



2009 BUSINESS REPORT

第192期 中間事業報告書

平成21年1月1日から平成21年6月30日まで



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。

当上半期のわが国経済は、世界的な経済危機を背景として、経済成長率は歴史的な落ち込みを示し、企業収益の悪化に歯止めがかからず、景気は極めて深刻な状況となりました。足元では、一部に底打ちの兆しも見られるようになりましたが、依然として設備投資の減少や雇用情勢の悪化が続き、本格的な景気回復を期待させるまでには至りませんでした。

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、企業のオフィス需要の減退により、全国的に稼働率、賃料水準はともに下落傾向となりました。分譲住宅市場については、顧客の購入意欲の回復を受け、販売在庫の減少が見られる一方、販売価格の下落が進みました。また、不動産投資市場についても、昨年に続き取引が低迷するなど、当業界を取り巻く事業環境は厳しい状況が続きました。

このような情勢のもと、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。

この結果、当第2四半期累計期間（1月～6月）の連結業績につきましては、営業収益1,477億円、営業利益157億円、経常利益111億円、四半期純利益21億円となりました。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5円とさせていただきます。

当社グループを取り巻く事業環境は、依然として厳しい状況が続くものと思われませんが、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）に基づき、激動の時代に果敢に挑戦し、新たな飛躍に向けて、グループ一丸となって邁進してまいります。

なお、通期の連結業績（第2四半期決算発表時の予想値）につきましては、営業収益2,700億円、営業利益300億円、経常利益200億円、当期純利益60億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21年8月

## セグメント別の概況

### 賃貸事業

オフィスビルでは、大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業において竣工した「JAビル」・「経団連会館」（東京都千代田区）のほか、「東京建物日本橋本町ビル」（東京都中央区）、「大崎センタービル」（東京都品川区）、「名古屋プライムセントラルタワー」（名古屋市）等が新規稼働いたしました。また、賃貸マンションでは「アパートメンツ三軒茶屋」（東京都世田谷区）、「アパートメンツタワー目黒」（東京都目黒区）等、商業施設では「SMARK（スマーク）」（群馬県伊勢崎市）が通期稼働いたしました。

### 分譲事業

マンション分譲で「Brillia Mare 有明 TOWER & GARDEN」（東京都江東区）、「THE TOYOSU TOWER」（東京都江東区）、「Brillia ひばりが丘」（東京都西東京市）、「Brillia Tower NAGOYA GRAND-SUITE」（名古屋市）、「Brillia旭ヶ丘」（札幌市）等のマンションを売上に計上いたしました。また、「オリナスタワー」（東京都墨田区）を売却し、売上に計上いたしました。

### その他の事業

仲介・鑑定・コンサルティング事業においては、不動産取引の低迷を受け、仲介手数料収入が大幅に減少いたしました。また、リゾート・レジャー・ホテル事業では、「羽鳥湖高原レジーナの森」（福島県天栄村）において、ペット同伴宿泊ニーズに対応した、愛犬と泊まれる「いぬのきもちコテージ」をオープンいたしました。リフォーム事業、飲食事業、メディアコンプレックス事業、温浴事業などにおいても、豊富なノウハウを活用し、積極的に事業を展開してまいりました。

## TOPICS

### 大手町一丁目第2地区 第一種市街地再開発事業

本年6月、当社、NTT都市開発株式会社、三菱地所株式会社及び株式会社サンケイビルは、「大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発事業（約1.4ha）」におけるA棟の特定建築者に内定しました。

今後、当社は、再開発事業の特定建築者内定者として、関係者の皆様との協議を取り進め、都市再生プロジェクトに相応しい再開発事業の実現に向けて、鋭意努力してまいります。

### 中野プロジェクト （警察大学校等跡地再開発計画）

本年6月、大規模複合再開発を進めている「警察大学校等跡地（約3.4ha）」（東京都中野区）を含む中野四丁目地区地区計画の変更が都市計画決定されました。

今後とも当社は、都市再生及びマネジメントのノウハウを最大限に発揮して、オフィス、商業、住宅からなる魅力あるまちづくりに貢献してまいります。

### 高齢者専用賃貸住宅を 新たに展開

当社は、高齢者の方々が安定的に居住することができる賃貸住宅の供給を目指し、高齢者向け賃貸住宅事業を新たに展開することといたしました。

今後、益々ニーズが高まる東京エリアを中心に、高齢者向け賃貸住宅「グレイプス」シリーズを展開してまいります。

## 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  
(左側から 経団連会館・JAビル・日経ビル)  
(東京都千代田区)  
平成21年4月竣工

2 TIXTOWER UENO  
(東京都台東区)  
平成22年8月竣工予定





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

4 東京建物仙台ビル  
(仙台市)  
平成21年11月竣工予定



# 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」



- 1 Brillia 大和郷（東京都文京区）  
平成21年11月竣工予定
- 2 Brillia 越谷レイクタウン（埼玉県越谷市）  
平成22年12月竣工予定
- 3 大阪福島タワー（大阪市）  
平成23年3月竣工予定



## 羽鳥湖高原レジーナの森

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

「羽鳥湖高原レジーナの森」は、3万 $m^2$ の湖「レイクレジーナ」を中心に、湖畔を彩る芝桜や湿地園、ハーブ園、効能豊かな温泉施設、プール、テニスコート、宿泊施設、レストラン、オートキャンプ場、ドッグランなどを備える通年型の大規模複合リゾート施設です。（東北自動車道「白河IC」より車で約30分）



## 河口湖カントリークラブ

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

河口湖の南、富士山を望む、標高約1,000mのゆるやかな樹林帯の中に広がる27ホールの戦略性豊かなコースです。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 富士吉田線「河口湖IC」より車で約10分）



## 業績の概況

### ■ 四半期連結貸借対照表の要旨

単位：百万円

科目	当第2四半期		科目	当第2四半期	
	平成21年6月30日現在			平成21年6月30日現在	
		(ご参考) 前期 平成20年12月31日現在			(ご参考) 前期 平成20年12月31日現在
<b>資産の部</b>			<b>負債の部</b>		
<b>流動資産</b>	<b>218,752</b>	<b>245,211</b>	<b>流動負債</b>	<b>255,307</b>	<b>258,425</b>
販売用不動産等	175,919	182,203	短期借入金	176,336	188,445
その他の流動資産	42,832	63,008	その他の流動負債	78,970	69,980
<b>固定資産</b>	<b>754,089</b>	<b>718,818</b>	<b>固定負債</b>	<b>486,623</b>	<b>474,250</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>436,513</b>	<b>426,667</b>	社債	60,000	60,000
建物及び構築物	114,905	109,400	長期借入金	278,140	269,860
土地	307,707	289,763	受入敷金保証金	44,009	48,940
その他の有形固定資産	13,899	27,503	不動産特定共同事業出資受入金	62,689	55,223
<b>無形固定資産</b>	<b>28,649</b>	<b>28,649</b>	その他の固定負債	41,783	40,225
<b>投資その他の資産</b>	<b>288,926</b>	<b>263,500</b>	<b>負債合計</b>	<b>741,930</b>	<b>732,675</b>
投資有価証券	197,505	184,988	<b>純資産の部</b>		
匿名組合出資金	59,395	44,796	<b>株主資本</b>	<b>195,498</b>	<b>197,902</b>
その他の投資	32,026	33,715	資本金	77,181	77,181
<b>資産合計</b>	<b>972,841</b>	<b>964,030</b>	資本剰余金	75,438	75,453
			利益剰余金	43,394	45,797
			自己株式	△ 516	△ 529
			<b>評価・換算差額等</b>	<b>29,747</b>	<b>26,155</b>
			その他有価証券評価差額金	8,850	7,838
			土地再評価差額金	21,529	19,509
			為替換算調整勘定	△ 632	△ 1,192
			<b>少数株主持分</b>	<b>5,664</b>	<b>7,296</b>
			<b>純資産合計</b>	<b>230,910</b>	<b>231,354</b>
			<b>負債・純資産合計</b>	<b>972,841</b>	<b>964,030</b>

### ■ 事業の種類別セグメント情報(連結)

単位：百万円

	当第2四半期累計期間 平成21年1月1日から平成21年6月30日まで			(ご参考) 前中間期 平成20年1月1日から平成20年6月30日まで		
	営業収益	営業費用	営業利益	営業収益	営業費用	営業利益
賃貸事業	30,410	19,536	10,874	27,730	14,845	12,884
分譲事業	98,291	89,103	9,188	39,491	39,262	229
その他の事業	20,907	21,900	△ 993	26,061	19,958	6,102
<b>計</b>	<b>149,609</b>	<b>130,539</b>	<b>19,069</b>	<b>93,282</b>	<b>74,066</b>	<b>19,215</b>
消去又は全社	△ 1,868	1,480	△ 3,348	△ 1,628	2,289	△ 3,917
<b>連結</b>	<b>147,740</b>	<b>132,019</b>	<b>15,721</b>	<b>91,654</b>	<b>76,356</b>	<b>15,297</b>

※当連結会計年度から「四半期財務諸表に関する会計基準」等を適用しております。

また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しているため、前期以前の中間期の財務情報については参考として掲載しております。



## ■ 四半期連結損益計算書の要旨

単位：百万円

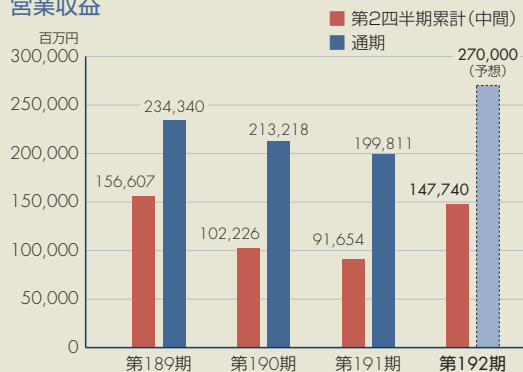
科目	当第2四半期累計期間	(ご参考) 前中間期
	平成21年1月1日から 平成21年6月30日まで	平成20年1月1日から 平成20年6月30日まで
営業収益	147,740	91,654
営業原価	111,656	59,787
営業総利益	36,084	31,866
販売費及び一般管理費	20,362	16,568
営業利益	15,721	15,297
営業外収益	1,169	948
営業外費用	5,778	4,296
経常利益	11,111	11,950
特別利益	102	78
特別損失	9,318	5,371
税金等調整前純利益	1,895	6,658
法人税、住民税及び事業税	642	1,485
法人税等調整額	576	△ 1,871
少数株主利益（損失△）	△ 1,484	0
純利益	2,160	7,044

## ■ 四半期連結キャッシュ・フロー計算書の要旨

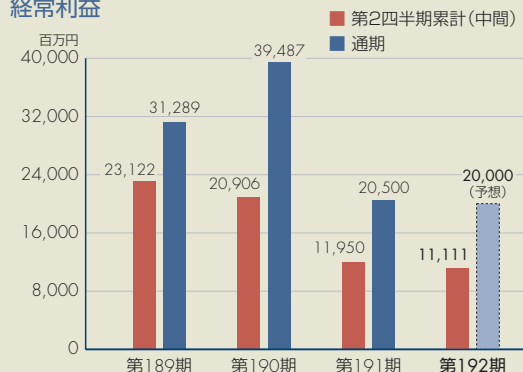
単位：百万円

科目	当第2四半期累計期間	(ご参考) 前中間期
	平成21年1月1日から 平成21年6月30日まで	平成20年1月1日から 平成20年6月30日まで
営業活動による キャッシュ・フロー	29,064	△ 11,622
投資活動による キャッシュ・フロー	△ 35,276	△ 57,083
財務活動による キャッシュ・フロー	1,829	69,064
現金及び現金同等物の 期間末残高	12,859	11,107

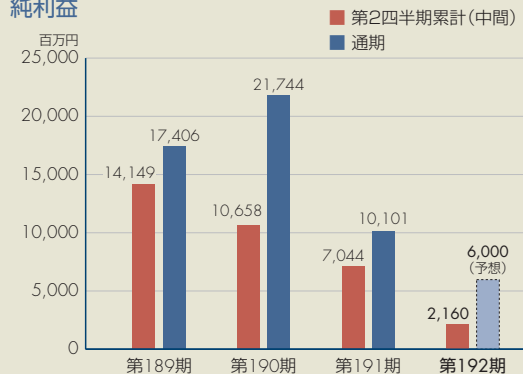
## 営業収益



## 経常利益



## 純利益



# 株式の概況 (平成21年6月30日現在)

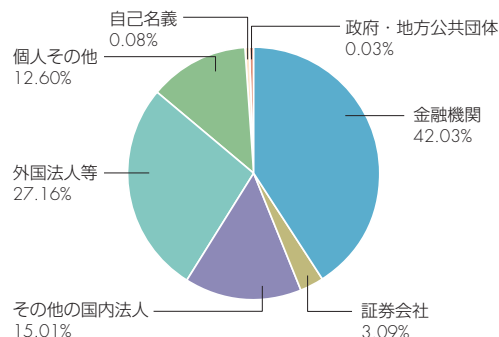
## 株式の状況

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	17,437名

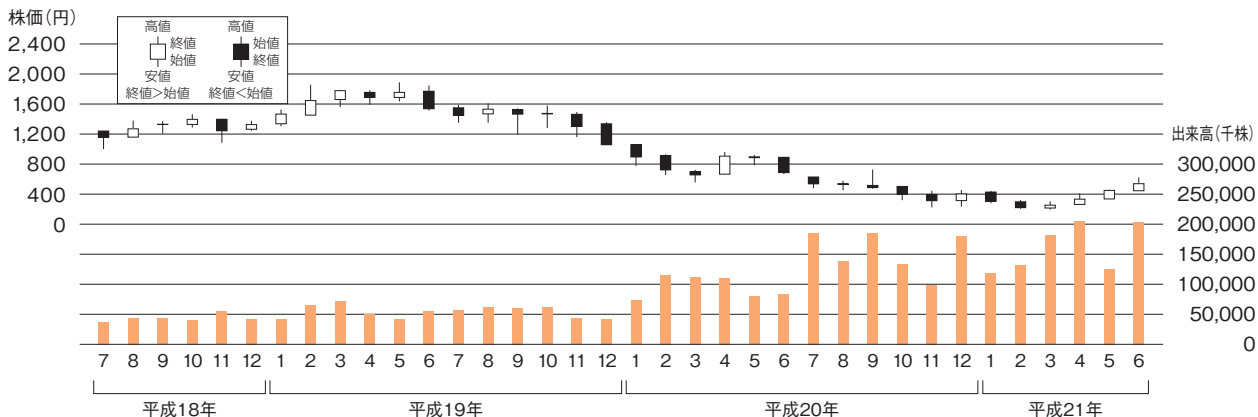
## 大株主

株主名	持株数(千株)	持株比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	33,762	10.62%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4G)	23,673	7.44%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	13,027	4.10%
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%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	7,686	2.42%
みずほ信託銀行株式会社	5,073	1.59%
ステート ストリートバンク アンド トラスト カンパニー	4,436	1.39%
株式会社みずほコーポレート銀行	4,333	1.36%

## 所有者別状況



## 株価及び出来高の推移



# 会社の概要 (平成21年6月30日現在)

## ■ 会社の概要

### ●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

441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)

## ■ 役員

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

## ■ 当社グループの概要

### ●従業員数

2,244名 (ほか臨時従業員数2,992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

## 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 <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。