



2008 BUSINESS REPORT

第191期 事業報告書

平成20年1月1日から平成20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191期（平成20年1月1日から平成20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、世界経済の減速を受け景気の後退が鮮明になるなど、事業環境が大きな転換点を迎えました。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柱に据え、また都市開発プロジェクトの推進も積極的に行うなど、収益力の強化と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が、環境の激変による影響を、業績において大きく受けることとなりました。

この結果、当期の連結業績につきましては、営業収益1,998億円（前期比6.3%減）、経常利益205億円（前期比48.1%減）、当期純利益101億円（前期比53.5%減）となりました。また、配当金につきましては、前期に比べて2円増配となる年間配当金1株当たり16円（うち中間配当金8円）となりました。

今後も、景気の一層の後退が懸念されるなど、当面は厳しい事業環境が継続するものと思われませんが、当社グループは、外部環境の変化に即応して新たに策定した、本年を初年度とするグループ中期経営計画（2009年～2014年）の達成に向け、グループ一丸となって邁進する所存であります。

なお、第192期（平成21年1月1日から平成21年12月31日まで）の連結業績ならびに配当金（本年2月発表時の予想値）につきましては、営業収益2,700億円、経常利益200億円、当期純利益80億円、年間配当金1株当たり10円（うち中間配当金5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21年3月

株主の皆様へ	1
グループ中期経営計画	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

表紙写真：東京・大手町周辺

T O P I C S

大規模複合リゾート「羽鳥湖高原レジーナの森」
2008年度グッドデザイン賞受賞

「羽鳥湖高原レジーナの森」が、2008年度グッドデザイン賞（土木環境・都市計画・まちづくり部門）を受賞しました。

今回のグッドデザイン賞では、雄大で美しい自然環境と人との共生を最優先したミニマル（minimal）なデザインを心がけ、自然や生態系に細かな配慮をし、コンパクトにまとめた施設など、そのデザイン力が高い評価を受けました。

東京建物グループ中期経営計画（2009年～2014年） ～激動の時代への挑戦、そして新たなステージへの飛躍～

◆ フェーズⅠ（2009年～2011年）

～収益力と財務体質の強化を進め、次なる飛躍に向けた着実な足場固めを図る～

収益力の強化

財務体質の強化

企業活動の礎の強化・企業としての社会的責任の履行

○2009年から2011年の各年において連結営業利益300億円以上

○2011年末のD/Eレシオ1.8倍以下 ※D/Eレシオ:連結有利子負債/連結自己資本

◆ フェーズⅡ（2012年～2014年）

～強化された収益力・財務体質を礎に、積極的な事業展開を図り
新たなステージへの飛躍を実現する～

「東京建物のまちづくり」の展開

- 推進中大規模プロジェクトの結実と新たなプロジェクトへの取り組み
- 顧客ニーズを的確に把握したマンションブランド「Brillia」の展開
- 少子高齢化・環境への取り組みを軸とした新たな価値の創造
- 中国をはじめとする海外市場で積極的に事業を展開

新たなステージへの飛躍を実現

事業のご紹介

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。





- 1 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4月竣工予定
- 2 大崎センタービル
(東京都品川区)
平成21年3月竣工
- 3 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
- 4 (仮称) 千駄ヶ谷四丁目プロジェクト
(東京都渋谷区)
平成21年5月竣工予定

マンション分譲

Brillia

「洗練された住まい」
「住んでからの安心」



1



2



3

- 1 Brillia 巢鴨 北山手賓館 (東京都豊島区)
平成22年3月竣工予定
- 2 Brillia Tower所沢ロジューマン (埼玉県所沢市)
平成22年3月竣工予定
- 3 Brillia 稲毛 (千葉県)
平成21年6月竣工予定

スマーク伊勢崎

<http://www.smark-isesaki.jp/>

郊外広域商圏型ショッピングセンター「SMARK（スマーク）」が平成20年11月にグランドオープンしました。“ゴキゲンなくらし”をコンセプトに、シネマ複合施設やスーパーマーケットなど10の大型店舗と175の専門店が構成され、来場者の年齢層やライフステージに対応した多彩な店舗が集積しています。（北関東自動車道「伊勢崎IC」より約2.5km）



羽鳥湖高原レジーナの森

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

愛犬との新しいライフスタイルを提案する“いぬのきもちコテージ”が本年4月に誕生します。天然芝のプライベートドッグランなどを備えた専用コテージは、愛犬と一緒に安心・快適に泊まります。（東北自動車道「白河IC」より車で約30分）

* “いぬのきもち”は株式会社ベネッセコーポレーションの登録商標です。



リバー富士カントリークラブ

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

富士山の眺望が素晴らしい、ゆったりとプレーを楽しめるコースレイアウトが特長です。自然に包まれながら、表情豊かな草木の彩りを堪能できます。（東名高速道路「富士川SAスマートIC（ETC専用出口）」より車で約15分）



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20年12月31日現在	平成19年12月31日現在		平成20年12月31日現在	平成19年12月31日現在
資産の部			負債の部		
流動資産	245,211	204,066	流動負債	258,425	190,995
たな卸資産	183,412	155,779	短期借入金	188,445	116,480
その他の流動資産	61,799	48,286	その他の流動負債	69,980	74,514
固定資産	718,818	629,470	固定負債	474,250	412,007
有形固定資産	426,667	372,535	社債	60,000	60,000
建物及び構築物	109,400	81,217	長期借入金	269,860	240,319
土地	289,763	273,721	敷金及び協力金	48,940	44,220
その他の有形固定資産	27,503	17,596	不動産特定共同事業出資受入金	55,223	32,924
無形固定資産	28,649	15,613	その他の固定負債	40,225	34,543
投資その他の資産	263,500	241,321	負債合計	732,675	603,002
投資有価証券	184,988	170,611	純資産の部		
匿名組合出資金	44,796	52,587	株主資本	197,902	193,930
その他の投資	33,715	18,122	資本金	77,181	77,181
資産合計	964,030	833,536	資本剰余金	75,453	75,524
			利益剰余金	45,797	41,811
			自己株式	△ 529	△ 587
			評価・換算差額等	26,155	31,701
			その他有価証券評価差額金	7,838	13,317
			土地再評価差額金	19,509	18,481
			為替換算調整勘定	△ 1,192	△ 97
			少数株主持分	7,296	4,902
			純資産合計	231,354	230,534
			負債・純資産合計	964,030	833,536

■ 連結株主資本等変動計算書（平成20年1月1日から平成20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
連結会計年度中の変動額											
剰余金の配当			△4,767		△4,767				—	—	△4,767
当期純利益			10,101		10,101				—	—	10,101
土地再評価差額金取崩額			△1,328		△1,328				—	—	△1,328
自己株式の処分		△71		123	52				—	—	52
自己株式の取得				△65	△65				—	—	△65
連結範囲の変動			△5		△5				—	—	△5
持分法の適用範囲の変動			△14		△14				—	—	△14
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額（純額）					—	△5,478	1,027	△1,095	△5,546	2,393	△3,152
連結会計年度中の変動額（合計）	—	△71	3,985	57	3,972	△5,478	1,027	△1,095	△5,546	2,393	819
平成20年12月31日残高	77,181	75,453	45,797	△529	197,902	7,838	19,509	△1,192	26,155	7,296	231,354

■ 連結損益計算書の要旨

単位：百万円

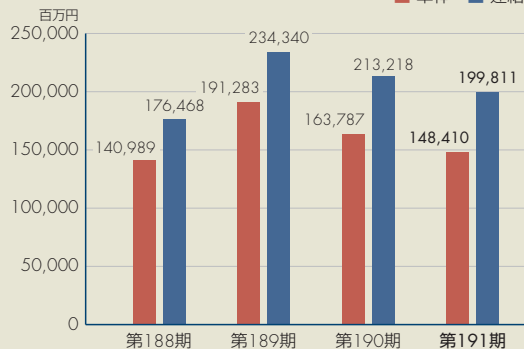
科目	当期	前期
	平成20年 1月 1日から 平成20年12月31日まで	平成19年 1月 1日から 平成19年12月31日まで
営業収益	199,811	213,218
営業原価	136,697	136,094
営業総利益	63,114	77,123
販売費及び一般管理費	35,403	31,700
営業利益	27,710	45,423
営業外収益	1,963	1,861
営業外費用	9,173	7,796
経常利益	20,500	39,487
特別利益	730	3,237
特別損失	8,145	687
税金等調整前当期純利益	13,085	42,038
法人税、住民税及び事業税	5,975	19,636
法人税等調整額	△ 2,923	112
少数株主利益（損失△）	△ 67	544
当期純利益	10,101	21,744

■ 連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

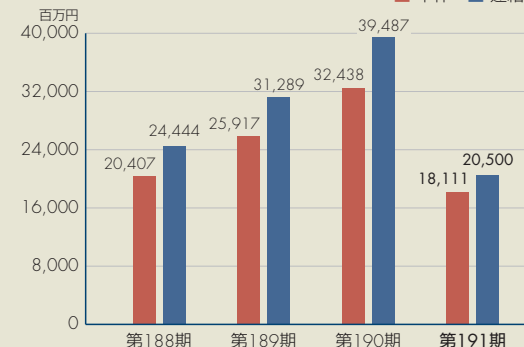
単位：百万円

区分	当期	前期
	平成20年 1月 1日から 平成20年12月31日まで	平成19年 1月 1日から 平成19年12月31日まで
営業活動による キャッシュ・フロー	△ 16,753	△ 17,227
投資活動による キャッシュ・フロー	△ 76,761	△ 84,054
財務活動による キャッシュ・フロー	100,176	104,494
現金及び現金同等物の 期末残高	17,159	10,697

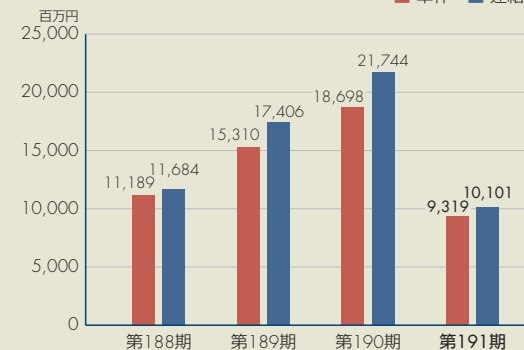
営業収益



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20年12月31日現在	科目	当期 平成20年12月31日現在
資産の部		負債の部	
流動資産	237,011	流動負債	239,582
販売用不動産	162,789	短期借入金	181,131
短期貸付金	26,613	その他の流動負債	58,451
その他の流動資産	47,607	固定負債	446,795
固定資産	663,261	社債	60,000
有形固定資産	351,499	長期借入金	256,241
建物及び構築物	85,920	敷金及び協力金	42,719
土地	248,310	不動産特定共同事業出資受入金	64,583
その他の有形固定資産	17,267	その他の固定負債	23,251
無形固定資産	15,055	負債合計	686,378
投資その他の資産	296,706	純資産の部	
投資有価証券	168,756	株主資本	187,434
関係会社株式及び出資金	44,251	資本金	77,181
匿名組合出資金	40,496	資本剰余金	75,142
長期貸付金	34,235	利益剰余金	35,361
その他の投資	8,966	自己株式	△ 250
資産合計	900,272	評価・換算差額等	26,459
		その他有価証券評価差額金	6,949
		土地再評価差額金	19,509
		純資産合計	213,894
		負債・純資産合計	900,272

■ 損益計算書の要旨

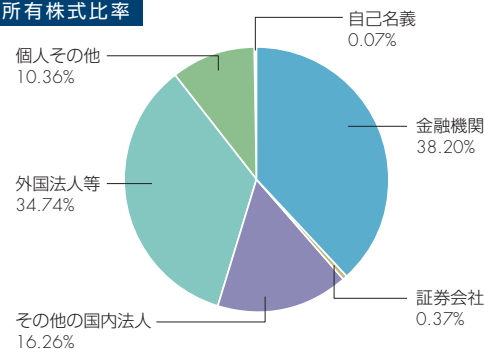
単位：百万円

科目	当期 平成20年1月1日から 平成20年12月31日まで
営業収益	148,410
営業原価	103,371
営業総利益	45,038
販売費及び一般管理費	20,960
営業利益	24,078
営業外収益	2,932
営業外費用	8,899
経常利益	18,111
特別利益	736
特別損失	7,834
税引前当期純利益	11,013
法人税、住民税及び事業税	4,232
法人税等調整額	△ 2,538
当期純利益	9,319

株式の概況（平成20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	15,696名	
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）	28,255	8.88%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4G）	17,711	5.57%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	15,640	4.92%
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%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4）	8,244	2.59%
大成建設株式会社	7,975	2.51%
ステートストリートバンク アンド トラスト カンパニー	5,946	1.87%
みずほ信託銀行株式会社	5,073	1.59%
インベスターズバンク ウェスト トリーティ	4,558	1.43%

所有株式比率



会社の概要

■ 会社の概要 (平成20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
448名 (ほか臨時従業員数29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
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)

■ 当社グループの概要 (平成20年12月31日現在)

- 従業員数
2,383名 (ほか臨時従業員数2,736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

■ 役員 (平成21年 3月27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	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 眞 二
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	興 水 秀 一 郎
取締役	野 村 均
取締役	矢 内 良 樹
取締役	高 野 一 郎
監査役 (常勤)	久保田 政 美
監査役 (常勤)	大 川 純 一 郎
監査役	小 船 井 正 浩
監査役	石 坂 文 人

● 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
事務取扱場所	みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部 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。

株券電子化に伴う株式事務の変更について

平成21年1月5日から上場会社の株券が電子化されました。これに伴い、株式事務のお申出先が次の通り変更となりました。

- 未払配当金のお支払い、支払明細の発行
みずほ信託銀行の下記連絡先にお問い合わせください。
- 住所変更、単元未満株式の買増・買取請求、口座振替、配当金受取方法の指定等
【証券会社に口座をお持ちの株主様】
お取引の証券会社にお問い合わせください。

【特別口座の株主様（証券会社に口座をお持ちでない株主様）】
みずほ信託銀行の下記連絡先にお問い合わせください。

- お問い合わせ先
〒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)