



2007 BUSINESS REPORT

第190期 事業報告書

平成19年1月1日から平成19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190期（平成19年1月1日から平成19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。

当期は、平成19年から平成21年までの3ヵ年に亘るグループ中期経営計画「新たな成長へ向けた挑戦」の初年度として、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、当期の連結業績につきましては、お陰様をもちまして、過去最高の利益を計上することができました。

今後も、先行きは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、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、お客様からNo.1と評価される高品質な商品・サービスを提供することで、グループ中期経営計画の達成に向け邁進してまいります。

なお、第191期（平成20年1月1日から平成20年12月31日まで）の連結業績（本年2月発表時の予想値）につきましては、営業収益2,350億円、経常利益360億円、当期純利益220億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20年3月

東京建物不動産販売(株)東証一部に指定替え

平成19年12月7日、当社の連結子会社である東京建物不動産販売株式会社が、東京証券取引所市場第二部から、市場第一部に指定替えとなりました。

多くの皆様方のご支援により、平成18年7月13日の同市場第二部上場から短期間での市場第一部への指定替えを果たすことができました。

「お客様評価No.1の総合不動産流通企業」を目指す同社の発展は、当社グループ全体の企業価値の増大に繋がるものと考えております。

東京建物不動産投資顧問(株)発足

平成19年9月、当社は、金融商品取引法に対応し、不動産ファンド事業の中核を担う連結子会社として、東京建物不動産投資顧問株式会社を発足させました。

同社は、不動産投資に関する投資助言やコンサルティング業務などのサービス提供や不動産ファンドの組成・運用を通じて、当社グループ全体での事業領域の拡大を目指すとともに、投資家の皆様から信頼いただける不動産投資市場の一層の拡大・発展に貢献してまいります。

東京都中野区所在の国有地を落札

平成19年6月、東京都中野区中野四丁目所在の「警察大学校等跡地（約3.4ha）」の入札で、当社、昭栄株式会社、東京開発R特定目的会社からなるグループが落札いたしました。

本物件を含む警察大学校等跡地一帯は、今後、商業・業務、教育・文化、医療、居住、公共公益機能を備えた複合市街地の形成が期待されています。

当社のもつ都市再生及びマネジメントノウハウを最大限に発揮して、オフィス、住宅、商業からなる大規模複合再開発を推進し、魅力あるまちづくりに貢献したいと考えております。

目黒駅前地区第一種市街地再開発事業

平成19年8月、当社を代表企業とするグループ（当社、第一生命保険相互会社、大成建設株式会社、株式会社竹中工務店）は、東京都品川区上大崎三丁目所在の「目黒駅前地区第一種市街地再開発事業（約2.3ha）」の事業協力者に選定されました。

選定に際し、当グループは、当地の歴史性や地域の環境に配慮しつつ、計画敷地内に高層ビルと豊かな緑を配置し、駅前立地の都市活動拠点として、オフィス、住宅、商業の機能を高度に融合させた提案を行いました。

今後、当社は、事業協力者の一員として地権者の皆様と協力して、当地区にふさわしい「まちづくり」に取り組み、地域の更なる発展に貢献してまいります。

C O N T E N T S

株主の皆様へ	1
トピックス	2
事業のご紹介	3
業績の概況（連結）	7
業績の概況（単体）	9
株式の概況	9
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。

霞が関コモンゲート

(東京都千代田区)
平成19年9月竣工



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

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

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 稲毛

(千葉市)
平成21年6月竣工予定

THE TOYOSU TOWER

(東京都江東区)
平成21年1月竣工予定



Brillia Terrace 世田谷・喜多見

(東京都世田谷区)
平成20年5月竣工予定

Brillia 南草津駅前

(滋賀県草津市)
平成21年4月竣工予定



Brillia Mare 有明 TOWER&GARDEN

(東京都江東区)
平成21年3月竣工予定

ミッドプレイス仙台

(仙台市)
平成21年9月竣工予定



東京建物 インベスト・プラス

<http://www.ttfm.co.jp>

当社グループが開発・運営する賃貸マンション「アパートメンツ」を投資対象とし、元本・分配金の安全性を高めた不動産投資商品「東京建物 インベスト・プラス5・6・7」を販売しました。



アパートメンツ駒沢大学



アパートメンツ白金三光坂



アパートメンツタワー六本木

羽鳥湖高原レジーナの森

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

リニューアルオープンした複合リゾート「羽鳥湖高原レジーナの森」内に会員制タイムシェアリゾートを開業することとしました。

温泉付き新築ログハウスコテージを対象とする5年間の宿泊施設利用権（1口1週間単位）を販売します。



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 期		前 期		科目	当 期		前 期	
	平成19年12月31日現在		平成18年12月31日現在			平成19年12月31日現在		平成18年12月31日現在	
資産の部					負債の部				
流動資産	204,066	154,943			流動負債	190,995	148,022		
たな卸資産	155,779	120,222			短期借入金	116,480	90,589		
その他の流動資産	48,286	34,721			その他の流動負債	74,514	57,433		
固定資産	629,470	520,323			固定負債	412,007	312,365		
有形固定資産	372,535	338,528			社債	60,000	—		
建物及び構築物	81,217	78,156			長期借入金	240,319	217,632		
土地	273,721	256,027			敷金及び協力金	44,220	41,616		
その他の有形固定資産	17,596	4,344			その他の固定負債	67,467	53,115		
無形固定資産	15,613	14,405			負債合計	603,002	460,388		
投資その他の資産	241,321	167,389			純資産の部				
投資有価証券	170,611	101,934			株主資本	193,930	180,750		
匿名組合出資金	52,587	49,571			資本金	77,181	77,181		
その他の投資	18,122	15,883			資本剰余金	75,524	75,523		
資産合計	833,536	675,267			利益剰余金	41,811	28,484		
					自己株式	△ 587	△ 439		
					評価・換算差額等	31,701	31,235		
					その他有価証券評価差額金	13,317	16,677		
					土地再評価差額金	18,481	14,564		
					為替換算調整勘定	△ 97	△ 6		
					少数株主持分	4,902	2,893		
					純資産合計	230,534	214,879		
					負債・純資産合計	833,536	675,267		

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 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
連結会計年度中の変動額											
剰余金の配当			△ 4,132		△ 4,132				—	—	△ 4,132
当期純利益			21,744		21,744				—	—	21,744
土地再評価差額金取崩額			△ 4,284		△ 4,284				—	—	△ 4,284
自己株式の処分		1		5	6				—	—	6
自己株式の取得				△ 153	△ 153				—	—	△ 153
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額（純額）					—	△ 3,359	3,917	△ 91	465	2,008	2,474
連結会計年度中の変動額（合計）	—	1	13,327	△ 147	13,180	△ 3,359	3,917	△ 91	465	2,008	15,654
平成19年12月31日残高	77,181	75,524	41,811	△ 587	193,930	13,317	18,481	△ 97	31,701	4,902	230,534

連結損益計算書の要旨

単位：百万円

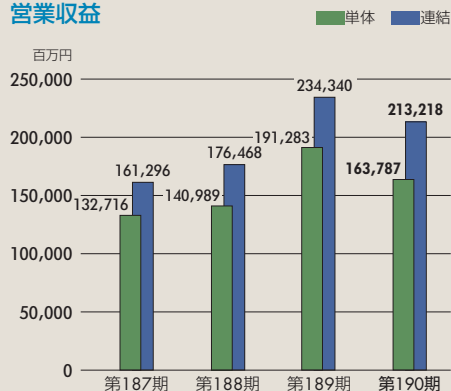
科目	当 期	前 期
	平成19年 1月 1日から 平成19年12月31日まで	平成18年 1月 1日から 平成18年12月31日まで
営業収益	213,218	234,340
営業原価	136,094	170,046
営業総利益	77,123	64,294
販売費及び一般管理費	31,700	29,833
営業利益	45,423	34,461
営業外収益	1,861	2,201
営業外費用	7,796	5,374
経常利益	39,487	31,289
特別利益	3,237	5,173
特別損失	687	4,814
税金等調整前当期純利益	42,038	31,648
法人税、住民税及び事業税	19,636	11,624
法人税等調整額	112	2,739
少数株主利益(損失△)	544	△ 122
当期純利益	21,744	17,406

連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

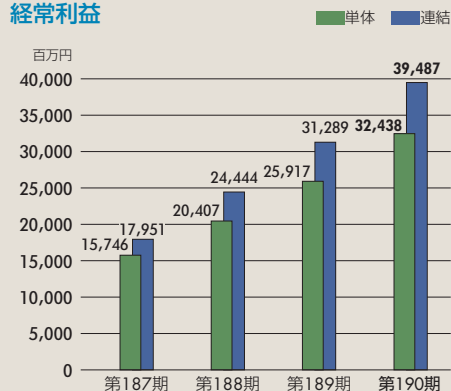
単位：百万円

区分	当 期	前 期
	平成19年 1月 1日から 平成19年12月31日まで	平成18年 1月 1日から 平成18年12月31日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 17,227	△ 3,983
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 84,054	△ 42,699
財務活動によるキャッシュ・フロー	104,494	44,994
現金及び現金同等物の期末残高	10,697	7,507

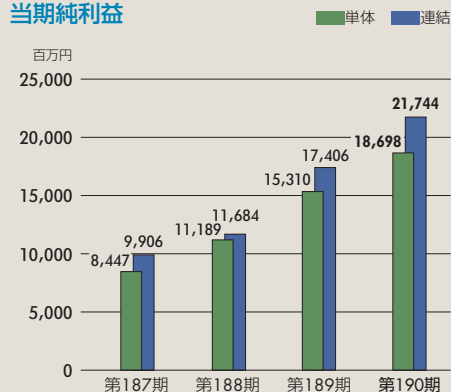
営業収益



経常利益



当期純利益



業績の概況（単体）

貸借対照表の要旨

単位：百万円

科目	当 期 平成19年12月31日現在	科目	当 期 平成19年12月31日現在
資産の部		負債の部	
流動資産	199,232	流動負債	177,787
販売用不動産	141,792	短期借入金	117,206
短期貸付金	22,778	その他の流動負債	60,581
その他の流動資産	34,662	固定負債	403,914
固定資産	596,971	社債	60,000
有形固定資産	321,172	長期借入金	235,187
建物及び構築物	65,869	敷金及び協力金	39,937
土地	241,663	その他の固定負債	68,789
その他の有形固定資産	13,639	負債合計	581,702
無形固定資産	14,286	純資産の部	
投資その他の資産	261,511	株主資本	184,224
投資有価証券	159,269	資本金	77,181
匿名組合出資金	49,400	資本剰余金	75,213
その他の投資	52,842	利益剰余金	32,137
資産合計	796,203	自己株式	△ 308
		評価・換算差額等	30,277
		その他有価証券評価差額金	11,795
		土地再評価差額金	18,481
		純資産合計	214,501
		負債・純資産合計	796,203

損益計算書の要旨

単位：百万円

科目	当 期 平成19年 1月 1日から 平成19年12月31日まで
営業収益	163,787
営業原価	106,068
営業総利益	57,718
販売費及び一般管理費	19,261
営業利益	38,456
営業外収益	2,277
営業外費用	8,296
経常利益	32,438
特別利益	3,457
特別損失	653
税引前当期純利益	35,242
法人税、住民税及び事業税	15,873
法人税等調整額	669
当期純利益	18,698

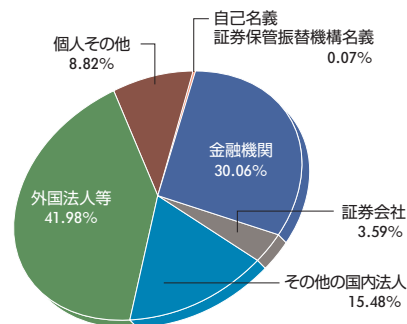
株式の概況（平成19年12月31日現在）

発行可能株式総数	800,000,000株
発行済株式総数	318,059,168株
株主総数	15,161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)	16,704	5.25%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	12,968	4.08%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	11,116	3.49%
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%
野村証券株式会社	8,202	2.58%
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	77,181,742,786円
従業員数	385名 (ほか臨時従業員数22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20年3月28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	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
常務取締役	柴山久雄
常務取締役	綾木真二
取締役	丸田省吾
取締役	碓氷辰男
取締役	大久保聡
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	奥水秀一郎
取締役	野村均
監査役(常勤)	松見捷郎
監査役(常勤)	久保田政美
監査役	小船井正浩
監査役	石坂文人

当社グループの概要 (平成19年12月31日現在)

従業員数	1,951名 (ほか臨時従業員数2,150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
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	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 本店及び全国各支店
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。