

## 株主の皆様へ

## 第198期 中間事業報告書

2015年1月1日 ▶ 2015年6月30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。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。

## 事業環境について

当第2四半期連結累計期間のわが国経済は、消費税引上げ等に伴う景気減速から回復の兆しに転じた昨年後半の流れを持続し、日経平均株価も約15年ぶりに2万円台に回復する等、緩やかな回復基調で推移いたしました。

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、空室率の低下傾向が継続し、賃料水準は、都心の好立地・築浅物件を中心に上昇傾向が明らかになってまいりました。分譲住宅市場については、低金利の継続、景況感の改善等により、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、国内投資家に留まらず、円安を背景とした海外投資家による物件取得等も加わり、活発に推移いたしました。

## グループ中期経営計画(2015～2019年度)について

当社グループは、中期経営計画において「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」を目標に掲げ、最終年度に連結営業利益500億円を目指しております。初年度の当期は、グループ事業体制再構築の一環として、東京建物不動産販売株式会社を本年7月1日付で完全子会社化するなど、住宅事業における開発・販売・管理機能の一体化、アセットサービス事業のワンストップ化を進めております。またM&Aにより駐車場運営会社を取得するなど、新たな収益源の拡大にも積極的に取り組んでおります。

## 当第2四半期連結累計期間の業績について

当第2四半期連結累計期間の連結業績につきましては、営業収益は1,271億8千7百万円(前年同期比8.0%増)、営業利益

は195億5千6百万円(同23.8%増)、経常利益は141億3千4百万円(同78.8%増)と増収増益となりました。一方、ビル等事業において、前年同期に計上した連結子会社であるSPCの資産売却に伴う固定資産売却益の剥落等の影響により、四半期純利益は116億3千3百万円(同84.4%減)となりました。



## 配当について

本年度の中間配当金につきましては、期初にご案内の通り1株につき4円とさせて頂きました。期末配当金につきましては、本年7月1日を効力発生日とする株式併合(普通株式2株を1株に併合)を実施いたしましたことから、1株につき8円を予定しております。

## 株主の皆様へ

当社グループは、引き続きグループ一丸となってさらなる成長と将来の飛躍を実現すべく、全ての事業分野において積極的に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。

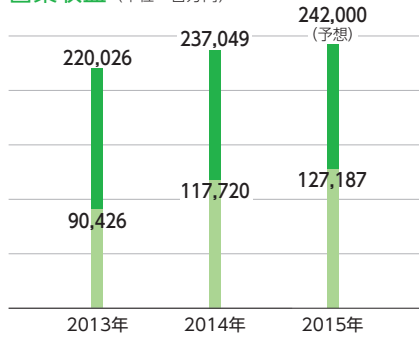
2015年9月

代表取締役 社長執行役員

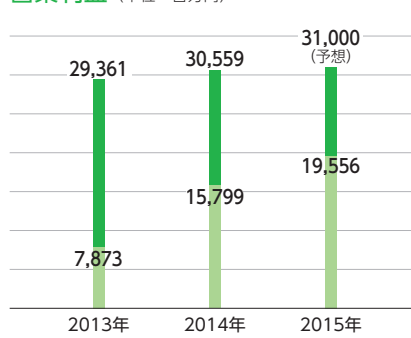
佐久間 一

# 業績ハイライト

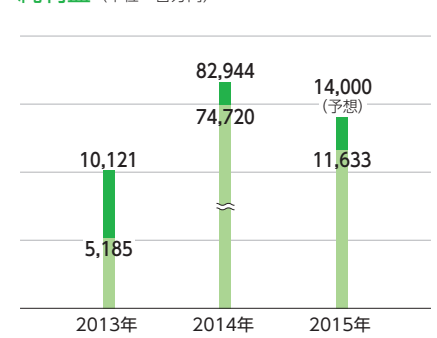
営業収益 (単位: 百万円)



営業利益 (単位: 百万円)



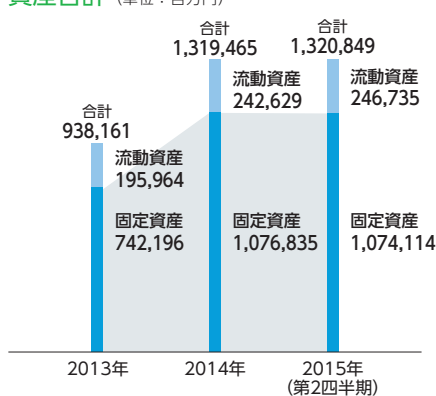
純利益 (単位: 百万円)



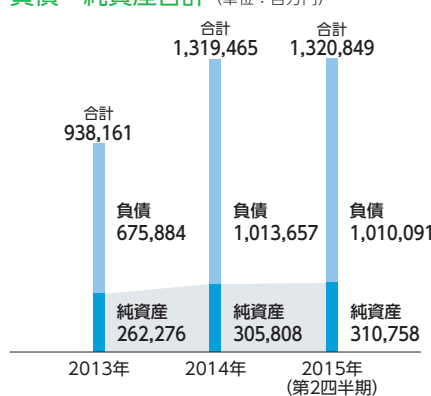
■ 第2四半期累計(中間) ■ 通期

● 前年同期に連結子会社であるSPCが「大手町タワー」の一部を売却したこと等に伴い計上した固定資産売却益の剥落等の影響により、四半期純利益は減益となりました。

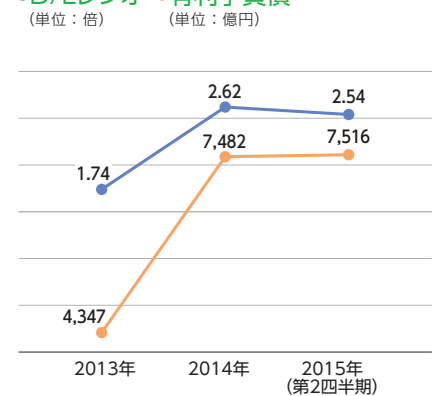
資産合計 (単位: 百万円)



負債・純資産合計 (単位: 百万円)



● D/Eレシオ ● 有利子負債



● 前期末に比べ、販売不動産の取得等により資産は増加、法人税率の変更等による繰延税金負債の減少等により負債は減少、四半期純利益のほか、少数株主持分の減少等により純資産は増加しました。

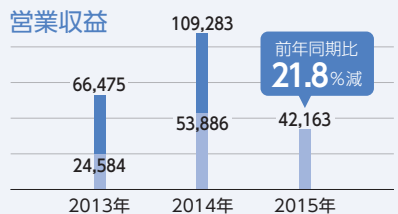
# セグメント別 業績の概況

(単位: 百万円)

■ 第2四半期累計(中間) ■ 通期

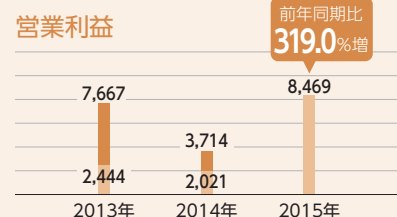
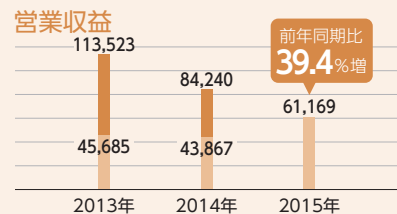
## ビル等事業 営業収益構成比 33.1%

前年同期に販売用不動産を売却した影響等により、営業収益、営業利益ともに前年同期比で減収減益となりました。



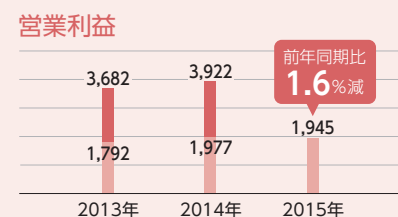
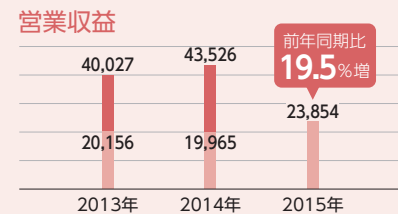
## 住宅事業 営業収益構成比 48.1%

住宅分譲において「Brillia Tower池袋」(東京都豊島区)、「Brillia有明City Tower」(東京都江東区)、「スカイズ タワー&ガーデン」(東京都江東区)等の大型物件を売上計上したことにより、前年同期比で増収増益となりました。



## その他事業 営業収益構成比 18.8%

不動産流通事業及び時間貸駐車場事業が好調に推移したことにより前年同期比で増収となりましたが、シニア事業において初期投資に係る費用が増加したこと等により、営業利益は前年同期比でほぼ同水準となりました。



第1四半期連結会計期間から、当社グループ内の事業再編に伴い、一部事業のセグメントの区分を変更しており、前年同期以降の実績値については変更後のセグメント区分に組み替えて表示しております(通期は概算値)。なお、前々年の数値は、新セグメント組み替え前の数値です。

# プロジェクトのご紹介



Brillia Towers 目黒 / 東京都品川区、2017年12月竣工予定



Brillia 神戸学園都市  
/ 神戸市、2016年7月竣工予定



FUNDES水道橋  
/ 東京都千代田区、2015年7月竣工



グレイプスフェリシティ戸塚 / 横浜市、2015年1月竣工

## 上半期までの取り組み(2015年1月～6月)

2月12日

**(株)マオスの全株式取得**

当社グループの駐車場事業のさらなる拡大を図るべく、(株)マオスの全株式を取得し完全子会社化しました。



4月25日

**「グレイプス川崎新町」開業**

認可保育園を併設し、高齢者と保育園児が屋上に設けた菜園を通じてふれあうことができるサービス付き高齢者向け住宅として開業しました。



5月21日

**「Brilliaのリノベーション」販売開始**



2015

2

February

2015

3

March

2015

4

April

2015

5

May

2015

6

June

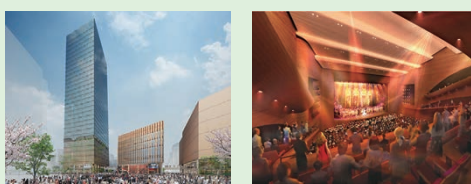
2月27日

**「東京建物日本橋ビル」竣工**



3月20日

**「豊島区現庁舎地活用事業」東京建物グループが優先交渉権者に決定**



6月30日

**個人向け無担保社債「東京建物Brillia bonds」の発行決定**



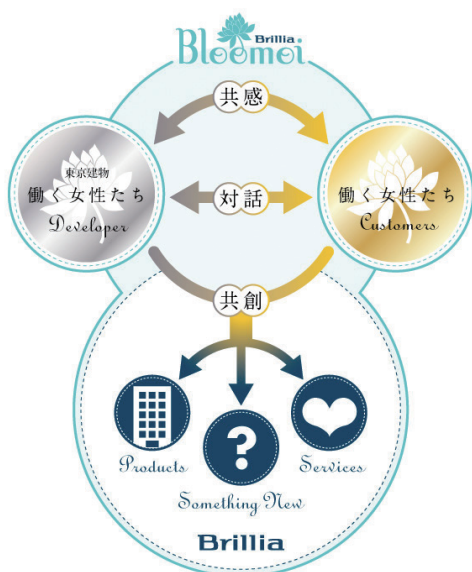
# トピックス：働く女性のための対話型商品企画プロジェクト——Bloomoi(ブルーモワ)



働く女性が考える、  
働く女性のための住まいづくりプロジェクト。



Bloomoi (ブルーモワ) は、東京建物の女性社員を中心とした「働く女性をもっと幸せになる住まい」を考えるプロジェクトです。  
女性の社会進出が加速した現在、働く女性たちのライフスタイルは実に様々であり、ワンパターンではありません。  
ビジネスにプライベートに華々しく活躍する女性たちの気持ちに寄り添い、グループインタビューやFacebookなどで対話を  
積み重ねながら、働く女性をもっと幸せになる住まいを共に作り出すことを目指しています。



## Bloomoiの商品コンセプト

働く女性との共創から生まれた  
“住まいの**幸せ密度**”が高まる3つのコンセプト



幸せ時間を生む、  
時間効率 + happy のアイデア



多様な価値観に応える、  
自分らしさを実現できるセレクトシステム

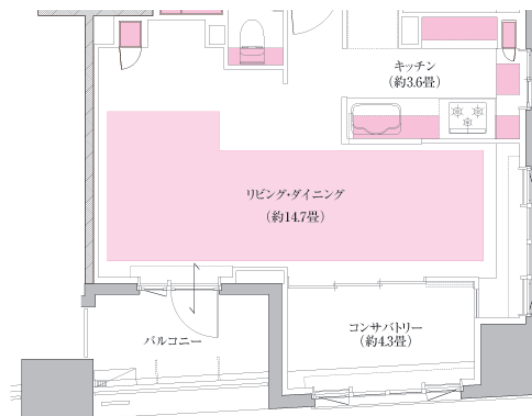


周囲の幸せを叶える、  
家族の絆や家事サポートを育む工夫

## ● Bloomoi実績例 Brillia日本橋三越前 (2016年10月竣工予定)



ダイニング コンサバトリー



**Voice** 近くに建物があると、バルコニーで洗濯物を干しづらい

**Plan** 部屋干しスペースにもなるコンサバトリー (サンルーム) を設置

**Voice** 自分だけのつくるぐスペースがほしい

**Plan** 出部屋形状を活かし扉を設置。床材を変えて、リビングに新しい空間を新設

**Voice** : 働く女性の声  
**Plan** : Bloomoiの提案



コンサバトリー

# 東京建物 先取りのあゆみ

東京建物は1896年(明治29年)、安田財閥の祖・安田善次郎によって設立されました。以来、「お客様第一の精神」を全ての事業活動の原点に据えるとともに、常に時代の流れを先取りする「進取の精神」を追求し、豊かな社会づくりに貢献しています。ここでは、一世紀以上に亘る当社の沿革とともに、当社の先取りのあゆみの一部をご紹介します。

1896年(明治29年)

## 会社設立

住宅ローンの原型となった割賦販売方式での不動産売買を開始

1903年(明治36年)

## 天津支店

開設し、海外進出  
中国で住宅やビルの管理運営などの事業を開始



1928年(昭和3年)

## 宅地分譲

を開始

1929年(昭和4年)

「東京建物本社ビル」竣工

1937年(昭和12年)

湯河原町において別荘の開発分譲開始

1958年(昭和33年)

「東京建物本社ビル」の増改築完了  
戦後のビル事業を本格化

1963年(昭和38年)

府中市中原原において住宅地開発を開始  
戦後の住宅事業を本格化

1964年(昭和39年)

区分所有ビルの先駆けとなった  
「横浜駅西口ビル」竣工

1965年(昭和40年)

不動産鑑定業者に登録

CLOSE-UP

1966年(昭和41年)

金融機関と提携し、東建住宅ローンを新設

1968年(昭和43年)

「藤沢マンション」分譲開始

マンション事業へ進出

1979年(昭和54年)

新宿副都心開発の大きな足がかりとなる  
「新宿センタービル」竣工

1987年(昭和62年)

当社初の本格的な都市再開発事業である  
「大崎ニューシティ」竣工

1996年(平成8年)

## 定期借地権付きマンション

「プランヴェールE X」分譲開始

1997年(平成9年)

不動産特定共同事業法に基づく金融商品

「インベストシリーズ」販売開始

1998年(平成10年)

## SPC法<sup>(※)</sup>の国内第1号登録取得

(※)現・資産流動化法

2002年(平成14年)

東京証券取引所に日本プライムリアル  
ティ投資法人(J-REIT)上場

2003年(平成15年)

マンションブランドを「Brillia(ブリア)」に統一

2004年(平成16年)

マンションご契約者に対する建築現場見学  
会を「Brillia」全物件での実施を決定

2006年(平成18年)

錦糸町の大型複合再開発「olinas」竣工

中国・上海に「東京建物(上海)房地產諮詢  
有限公司」を設立

2007年(平成19年)

都市開発分野で初めてPFIを導入した  
「霞が関コモンゲート」竣工

2009年(平成21年)

「新宿センタービル」にて既存の超高層ビル  
に対する世界初の長周期地震動対策を  
実施

サービス付き高齢者向け住宅「グレイ  
プス浅草」竣工

2012年(平成24年)

## 日本最大級のマンション建替え事業

「Brillia多摩ニュータウン」分譲開始

## 日本最大級の基準階面積を誇る

「中野セントラルパーク」竣工

2013年(平成25年)

「東京スクエアガーデン」竣工

2014年(平成26年)

「大手町タワー」全体竣工

2015年(平成27年)

## 日本初の区本庁舎一体超高層マンション

「Brillia Tower池袋」竣工



## CLOSE-UP

クローズアップヒストリー

## 不動産鑑定業界における草分け的な役割

昭和38年に「不動産鑑定評価に関する法律」と「不動産鑑定士制度」が制定されるに際し、戦前から鑑定業務の適正化に努力し続けた当社の知恵と人が投入され、法規整備の要の役割を果たしました。

その後、社団法人日本不動産鑑定協会の設立に発起人として参加するなど、不動産鑑定業界の草分け的な役割を果たしてまいりました。

近年では、不動産鑑定士の拠り所となる不動産鑑定評価基準へ新たな鑑定評価手法として「賃貸事業分析法(新規家賃から新規地代を求める手法)」(平成26年5月1日 国土交通省事務次官通知)の導入に大きく貢献するなど不動産鑑定業におけるDNAは今日に受け継がれております。



鑑定台帳と道具類

# 会社概要

## ● 会社概要 (2015年6月30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	440名(ほか臨時従業員数52名)

## ● 主要なグループ会社 (2015年6月30日現在)

<b>東京建物不動産販売株式会社</b> 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
<b>東京不動産管理株式会社</b> オフィスビル等の施設管理事業
<b>株式会社東京建物アメニティサポート</b> ビル清掃、マンション管理事業
<b>東京建物リゾート株式会社</b> ホテル・別荘地の運営管理、ゴルフ場及び宿泊施設の運営、温浴施設の運営
<b>日本パーキング株式会社</b> 時間貸駐車場事業

## ● 役員 (2015年7月1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	菊 池 隆
専務執行役員	柴 山 久 雄	執行役員	稲 田 史 夫
専務執行役員	種 橋 牧 夫	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 人
執行役員	花 田 努	執行役員	和 泉 晃

# 株主メモ (2015年7月1日現在)

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	100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 (2015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	13,822名

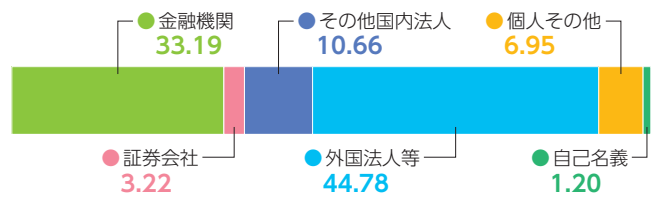
## ● 大株主 (2015年6月30日現在)

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)	33,843	7.91
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	19,066	4.46
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	10,484	2.45
明治安田生命保険相互会社	9,458	2.21
ザバンク オブ ニューヨーク メロン 140030	7,093	1.66
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	6,614	1.55
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 505233	6,554	1.53
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 505234	6,369	1.49
ゴールドマンサックス インターナショナル	6,360	1.49
BNPパリバ証券株式会社	5,436	1.27

(注) 持株比率は自己株式(5,195,520株)を控除して計算しております。

## ● 所有者別状況 (2015年6月30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

適切な投資単位水準への調整を目的として、2015年7月1日付けで、単元株式数を1,000株から100株に引き下げるとともに、株式併合(2株を1株に併合)を実施いたしました。なお、株主の皆様におかれましては、特段の手続きは不要です。念のため申し添えます。

## 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。