



株主の皆様へ

第**194**期

中間事業報告書

平成23年1月1日から平成23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



代表取締役社長 畑中 誠

### 当第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。

東日本大震災により被災されました皆様に、謹んでお見舞い申し上げますとともに、一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

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23年1月~6月)のわが国経済は、海外経済の改善を受け、輸出や生産が増加するなど回復の動きが見られたものの、平成23年3月11日に発生した東日本大震災により、生産活動や輸出が低下し、また個人消費が悪化するなど、経済全般に深刻な影響を受けました。

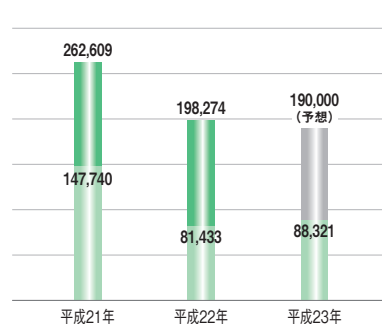
当不動産業界におきましては、賃貸オフィス市場については、稼働率の悪化に歯止めがかかったものの、賃料水準は下落傾向が継続し、厳しい事業環境が続きました。一方、震災の影響により、耐震性能や防災体制に優れたオフィスへのニーズの高まりが見られました。分譲住宅市場については、震災の発生に伴い、一時的に新規供給の減少や購入マインドの低下が見られたものの、全体としては、需給関係の好転や、政策支援が個人の購入意欲を後押ししたことにより、

### 連結財務ハイライト

#### Consolidated Financial Highlights

■ 第2四半期累計(中間)  
■ 通期

営業収益 (単位:百万円)



# なる飛躍を目指します。

堅調に推移しました。また、不動産投資市場については、当第2四半期の終わりにJ-REITによる物件取得が再開されるなど、改善の兆しが見られたものの、震災以降の取引の中断や買い控えにより、取引水準は低調に推移しました。

## 期中及び今後の取り組み

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、都市開発プロジェクトの推進も積極的に進めるなど、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23年1月～6月)の連結業績につきましては、営業収益883億円、営業利益69億円、経常利益23億円となりました。また、震災による災害損失として、5億円を特別損失に計上したこと等により、四半期純利益10億円となり、前第2四半期累計期間(平成22年1月～6月)比で増収減益となりました。

今後の経済情勢は、サプライチェーンの復旧に伴い生産活動が持ち直しつつある一方で、原発事故に伴う電力制限等の影響、原油価格の高騰、海外経済の下振れ等の景気が下押しされるリスクが多く残っており、当社を取り巻く事業環境は不透明さを払拭できておらず、期末

## 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。

にかけて、引き続き予断を許さない状況が続くものと考えられます。

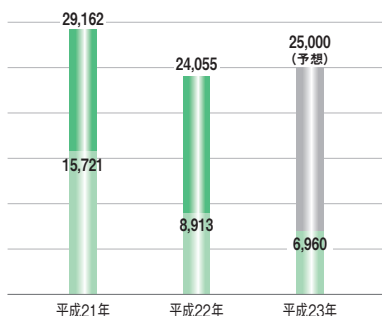
こうした足元の業績の状況及び今後の経済情勢の見通し等を踏まえ慎重に検討をしました結果、中間配当金につきましては、誠に遺憾ながら、見送らせていただきました。株主の皆様には何とぞご理解賜りますようお願い申し上げます。

このように今後も厳しい事業環境が予想されますが、当社グループとしましては、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。

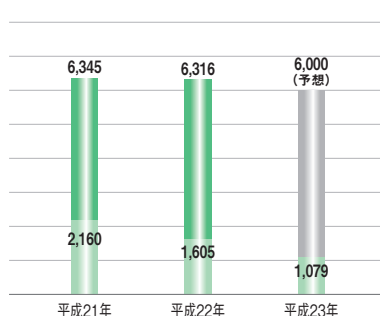
株主の皆様におかれましては、今後とも引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。

平成23年9月

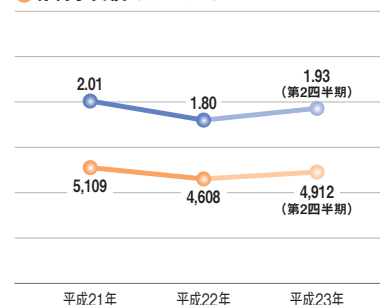
営業利益 (単位: 百万円)



純利益 (単位: 百万円)



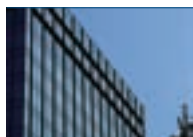
●D/Eレシオ (単位: 倍)  
●有利子負債 (単位: 億円)



# セグメント別の概況

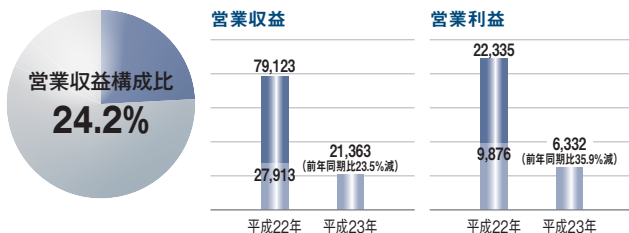
## Business Segment Overview

■第2四半期累計(中間) ■通期 (単位:百万円)



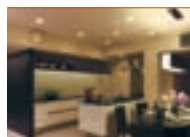
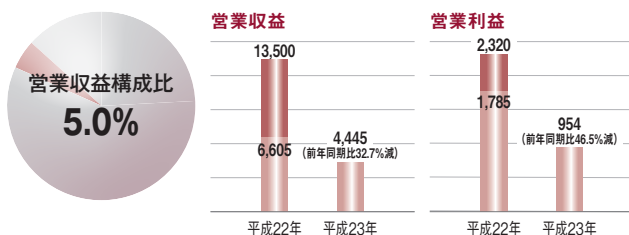
### ビル等事業

「TIXTOWER UENO」(東京都台東区)及び「虎ノ門ファーストガーデン」(東京都港区)が通期稼働したほか、当社が出資するSPCが保有する「東京建物ファール立川ビル」(東京都立川市)を売却したことに伴う配当収益を計上いたしました。また、昨年3月に着工いたしました「東京建物八重洲ビル」(東京都中央区、延床面積約23,000㎡)については、本年11月の竣工に向けて事業推進中です。



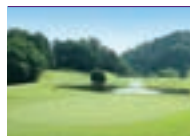
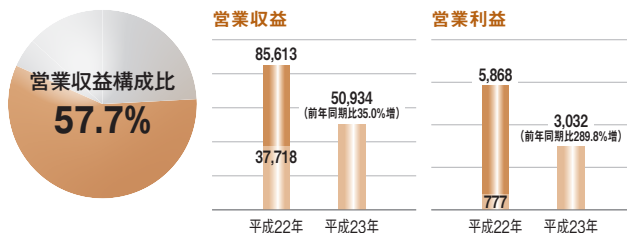
### 不動産流通事業

法人仲介では、企業が利用・所有する不動産に対する有効活用等の提案営業(CRE営業)を強化してまいりました。また、個人仲介では、当社既分譲マンションなど、当社グループで管理するマンションの居住者からの住み替えニーズへの対応を強化するなど、情報基盤と顧客基盤の拡大に注力してまいりました。



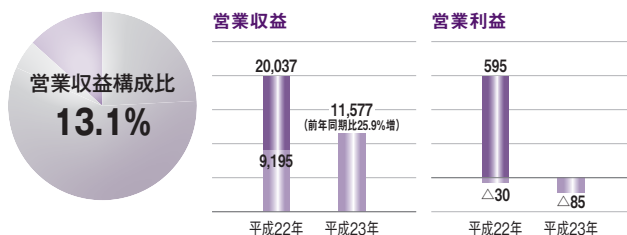
### 住宅事業

マンション分譲で「Brillia有明Sky Tower」(東京都江東区)、「Brillia WELLITH 文京千駄木」(東京都文京区)、「Brillia日本橋人形町」(東京都中央区)、「Brillia茨木下中条」(大阪府茨木市)等を売上に計上するとともに、「Brillia WELLITH 月島」(東京都中央区)、「ザ・タワーレジデンス大塚」(東京都豊島区)、「Brilliaレジデンス六甲アイランド」(神戸市)等の販売を開始いたしました。また、賃貸マンションでは「アパートメントタワー勝どき」(東京都中央区、本年1月竣工 総戸数536戸)が新規稼働しました。



### その他事業

その他事業として、余暇事業、リフォーム事業、時間貸駐車場事業、資産運用事業、海外事業等を行っておりますが、余暇事業では、震災の発生により、東北地方のリゾート施設・ゴルフ場において、施設に被害があったほか、一時営業休止を余儀なくされるなどの影響を受けました。なお、現在は概ね復旧し通常の営業を行っております。また、時間貸駐車場事業では、昨年12月に公開買付けを実施した日本パーキング株式会社、本年2月に連結子会社となりました。



## 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。

## Projects Introduction

### ■ 中野駅前開発プロジェクト、「中野セントラルパーク」に名称決定

JR中野駅至近の警察大学校等跡地における大規模複合開発事業「中野駅前開発プロジェクト」の施設名称が、「中野セントラルパーク」に決定いたしました。

オフィスの目前には約3haの緑豊かなオープンスペースが広がります。溢れる緑に包まれたオフィス環境が、これまでにない新たなワークスタイルを提唱します。

また、2棟構成のオフィスにはそれぞれ免震構造・制震構造を採用し、防災備蓄倉庫やテナント専用の非常用自家発電機設置スペースを確保する等、企業の事業継続性に配慮した多彩な防災機能を備えています。

(物件HP ▶ <http://www.nakano-central.jp/>)



### ■ うめきた(大阪駅北地区)先行開発区域プロジェクト、「グランフロント大阪」に名称決定



大阪のこれからを大きく変える「うめきた(大阪駅北地区)先行開発区域プロジェクト」の施設名称が、「グランフロント大阪(GRAND FRONT OSAKA)」に決定いたしました。

「グランフロント大阪」という名称には、大阪の新しい玄関口に相応しい「世界に開かれた最前線のまちであり続けたい」という思いが込められています。



アジア・世界へのゲートウェイとして、最大級のスケールと最高水準のグレードを備えたオフィス・最先端のムーブメントに出会える商業施設・知的交流の拠点「ナレッジキャピタル」・インターコンチネンタルグループによるホテル等、多様な都市機能を集積した街づくりを進めてまいります。(平成25年春街開き予定 物件HP ▶ <http://www.grandfront-osaka.jp/>)



## 住宅事業

「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、住宅市場の動向を見据え、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

### ■ 水辺の潤いを享受する「Brillia辰巳 キャナルテラス」

新たな都心居住区として劇的な進化を続ける「東京キャナルエリア」。

水辺の心地良さと緑豊かな環境に憩いながら、都心へのダイレクトアクセスという利便性も享受できるこの地に、「Brillia辰巳 キャナルテラス」は誕生します。

本物件では、キッチンを中心に家族の動線がクロスする新空間「キッチンスイート」を採用。「家族の動線」と「空間の連続性」を見つめ直すことで、家族の絆を深める住まいを実現します。



### ■ 神戸の海上文化都市に誕生「Brilliaレジデンス 六甲アイランド」

神戸の海上文化都市六甲アイランドに、455世帯のビッグコミュニティ「Brilliaレジデンス 六甲アイランド」は誕生します。

海と緑の潤い豊かなこの地に建つマンションに相応しく、敷地南側には約5,500㎡もの広大な緑地空間「アイランドパーク」をデザイン。四季折々に咲き誇る草花や水の流れが寛ぎに満ちた住まいを演出します。

また、キッズルーム・スタディールーム・フィットネスルーム・スポーツアリーナ(体育館)などの多彩な共用施設も魅力の1つです。



# FOCUS!

## Brillia独自の防災対策ガイドライン「トリプルセーフティ」

「洗練」された「備えのある暮らし」と「安心」できる「備えのある住まい」の実現。Brilliaでは、そなえる[平常時の安全対策]・まもる[耐震・減災対策]・たすけあう[避難・共助対策]の3つのコンセプトからなる「トリプルセーフティ」を導入し、きめ細やかな防災対策に取り組んでいます。

トリプルセーフティ

### 1st そなえる [平常時の安全対策]

- 防災説明会 ●防災マニュアルの配布
- マンション管理員の救命講習の受講

### 2nd まもる [耐震・減災対策]

#### <地震防災対策>

- 緊急地震速報システム
- 地盤調査、地盤対策
- 新耐震設計 ●耐震等級1級
- 地震対策機能付エレベーターの設置
- AEDの設置 等

#### <風水害・火災対策>

- 浸水履歴・浸水予想レベルの調査
- 豪雨等による浸水対策 ●防風スクリーン
- 耐風等級1
- 耐火等級（開口部で等級2、外壁で等級2、界壁・界床で等級4） 等

### 3rd たすけあう [避難・共助対策]

- 防災リュック(各戸配布)
- 防災備蓄倉庫(共用部)

### 【各物件別】ソフト面での防災対策サポート

- ・周辺地域の情報など、物件固有の条件を反映した防災マニュアルの作成
- ・防災マニュアルや防災設備の使用方法等を説明する防災説明会の開催



イメージ画像

※管理組合設立総会時に、防災説明会を開催(予定)

### ハード面での防災対策

#### 緊急地震速報システム



#### AEDの設置



### 有事の際の避難・共助対策

- 防災リュック 多機能ラジオ、発熱剤、救急シート 等
- 防災備蓄倉庫備品 浄水装置、災害用トイレ、発電機 等



防災リュック



災害用トイレ

※首都圏以外のBrilliaシリーズでは実施していない場合がございます。  
※平成18年のガイドライン制定以来幾度かの改訂を行い、平成22年9月に大幅改訂を実施しているため、本文内の表記と物件ごとの内容が一部異なる場合があります。

## ■ 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

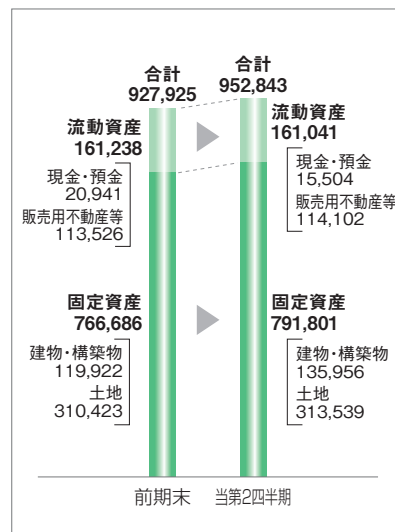
科目	前期末 平成22年12月31日現在	当第2四半期 平成23年6月30日現在
<b>資産の部</b>		
流動資産	161,238	161,041
固定資産	766,686	791,801
有形固定資産	447,422	462,708
無形固定資産	28,139	28,403
投資その他の資産	291,124	300,689
<b>① 資産合計</b>	<b>927,925</b>	<b>952,843</b>
<b>負債の部</b>		
流動負債	174,436	199,628
固定負債	490,890	491,381
<b>② 負債合計</b>	<b>665,327</b>	<b>691,010</b>
<b>純資産の部</b>		
株主資本	233,297	232,643
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	90,696	90,696
利益剰余金	50,692	50,041
自己株式	△543	△545
評価・換算差額等	22,823	22,227
その他有価証券評価差額金	11,323	10,817
土地再評価差額金	13,637	13,637
為替換算調整勘定	△2,136	△2,227
少数株主持分	6,476	6,961
<b>③ 純資産合計</b>	<b>262,597</b>	<b>261,832</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>927,925</b>	<b>952,843</b>

### 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2,618億3千2百万円(前期末比7億6千5百万円減)となりました。

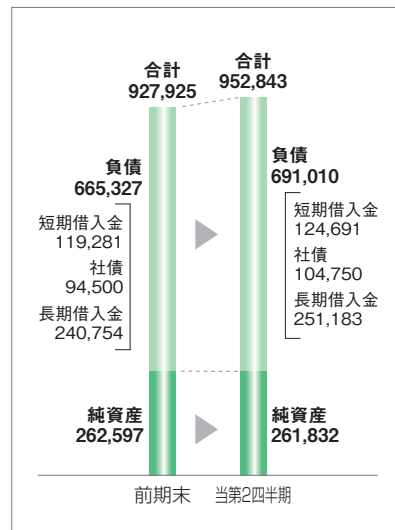
### ① 資産合計

大規模賃貸マンションの竣工や日本パーキング(株)の連結子会社化等による有形固定資産の増加等により、資産合計は9,528億4千3百万円(前期末比249億1千8百万円増)となりました。



### ② 負債合計

社債100億円を発行したことや、日本パーキング(株)を連結子会社化し有利子負債が増加したこと等により、負債合計は6,910億1千万円(前期末比256億8千3百万円増)となりました。なお、有利子負債残高(リース債務除く)は、4,912億1百万円(前期末比303億6千5百万円増)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22年1月 1日から 平成22年6月30日まで	平成23年1月 1日から 平成23年6月30日まで
<b>① 営業収益</b>	<b>81,433</b>	<b>88,321</b>
営業原価	60,977	70,266
<b>営業総利益</b>	<b>20,455</b>	<b>18,054</b>
販売費及び一般管理費	11,542	11,094
<b>② 営業利益</b>	<b>8,913</b>	<b>6,960</b>
営業外収益	858	761
営業外費用	5,874	5,405
<b>経常利益</b>	<b>3,897</b>	<b>2,316</b>
特別利益	158	151
特別損失	363	878
<b>税金等調整前四半期純利益</b>	<b>3,692</b>	<b>1,589</b>
法人税、住民税及び事業税	1,486	300
法人税等調整額	317	52
<b>少数株主損益調整前四半期純利益</b>	<b>-</b>	<b>1,235</b>
少数株主利益	283	156
<b>四半期純利益</b>	<b>1,605</b>	<b>1,079</b>

### ① 営業収益

ビル等事業において前年度に賃貸ビルの売却を行った影響等により減収となった一方、住宅事業においてマンション引渡戸数が増加し増収となったこと等により、営業収益は883億2千1百万円(前年同期比8.5%増)となりました。

### ② 営業利益

ビル等事業における上記減収要因による影響の他、不動産流通事業においてSPC配当収益等が減少した影響等により、営業利益は69億6千万円(前年同期比21.9%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22年1月 1日から 平成22年6月30日まで	平成23年1月 1日から 平成23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>13,814</b>	<b>△1,788</b>
<b>② 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△2,393</b>	<b>△23,403</b>
<b>③ 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△4,658</b>	<b>19,737</b>
現金及び現金同等物の四半期末残高	22,763	15,465

### ① 営業活動によるキャッシュ・フロー

たな卸資産の増加及び法人税の支払等により、営業活動による現金及び現金同等物(以下「資金」)の減少は17億8千8百万円となりました。

### ② 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資有価証券及び固定資産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234億3百万円となりました。

### ③ 財務活動によるキャッシュ・フロー

借入及び社債の発行による資金調達等により、財務活動による資金の増加は197億3千7百万円となりました。

▶ 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/>

## ■ 会社の概要 (平成23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	92,451,442,786円
従業員数	474名(ほか臨時従業員数95名)
本支店所在地	〒103-8285
本店	東京都中央区八重洲一丁目9番9号 電話(03)3274-0111(代表)
	〒541-0041
関西支店	大阪市中央区北浜三丁目7番12号 電話(06)6202-0111(代表)
	〒060-0807
札幌支店	札幌市北区北七条西一丁目2番地6 電話(011)717-0111(代表)
	〒810-0001
九州支店	福岡市中央区天神二丁目8番49号 電話(092)761-0110(代表)
	〒460-0008
名古屋支店	名古屋市中区栄三丁目2番7号 電話(052)249-0100(代表)

## ■ 当社グループの概要 (平成23年6月30日現在)

従業員数	2,234名(ほか臨時従業員数2,112名)
主要な事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>●ビル等事業 事務所用ビル等の開発、賃貸及び管理</li> <li>●住宅事業 マンション、戸建住宅の開発、販売、賃貸及び管理</li> <li>●不動産流通事業 不動産の売買、仲介、鑑定評価及びコンサルティング</li> <li>●その他事業 余暇事業、リフォーム事業、時間貸駐車場事業、資産運用事業、海外事業その他</li> </ul>
主要なグループ会社	<p><b>東京建物不動産販売株式会社</b> 〒163-0647 東京都新宿区西新宿一丁目25番1号</p> <p><b>株式会社東京建物テクノビルド</b> 〒130-0012 東京都墨田区太平四丁目1番3号</p> <p><b>株式会社東京建物アメニティサポート</b> 〒130-0012 東京都墨田区太平四丁目1番3号</p> <p><b>東京建物リゾート株式会社</b> 〒103-0027 東京都中央区日本橋一丁目3番13号</p> <p><b>日本パーキング株式会社</b> 〒102-0084 東京都千代田区二番町10番地5</p>

## ■ 役員 (平成23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
代表取締役副社長	佐久間 一
専務取締役	猿 田 明 里
専務取締役	加 藤 和 政
常務取締役	柴 山 久 雄
常務取締役	碓 氷 辰 男
常務取締役	輿 水 秀 一 郎
常務取締役	野 村 均
取締役	畑 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	矢 内 良 樹
取締役	高 野 一 郎
取締役	花 田 努
取締役	福 居 賢 悟
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	川 岸 哲 哉

# 株式の概況 Stock Overview

(平成23年6月30日現在)

## ■ 株式の状況

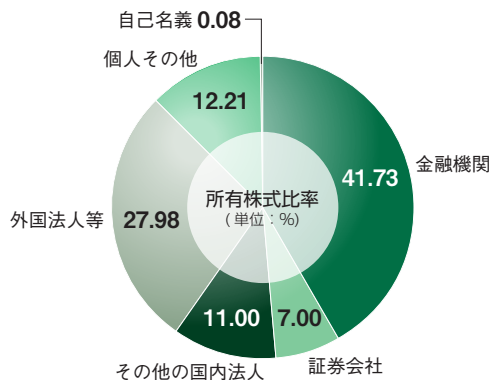
発行可能株式総数	800,000,000株
発行済株式総数	433,059,168株
株主総数	19,393名

## ■ 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)	49,158	11.36
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	36,055	8.33
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	15,098	3.49
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	9,458	2.19
ドイツ証券株式会社	7,934	1.83
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4)	5,926	1.37
ジユニパー	5,793	1.34
パークレイズ バンク ピーエルシー パークレイズ キャピタル セキュリティーズ エスピーエル/ピーピーアカウント	5,449	1.26
ラボバンクネダーランド東京支店	5,322	1.23

(注)持株比率は自己株式(354,528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 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。

## 単元未満株式をご所有の株主様へ

単元未満株式(1,000株未満)をご所有の株主様は、次の制度をご利用いただけます。

- 1単元(1,000株)にするため、不足する数の株式数を当社から購入する「買増制度」
- 2単元未満株式を当社に売却する「買取制度」  
お手続きの詳細は、「お取引の証券会社」または「みずほ信託銀行株式会社 証券代行部(電話0120-288-324)」にお問い合わせください。

### ●買増・買取制度の例(400株ご所有の場合)



地球の未来のために……

## 東京建物の 環境負荷低減への 取り組み

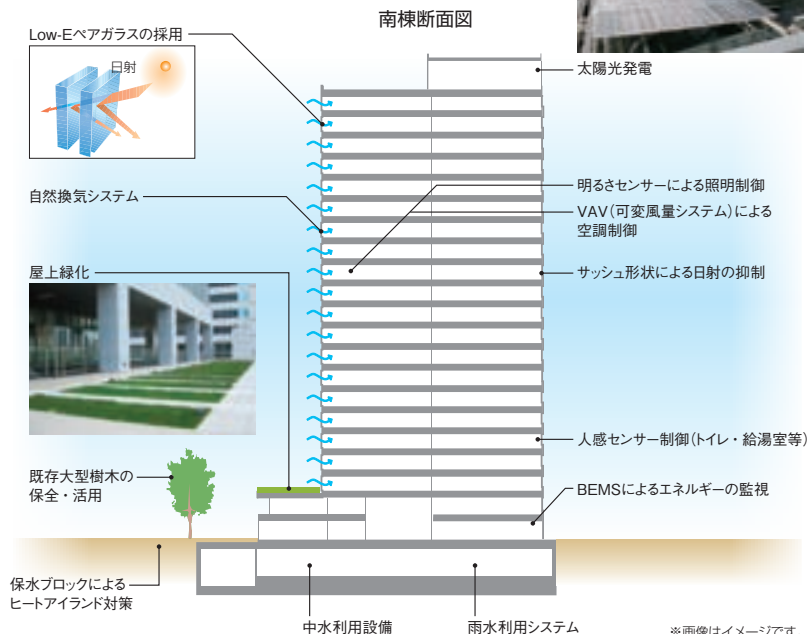
# Vol.3

当社は、ビル・住宅・商業施設・リゾート施設などの企画から開発、運営、リニューアル、解体までのあらゆる過程において、資源の適正利用や環境負荷低減に努めています。今回は、当社で進めている都市開発プロジェクトにおける環境への取り組みについてご紹介します。

## 都市開発プロジェクトにおける環境への取り組み ～中野セントラルパークにおける環境配慮技術の活用～

広大な緑と一体化した中野セントラルパークでは、耐震性などの基本性能や快適性の確保と併せ、環境面でも再生可能エネルギーの採用や省エネルギーに繋がる様々な技術を積極的に活用しています。

このように、当社では1つ1つの事業活動を通じ、環境負荷低減に向けた取り組みを実践していきます。



# 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  
電話(03)3274-0111(代表)  
<http://www.tatemono.com/>

