を新たな価値を創造する好機と捉え、成長が見込まれる中国において事業を展開するほか、高齢化社会への対応や環境配慮への取り組みを推進するなど、新たなステージへの飛躍を実現してまいります。

なお、第193期(平成22年1月1日から平成22年12月31日まで)の連結業績ならびに配当金(本年2月発表時の予想値)につきましては、営業収益2,000億円、営業利益260億円、当期純利益60億円、年間配当金1株当たり8円(うち中間配当金4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22年3月

TOPICS

京橋三丁目1地区プロジェクト

平成21年10月、東京都に対し都市再生特別地区（京橋三丁目1地区）都市計画決定等の提案書を提出しました。

今後とも当社は、都市再生及びマネジメントのノウハウを最大限に発揮して、東京駅前地区における都市の新たな付加価値の創出を目指す魅力あるまちづくりに貢献してまいります。

東京建物不動産販売株による株東京建物アメニティサポートの完全子会社化

平成21年12月、当社の連結子会社である東京建物不動産販売株式会社は、当社の100%子会社であった株式会社東京建物アメニティサポートを株式交換により完全子会社化しました。

当社グループとしては、今回の経営統合により住宅分譲事業及び賃貸住宅事業等における両社の連携を強化し、事業効率性、業容拡大等の面で更なる企業価値の向上を目指してまいります。

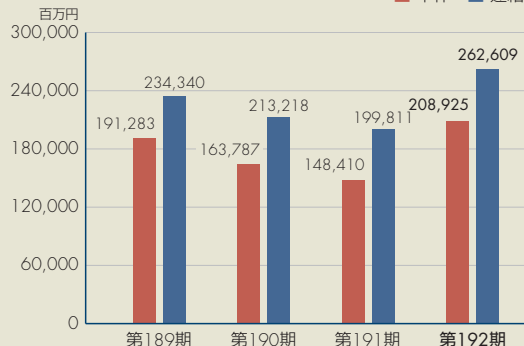
新株式発行及び株式売出し

平成21年12月、当社は、公募及び第三者割当により1億1千5百万株の新株式を発行するとともに305億3千9百万円の資金を調達しました。

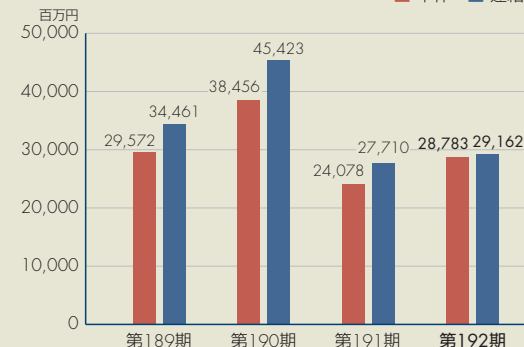
今回の調達資金は、全額を賃貸事業及び不動産証券化事業における不動産開発投資資金に充当し、持続的成長の実現を目指す収益力の強化につなげてまいります。

表紙写真：東京・錦糸町周辺

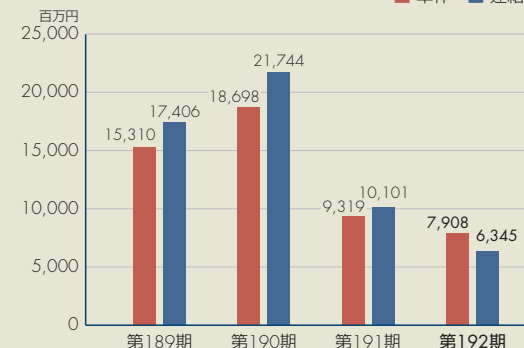
営業収益



営業利益



当期純利益



事業のご紹介

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 大手町1-6計画（仮称）
（東京都千代田区）
平成21年11月着工、平成26年竣工予定
- 2 八重洲共同ビル（仮称）
（東京都中央区）
平成22年3月着工、平成23年竣工予定





3 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5月竣工

4 東京建物仙台ビル
(仙台市)
平成21年11月竣工



マンション分譲

Brillia

「洗練された住まい」
「住んでからの安心」



- 1 Brillia WELLITH 文京千駄木
(東京都文京区)
平成23年3月竣工予定
- 2 Brillia 有明 Sky Tower
(東京都江東区)
平成23年3月竣工予定
- 3 大阪福島タワー
(大阪市)
平成23年3月竣工予定



グレイプス浅草

<http://www.grapes-life.jp/>

高齢化社会への新たな提案として推進している、高齢者向け住宅事業の第一弾として高齢者専用賃貸住宅「グレイプス浅草」（東京都台東区、総戸数99戸）が平成21年12月に竣工しました。「グレイプス浅草」は、多くのシニアの皆様のご意見を反映させた建物づくりを行うなど、高齢者の皆様に「寿（ことほ）ぐ」気持ちに満ちた住宅です。（東京メトロ銀座線「浅草」駅より徒歩約5分）



羽鳥湖高原レジーナの森

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

愛犬との新しいライフスタイルを提案する「いぬのきもちコテージ」が平成21年4月にオープンしました。天然芝のプライベートドッグランなどを備えた専用コテージは、愛犬と一緒に安心して泊まります。日本最大級のドッグランやノーリード専用散歩コース、愛犬用の温泉施設など、愛犬用関連施設も充実しています。（東北自動車道「白河IC」より車で約30分）

* 「いぬのきもち」は㈱ベネッセコーポレーションの登録商標です。



業績の概況（連結）

■ 連結貸借対照表の要旨

単位：百万円

科目	当連結会計年度		前連結会計年度	
	平成21年12月31日現在		平成20年12月31日現在	
資産の部				
流動資産	196,733	245,211		
たな卸資産	—	183,412		
販売用不動産	74,114	—		
仕掛販売用不動産	40,820	—		
開発用不動産	35,795	—		
その他	46,001	61,799		
固定資産	772,759	718,818		
有形固定資産	466,464	426,667		
建物及び構築物	126,062	109,400		
土地	326,006	289,763		
その他	14,394	27,503		
無形固定資産	28,257	28,649		
投資その他の資産	278,037	263,500		
投資有価証券	184,839	184,988		
匿名組合出資金	58,461	44,796		
その他	34,736	33,715		
資産合計	969,492	964,030		
負債の部				
流動負債	204,943	258,425		
短期借入金	134,767	188,445		
その他	70,175	69,980		
固定負債	505,256	474,250		
社債	74,500	60,000		
長期借入金	268,266	269,860		
受入敷金保証金	44,574	48,940		
不動産特定共同事業出資受入金	65,467	55,223		
その他	52,447	40,225		
負債合計	710,200	732,675		
純資産の部				
株主資本	228,667	197,902		
資本金	92,451	77,181		
資本剰余金	90,705	75,453		
利益剰余金	46,032	45,797		
自己株式	△ 521	△ 529		
評価・換算差額等	25,814	26,155		
少数株主持分	4,810	7,296		
純資産合計	259,292	231,354		
負債・純資産合計	969,492	964,030		

■ 連結株主資本等変動計算書（平成21年1月1日から平成21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 産計
	資本金	資 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20年12月31日残高	77,181	75,453	45,797	△529	197,902	7,838	19,509	△1,192	26,155	7,296	231,354
連結会計年度中の変動額											
新株の発行	15,269	15,269			30,539						30,539
剰余金の配当			△4,131		△4,131						△4,131
当期純利益			6,345		6,345						6,345
土地再評価差額金の取崩			△1,978		△1,978						△1,978
自己株式の取得				△21	△21						△21
自己株式の処分		△18		28	9						9
持分法適用会社に対する 持分変動に伴う自己株式の増減				1	1						1
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額（純額）					—	852	△1,388	195	△340	△2,485	△2,826
連結会計年度中の変動額（合計）	15,269	15,251	235	7	30,764	852	△1,388	195	△340	△2,485	27,938
平成21年12月31日残高	92,451	90,705	46,032	△521	228,667	8,690	18,121	△997	25,814	4,810	259,292

■ 連結損益計算書の要旨

単位：百万円

科目	当連結会計年度 平成21年1月1日から 平成21年12月31日まで		前連結会計年度 平成20年1月1日から 平成20年12月31日まで	
	営業収益	262,609	199,811	
営業原価	201,781	136,697		
営業総利益	60,828	63,114		
販売費及び一般管理費	31,665	35,403		
営業利益	29,162	27,710		
営業外収益	1,803	1,963		
営業外費用	11,634	9,173		
経常利益	19,331	20,500		
特別利益	4,232	730		
特別損失	16,131	8,145		
税金等調整前当期純利益	7,433	13,085		
法人税、住民税及び事業税	4,041	5,975		
法人税等調整額	△ 818	△ 2,923		
少数株主損失(△)	△ 2,135	△ 67		
当期純利益	6,345	10,101		

■ 連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

単位：百万円

区分	当連結会計年度 平成21年1月1日から 平成21年12月31日まで		前連結会計年度 平成20年1月1日から 平成20年12月31日まで	
	営業活動による キャッシュ・フロー	66,293	△ 16,753	
投資活動による キャッシュ・フロー	△ 48,915	△ 76,761		
財務活動による キャッシュ・フロー	△ 18,487	100,176		
現金及び現金同等物の 期末残高	16,078	17,159		

■ 事業の種類別セグメント情報(連結)

単位：百万円

	当連結会計年度 平成21年1月1日から平成21年12月31日まで			前連結会計年度 平成20年1月1日から平成20年12月31日まで		
	営業収益	営業費用	営業利益	営業収益	営業費用	営業利益
賃貸事業	68,702	40,043	28,659	59,386	33,210	26,176
分譲事業	158,316	149,761	8,555	92,919	91,657	1,262
その他の事業	39,331	40,296	△ 964	51,393	43,312	8,081
計	266,350	230,101	36,249	203,700	168,180	35,519
消去又は全社	△ 3,741	3,345	△ 7,086	△ 3,888	3,920	△ 7,809
連結	262,609	233,446	29,162	199,811	172,100	27,710

株式の概況 (平成21年12月31日現在)

株式の状況

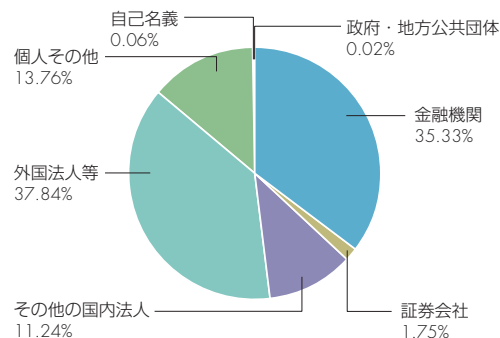
発行可能株式総数	800,000,000株
発行済株式総数	433,059,168株
株主総数	21,728名

大株主

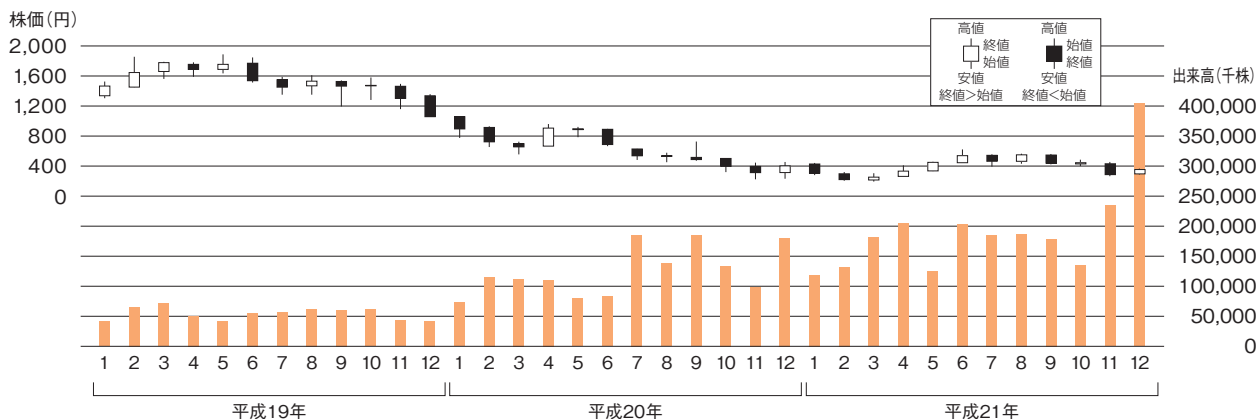
株主名	持株数(千株)	持株比率(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	41,767	9.65
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	22,436	5.18
株式会社損害保険ジャパン	10,484	2.42
明治安田生命保険相互会社	10,120	2.34
大成建設株式会社	7,975	1.84
モルガンスタンレーアンドカンパニーイंक	7,443	1.72
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	7,293	1.69
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	6,766	1.56
ジユニパー	5,308	1.23
トイェ バク アーゲー ロンドン ビービー ノムティエ クライアツツ 613	5,249	1.21

(注) 持株比率は自己株式(263,413株)を控除して計算しております。

所有者別状況



株価及び出来高の推移



会社の概要

■ 会社の概要 (平成21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
92,451,442,786円
- 従業員数
445名 (ほか臨時従業員数31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)

■ 当社グループの概要 (平成21年12月31日現在)

- 従業員数
2,231名 (ほか臨時従業員数1,977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

■ 役員 (平成22年3月30日現在)

取締役会長	南 敬 介
代表取締役社長	畑 中 誠
代表取締役副社長	佐久間 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
常務取締役	柴 山 久 雄
常務取締役	綾 木 眞 二
取締役	碓 氷 辰 男
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	興 水 秀 一 郎
取締役	野 村 均
取締役	矢 内 良 樹
取締役	高 野 一 郎
監査役 (常勤)	久保田 政 美
監査役 (常勤)	大 川 純 一 郎
監査役	小 船 井 正 浩
監査役	石 坂 文 人

● 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



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

株主名簿管理人及び
特別口座の口座管理機関

みずほ信託銀行株式会社

同連絡先

〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4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)

公告方法

電子公告

(電子公告掲載アドレス <http://www.tatemono.com/ir/>)

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。