

株主の皆様へ

第197期 事業報告書

2014年1月1日 ▶ 2014年12月31日

信頼を未来へ



東京建物

トップメッセージ

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。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。



事業環境について

当連結会計年度のわが国経済は、政府による経済政策や日本銀行による金融緩和などにより円安・株高傾向が継続し、企業収益に改善が見られ、基調としては緩やかな回復が継続した一方で、消費税増税後の個人消費の回復について、一部弱さが見られました。

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、都心部において空室率が一段と低下し、一部では賃料水準の上昇が見られるなど、回復への動きが継続いたしました。分譲住宅市場については、建築費高騰等の懸念材料があるものの、低金利の継続等もあり、契約率は引き続き堅調に推移いたしました。また、不動産投資市場については、良好な資金調達環境を背景とした積極的な物件取引が続くなど、活発に推移いたしました。

当連結会計年度よりS P Cを連結子会社化したことに伴い、ビル等事業における賃貸収益が大幅に増加したこと等により、営業収益は2,370億4千9百万円(前年度比7.7%増)、営業利益は305億5千9百万円(前年度比4.1%増)と、前年度比で増収増益となりました。また、S P Cの連結子会社化による金融コストの増加等により、経常利益は173億1千7百万円(前年度比21.1%減)となった一方、当期純利益については、ビル等事業において「大手町タワー」や「中野セントラルパーク」の一部売却に伴う固定資産売却益を計上したこと等により、829億4千4百万円(前年度比719.5%増)となりました。

当連結会計年度の業績について

当連結会計年度よりS P Cを連結子会社化したことに伴い、ビル等事業における賃貸収益が大幅に増加したこと等により、営業収益は2,370億4千9百万円(前年度比7.7%増)、営業利益は305億5千9百万円(前年度比4.1%増)と、前年度比で増収増益となりました。また、S P Cの連結子会社化による金融コストの増加等により、経常利益は173億1千7百万円(前年度比21.1%減)となった一方、当期純利益については、ビル等事業において「大手町タワー」や「中野セントラルパーク」の一部売却に伴う固定資産売却益を計上したこと等により、829億4千4百万円(前年度比719.5%増)となりました。

新中期経営計画(2015-2019年度)の策定について

収益力と財務体質の強化を徹底的に進め、将来の飛躍に向けた足場固めのフェーズと位置づけた前回計画期間(2012-2014年度)においては、有利子負債のコントロールと自己資本の拡充により、連結D/Eレシオは目標の3倍に対し2.6倍にまで低下し、当初計画を上回る財務体質の強化を実現した一方、連結営業利益については305億円に留まり、目標の350億円を下回ることとなりました。

そこで今般、より長期的な視点で持続的な成長を実現するため、「成長性に富んだ事業ポートフォリオ」の構築による収益力強化を目指し、新たなグループ中期経営計画「次も選ばれる東京建物グループへ～革新的なグループシナジーで驚きの価値提供を」を策定いたしました。本計画においては、最終年度である2019年度において、連結営業利益500億円の定量目標を設定しております。詳細につきましては次頁をご参照ください。

第198期の連結業績見通しと配当について

営業収益2,300億円、営業利益300億円、当期純利益130億円となる見通しであります。年間配当金につきましては、中間配当金1株当たり4円、期末配当金1株当たり8円を予定しております。なお、期末配当金につきましては、本年7月1日に効力を生じる予定の株式併合後の金額であり、株式併合を勘案しない場合の年間配当金は、当年度比2円増配の8円となります。詳細につきましては、同封する「当社株式の単元株式数の変更及び株式併合に関するQ&A」をご参照ください。

株主・投資家の皆様へ

経営環境は今後も予断を許さない状況が続くものと考えられますが、連結業績予想及び中期経営計画の目標達成に向け、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、今後とも末永くご支援を賜りますようお願い申し上げます。

2015年3月

代表取締役 社長執行役員 佐久間 一

目指す姿

次も選ばれる東京建物グループへ

革新的なグループシナジーで驚きの価値提供を

定量目標 (2019年度)

連結営業利益 ▶ **500億円**

目標達成に向けた財務指標の目途 ● D/Eレシオ(※1) ▶3倍 ● 有利子負債/EBITDA倍率(※2) ▶13倍

※1. D/E レシオ=連結有利子負債 ÷ 連結自己資本 ※2. 有利子負債/EBITDA 倍率=連結有利子負債 ÷ (連結営業利益+連結受取利息+配当金+持分法投資損益+連結減価償却費+連結のれん償却費)

重点戦略

“次も選ばれる”ための
ソフトの強化

顧客満足度を高めるため、各事業における上質なソフトやサービスの提供に軸足を置いた戦略

“独自性や強み”を
活かした投資

当社グループならではのノウハウや優位性が発揮できる分野・領域に注力する投資戦略

“驚きの価値提供”に向けたグループシナジーの発揮

各事業におけるバリューチェーン強化と、多様な事業の有機的な協働による驚きの価値の提供に向けた戦略

「成長性に富んだ事業ポートフォリオの構築」による収益力強化

第三の柱となる事業

市場の成長を見据えた分野

- シニア事業
- 私募 REIT
- アジア新興国

独自性を活かし積極展開する分野

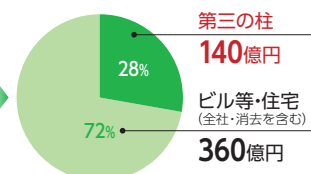
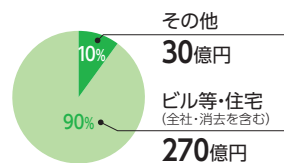
- 時間貸駐車場
- 余暇事業
(ペット同伴型ホテル・温浴施設)

グループシナジーやノウハウを活かし積極展開する分野

- アセットソリューション
(不動産のバリューアップ事業等)
- 法人・個人仲介

2015年度想定 営業利益300億円

2019年度想定 **営業利益500億円**



ビル等事業

ソフトの強化

- ▶ テナントリレーションから管理・工事・清掃まで、グループ一体となったサービス改善・充実に向けた取り組み強化や、まちづくりの展開を通じた保有アセットの価値増大による賃貸収益の増加。



中野セントラルパーク

投資戦略

- ▶ 八重洲地区をはじめとした再開発事業の着実な推進と新たな再開発種地の取得。
- ▶ 開発後の売却を主眼とした商業施設の積極展開。
- ▶ 東京建物日本橋ビル等、既存プロジェクトの円滑な稼働、立上げ。
- ▶ 多彩な開発手法による中規模ビルを含めた新たなプロジェクトの開発。

住宅事業

ソフトの強化

- ▶ 開発・販売機能を統合。管理機能を含めた一体的な住宅サービスの提供。
- ▶ 「Brillia」の理念をグループ全ての住宅事業全体のコミュニケーションブランドとして展開。「Brilliaクオリティ」の高品質なサービスを提供。



- ▶ Brilliaオーナーズダイヤルを起点とした、住宅のトータルサポートサービスの更なる強化。

投資戦略

- ▶ 長期建替え、再開発事業への注力。



Brillia多摩ニュータウン

その他事業

ソフトの強化

- ▶ グループ全体のCRE窓口のワンストップ化。
- ▶ シニア事業における、介護サービス事業や有料老人ホーム事業等を含めたトータルサービスの提供。

東京建物シニアライフサポート

介護サービス



サービス付き高齢者向け住宅



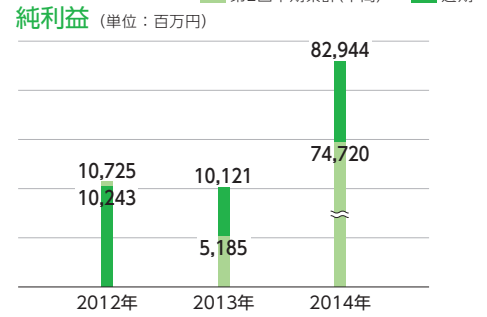
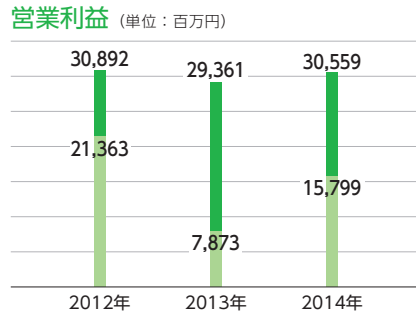
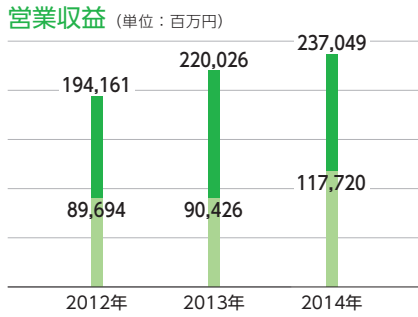
SEI-AI-EN

有料老人ホーム

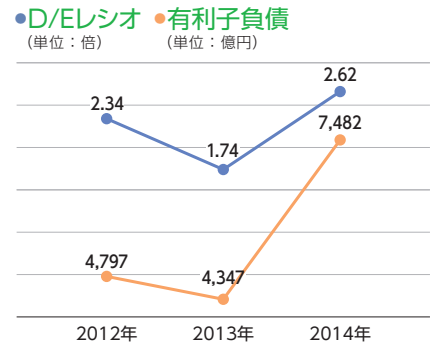
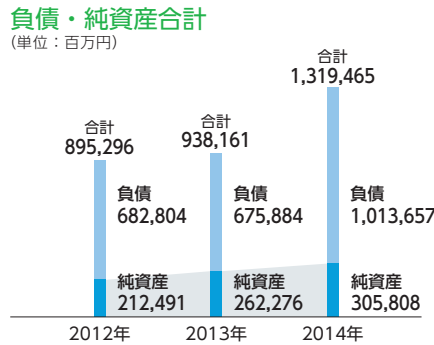
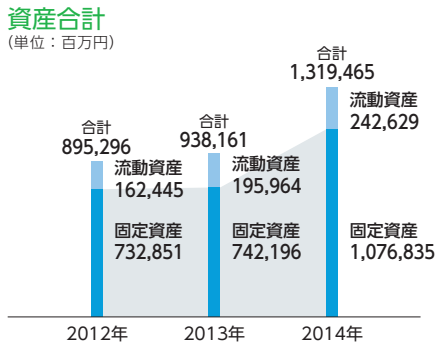
投資戦略

- ▶ 全国中核都市の駅前を中心とした開発や、積極的なM&Aによる駐車場事業の拡大。
- ▶ NPC 24H
- ▶ グレイプス(サービス付き高齢者向け住宅)シリーズの展開加速及び積極的なM&Aによるシニア事業の拡大。
- ▶ 余暇事業における独自のノウハウを持つ施設(ペット同伴型ホテル・温浴施設)の拡大。
- ▶ 中国での継続的な事業展開とアジア新興国等における事業具体化。

業績ハイライト



- 当連結会計年度よりSPCを連結子会社化したこと等により、ビル等事業における賃貸収益が大幅に増加し、営業収益・営業利益ともに増加しました。
- 「大手町タワー」「中野セントラルパーク」の一部売却に伴う固定資産売却益の計上等により、当期純利益は大幅な増益となりました。



- 当連結会計年度よりSPCを連結子会社化したこと等により、資産・負債・純資産ともに前年度末に比べ増加しました。

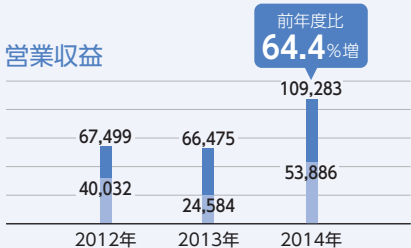
セグメント別 業績の概況

(単位: 百万円)

■ 第2四半期累計(中間) ■ 通期

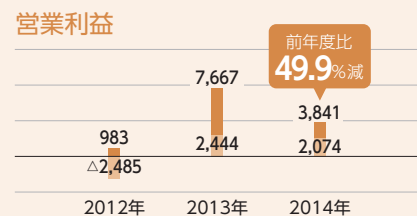
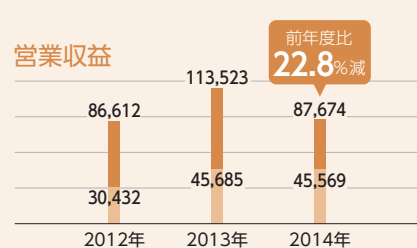
ビル等事業 営業収益構成比 46.1%

連結子会社化したSPCが保有する「大手町タワー」(東京都千代田区)、「東京スクエアガーデン」(東京都中央区)が通期稼働したことに伴い賃貸収益が増加したこと及び販売用不動産を売却したこと等により、前年度比で増収増益となりました。



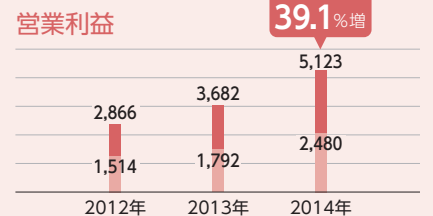
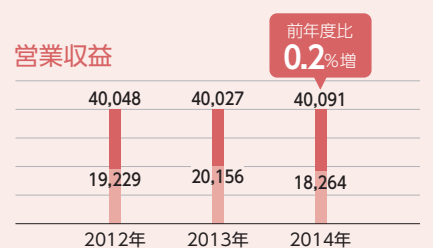
住宅事業 営業収益構成比 37.0%

「Brillia City横浜磯子」(横浜市)、「Brilliaときわ台Solaie Residence」(東京都板橋区)、「Brillia本郷三丁目」(東京都文京区)等を売上に計上いたしました。年間売上計上戸数が前連結会計年度に比べ減少したこと等により、前年度比で減収減益となりました。



その他事業 営業収益構成比 16.9%

時間貸駐車場事業において積極的に新規駐車場の開設を行ったほか、不動産流通事業において、法人仲介ではCRE営業を強化し、個人仲介では需要拡大が見込まれる湾岸エリアに新たな拠点を設ける等、仲介事業の拡大に努めてまいりました。これらの結果、営業収益は前年度比でほぼ横ばいとなりましたが、営業利益は増益となりました。



当連結会計年度よりセグメントの区分を変更しており、前年の数値については新セグメントに組み替えて表示しております。なお、前々年の数値は、新セグメントに組み替えた参考数値です。

プロジェクトのご紹介



Tokyo Sta.
Brillia THE TOWER TOKYO YAESU AVENUE



東京建物日本橋ビル / 東京都中央区、2015年2月竣工

Brillia THE TOWER TOKYO YAESU AVENUE / 東京都中央区、2017年10月竣工予定



Brillia小金井桜町 / 東京都小金井市、2016年4月竣工予定

※建替事業



グレイプス大森西 / 東京都大田区、2014年12月竣工

※サービス付き高齢者向け住宅

下半期の取り組み (2014年7月~12月)

2014年9月1日

高齢者向け住宅事業を拡大 (介護サービス事業、有料老人ホーム事業へ参入)

介護サービス事業を行う新会社、東京建物シニアライフサポート(株)の営業を開始し、有料老人ホーム運営会社である(株)誠愛苑の全株式を取得しました。今後、ハード・ソフト両面において一貫通貫の事業展開を行うことにより、高齢者向け住宅のサービス強化及び商品ラインナップ強化を図ってまいります。



2014年10月29日

「大手町の森(大手町タワー)」 第30回 都市公園コンクールで 最高位「国土交通大臣賞 (企画・独創部門)」受賞



2014
7
July

2014年7月17日

愛犬同伴型リゾート 「レジャーリゾート箱根雲外荘」 ブランドオープン



2014
9
September

2014年10月1日

Brilliaオーナーズ ダイヤル開設

関東圏所在の当社分譲物件売買契約後のお客様窓口を統一し、契約後の各種問合せについて24時間365日受付を行う、「Brilliaオーナーズダイヤル」を開設しました。

2014
10
October

2014年10月1日

2014年度 グッドデザイン賞 3部門受賞

オフィスビル「中野セントラルパーク」「東京スクエアガーデン」及び家具転倒防止器具「スーパータックフィットMNT」において、それぞれ2014年度のグッドデザイン賞を受賞しました。

2014
12
December

2014年12月12日

「スマーク伊勢崎」「東京建物日本橋ビル」 DBJ Green Building 認証(※)を取得



※(株)日本政策投資銀行により開発された、不動産を通じた環境への取り組みを評価する制度。

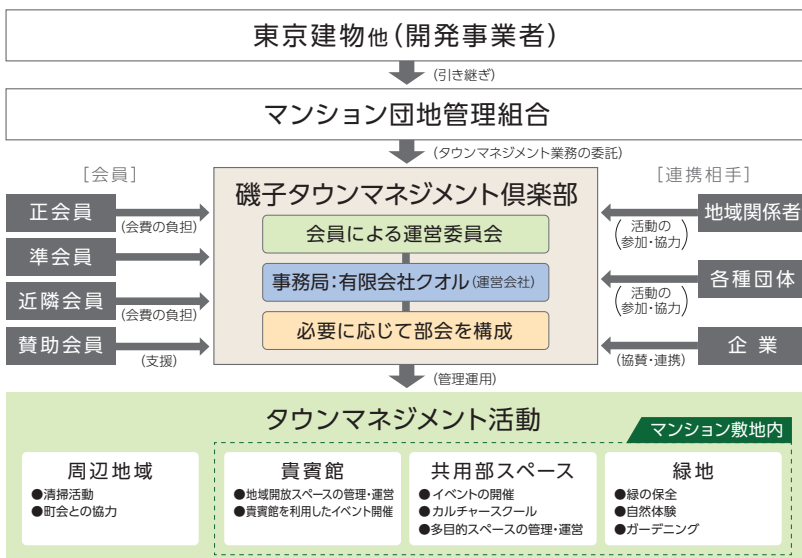
トピックス:分譲マンションにおける地域コミュニティの新たな試み—Brillia City横浜磯子



● 活動例



● 組織構成



横浜プリンスホテル跡地に誕生した大規模分譲マンション「Brillia City横浜磯子」において、「磯子タウンマネジメント倶楽部」が竣工と同時に開設されました。タウンマネジメントとは、大規模開発等で導入されており、地域の良好な環境や価値を向上させるために、住民・地権者・事業者等が主体的に地域の活性化イベント等を行う手法です。当社グループも、八重洲や中野等のオフィスエリアにおいて同様の取り組みを行っていますが、近年、マンション内においても、高齢化等の社会環境の変化や防災・防犯に対する意識の向上等から、住民同士のコミュニティ形成の仕組みへの要求が高まっています。

そこで当社は、総開発面積約11.7ha、約3,000名が居住する本マンションにおいて、管理組合の下部組織として「磯子タウンマネジメント倶楽部」を設立し、マンション居住者同士だけではなく、店舗テナント様や周辺住民の皆様も含めた良好なコミュニティ形成を図る手法を導入しました。タウンマネジメント専門会社「有限会社クオル」様に本倶楽部の当初3年間の運営業務を委託し、マルシェや料理教室等、多様な生活スタイルに対応した様々な活動を推進しております。2015年度から2019年度の5年間を対象とする新グループ中期経営計画では、各事業において「次も選ばれる」ための、上質なソフト・サービスの強化を掲げております。今後の当社グループの住宅事業においても、高度化・多様化する顧客のニーズを捉え、製販管一体となったサービス強化を図り、顧客満足度の更なる向上に努めてまいります。

会社概要

● 会社概要 (2014年12月31日現在)

商号	東京建物株式会社 Tokyo Tatemono Co., Ltd.
設立年月日	1896年(明治29年)10月1日
資本金	92,451,442,786円
従業員数	422名(ほか臨時従業員数79名)

● 主要なグループ会社 (2014年12月31日現在)

東京建物不動産販売株式会社 マンション等の販売代理及び不動産の売買、賃借等の媒介、代理
東京不動産管理株式会社 オフィスビル等の施設管理事業
株式会社東京建物アメニティサポート ビル清掃、マンション管理事業
東京建物リゾート株式会社 不動産の賃貸、ホテル・別荘地の管理運営
日本パーキング株式会社 時間貸駐車場事業

● 役員 (2015年3月26日現在)

取締役・監査役

取締役会長 畑 中 誠	取締役 黒 田 則 正 ※1
代表取締役 佐久間 一	取締役 尾 越 達 男 ※1
代表取締役 柴 山 久 雄	監査役(常勤) 遠 山 光 良
取締役 野 村 均	監査役(常勤) 花 澤 敏 行
取締役 加 茂 正 巳	監査役 上 原 昌 弘 ※2
取締役 福 居 賢 悟	監査役 服 部 秀 一 ※2
取締役 佐々木 恭之助 ※1	

※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	執行役員 稲 田 史 夫
専務執行役員 柴 山 久 雄	執行役員 岡 本 政 彦
専務執行役員 野 村 均	執行役員 鈴 木 康 史
常務執行役員 加 茂 正 巳	執行役員 城 崎 好 浩
常務執行役員 福 居 賢 悟	執行役員 田 代 雅 実
執行役員 矢 内 良 樹	執行役員 小 澤 克 ひと
執行役員 花 田 努	執行役員 和 泉 晃
執行役員 菊 池 隆	

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。

お問い合わせ先 東京建物株式会社 総務コンプライアンス部
Tel: 03-3274-0111

株式の概況

● 株式の状況 (2014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	433,059,168株
株主総数	14,088名

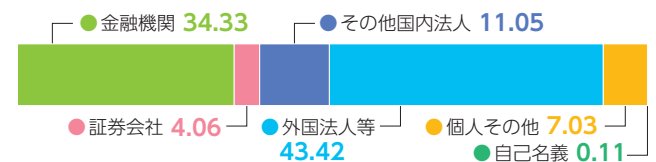
● 大株主 (2014年12月31日現在)

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)	34,704	8.02
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	23,388	5.41
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	11,115	2.57
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	10,484	2.42
明治安田生命保険相互会社	9,458	2.19
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン 140030	6,949	1.61
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エグゼンプト	6,207	1.44
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティ	5,804	1.34
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	5,601	1.29
ヒューリック株式会社	5,273	1.22

(注) 持株比率は自己株式(486,238株)を控除して計算しております。

● 所有者別状況 (2014年12月31日現在)

所有株式比率 (%)



単元株式数の変更・株式併合に関するご案内

第197期定時株主総会において、2015年7月1日をもって単元株式数を1,000株から100株に変更すること、及び当社普通株式2株を1株の割合で併合することについてご承認いただきました。詳細は、同封する「当社株式の単元株式数の変更及び株式併合に関するQ&A」をご参照ください。

個人投資家向けホームページのご案内



個人投資家の皆様
に当社を知って
いただくために、IRに
関する様々な情報
をご紹介します。
ます。

URL ▶ <http://www.tatemono.com/ir/individual.html>



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。