



株主の皆様へ

第196期 中間事業報告書

平成25年1月1日から平成25年6月30日まで

信頼を未来へ

東京建物株式会社

証券コード：8804

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。

当社グループは、前期より3年間を対象としたグループ中期経営計画「**Re-Start** ～自己変革への挑戦～」(2012～2014年)を進めており、「選択と集中の構造改革」と「バリューチェーンの最適化」を軸とした変革を図ることで、収益力・財務体質の強化を着実に進め、将来の飛躍に向けた足場固めを図っております。

ビル事業においては、昨年の「中野セントラルパーク」、本年3月の「東京スクエアガーデン」、「グランフロント大阪」に続き、8月には「大手町タワー」(大手町1-6計画)が稼働しました。また、4月には「日本橋1丁目建替プロジェクト」を着工するなど、資産ポートフォリオの強化を着実に遂行しております。

住宅事業においては、重点分野であるマンション建替事業として「Brillia多摩ニュータウン」(総戸数1,249戸、本年10月竣工予定)が好評裏に完売したほか、豊島区本庁舎との一体型再開発事業「Brillia Tower池袋」(平成27年竣工予定)を企画・推進するなど、当社が長年にわたり培ってきた「信頼」をベースに、高度な知識・経験を必要とする事業に注力しております。

当社グループを取り巻く事業環境は、経済政策の効果により景気が回復していくことが期待されるものの、中国経済の動向や欧州債務問題の長期化等、海外経済の減速リスクは拭いきれず、予断を許さない状況が続くと考えられます。中間配当については期初公表通り見送らせていただきますが、通期の連結業績予想の着実な達成と期末の配当に向け、グループ一丸となって鋭意取り組んでまいります。株主の皆様におかれましては、今後とも引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。

平成25年9月



代表取締役
社長執行役員
佐久間 一

企業理念 Corporate Philosophy

「信頼を未来へ」

世紀を超えた信頼を誇りとし、
企業の発展と豊かな社会づくりに挑戦します。

私たちは、豊かで夢のある暮らしを応援します。

私たちは、快適な都市環境づくりを目指します。

私たちは、価値あるやすらぎの空間を創造します。

当第2四半期累計期間(平成25年1月～6月)のわが国経済は、新政権の経済政策や日本銀行の金融緩和策に伴い、輸出環境の改善や株価の上昇傾向が見られ、景気は着実に持ち直しの動きを見せております。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場については、新築ビルの大量供給に伴う影響が一段落したことで、空室率の改善が進み、一部では賃料水準に底打ちの兆しが見られるなど、年後半にかけての本格回復が期待されます。

分譲住宅市場については、建築費の上昇等懸念はあるものの、低金利や景況感の改善等を背景として、契約率は引き続き順調に推移し、堅調な事業環境が続いています。

また、不動産投資市場については、年初よりJ-REITの新規上場や公募増資が増加し、良好な資金調達環境を背景に積極的な物件取得も見られるなど、市場全般が活性化いたしました。

このような事業環境のもと、当第2四半期累計期間の連結業績につきましては、住宅事業において、マンション等の売上計上戸数が、前年第2四半期累計期間(以下、「前年同期」という)に比べ、大幅に増加したこと等により、営業収益は904億2千6百万円と、前年同期比で増収(前年同期896億9千4百万円)となりました。一方、ビル等事業において、前年に計上した、資産売却に伴う配当収益等の剥落が大きく影響し、営業利益は78億7千3百万円(前年同期213億6千3百万円)、経常利益は37億5千3百万円(前年同期167億9千7百万円)、四半期純利益は51億8千5百万円(前年同期107億2千5百万円)と、共に前年同期比で減益となりました。

● Topics グループ会社再編

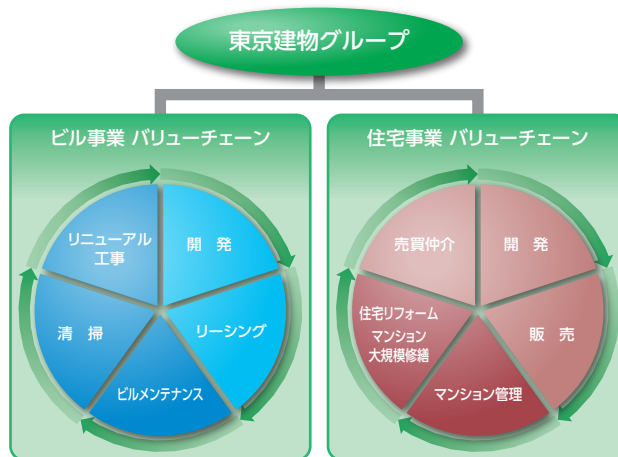
当社グループは、グループ中期経営計画の中で、全社的な取り組みとして掲げた「バリューチェーン強化のための構造改革」に基づき、グループにおける管理・マネジメント等のソフトサービスの強化を企画し、下記の通り、当社のコア事業であるビル事業・住宅事業において、ビルメンテナンス、ビル清掃、ビルリニューアル工事、住宅リフォームを行う関連会社の整理・再編・連結子会社化を行い、グループ総合力の強化を図りました。

①平成25年3月29日

東京不動産管理株式会社(ビルメンテナンス)、東京ビルサービス株式会社(ビル清掃)の二社を連結子会社化。

②平成25年7月1日

株式会社東京建物テクノビルド(ビルリニューアル工事・住宅リフォーム)の事業を分割し、東京不動産管理株式会社及び株式会社東京建物アメニティサポートに統合。

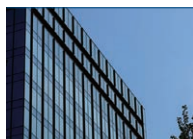


セグメント別 業績の概況

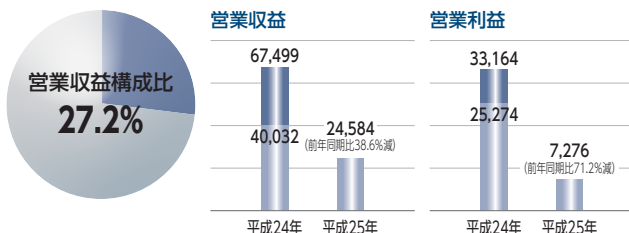
Business Segment Overview

■第2四半期累計(中間) ■通期 (単位:百万円)

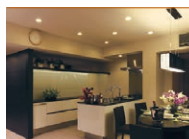
ビル等事業



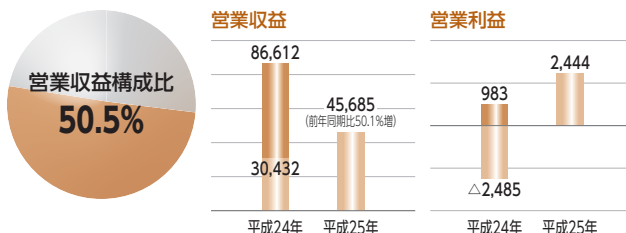
大規模複合開発事業「東京スクエアガーデン」(東京都中央区)及び「グランフロント大阪」(大阪市)が3月に竣工・新規稼働し、「大手町フィナンシャルシティ(ノースタワー)」(東京都千代田区)、「日本橋TIビル」(東京都中央区)が通期稼働しました。しかしながら、前年に計上した、資産売却に伴う配当収益等の剥落が大きく影響し、前年同期比で減収減益となりました。



住宅事業



マンション分譲では、「Brillia WELLITH月島」(東京都中央区)、「Brillia大山町」(東京都板橋区)、「ワテラストワーレレジデンス」(東京都千代田区)、「ザ・ミリニウムフォート府中御殿坂」(東京都府中市)等を売上計上しており、前年同期に比べ、マンション等の売上計上戸数が大幅に増加したため、前年同期比で増収増益となりました。

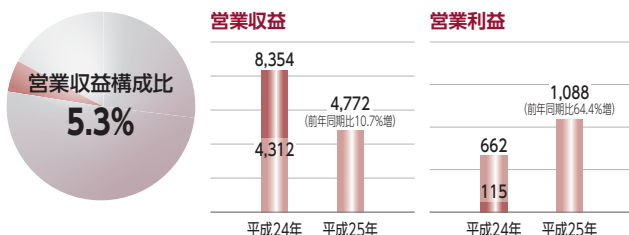


不動産流通事業



仲介事業において、個人仲介・法人仲介共に取扱件数が増加した結果、手数料収入が増加したため、前年同期比で増収増益となりました。

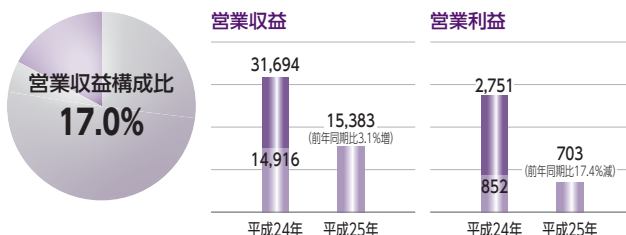
また、社宅管理代行業務等企業ニーズへの対応により、企業の所有する不動産に関するコンサルティングの相談件数が大幅に増加するなど、取引企業のCRE(企業不動産)戦略を始めとした派生ビジネスの獲得機会創出に努めております。



その他事業



その他事業では、余暇事業、リフォーム事業、時間貸駐車場事業、資産運用事業、海外事業等を行っておりますが、飲食事業を売却したことによる収益の減少があったものの、時間貸駐車場事業において大型の新規駐車場の開設が相次いだこと等が寄与し、全体では前年同期比で増収となりました。一方、資産運用事業において不動産投資商品の販売費が増加したこと等に伴い、全体では前年同期比で減益となりました。また、従来の中国事業に加え、アジア新興国における事業機会の探索を目的として、シンガポール駐在員事務所を開設いたしました。



プロジェクトのご紹介

新しい価値を社会に提供し続ける「東京建物のまちづくり」。私達はお客様の立場に立ったものづくりで社会に貢献しています。東京建物グループが展開するプロジェクトの一部をご紹介します。

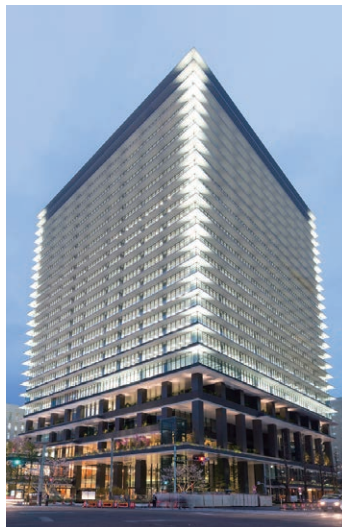
ビル事業

全国主要都市で
都市開発事業を展開し、
地域の活性化に
貢献しています。

当社は都市開発に関する豊富なノウハウと不動産証券化の仕組みを活用することで、全国主要都市で地域の活性化に貢献しています。また、都市再開発のコーディネートやコンサルティングなどにも積極的に取り組んでいます。

Projects Introduction

■ 東京スクエアガーデン 本年3月竣工



当社らが京橋三丁目1、2番街区で開発を進めている「東京スクエアガーデン」が、本年3月竣工しました。

入居企業の事業継続性を支える高い安全性と環境性能、様々なニーズに対応可能な東京駅周辺で最大級の基準階面積を有しており、国際都市東京の新たなランドマークとして、パイリンガル対応も可能な子育て支援施設や外国人患者の受入にも対応した医療施設、コンベンションホール、30店舗の商業ゾーンを併設しています。当社では、本物件が位置する京橋を含めた「八重洲・京橋・

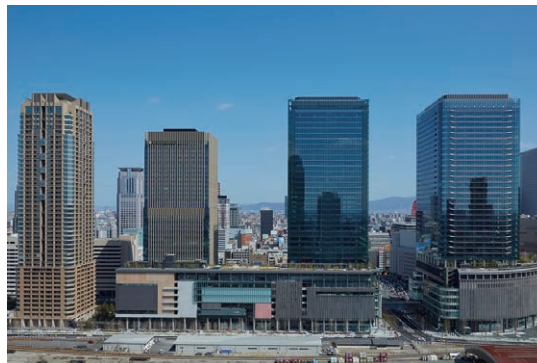


日本橋」エリアを中心とした東京駅周辺を最重要エリアと位置づけ、今後も複数の新規開発を展開してまいります。

■ グランフロント大阪 本年3月竣工

うめきた(大阪駅北地区)先行開発区域プロジェクト「グランフロント大阪」が本年3月に竣工し、4月にまちびらきを迎えました。

お客様が継続的に足を運びたいくなるような賑わいと活気溢れるまちを実現すべく、オフィス、商業施設、ホテル、ナレッジキャピタル(新たな知的価値を生み出す複合施設)および豊かなオープンスペース等を活用して様々なイベントを開催するなど、人の営みを中心となる「新しい参加型のまちづくり」に取り組んでいます。



「グランフロント大阪」という名称には、大阪の新しい玄関口にふさわしい「世界に開かれた最前線のまちであり続けたい」という思いがこめられています。多様な人々や感動との出会いで、新しいアイデアを生み出し、明日を拓く魅力溢れるまちを目指してまいります。

住宅事業

「Brillia (ブリリア)」を中核に、
良質なマンションや
戸建を供給しています。

「人が、輝く」暮らしの実現を目指し、常に「住まう人の視点」で良質なマンション・戸建の供給に努めています。また、住宅市場の動向を見据え、高齢者向け賃貸住宅の分野にも事業を展開。グループのノウハウ・総合力を結集し、良質な住空間創造と質の高い管理運営に注力しています。

Brillia

■ Brillia Tower池袋

大商業・文化都市として発展し続ける池袋駅から徒歩圏に位置する、全国初の区本庁舎一体型免震タワーレジデンス「Brillia Tower池袋」の販売を開始いたしました。

49階建、総戸数432戸の本プロジェクトは、豊島区本庁舎をはじめ商業施設・事務所・住宅が一体となった立体都市。区庁舎に相応しい優れた耐震性を備えており、生活利便性と共に暮らしの安心も享受できます。周辺には「豊島区立舞台芸術交流センター」「豊島区立中央図書館」などの文化・芸術施設も集積。豊島区本庁舎と一体の本プロジェクトが、このエリアの中心的存在となるでしょう。



■ Brilliaときわ台 ソライエレジデンス

池袋から5km圏内という都心に隣接したエリアにありながら、邸宅地としての落ち着きも享受できる街、ときわ台エリアに誕生する「Brilliaときわ台 ソライエレジデンス」の販売を開始いたしました。

非常用飲料水生成システムや非常時に約72時間電力を供給できる非常用発電システム等、「もしものときに」的確に対応できる安心の設備や、電気自動車のカーシェア、電力の高圧一括受電など、経済的でエコロジーな「かしくくらす」アイデアを積極的に取り入れています。これからの住まいの理想を見据えた次世代邸宅となるための、数々の創意工夫があらゆるところに備えられています。



東京建物グループの確かな実績とノウハウで マンション建替え事業をサポートします。

マンションの老朽化が社会問題としてクローズアップされ始めています。特に初期に建築されたマンションでは、耐震性に不安があったり、エレベーターがないなど、深刻な問題を抱えている建物も少なくありません。東京建物グループでは、コンサルタントとして、またデベロッパーとして、建替え初期のアドバイスから具体的な事業推進、建替後のアフターサービスなど、住まいの最適な再生方法の検討・実行をお手伝いいたします。



建 替 え の 流 れ



私たちの
サポート

建 替 え 実 績



● 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

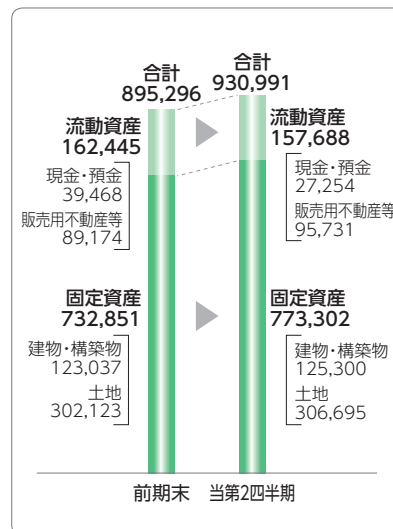
科目	前期末 平成24年12月31日現在	当第2四半期 平成25年6月30日現在
資産の部		
流動資産	162,445	157,688
固定資産	732,851	773,302
有形固定資産	437,027	444,391
無形固定資産	28,389	29,722
投資その他の資産	267,434	299,188
① 資産合計	895,296	930,991
負債の部		
流動負債	200,693	181,127
固定負債	482,111	507,261
② 負債合計	682,804	688,389
純資産の部		
株主資本	166,584	167,806
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	63,518	63,518
利益剰余金	11,164	14,186
自己株式	△549	△2,349
その他の包括利益累計額	38,489	64,037
その他有価証券評価差額金	23,960	43,208
繰延ヘッジ損益	△368	△219
土地再評価差額金	15,672	15,672
為替換算調整勘定	△774	5,375
少数株主持分	7,417	10,757
③ 純資産合計	212,491	242,601
負債純資産合計	895,296	930,991

③ 純資産合計

四半期純利益及びその他有価証券評価差額金、為替換算調整勘定の増加等により、純資産合計は2,426億1百万円(前期末比301億1千万円増)となりました。

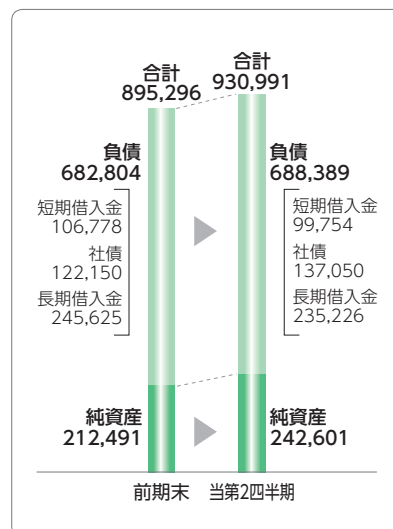
① 資産合計

上場株式の時価評価等による投資有価証券の増加及び連結子会社の増加等により、資産合計は9,309億9千1百万円(前期末比356億9千4百万円増)となりました。



② 負債合計

不動産特定共同事業出資受入金の減少、繰延税金負債の増加等により、負債合計は6,883億8千9百万円(前期末比55億8千4百万円増)となりました。なお、有利子負債残高(リース債務除く)は4,767億9千2百万円(前期末比29億5千3百万円減)となりました。



● 四半期連結損益計算書

(単位: 百万円)

科目	前第2四半期 (累計)	当第2四半期 (累計)
	平成24年1月 1日から 平成24年6月30日まで	平成25年1月 1日から 平成25年6月30日まで
① 営業収益	89,694	90,426
営業原価	58,106	70,483
営業総利益	31,588	19,943
販売費及び一般管理費	10,224	12,069
② 営業利益	21,363	7,873
営業外収益	735	1,165
営業外費用	5,301	5,285
経常利益	16,797	3,753
特別利益	2,439	3,726
特別損失	823	253
税金等調整前四半期純利益	18,413	7,226
法人税、住民税及び事業税	1,100	1,105
法人税等調整額	6,378	721
少数株主損益調整前四半期純利益	10,934	5,399
少数株主利益	209	213
四半期純利益	10,725	5,185

① 営業収益

住宅事業においてマンション等の売上計上戸数が大幅に増加したこと等により、営業収益は904億2千6百万円(前年同期比0.8%増)となりました。

② 営業利益

上記増収要因があった一方、ビル等事業において前年に計上した資産売却に伴う配当収益等の剥落が大きく影響し、営業利益は78億7千3百万円(前年同期比63.1%減)となりました。

● 四半期連結キャッシュ・フロー計算書 (単位: 百万円)

科目	前第2四半期 (累計)	当第2四半期 (累計)
	平成24年1月 1日から 平成24年6月30日まで	平成25年1月 1日から 平成25年6月30日まで
① 営業活動によるキャッシュ・フロー	19,057	△2,768
② 投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,762	△4,693
③ 財務活動によるキャッシュ・フロー	△20,514	△5,434
現金及び現金同等物の四半期末残高	14,742	27,253

① 営業活動によるキャッシュ・フロー

たな卸資産の増加による資金の減少があったこと等により、営業活動による資金の減少は27億6千8百万円となりました。

② 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資有価証券及び固定資産の取得、不動産特定共同出資受入金の減少があったこと等により、投資活動による資金の減少は46億9千3百万円となりました。

③ 財務活動によるキャッシュ・フロー

有利子負債の返済等による資金の減少があったことにより、財務活動による資金の減少は54億3千4百万円となりました。

▶ 詳しい財務データ等は当社ホームページをご活用ください。

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

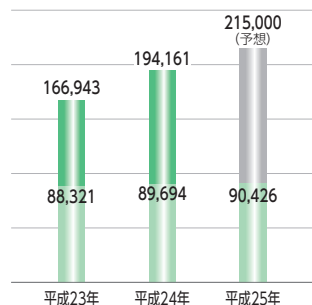
東京建物 IR 検索

連結財務ハイライト

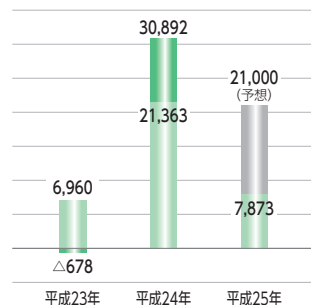
Consolidated Financial Highlights

■ 第2四半期累計(中間) ■ 通期

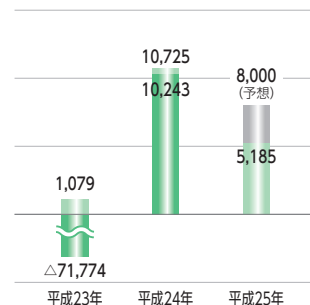
営業収益 (単位: 百万円)



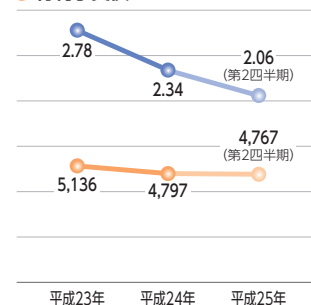
営業利益 (単位: 百万円)



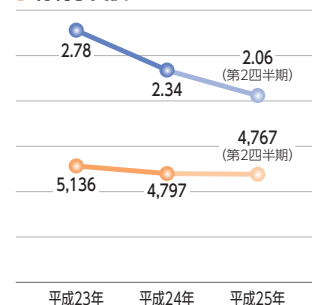
純利益 (単位: 百万円)



D/Eレシオ (単位: 倍)



有利子負債 (単位: 億円)



● 会社の概要

(平成25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	92,451,442,786円
従業員数	438名 (ほか臨時従業員数92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 電話 (03) 3274-0111 (代表)
関西支店	〒541-0053 大阪市中央区本町三丁目4番8号※ 電話 (06) 7711-0222 (代表)
札幌支店	〒060-0807 札幌市北区北七条西一丁目2番地6 電話 (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 電話 (092) 761-0110 (代表)
名古屋支店	〒460-0003 名古屋市中区錦二丁目20番8号 電話 (052) 202-0301 (代表)

※本年7月22日付で上記住所に移転いたしました。

● 当社グループの概要

(平成25年6月30日現在)

主要な事業内容	●ビル等事業 オフィスビル、商業施設等の開発、賃貸及び管理
	●住宅事業 マンション、戸建住宅の開発、販売、賃貸及び管理
	●不動産流通事業 不動産の売買、仲介、鑑定評価及びコンサルティング
	●その他事業 余暇事業、リフォーム事業、時間貸駐車場事業、資産運用事業、海外事業その他
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
	東京不動産管理株式会社 〒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 〒103-0028 東京都中央区八重洲一丁目9番9号
	日本パーキング株式会社 〒101-0051 東京都千代田区神田神保町二丁目4番地

● 役員

(平成25年6月30日現在)

取締役・監査役

取締役会長	畑 中 誠
代表取締役	佐久間 一
代表取締役	加藤 和政
取締役	柴山 久雄
取締役	野村 均
取締役	加茂 正巳
取締役	吉田 慎二
取締役	石川 博一 ※1
監査役 (常勤)	大川 純一郎 ※2
監査役 (常勤)	遠山 光良 ※2
監査役	川岸 哲哉 ※2
監査役	尾越 達男 ※2

※1 会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。

※2 会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

執行役員

社長執行役員	佐久間 一
専務執行役員	加藤 和政
専務執行役員	柴山 久雄
常務執行役員	野村 均
常務執行役員	加茂 正巳
執行役員	吉田 慎二
執行役員	矢内 良樹
執行役員	高野 一郎
執行役員	花田 努
執行役員	福居 賢悟
執行役員	菊池 隆
執行役員	稲田 史夫

※本年3月28日付で執行役員制度を導入いたしました。

株式の概況 Stock Overview

● 株式の状況

(平成25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	433,059,168株
株主総数	20,016名

● 大株主

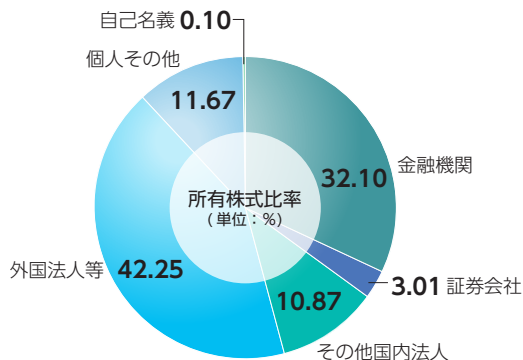
(平成25年6月30日現在)

株主名	持株数(千株)	持株比率(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	35,497	8.21
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	21,916	5.07
株式会社損害保険ジャパン	10,484	2.42
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	10,024	2.32
明治安田生命保険相互会社	9,458	2.19
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505225	8,890	2.06
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジヤステック アカウト	6,856	1.59
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニパス アカウト	6,064	1.40
ヒューリック株式会社	5,273	1.22
大成建設株式会社	5,250	1.21

(注)持株比率は自己株式(418,883株)を控除して計算しております。

● 所有者別状況

(平成25年6月30日現在)



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。

単元未満株式をご所有の株主様へ

単元未満株式(1,000株未満)をご所有の株主様は、次の制度をご利用いただけます。

- 1単元(1,000株)にするため、不足する数の株式数を当社から購入する「買増制度」
- 2単元未満株式を当社に売却する「買取制度」
お手続きの詳細は、「お取引の証券会社」または「みずほ信託銀行株式会社 証券代行部(電話0120-288-324)」にお問い合わせください。

● 買増・買取制度の例 (400株ご所有の場合)



地球の未来のために……

東京建物の 環境負荷低減への 取り組み

Vol.7

当社は、ビル・住宅・商業施設・リゾート施設などの企画から開発、運営、リニューアル、解体までのあらゆる過程において、資源の適正利用や環境負荷低減に努めています。

住宅事業における環境への取り組み ～「Brilliaときわ台 ソライエレジデンス」における 環境配慮への取り組み～



総戸数329戸の大規模分譲マンション「Brilliaときわ台 ソライエレジデンス」では、エネルギーや資源を効率的に使う、様々な取り組みを導入いたします。ご入居者様の快適性と利便性を損なわず、地球環境への配慮を行っております。当社では1つ1つの事業活動を通じ、環境負荷低減に向けた取り組みを実施してまいります。

物件概要	所在地	東京都板橋区前野町二丁目
	敷地面積	12,209.50㎡
	階数	地上15階
	総戸数	329戸
	竣工予定	平成26年10月上旬

エネルギーの見える化で意識を高める

MEMS[※]がマンション全体の電力使用状況を管理し、エネルギーの最適利用を促します。ご入居者様には、専用のサイトを通じて電力使用状況の見える化を実施します。



※MEMSとは、マンション・エネルギー・マネジメント・システムの略称です。

モノを“所有”する時代から、“共有”する時代へ

EV車・自転車・レジャー用品などのシェアリングサービスを導入し、省資源に貢献するとともに、ご入居者様の経済的なコストも抑えます。地球にもお財布にも優しい取り組みです。



電力の高圧一括受電システムを採用

従来は各住戸が個別に導入している電気を、マンション全体でまとめて電気を購入し各住戸へ配分します。これにより、各戸の電気代を抑えることができます。また、MEMSとの連動により、マンション全体の電力消費の最適化を図り、省エネルギーに貢献します。

●電力一括受電概念図



東京建物

お問い合わせ先
〒103-8285 東京都中央区八重洲一丁目9番9号
電話(03)3274-0111(代表)
<http://www.tatemono.com/>



※表紙の写真：東京スクエアガーデン

環境保全のため植物油・インキを使用して印刷しています。