



2007 BUSINESS REPORT

# 第190期中間報告書

平成19年1月1日から平成19年6月30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。

中間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、好調な企業収益に支えられ、設備投資が拡大を続けるとともに、雇用環境が改善し、個人消費も持ち直しの動きが見られるなど、景気は回復基調で推移しました。

当不動産業界におきましては、ビル市場は、堅調なオフィス需要を背景に稼働率が高水準で推移し、都心部では、賃料は引き続き上昇傾向となりました。住宅市場は、供給戸数が減少傾向となるなか、販売価格の上昇などから一部の地域で売行きが二極化が見られたものの、都心部の分譲マンションを中心に、全体としては好調な販売を持続しました。また、大都市圏をはじめとして地価の反転が鮮明になるとともに、J-REITや私募型不動産ファンドなど不動産証券化市場は引き続き拡大しました。

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中心に収益力の強化を図るとともに、都市再開発プロジェクトへの参画を積極化するなど、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。

この結果、当上半期の連結業績につきましては、営業収益1,022億円、営業利益235億円、経常利益209億円、中間純利益106億円となりました。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7円とさせていただきます。

当社グループは、不動産証券化スキームを活用した事業展開などにより、業容の一層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2,150億円、営業利益440億円、経常利益385億円、当期純利益215億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19年9月

### 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、「恵比寿ビル」(東京都渋谷区)、「渡邊リクルートビル」(大阪市)等が通期稼働し、収益に寄与しました。また、SPCを活用し新規投資を行うとともに、「浜離宮パークサイドプレイス」(東京都中央区)等の売却による投資の回収を行いました。さらに、「八重洲香川ビル」(東京都中央区)、「仙台プライムビル」(仙台市)等の運営・管理業務を新規に受託しました。

### 分譲事業

マンション分譲で「Brillia多摩センター」(東京都多摩市)、「エアライズタワー」(東京都豊島区)、「Brillia代官山プレステージ」(東京都渋谷区)等を、戸建分譲で「Brillia Terrace 西荻窪」(東京都杉並区)等を売上に計上するとともに、「Brillia Mare 有明 TOWER & GARDEN」(東京都江東区)、「Brillia大島小松川公園」(東京都江戸川区)、「Brillia六甲アイランド プランズリビオ」(神戸市)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において、不動産取引価格が上昇するなか、手数料収入が増加しました。また、リゾート・レジャー・ホテル事業において、大規模複合リゾート施設「羽鳥湖高原レジーナの森」(福島県天栄村)をリニューアルオープンしたほか、「河口湖カントリークラブ」(山梨県富士河口湖町)を取得し運営を開始しました。メディアコンプレックス事業においても、新たに「TSUTAYA船堀店」(東京都江戸川区)をオープンしたほか、リフォーム事業、飲食事業、温浴事業などにおいても事業の拡大と収益向上に努めました。

# TOPICS

## 全国で最大規模の マンション建替え事業に参画

本年5月に、当社は、東京都多摩市所在の多摩ニュータウン内にある「諏訪2丁目住宅(23棟640戸)」の建替えの事業協力者に選定されました。本件は多摩ニュータウン内で初に分譲住宅の建替えであり、一括の建替えとしては全国で最大規模となります。

本事業を街やコミュニティの再生・復活事業と位置付け、子どもから高齢者まで安心・安全に暮らせる活気と魅力のある街づくりに取り組みます。

## C O N T E N T S

株主の皆様へ	01
セグメント別の概況	02
事業のご紹介	03
中間業績の概況(連結)	07
中間業績の概況(単体)	09
株式の概況	09
会社の概要	10



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。

## 都市再開発

— 豊富なノウハウを活かした  
再開発を各地で展開しています。

### 霞が関コモンゲート

(東京都千代田区)  
平成19年9月竣工予定



### 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月竣工予定



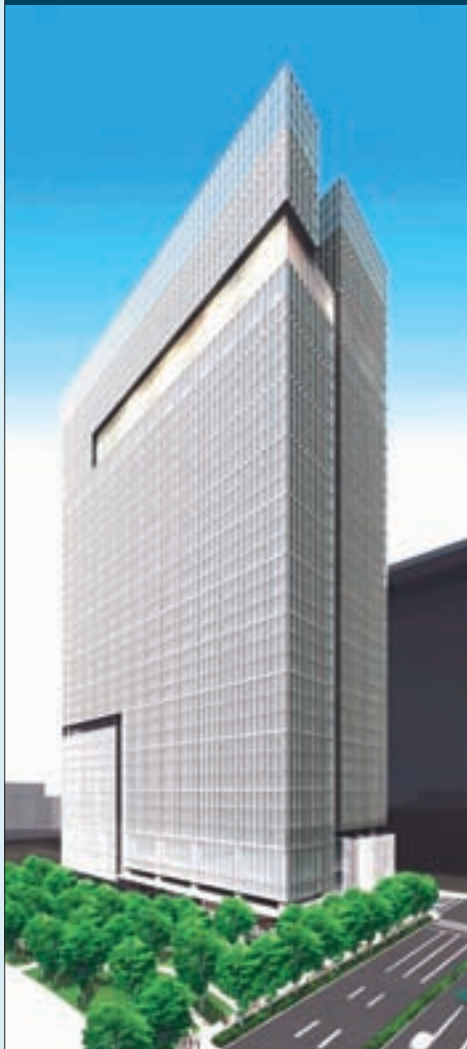
### (仮称) 薬院一丁目開発計画

(福岡市)  
平成21年竣工予定



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



(仮称) 大手町1-6計画

(東京都千代田区)  
平成21年着工・平成26年竣工予定

仙台プライムビル

(仙台市)  
平成19年5月オープン



## 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」



**Brillia Tower  
KAWASAKI**

(川崎市)  
平成20年10月竣工予定

**Brillia 大島小松川公園**

(東京都江戸川区)  
平成20年11月竣工予定



**Brillia Terrace 田無向台**

(東京都西東京市)  
平成19年7月竣工



**Brillia Mare 有明  
TOWER&GARDEN**

(東京都江東区)  
平成21年2月竣工予定



**Brillia 代官山 プレステージ**

(東京都渋谷区)  
平成19年2月竣工



**Brillia Tower 近代美術館前**

(札幌市)  
平成19年11月竣工予定





## 羽鳥湖高原レジーナの森

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

“五感に響く輝きの森”をテーマに、ドームコテージ「オルサ」(宿泊施設)、レイクサイドダイニング「ラピーナ」(レストラン)、「彩光の湯」・「ガーデンスパ」(温泉施設)などを新設し、リニューアルオープンしました。  
(東北新幹線「新白河」駅より車で約30分)



## 河口湖カントリークラブ

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

富士山の北麓、河口湖の南、標高約1000mのゆるやかな樹林帯の中に広がる、27ホールの戦略性ゆたかなコースです。

各ホールは赤松と唐松でセパレートされ、美しく配されたバンカーが特徴です。

(中央自動車道「河口湖IC」より車で約10分)



# 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19年6月30日現在	平成18年12月31日現在		平成19年6月30日現在	平成18年12月31日現在
<b>資産の部</b>			<b>負債の部</b>		
流動資産	208,343	154,943	流動負債	166,525	148,022
たな卸資産	152,997	120,222	短期借入金	113,813	90,589
その他の流動資産	55,345	34,721	その他の流動負債	52,712	57,433
固定資産	599,834	520,323	固定負債	416,107	312,365
有形固定資産	355,639	338,528	社債	40,000	—
建物及び構築物	79,601	78,156	長期借入金	270,082	217,632
土地	263,919	256,027	敷金及び協力金	42,467	41,616
その他の有形固定資産	12,117	4,344	その他の固定負債	63,556	53,115
無形固定資産	15,825	14,405	<b>負債合計</b>	<b>582,632</b>	<b>460,388</b>
投資その他の資産	228,369	167,389	<b>純資産の部</b>		
投資有価証券	149,395	101,934	株主資本	184,998	180,750
匿名組合出資金	62,157	49,571	資本金	77,181	77,181
その他の投資	16,816	15,883	資本剰余金	75,524	75,523
<b>資産合計</b>	<b>808,177</b>	<b>675,267</b>	利益剰余金	32,827	28,484
			自己株式	△ 534	△ 439
			評価・換算差額等	37,467	31,235
			その他有価証券評価差額金	18,420	16,677
			土地再評価差額金	18,972	14,564
			為替換算調整勘定	74	△ 6
			<b>少数株主持分</b>	<b>3,079</b>	<b>2,893</b>
			<b>純資産合計</b>	<b>225,545</b>	<b>214,879</b>
			<b>負債純資産合計</b>	<b>808,177</b>	<b>675,267</b>

## 中間連結株主資本等変動計算書（平成19年1月1日から平成19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18年12月31日残高	77,181	75,523	28,484	△ 439	180,750	16,677	14,564	△ 6	31,235	2,893	214,879
中間連結会計期間中の変動額											
剰余金の配当			△ 1,907		△ 1,907						△ 1,907
中間純利益			10,658		10,658						10,658
土地再評価差額金取崩額			△ 4,408		△ 4,408						△ 4,408
自己株式の処分		0		3	4						4
自己株式の取得				△ 98	△ 98						△ 98
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）						1,742	4,408	80	6,231	185	6,417
当中間連結会計期間中の変動額（合計）		0	4,342	△ 95	4,248	1,742	4,408	80	6,231	185	10,666
平成19年6月30日残高	77,181	75,524	32,827	△ 534	184,998	18,420	18,972	74	37,467	3,079	225,545



## 中間連結損益計算書の要旨

単位：百万円

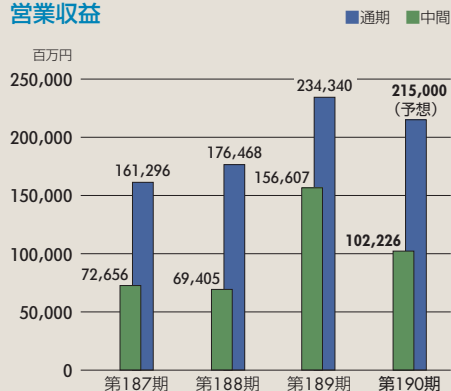
科目	当中間期	前中間期
	平成19年 1月 1日から 平成19年 6月30日まで	平成18年 1月 1日から 平成18年 6月30日まで
営業収益	102,226	156,607
営業原価	63,978	116,707
営業総利益	38,247	39,899
販売費及び一般管理費	14,738	14,973
営業利益	23,509	24,925
営業外収益	856	795
営業外費用	3,459	2,597
経常利益	20,906	23,122
特別利益	1,506	289
特別損失	309	113
税金等調整前中間純利益	22,103	23,298
法人税、住民税及び事業税	9,398	6,517
法人税等調整額	1,757	2,612
少数株主利益	289	18
中間純利益	10,658	14,149

## 中間連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

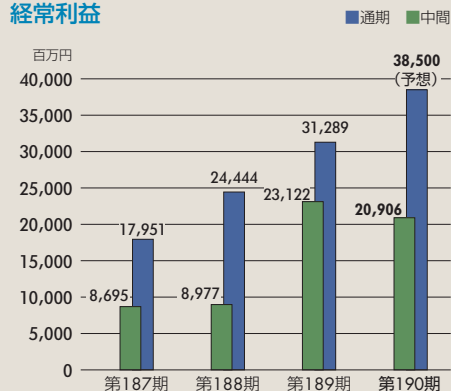
単位：百万円

科目	当中間期	前中間期
	平成19年 1月 1日から 平成19年 6月30日まで	平成18年 1月 1日から 平成18年 6月30日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 26,055	3,235
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 70,345	△ 14,427
財務活動によるキャッシュ・フロー	98,747	12,797
現金及び現金同等物の中間期末残高	9,878	10,782

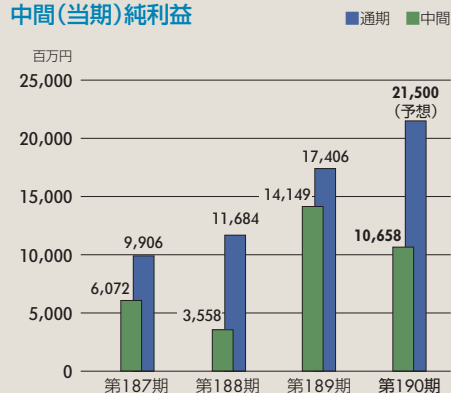
## 営業収益



## 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19年 6月30日現在	科目	当中間期 平成19年 6月30日現在
<b>資産の部</b>		<b>負債の部</b>	
流動資産	205,997	流動負債	154,804
販売用不動産	139,245	短期借入金	112,194
その他の流動資産	66,751	その他の流動負債	42,610
固定資産	566,721	固定負債	405,817
有形固定資産	304,302	社債	40,000
建物及び構築物	63,959	長期借入金	265,471
土地	231,888	その他の固定負債	100,346
その他の有形固定資産	8,453	<b>負債合計</b>	<b>560,622</b>
無形固定資産	14,485	<b>純資産の部</b>	
投資その他の資産	247,933	株主資本	176,992
投資有価証券	136,869	資本金	77,181
匿名組合出資金	58,967	資本剰余金	75,213
その他の投資	52,095	利益剰余金	24,853
<b>資産合計</b>	<b>772,718</b>	自己株式	△ 255
		評価・換算差額等	35,103
		その他有価証券評価差額金	16,131
		土地再評価差額金	18,972
		<b>純資産合計</b>	<b>212,096</b>
		<b>負債純資産合計</b>	<b>772,718</b>

## 中間損益計算書の要旨

単位：百万円

科目	当中間期 平成19年 1月 1日から 平成19年 6月30日まで
営業収益	80,358
営業原価	50,910
営業総利益	29,448
販売費及び一般管理費	9,003
営業利益	20,445
営業外収益	1,082
営業外費用	3,525
経常利益	18,002
特別利益	1,336
特別損失	307
税引前中間純利益	19,031
法人税、住民税及び事業税	7,636
法人税等調整額	2,082
中間純利益	9,312

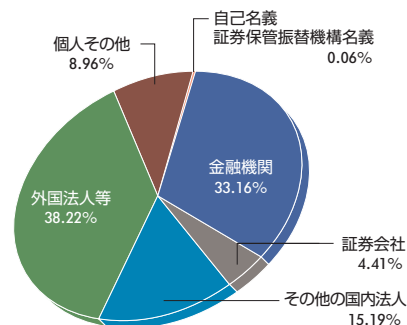
## 株式の概況（平成19年6月30日現在）

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	15,394人

### 大株主の状況

株主名	所有株式数(千株)	出資比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	17,230	5.42%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	12,800	4.02%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	12,475	3.92%
野村証券株式会社	11,298	3.55%
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%
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19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	365名 (ほか臨時従業員数23名)
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19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	五明尚
常務取締役	奈良真一
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
取締役	丸田省吾
取締役	碓氷辰男
取締役	柴山久雄
取締役	大久保聡
取締役	綾木真二
取締役	畑稔行
取締役	大久保晃
取締役	乾武生
監査役(常勤)	松見捷郎
監査役(常勤)	久保田政美
監査役	鈴木行二
監査役	喜田理

## 当社グループの概要 (平成19年6月30日現在)

従業員数	1,843名 (ほか臨時従業員数2,173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
東建インターナショナルビル株式会社	〒103-0027 東京都中央区日本橋一丁目3番13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	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
(郵便物送付先) 電話お問合せ	〒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。



**R100**  
古紙配合率100%再生紙