

株主の皆様へ

第193期 中間事業報告書

平成22年1月1日から平成22年6月30日まで

信頼を未来へ

東京建物株式会社

証券コード：8804

## 付加価値創造型企業グループとして社会に貢献し、さらなる飛躍を目指します。

代表取締役社長

畑中 誠

### 平成22年12月期第2四半期までの事業環境

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。

当第2四半期累計期間(平成22年1月～6月)のわが国経済は、新興国を中心とした海外経済の回復を受け、輸出や生産の増加が続き、リストラ効果等により企業収益が改善するなど、景気は着実に持ち直してきました。しかしながら、雇用情勢に厳しさが残り、緩やかなデフレ状態が続くなか、一部欧州諸国における財政問題の影響が懸念されるなど、予断を許さない状況が続きました。

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、企業のコスト削減等の影響により、全国的に稼働率・賃料水準はともに下落傾向が継続し、厳しい事業環境が続きました。分譲住宅市場については、需給関係の好転や政策効果等により、販売在庫が減少し、契約率が堅調に推移するなど、改善の動き

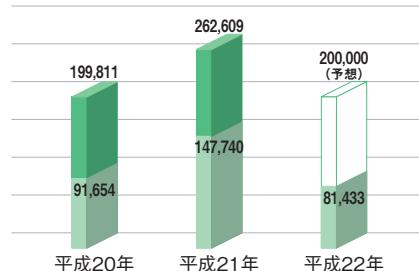
### 連結財務ハイライト

営業収益

(単位：百万円)

■第2四半期累計(中間) ■通期

### Consolidated Financial Highlights



が見られました。また、不動産投資市場については、不動産投資信託(J-REIT)において、合併による再編や公募増資による資金調達等が行われ取引量が増加するなど、回復基調が続きました。

## 期中の取り組みと業績／通期の見通し

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が、当第2四半期累計期間(平成22年1月～6月)の連結業績につきましては、営業収益814億円、営業利益89億円、経常利益38億円、四半期純利益16億円と、期首の業績予想を下回る結果となりました。これは主に、予定していた保有資産売却の延期によるものであり、通期の連結業績につきましては、期首の業績予想のとおり、営業収益2,000億円、営業利益260億円、経常利益150億円、当期純利益60億円を見込んでおります。また、中間配当金につきましては、公表のとおり、1株当たり4円とさせていただきますとともに、年間配当金につきましては、1株当たり8円(うち中間配当金4円)を予定しております。

## 企業理念 Corporate Philosophy

# 「信頼を未来へ」

世紀を超えた信頼を誇りとし、  
企業の発展と豊かな社会づくりに挑戦します。

- 私たちは、豊かで夢のある暮らしを応援します。
- 私たちは、快適な都市環境づくりを目指します。
- 私たちは、価値あるやすらぎの空間を創造します。

今後の経済情勢は、企業収益の改善が見込まれるものの、世界経済の下振れが懸念されるなど、不透明な状況が続くものと考えられます。

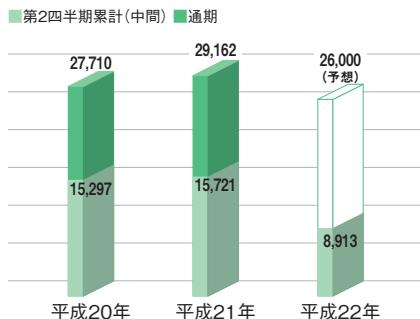
こうしたなか、当社グループは、グループ中期経営計画(平成21年～26年)に基づき、激動の時代に果敢に挑戦し、新たな飛躍に向けて、グループ一丸となって邁進してまいります。

株主の皆様におかれましては、今後とも引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。

平成22年8月

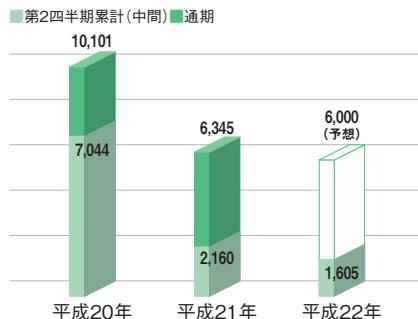
### 営業利益

(単位: 百万円)



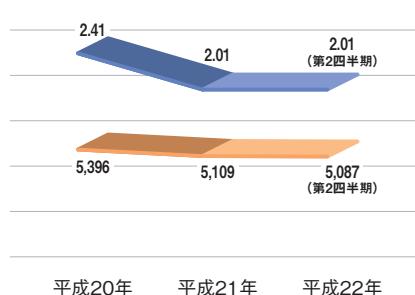
### 純利益

(単位: 百万円)



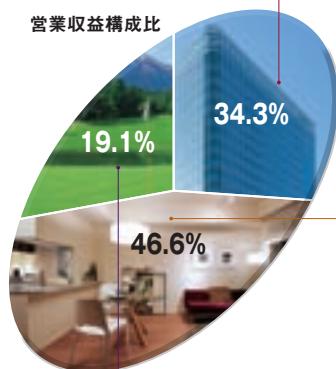
### D/Eレシオ (単位: 倍)

●有利子負債 (単位: 億円)



● 当第2四半期(累計)  
**営業収益合計**  
**814億3千3百万円**

営業収益構成比



### ● 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)、「東京建物仙台ビル」(仙台市)、「名古屋プライムセントラルタワー」(名古屋市)等が通期稼働いたしました。また、賃貸マンションでは、高齢者専用賃貸住宅の第一弾として竣工した「グレイプス浅草」(東京都台東区)が新規稼働いたしました。

営業収益の推移



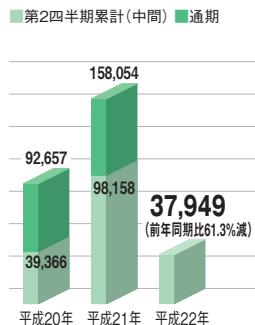
営業利益の推移



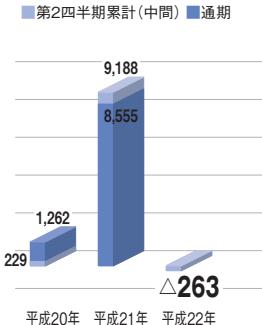
### ● 分譲事業

マンション分譲で「Brillia巣鴨」(東京都豊島区)、「Brillia Tower所沢ロジュマン」(埼玉県所沢市)等を売上に計上するとともに、「Brillia有明Sky Tower」(東京都江東区)、「Brillia e-SQUARE」(川崎市)、「Brillia茨木下中条」(大阪府茨木市)等の販売を開始いたしました。また、「東京建物京橋ビル」(東京都中央区)、「アパートメンツ品川シーサイド」(東京都品川区)等売却し、売上に計上いたしました。

営業収益の推移



営業利益の推移



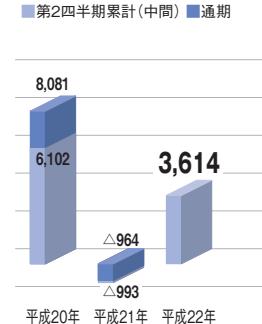
### ● その他の事業

その他の事業においては、不動産取引の回復基調が続き、東京建物不動産販売株式会社において仲介手数料収入が増加したほか、当社が出資するSPCからの配当収入が増加いたしました。また、リゾート・レジャー・ホテル事業、リフォーム事業、飲食事業、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。

営業収益の推移



営業利益の推移



# プロジェクトのご紹介

新しい価値を社会に提供し続ける「東京建物のまちづくり」。私達はお客様の立場に立ったものづくりで社会に貢献しています。東京建物グループが展開するプロジェクトの一部をご紹介します。

## 都市開発

全国主要都市で  
都市開発事業を展開し、  
地域の活性化に  
貢献しています。

当社は都市開発に関する豊富なノウハウと不動産証券化の仕組みを活用することで、全国主要都市で地域の活性化に貢献しています。また、都市再開発のコーディネートやコンサルティングなどにも積極的に取り組んでいます。

### ■「八重洲共同ビル(仮称)」着工

進化を続ける東京・八重洲に、未来のビジネスシーンを創出する新たなオフィスを開発すべく、本年3月に「八重洲共同ビル(仮称)」を着工しました。東京のオフィス街として長い歴史を積み重ね、今なお中心であり続けるビジネスゾーンに、新たなシンボルが誕生します。企業の戦略的なニーズに応え、オフィスワーカー

の快適性に配慮したオフィスは、建築物としての高い安全性と環境対応設備も兼ね備えています。現在、平成23年11月の竣工を目指し着々と建設を進めています。



### ■上野の新たなシンボル「TIXTOWER UENO」

本年8月、JR上野駅から徒歩2分というステーションフロントに「TIXTOWER(ティックスタワー) UENO」が竣工しました。都心や地方の主要スポット、さらには空港へのアクセスの利便性も高く、交通の結節点といえるロケーションです。3階から16階までのオフィス空間は、機能性と快適性を兼ね備えた開放感あふれる設計で、1階と2階にはオフィスワークをサポートする商業施設が並びます。また、安心・安全を提供する高い耐震性やセキュリティを備えると共に、より高い環境性能を求め、「CASBEE」(建築物総合環境性能評価システム)Aランク相当となっています。



# マンション・戸建事業

「Brillia(ブリリア)」を中核に、  
良質なマンションや  
戸建を供給しています。

「豊かで夢のある暮らし」の実現を目指し、常に「住まう人の視点」で良質なマンション・戸建の供給に努めています。また、マンション市場の動向を見据え、分譲マンションのみならず、賃貸住宅の分野にも事業を展開。グループのノウハウ・総合力を結集し、良質な住空間創造と質の高い管理運営に注力しています。

## Brillia



### ■「Brillia有明Sky Tower」分譲開始

発展のめざましい臨海副都心の中で、水と緑に囲まれた唯一の住宅街区である有明エリアに総戸数1089戸の「Brillia有明Sky Tower」を本年3月より分譲を開始しました。海と空の間にそびえ立つ「Brillia有明Sky Tower」は、美しさの中で暮らす「モダンミュージアム」をデザインコンセプトに、シャンデリアを配したエントランスや幻想的なプール、バーラウンジなど、リゾート感ある煌(きら)びやかな演出を行っています。



また、クオリティの高い住環境に恵まれるロケーションは、都心の主要エリアへのアクセスも良好です。

### ■徹底した環境配慮設計の住宅を実現「Brillia e-SQUARE」

JR南武線「矢向」駅徒歩9分に位置する「Brillia e-SQUARE」は、川崎市建築物環境配慮制度(CASBEE川崎)で初となる最高ランクのS評価を取得しました。

「Brillia e-SQUARE」では、「エコキュート」「IHクッキングヒーター」などのオール電化を採用。太陽光発電パネルを設置し、パソコン画面で太陽光発電量や専有部の消費電力量が把握できる「電力見える化システム」を導入、電気自動車対応型充電コンセントも設置するなど、環境に配慮した独自の設計となっています。



電力見える化のイメージ

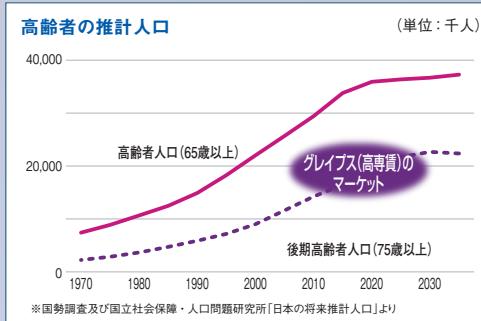
## 高齢者専用賃貸住宅「グレイプス浅草」の入居を開始しました。



シニアの快適な生活を応援したい。  
2,500人超のシニアの皆様の意見を反映して  
100ヶ所を超える工夫を施しました。

高齢社会への新たな提案として推進している、高齢者向け住宅事業の第一弾として高齢者専用賃貸住宅「グレイプス浅草」(東京都台東区、総戸数99戸)を始動させました。高齢者専用賃貸住宅(高専賃)は、「介護を受けながら住み続けられる新しい住まい」の普及のため、国土

交通省が「高齢者住まい法」に基づいて制度化したものです。Webアンケートや地元シニアの皆様を中心とするワークショップで出された多くの意見を反映しながら高齢者にとって快適な住まいを実現しました。「いつまでも、明るく自立して生きたい。」そう願うシニアの皆様を、応援する気持ちに満ちた住宅です。(東京メトロ銀座線「浅草」駅より徒歩約5分)



リビング・ダイニングキッチン

室内はもちろんバリアフリー。キッチンにはユニバーサルデザインを採用し、ご入居者の使いやすさを重視しました。

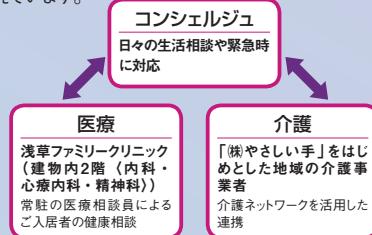


グレイプスホール

約180㎡の広々としたスペースに、主に健康体操などで体を動かせる「アクティブルーム」、セミナーや各種イベントも開ける「ホビールーム」を設けました。

### ●安心な暮らしを守る「三位一体」の概念

ご入居者の安心な暮らしを実現するため「三位一体」のサポート体制を構築しています。専属コンシェルジュを中心に、2階に併設されているクリニックや「株式会社やさしい手」の在宅介護セクションとの連携体制を確立、安心してお過ごしいただける体制を整えています。



## 四半期連結貸借対照表

(単位:百万円)

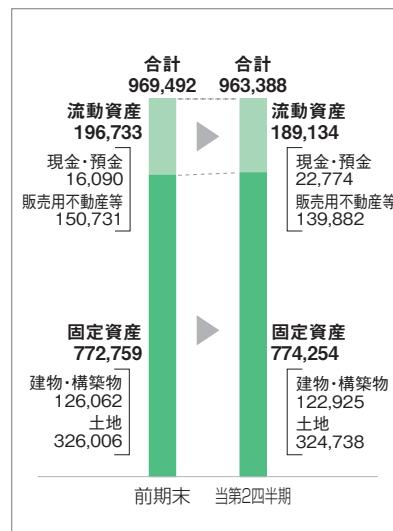
| 科目           | 前期末<br>平成21年12月31日現在 | 当第2四半期<br>平成22年6月30日現在 |
|--------------|----------------------|------------------------|
| <b>資産の部</b>  |                      |                        |
| 流動資産         | 196,733              | 189,134                |
| 固定資産         | 772,759              | 774,254                |
| 有形固定資産       | 466,464              | 462,728                |
| 無形固定資産       | 28,257               | 28,132                 |
| 投資その他の資産     | 278,037              | 283,393                |
| ① 資産合計       | 969,492              | 963,388                |
| <b>負債の部</b>  |                      |                        |
| 流動負債         | 204,943              | 166,644                |
| 固定負債         | 505,256              | 538,296                |
| ② 負債合計       | 710,200              | 704,941                |
| <b>純資産の部</b> |                      |                        |
| 株主資本         | 228,667              | 228,574                |
| 資本金          | 92,451               | 92,451                 |
| 資本剰余金        | 90,705               | 90,700                 |
| 利益剰余金        | 46,032               | 45,960                 |
| 自己株式         | △521                 | △537                   |
| 評価・換算差額等     | 25,814               | 25,111                 |
| その他有価証券評価差額金 | 8,690                | 8,835                  |
| 土地再評価差額金     | 18,121               | 17,634                 |
| 為替換算調整勘定     | △997                 | △1,359                 |
| 少数株主持分       | 4,810                | 4,761                  |
| ③ 純資産合計      | 259,292              | 258,446                |
| 負債純資産合計      | 969,492              | 963,388                |

### ③ 純資産合計

四半期純利益による増加の一方、利益剰余金の配当による減少等により、純資産合計は2,584億4千6百万円(前期末比8億4千5百万円減)となりました。

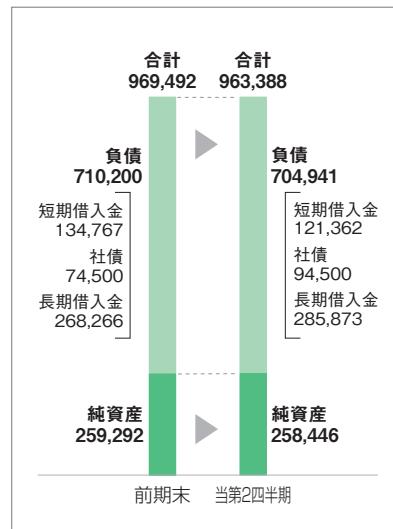
### ① 資産合計

販売用不動産の売却による減少、SPCへの出資等による投資有価証券及び匿名組合出資金の増加等により、資産合計は9,633億8千8百万円(前期末比61億4百万円減)となりました。



### ② 負債合計

未払金の減少、不動産特定共同事業出資受入金の増加等により、負債合計は7,049億4千1百万円(前期末比52億5千9百万円減)となりました。なお、有利子負債残高(リース債務除く)は5,087億8千5百万円(前期末比21億4千8百万円減)となりました。



## 四半期連結損益計算書

(単位：百万円)

| 科目                  | 前第2四半期(累計)                  | 当第2四半期(累計)                  |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                     | 平成21年1月1日から<br>平成21年6月30日まで | 平成22年1月1日から<br>平成22年6月30日まで |
| <b>① 営業収益</b>       | <b>147,740</b>              | <b>81,433</b>               |
| 営業原価                | 111,656                     | 60,977                      |
| <b>営業総利益</b>        | <b>36,084</b>               | <b>20,455</b>               |
| 販売費及び一般管理費          | 20,362                      | 11,542                      |
| <b>② 営業利益</b>       | <b>15,721</b>               | <b>8,913</b>                |
| 営業外収益               | 1,169                       | 858                         |
| 営業外費用               | 5,778                       | 5,874                       |
| <b>経常利益</b>         | <b>11,111</b>               | <b>3,897</b>                |
| 特別利益                | 102                         | 158                         |
| 特別損失                | 9,318                       | 363                         |
| <b>税金等調整前四半期純利益</b> | <b>1,895</b>                | <b>3,692</b>                |
| 法人税、住民税及び事業税        | 642                         | 1,486                       |
| 法人税等調整額             | 576                         | 317                         |
| 少数株主利益(損失△)         | △1,484                      | 283                         |
| <b>四半期純利益</b>       | <b>2,160</b>                | <b>1,605</b>                |

### ① 営業収益

分譲事業において前年同期に計上した大規模マンション及び収益不動産売却の反動等により、営業収益は814億3千3百万円(前年同期比44.9%減)となりました。

### ② 営業利益

分譲事業における前記減収要因による影響等により、営業利益は89億1千3百万円(前年同期比43.3%減)となりました。

## 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

| 科目                        | 前第2四半期(累計)                  | 当第2四半期(累計)                  |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                           | 平成21年1月1日から<br>平成21年6月30日まで | 平成22年1月1日から<br>平成22年6月30日まで |
| <b>① 営業活動によるキャッシュ・フロー</b> | <b>29,064</b>               | <b>13,814</b>               |
| <b>② 投資活動によるキャッシュ・フロー</b> | <b>△35,276</b>              | <b>△2,393</b>               |
| <b>③ 財務活動によるキャッシュ・フロー</b> | <b>1,829</b>                | <b>△4,658</b>               |
| 現金及び現金同等物の四半期末残高          | 12,859                      | 22,763                      |

### ① 営業活動によるキャッシュ・フロー

税金等調整前四半期純利益、減価償却費及びたな卸資産の減少等により、営業活動による現金及び現金同等物(以下「資金」)の増加は138億1千4百万円となりました。

### ② 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資有価証券の償還等による資金の増加があった一方、固定資産の取得及び投資有価証券の取得による資金の減少があったこと等により、投資活動による資金の減少は23億9千3百万円となりました。

### ③ 財務活動によるキャッシュ・フロー

社債の発行による資金の増加があった一方、コマース・ペーパーの償還による資金の減少があったこと等により、財務活動による資金の減少は46億5千8百万円となりました。

▶ 当社ホームページをご活用ください。



詳しい財務データ等は  
当社ホームページをご活用ください。

東京建物 IR 検索

<http://www.tatemono.com/ir/>

(平成22年6月30日現在)

## ■ 会社の概要

|              |   |
|--------------|---|
| 商号<br>(英文名称) | 東京建物株式会社<br>(Tokyo Tatemono Co., Ltd.)                |
| 設立年月日        | 明治29年10月1日  |
| 資本金          | 92,451,442,786円                                       |
| 従業員数         | 465名(ほか臨時従業員数28名)                                     |
| 本店所在地        | 〒103-8285<br>東京都中央区八重洲一丁目9番9号<br>TEL(03)3274-0111(代表) |
| 本店           | 〒541-0041<br>大阪市中央区北浜三丁目7番12号<br>TEL(06)6202-0111(代表) |
| 関西支店         | 〒060-0807<br>札幌市北区北七条西一丁目2番地6<br>TEL(011)717-0111(代表) |
| 札幌支店         | 〒810-0001<br>福岡市中央区天神二丁目8番49号<br>TEL(092)761-0110(代表) |
| 九州支店         | 〒460-0008<br>名古屋市中区栄三丁目2番7号<br>TEL(052)249-0100(代表)   |
| 名古屋支店        |   |

## ■ 当社グループの概要

|           |  |
|-----------|--|
| 従業員数      | 2,180名(ほか臨時従業員数2,002名)   |
| 主要な事業内容   | ● 賃貸事業<br>事務所用ビル等の開発、賃貸及び管理運営<br>● 分譲事業<br>マンション、戸建住宅等の開発、販売及び管理<br>● その他の事業<br>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<br>〒163-0647 東京都新宿区西新宿一丁目25番1号<br>株式会社東京建物テクノビルド<br>〒130-0012 東京都墨田区太平四丁目1番3号<br>株式会社東京建物アメニティサポート<br>〒130-0012 東京都墨田区太平四丁目1番3号<br>東京建物リゾート株式会社<br>〒103-0027 東京都中央区日本橋一丁目3番13号<br>東建ビルディング株式会社<br>〒103-0028 東京都中央区八重洲一丁目9番9号 |

## ■ 役員

|          |          |
|----------|----------|
| 取締役会長    | 南 敬 介    |
| 代表取締役社長  | 畑 中 誠    |
| 代表取締役副社長 | 佐久間 一    |
| 常務取締役    | 猿 田 明 望  |
| 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  |
| 常務取締役    | 碓 氷 辰 男  |
| 取締役      | 畑 とし 穂 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  |

# 株式の概況

Stock Overview

(平成22年6月30日現在)

## 株式の状況

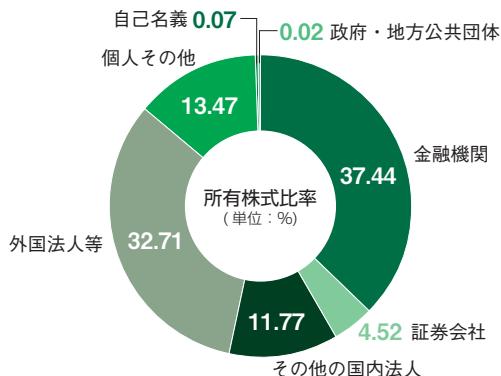
|          |              |
|----------|--------------|
| 発行可能株式総数 | 800,000,000株 |
| 発行済株式総数  | 433,059,168株 |
| 株主総数     | 21,272名      |

## 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)  | 44,618  | 10.31   |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)    | 20,766  | 4.80    |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9) | 18,061  | 4.17    |
| 株式会社損害保険ジャパン               | 10,484  | 2.42    |
| 明治安田生命保険相互会社               | 10,120  | 2.34    |
| 大成建設株式会社                   | 7,975   | 1.84    |
| ジユニパー                      | 5,793   | 1.34    |
| みずほ証券株式会社                  | 5,538   | 1.28    |
| みずほ信託銀行株式会社                | 5,073   | 1.17    |
| 株式会社みずほコーポレート銀行            | 4,333   | 1.00    |

(注)持株比率は自己株式(318,346株)を控除して計算しております。

## 所有者別状況



## 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<br>東京都杉並区和泉二丁目8番4号<br>みずほ信託銀行株式会社 証券代行部<br>電話 0120-288-324(フリーダイヤル)  |
| 公告方法                 | 電子公告<br>・電子公告掲載アドレス<br><a href="http://www.tatemono.com/ir/">http://www.tatemono.com/ir/</a><br>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。 |

# 東京建物の 環境負荷低減への 取り組み

## Vol. 1

東京建物は、総合ディベロッパーとして、建物・施設の企画から開発、運営、リニューアル、そして解体に至る全ての過程において、地球環境に優しい活動を行っています。今回は環境配慮技術のひとつ「ヒートアイランド対策技術」についてご紹介いたします。

## ヒートアイランド対策技術で 良好な都市生活環境の提供に寄与

ヒートアイランド現象とは、アスファルト舗装や建物の輻射熱、建物からの冷房排気熱などによって周辺地域よりも温度が高くなるという現象で、都市部に多く見られます。ヒートアイランド現象は、熱中症や熱帯夜との相関のほか、局地的集中豪雨との関連性も指摘されています。東京建物では一部のプロジェクトにおける例として、屋上・壁面緑化や高反射塗装、保水性ブロック・クールロードを導入することで、ヒートアイランド現象に対する効果的な対策を実施しています。

### ①屋上・壁面緑化

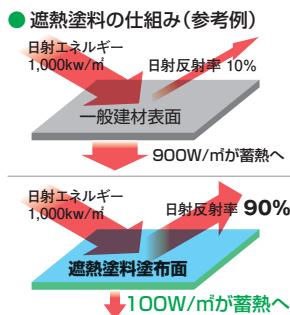
屋上・壁面緑化は、ヒートアイランド対策・断熱性の向上はもちろん、周辺環境への調和、都市生活者への良好な環境の提供に寄与しています。東京建物では、新築・リニューアルを問わず、緑化の導入に努めています。



大崎センタービル

### ②高反射塗装

ヒートアイランド対策・空調負荷の低減・建物躯体の蓄熱抑制に寄与します。太陽光線の近赤外線領域を効果的に反射し表面温度を低下させます。



### ③保水性ブロック・クールロード

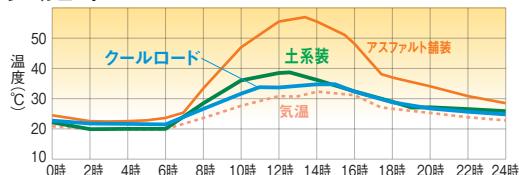
雨天後の打ち水効果によりアスファルトに比べ表面温度が低下する保水性ブロックや、保水性ブロック下部に灌水パイプを敷設したクールロードの導入により、ヒートアイランド現象の緩和と周辺歩行環境の向上に寄与しています。

#### ● 舗装面の温度変化(参考例)

##### 保水性ブロック



##### クールロード



# 東京建物

お問い合わせ先  
〒103-8285 東京都中央区八重洲一丁目9番9号  
TEL.03-3274-0111(代表)  
<http://www.tatemono.com/>

