



# 株主の皆様へ

## 第196期 事業報告書

平成25年1月1日から平成25年12月31日まで

信頼を未来へ

# 東京建物株式会社

証券コード：8804



代表取締役  
社長執行役員 佐久間 一

### 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。

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196期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。  
当社グループは、前期より3年間を対象としたグループ中期経営計画「**Re-Start**～自己変革への挑戦～」(2012～2014年)を進めており、「選択と集中の構造改革」と「バリューチェーンの最適化」を軸とした変革を図ることで、収益力・財務体質の強化を着実に進め、将来の飛躍に向けた足場固めを図っております。

ビル事業においては、当連結会計年度は長年事業を推進してきた大規模複合開発「東京スクエアガーデン」、「グランフロント大阪」、「大手町タワー」が相次いで新規稼働し、これらの稼働率向上を図ることで、収益基盤の強化に取り組んでまいりました。

また、住宅事業においては、堅調な事業環境のもと、日本最大規模のマンション建替え事業「Brillia多摩ニュータウン」、日本初の区本庁舎一体型高層マンション「Brillia Tower池袋」等が好評のうちに完売いたしました。

これらの結果、当連結会計年度の当社グループの連結業績の概況は後記のとおりとなり、当期年間配当につきましては、1株当たり5円とさせていただきます。

なお、第197期(平成26年1月1日から平成26年12月31日まで)の連結業績につきましては、営業収益2,250億円、営業利益270億円となる見通しであります。当期純利益は、大手町タワーの一部譲渡等により、600億円を見込んでおりますが、本譲渡は、平成23年度の損失計上により毀損した自己資本の回復並びに財務体質の強化を達成し、新たな成長ステージへ確実に舵を切るためのものであります。

また、第197期の年間配当金につきましては、内部留保の充実を図るため、1株当たり6円(うち中間配当金3円)の計画といたしたく存じます。

経営環境は今後も予断を許さない状況が続くものと考えられますが、連結業績予想の達成に向け、グループ一丸となって鋭意取り組んでまいります。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26年3月

# 連結業績の概況

## Consolidated Results Overview

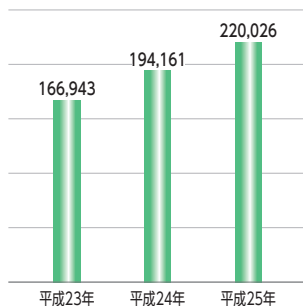
当連結会計年度のわが国経済は、政府による経済政策や日本銀行による金融緩和などにより円安・株高基調が続き、企業収益の改善や設備投資の持ち直しが見られるなど緩やかに回復しました。

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、新築ビルの大量供給に伴う影響が一段落したことに加え企業の景況感が改善したことにより、空室率の低下が進み、一部では募集賃料の上昇も見られるなど、回復への動きが見られました。分譲住宅市場については、低金利や景況感の改善等を背景として、契約率は引き続き順調に推移し、堅調な事業環境が続きました。また、不動産投資市場については、良好な資金調達環境を背景に、J-REITや私募ファンド等の物件取得姿勢が積極化するなど、市場全般が活性化いたしました。

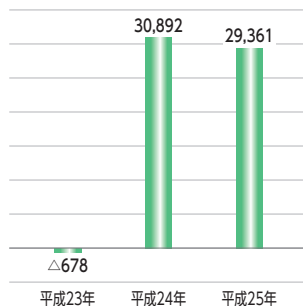
このような事業環境のもと、当連結会計年度における当社グループの連結業績につきましては、住宅事業において、マンション等の売上計上戸数が、前年度に比べ大幅に増加したこと等により、営業収益は2,200億2千6百万円と、前年度比で増収(前年度1,941億6千1百万円、前年度比13.3%増)となりましたが、ビル等事業において、前年度に計上した資産売却に伴う配当収益等の剥落が影響し、営業利益は293億6千1百万円と、前年度比で減益(前年度308億9千2百万円、前年度比5.0%減)となりました。一方、金融収支の改善等により、経常利益は219億5千9百万円(前年度217億4千1百万円、前年度比1.0%増)、当期純利益は101億2千1百万円(前年度102億4千3百万円、前年度比1.2%減)となりました。

## 連結財務ハイライト Consolidated Financial Highlights

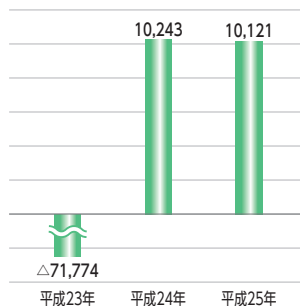
営業収益 (単位:百万円)



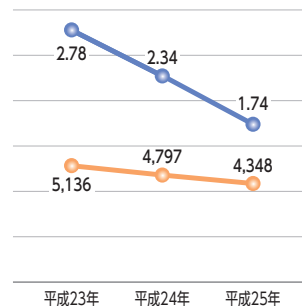
営業利益 (単位:百万円)



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 業績の概況

## Business Segment Overview

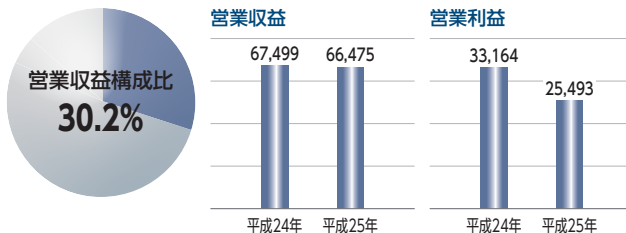
(単位：百万円)

### ビル等事業



「大手町タワー」(東京都千代田区)、「東京スクエアガーデン」(東京都中央区)、「グランフロント大阪」(大阪市)が新規稼働したほか、「中野セントラルパーク」(東京都中野区)、「日本橋TIビル」(東京都中央区)等が通期稼働しました。

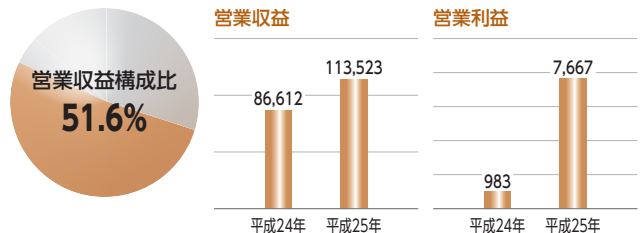
また、東京不動産管理(株)が1社を連結子会社化したことで管理受託収益が増加しましたが、前年度に計上した資産売却に伴う配当収益等の剥落の影響等により、前年度比で減収減益となりました。



### 住宅事業



「Brillia多摩ニュータウン」(東京都多摩市)、「Brillia City横浜磯子」(横浜市)、「Brillia WELLITH月島」(東京都中央区)、「グランフロント大阪 オーナーズタワー」(大阪市)等を売上に計上し、マンション等の売上計上戸数が大幅に増加したこと等により、前年度比で増収増益となりました。

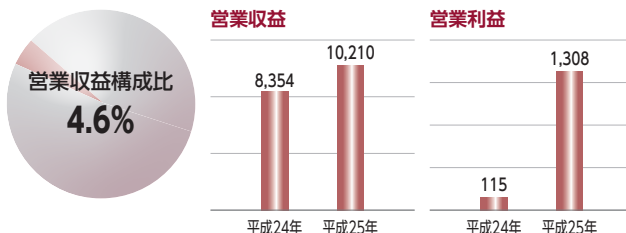


### 不動産流通事業



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)を強化することにより、また、個人仲介では、当社既分譲マンションの一部について建物検査を実施し一定の保証を提供するサービス「Brillia認定中古マンション制度」の拡充やグループ各社との連携強化などにより、仲介取引の拡大に努めてまいりました。

これらの取り組みにより仲介手数料収入が増加し、前年度比で増収増益となりました。

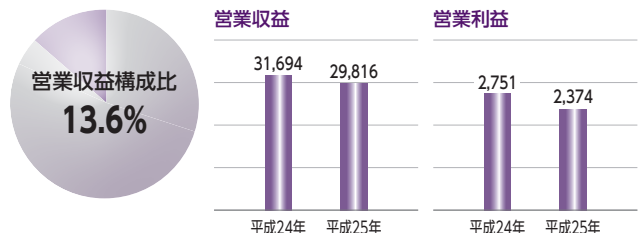


### その他事業



時間貸駐車場事業において大型の新規駐車場の開設が相次ぎ、業績に寄与しました。一方で、リフォーム事業を営む(株)東京建物テクノビルドの事業分割や、飲食事業の売却の影響等により、前年度比で減収減益となりました。

なお、余暇事業においては、愛犬と泊まれるホテルとして、新たに「レジャーリゾート富士 Suites&Spa」を開業いたしました。また、海外事業においては、従来の中国事業に加え、アジア新興国等における事業機会の模索を目的として、シンガポールに拠点を設置いたしました。



## 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」。私たち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。

# 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。

「人が、輝く」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、高齢者向け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

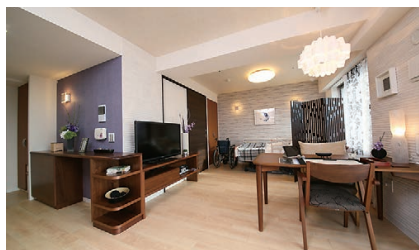
# Grapes

## Projects Introduction

### ■ Brillia 京都五條院

かつて後嵯峨上皇の後院「五條院」が在した伝統ある地に誕生する、Brillia京都五條院の販売を開始いたしました。

Brillia京都五條院に住まう価値の一つは、悠久の歴史と美しい伝統という古都の趣を日常的に感じられることです。併せて、4線6駅を徒歩圏に抱き、先進のショッピングエリア「四条烏丸」から徒歩圏という都市の利便性も有するなど、豊かな歴史の薫りだけでなく先進の気風さえも感じながら都市を思うままに愉しめる住まいとなっています。



### ■ Grapes ふじみ野

昨年11月、埼玉県ふじみ野市にてサービス付き高齢者向け住宅「Grapesふじみ野」を開業いたしました。

当社分譲マンションブランド「Brillia」に準拠した設備・仕様を採用したほか、訪問介護事業所・医療法人との連携による24時間対応の見守り体制や、賃貸住宅には稀有な「専有部個別設計変更システム」等を採用した結果、「自由」と「安心」を両立する居住性等についてお客様から高い評価をいただいております。

今後も「緊密な医療連携と手厚い介護体制」「住宅自体の広さ・質」「早くから長く暮らしていける工夫」等のお客様のニーズを捉え、引き続き高品質な高齢者向け住宅を企画・開発していきます。

## ビル事業

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。

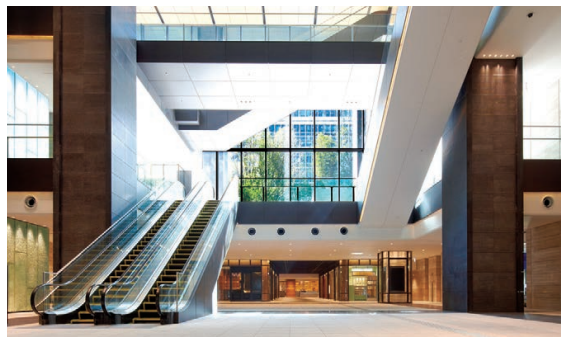


### ■大手町タワー 昨年8月一次竣工

大手町一丁目にて開発を進めていた大規模再開発プロジェクト「大手町タワー」が昨年8月に一次竣工いたしました。

本プロジェクトにおいては、東西線大手町駅のコンコースの拡充整備・バリアフリー化を通じた大手町地区の地下ネットワーク機能の向上や、約3,600㎡もの「大手町の森」を整備するなど、地域におけるランドマークとすべく開発を進めてまいりました。

商業ゾーン「OOTEMORI(オーテモリ)」においては、高さ15mの吹抜け空間を通じ地上の「大手町の森」からの自然光が差し込む、地下とは思えない森の中にあるような安らぎを感じていただける施設環境を整備し、オン・オフの利用シーンを問わず便利で憩える場を提供しております。



## 安全・安心・快適と、付加価値創造型のビルメンテナンスを提供しています。

建設計画段階における管理のご提案から警備・清掃まで、総合的な建物管理業務を実践します。



### 提案・コンサルティング

- ▶ 建設計画段階における管理のご提案
- ▶ 長期修繕計画
- ▶ 建物診断
- ▶ エネルギーコンサルティング



### 総合建物管理

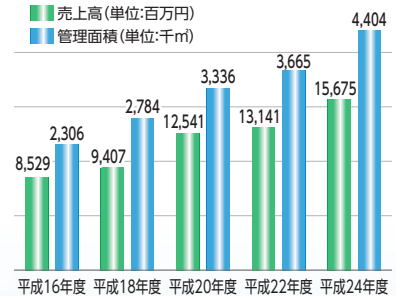
- ▶ 建築物、設備管理
- ▶ 非常時のコールセンター対応
- ▶ プロパティマネジメント
- ▶ 清掃、警備
- ▶ 建物修繕・リニューアル工事
- ▶ 省エネ関連業務



### 会社概要

- 設立 昭和31年11月
- 資本金 1億2千万円
- 管理棟数 399棟(平成24年度)

### 売上高・管理面積の推移



### Topics

太陽光発電事業により、新たにエネルギーを作り出す「創エネ」事業を推進することで、地球温暖化対策に寄与しています。



小山太陽光発電所(栃木県小山市)

## 主な管理受託物件

### オフィスビル



経団連会館  
(東京都千代田区)

### 商業施設



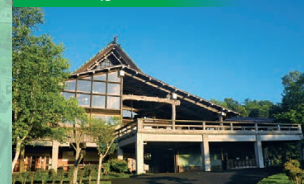
SMARK  
(群馬県伊勢崎市)

### マンション



高輪アパートメンツ33  
(東京都港区)

### ゴルフ場



白河高原カントリークラブ  
(福島県西白河郡)

### ● 連結貸借対照表

(単位：百万円)

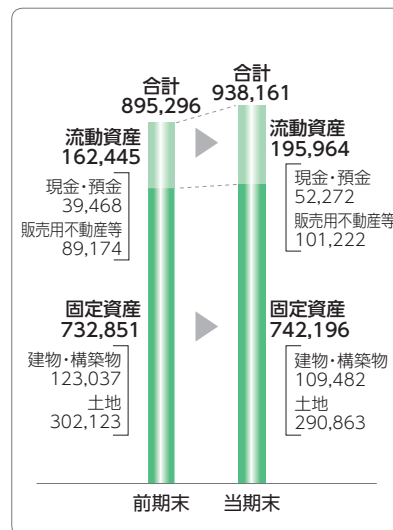
科 目	前連結会計年度 平成24年12月31日現在	当連結会計年度 平成25年12月31日現在
<b>資産の部</b>		
流動資産	162,445	195,964
固定資産	732,851	742,196
有形固定資産	437,027	412,666
無形固定資産	28,389	17,419
投資その他の資産	267,434	312,111
<b>① 資産合計</b>	<b>895,296</b>	<b>938,161</b>
<b>負債の部</b>		
流動負債	200,693	163,803
固定負債	482,111	512,080
<b>② 負債合計</b>	<b>682,804</b>	<b>675,884</b>
<b>純資産の部</b>		
株主資本	166,584	172,098
資本金	92,451	92,451
資本剰余金	63,518	63,432
利益剰余金	11,164	18,590
自己株式	△549	△2,375
その他の包括利益累計額	38,489	78,362
その他有価証券評価差額金	23,960	56,589
繰延ヘッジ損益	△368	△308
土地再評価差額金	15,672	16,161
為替換算調整勘定	△774	5,919
少数株主持分	7,417	11,815
<b>③ 純資産合計</b>	<b>212,491</b>	<b>262,276</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>895,296</b>	<b>938,161</b>

### ③ 純資産合計

当期純利益による増加、その他有価証券評価差額金の増加等により、純資産合計は2,622億7千6百万円(前期末比497億8千5百万円増)となりました。

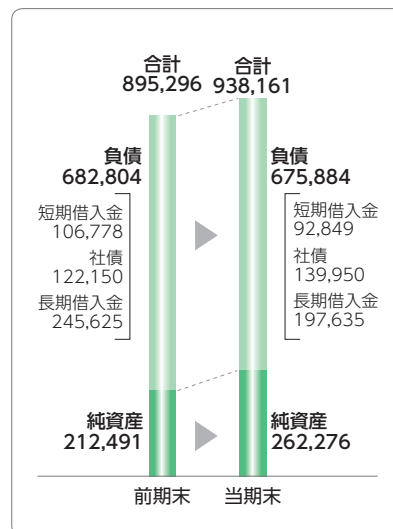
### ① 資産合計

上場株式の時価評価等による投資有価証券の増加及び連結子会社の増加等により、資産合計は9,381億6千1百万円(前期末比428億6千4百万円増)となりました。



### ② 負債合計

繰延税金負債及び受入敷金保証金が増加した一方、有利子負債が減少したこと等により、負債合計は6,758億8千4百万円(前期末比69億2千万円減)となりました。なお、有利子負債残高(リース債務除く)は4,347億6千3百万円(前期末比449億8千3百万円減)となりました。



▶ 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。

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

東京建物 IR

検索



## ● 連結損益計算書

(単位: 百万円)

科 目	前連結会計年度	当連結会計年度
	平成24年 1月 1日から 平成24年12月31日まで	平成25年 1月 1日から 平成25年12月31日まで
<b>① 営業収益</b>	<b>194,161</b>	<b>220,026</b>
営業原価	140,385	166,031
<b>営業総利益</b>	<b>53,775</b>	<b>53,995</b>
販売費及び一般管理費	22,883	24,633
<b>② 営業利益</b>	<b>30,892</b>	<b>29,361</b>
営業外収益	1,926	2,538
営業外費用	11,077	9,941
<b>経常利益</b>	<b>21,741</b>	<b>21,959</b>
特別利益	3,819	21,537
特別損失	7,752	22,215
<b>税金等調整前当期純利益</b>	<b>17,808</b>	<b>21,281</b>
法人税、住民税及び事業税	2,020	8,644
法人税等調整額	5,234	2,044
<b>少数株主損益調整前当期純利益</b>	<b>10,553</b>	<b>10,592</b>
少数株主利益	309	471
<b>当期純利益</b>	<b>10,243</b>	<b>10,121</b>

### ① 営業収益

住宅事業においてマンション等の売上計上戸数が大幅に増加したこと等により、営業収益は2,200億2千6百万円(前年度比13.3%増)となりました。

### ② 営業利益

上記増収要因があった一方、ビル等事業において前年度に計上した資産売却に伴う配当収益等の剥落が影響し、営業利益は293億6千1百万円(前年度比5.0%減)となりました。

## ● 連結株主資本等変動計算書

平成25年1月1日から平成25年12月31日まで

(単位: 百万円)

	株主資本					その他の包括利益累計額					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	株主資本 合計	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	その他の包括利益 累計額合計		
<b>当期首残高</b>	92,451	63,518	11,164	△549	166,584	23,960	△368	15,672	△774	38,489	7,417	212,491
<b>連結会計年度中の変動額</b>												
剰余金の配当			△2,163		△2,163						—	△2,163
当期純利益			10,121		10,121						—	10,121
土地再評価差額金の取崩			△532		△532						—	△532
自己株式の取得				△68	△68						—	△68
自己株式の処分		0		1	1						—	1
連結範囲の変動に伴う 自己株式の増減				△1,759	△1,759						—	△1,759
連結範囲の変動		△86			△86						—	△86
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)					—	32,629	60	488	6,694	39,872	4,398	44,271
<b>連結会計年度中の変動額(合計)</b>	—	△85	7,425	△1,825	5,513	32,629	60	488	6,694	39,872	4,398	49,785
<b>当期末残高</b>	92,451	63,432	18,590	△2,375	172,098	56,589	△308	16,161	5,919	78,362	11,815	262,276

## ● 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位: 百万円)

科 目	前連結会計年度	当連結会計年度
	平成24年 1月 1日から 平成24年12月31日まで	平成25年 1月 1日から 平成25年12月31日まで
<b>① 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>57,332</b>	<b>22,135</b>
<b>② 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△15,385</b>	<b>37,083</b>
<b>③ 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△35,855</b>	<b>△47,119</b>
現金及び現金同等物の期末残高	39,466	52,271

### ① 営業活動によるキャッシュ・フロー

税金等調整前当期純利益、預り敷金及び保証金の増加による資金の増加等により、営業活動による資金の増加は221億3千5百万円となりました。

### ② 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資有価証券の取得による資金の減少があった一方、投資有価証券の売却及び償還、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却、固定資産の売却による収入等による資金の増加があったことにより、投資活動による資金の増加は370億8千3百万円となりました。

### ③ 財務活動によるキャッシュ・フロー

有利子負債が減少したこと等により、財務活動による資金の減少は471億1千9百万円となりました。

### ● 会社の概要

(平成25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	92,451,442,786円
従業員数	436名(ほか臨時従業員数90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 電話(03)3274-0111(代表)
関西支店	〒541-0053 大阪市中央区本町三丁目4番8号 電話(06)7711-0222(代表)
札幌支店	〒060-0807 札幌市北区北七条西一丁目2番地6 電話(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 電話(092)761-0110(代表)
名古屋支店	〒460-0003 名古屋市中区錦二丁目20番8号 電話(052)202-0301(代表)

### ● 当社グループの概要

(平成25年12月31日現在)

主要な事業内容	●ビル等事業 オフィスビル、商業施設等の開発、賃貸及び管理
	●住宅事業 マンション、戸建住宅の開発、販売、賃貸及び管理
	●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
	●その他事業 余暇事業、時間貸駐車場事業、資産運用事業、海外事業その他
	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
東京不動産管理株式会社	〒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	〒103-0028 東京都中央区八重洲一丁目9番9号
日本パーキング株式会社	〒101-0051 東京都千代田区神田神保町二丁目4番地

### ● 役員

(平成26年3月28日現在)

#### 取締役・監査役

取締役会長	畑 中 誠
代表取締役	佐久間 一
代表取締役	加藤 和政
取締役	柴山 久雄
取締役	野村 均
取締役	加茂 正巳
取締役	石川 博一 ※1
監査役(常勤)	遠山 光良 ※2
監査役(常勤)	花澤 敏行
監査役	尾越 達男 ※2
監査役	上原 昌弘 ※2

※1 会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。

※2 会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

#### 執行役員

社長執行役員	佐久間 一
専務執行役員	加藤 和政
専務執行役員	柴山 久雄
常務執行役員	野村 均
常務執行役員	加茂 正巳
執行役員	矢内 良樹
執行役員	高野 一郎
執行役員	花田 努
執行役員	福居 賢悟
執行役員	菊池 隆
執行役員	稲田 史夫
執行役員	岡本 政彦
執行役員	すすき 康史
執行役員	城崎 好浩

# 株式の概況 Stock Overview

## ● 株式の状況

(平成25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	433,059,168株
株主総数	12,721名

## ● 大株主

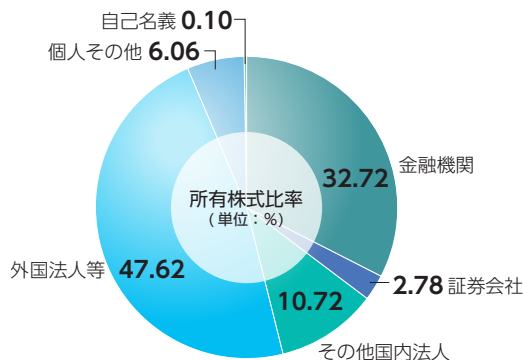
(平成25年12月31日現在)

株主名	持株数(千株)	持株比率(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	38,312	8.86
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	20,485	4.74
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 株式会社損害保険ジャパン	19,369	4.48
明治安田生命保険相互会社	9,458	2.19
ザ バンク オブ ニューヨーク ノントリーティー ジャスデツク アカウント	7,662	1.77
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505225	7,489	1.73
野村信託銀行株式会社(投信口)	5,854	1.35
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアンツ エグゼンプト	5,363	1.24
ヒューリック株式会社	5,273	1.22

(注)持株比率は自己株式(445,584株)を控除して計算しております。

## ● 所有者別状況

(平成25年12月31日現在)



## 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)



## 「第196期定時株主総会決議ご通知」について

株主総会の決議のご報告は、当社ウェブサイトに掲載する方法によりお知らせいたしております。

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

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.8

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。

### 都市開発プロジェクトにおける環境への取り組み ～大手町に約3,600㎡の森が誕生～

昨年一次竣工した「大手町タワー」に、約3,600㎡の広大な森「大手町の森」が誕生しました。

この森は、「大手町に『本物の森』を創る」というコンセプトのもと、検討から約7年の歳月をかけて完成したものです。

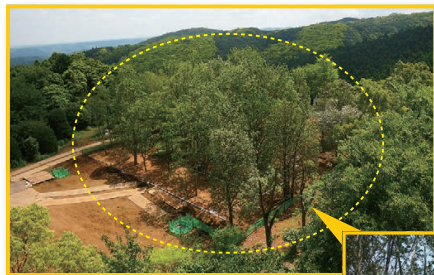
『本物の森』を創るため、大手町エリアの地形・地質、風土等を考慮して、樹木や地被類を選定し、約200本以上の高木を配しました。

さらに、千葉県君津市にて、土の起伏やコンクリートスラブの勾配、樹木の密度や種類など計画地と同等のものを施工し、約3年に亘り生育・管理の実証実験を行いました。その規模は、緑地全体の約3分の1に相当します。

こうして、3年間大切に育てた森を、君津市から大手町に移植し、「大手町の森」は誕生しました。



大手町



移 植

君 津



樹木・地被類等仮植え

意匠性  
維持管理性  
安全性

検証作業



# 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/>

UD  
FONT



※表紙の写真：大手町タワー

環境保全のため植物油・インキを使用しています。