

株主の皆様へ

第197期 中間事業報告書

2014年1月1日 ▶ 2014年6月30日

信頼を未来へ



東京建物

トップメッセージ

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。



事業環境について

当第2四半期連結累計期間のわが国経済は、経済政策や金融政策効果に加え、海外景気の持ち直しを背景に、着実な回復基調で推移しました。

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、都心部において空室率の低下傾向が継続しているほか、平均賃料においても上昇がみられるなど、本格的な回復の動きがみられました。

分譲住宅市場については、建築費の上昇など懸念材料があるものの、低金利や景況感の改善等により消費税増税に伴う影響も軽微なものに留まっており、契約率は引き続き順調に推移しております。また、不動産投資市場については、引き続き良好な資金調達環境を背景とした積極的な物件取引が続くなど、事業環境は堅調に推移しております。

中期経営計画に基づいた取り組みについて

当社グループは、今期を最終年度としたグループ中期経営計画において、「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、「中野セントラルパーク」、「東京スクエアガーデン」、「大手町タワー」等の大規模物件が稼働し、資産ポートフォリオの強化が進みました。今後も新たな都市再開発に取り組み、更なる強化を進めてまいります。

住宅事業においては、従来型の住宅開発事業に加え、重点分野であるマンション建替え事業及びサービス付き高齢者向け住宅事業にも引き続き積極的に取り組むとともに、「Brillia」のブランドアイデンティティである「洗練された住まい」「住んでの安心」の実現に向け、入居後のアフターサービス、管理運営にも継続して注力してまいります。

海外事業においては、新たにシンガポールに現地法人を設立いたしました。今後、中国事業に加え、成長著しいアジア新興国においても新たな事業機会を模索してまいります。

当第2四半期連結累計期間の業績について

第1四半期連結会計期間よりSPCを連結子会社化したことに伴い、ビル等事業における賃貸収益が大幅に増加したこと等により、営業収益は1,177億2千万円(前年同期比30.2%増)、営業利益は157億9千9百万円(同100.7%増)、経常利益は79億3百万円(同110.6%増)と、増収増益となりました。また、四半期純利益については、ビル等事業において、「大手町タワー」や「中野セントラルパーク」での一部売却等に伴う固定資産売却益等を大きく計上したことにより、747億2千万円(同1,340.9%増)と、前年同期比で大幅な増益となりました。

配当について

本年度の中間配当金につきましては、期初にご案内の通り1株につき3円とさせていただきます。期末配当金につきましても、自己資本充実等の観点から1株につき3円とする計画でございます。

株主・投資家の皆様へ

当社グループは引き続き、グループ一丸となって各事業におけるお客様のニーズに応え、更なる成長と将来の飛躍を実現すべく鋭意取り組んでまいります。

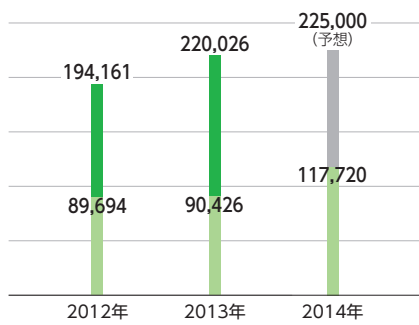
株主の皆様におかれましては、今後とも末永くご支援を賜りますようお願い申し上げます。

2014年9月

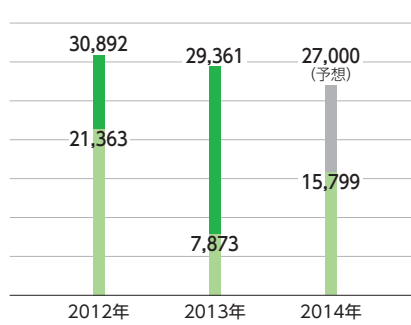
代表取締役 社長執行役員 佐久間 一

業績ハイライト

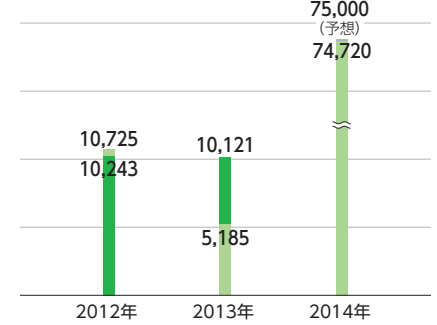
営業収益 (単位: 百万円)



営業利益 (単位: 百万円)

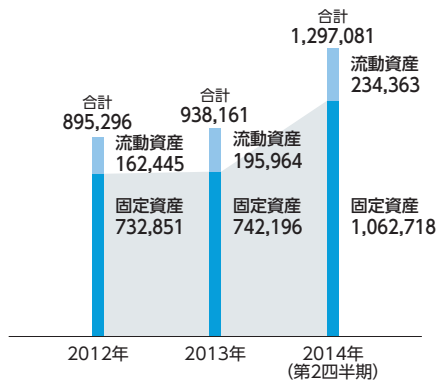


純利益 (単位: 百万円)

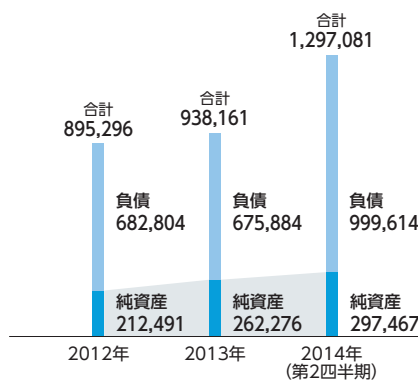


- 第1四半期連結会計期間よりSPCを連結子会社としたこと等により、ビル等事業における賃貸収益が大幅に増加し、営業収益・営業利益ともに増加しました。
- 「大手町タワー」「中野セントラルパーク」での一部売却等に伴う固定資産売却益等の計上により、四半期純利益は大幅な増益となりました。

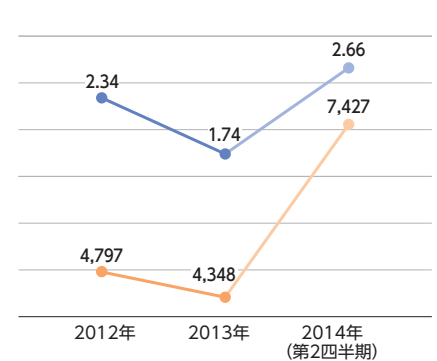
資産合計 (単位: 百万円)



負債・純資産合計 (単位: 百万円)



D/Eレシオ (単位: 倍) / 有利子負債 (単位: 億円)



- 第1四半期連結会計期間よりSPCを連結子会社としたこと等により、資産・負債・純資産ともに前年度末に比べ増加しました。

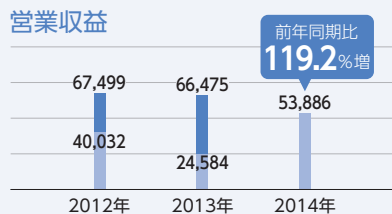
セグメント別 業績の概況

(単位: 百万円)

■ 第2四半期累計(中間) ■ 当期

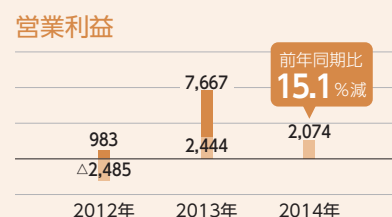
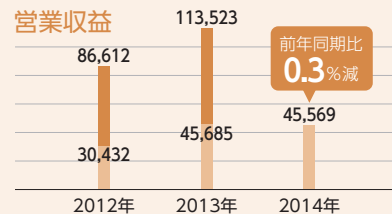
ビル等事業 営業収益構成比 45.8%

第1四半期連結会計期間よりSPCを連結子会社としたこと、及び「東京建物広尾ビル」(東京都渋谷区)を売却したこと等により、前年同期比で増収増益となりました。



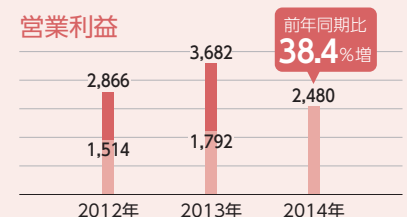
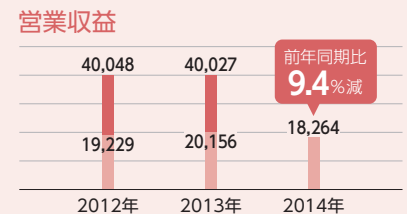
住宅事業 営業収益構成比 38.7%

「Brillia City横浜磯子」(横浜市磯子区)や「Brillia仙川」(東京都調布市)等の売上計上により、前年同期比でほぼ同水準の収益となりましたが、利益率の低い一部物件の影響により前年同期比で減益となりました。



その他事業 営業収益構成比 15.5%

海外事業で前連結会計年度に連結子会社の株式を売却したことの影響等により、前年同期比で減収となりましたが、不動産流通事業等における手数料収入等の増加が寄与し、前年同期比で増益となりました。



第1四半期連結会計期間から報告セグメントの区分を変更しており、前年同四半期の数値については新セグメントに組み替えて表示しております。なお、前々年の数値及び前年同期の数値については、新セグメントに組み替えた参考数値です。

プロジェクトのご紹介



大手町タワー / 東京都千代田区、2014年4月全体竣工



BAYZ TOWER & GARDEN / 東京都江東区、2016年7月竣工予定



Brillia City千里丘 / 大阪府吹田市、2015年10月竣工予定



(仮称) グレイプス川崎新町 / 神奈川県川崎市、2015年4月竣工予定

上半期までの取り組み (2014年1月～6月)

2014年2月14日

シンガポールに現地法人設立
アジア新興国における情報収集・調査活動を更に推進し、具体的な事業展開を図るための基盤作りをすべく、駐在員事務所を閉鎖し、新たに現地法人を設立しました。

2014年2月28日

子会社によるここち湯(株)の株式取得
当社子会社である(株)ホットネスは、相鉄不動産販売(株)の子会社であるここち湯(株)の全株式を取得し、温浴事業を神奈川県央エリアにも展開しました。

2014年4月30日

「大手町タワー」全体竣工



2014
2
February

2014
3
March

2014
4
April

2014
5
May

2014年2月26日

**旧横浜プリンスホテル跡地プロジェクト
「Brillia City横浜磯子」完成**



2014年3月31日

**不動産業界初！
DBJ健康経営格付「最高位Aランク」取得**

(株)日本政策投資銀行の「DBJ健康経営格付」(※)において、不動産業界初となる「最高位Aランク」を取得し、当該格付に基づく優遇条件にて資金調達を実施しました。

※「DBJ健康経営格付」：従業員の健康配慮への取り組みが優れた企業を、(株)日本政策投資銀行が独自のシステムにより評価し、その評価に応じて融資条件を設定するという、世界で初めての融資メニュー。

2014年5月31日

**東京ワンダフルプロジェクト
「BAYZ TOWER & GARDEN」
モデルルームオープン**



トピックス：東京建物のオフィスビル運営——中野セントラルパーク

—地域と共創するまちづくりを目指して—

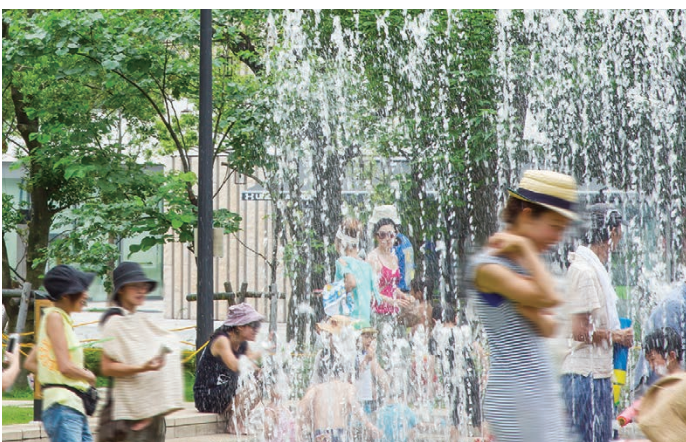


2012年に中野駅前に誕生した「中野セントラルパーク」が、竣工から3年目を迎えました。

当社は現グループ中期経営計画において、ビル事業における管理・マネジメント領域の強化を掲げておりますが、ここ「中野セントラルパーク」においても顧客満足を高度に実現すべく、様々な取り組みを実施しております。

「中野セントラルパーク」の最大の特徴は、敷地北側の「中野四季の森公園」等を含めた約3haに及ぶ緑豊かな環境です。この広大な緑地空間を活かした新しい働き方を提案するとともに、夏祭りやビアガーデン等のイベント開催を始めとした「エリアマネジメント」活動を展開し、ご入居者様や地域の皆様の憩いの場や、良好なコミュニティ形成の場を提供できるよう、地域に根ざした、地域と共創するまちづくりを行っています。

ビルの機能・設備といったハード面に加え、まちづくりというソフト面からもご入居者様の快適な職務環境をサポートし、また、周辺地域の魅力をより一層深めていくことで、「中野セントラルパーク」の資産価値・競争力の向上を実現できるよう、今後もマネジメント業務に注力してまいります。



担当者メッセージ



東京建物(株) ビルマネジメント部
樺木野 恵介

竣工から約2年。ご入居者様、地域の皆様のご協力を得ながら、本物件と地域の魅力を一層高めていけるように運営を行ってまいりました。今後も東京建物グループの総合力を発揮し、ここにしかない新たな価値を創造し、活力あるまちづくりを推進してまいります。

東京建物 先取りのあゆみ

東京建物は1896年(明治29年)、安田財閥の祖・安田善次郎によって設立されました。以来、「お客様第一の精神」を全ての事業活動の原点に据えるとともに、常に時代の流れを先取りする「進取の精神」を追求し、豊かな社会づくりに貢献しています。ここでは、一世紀以上に亘る当社の沿革とともに、当社の先取りのあゆみの一部をご紹介します。

1896年(明治29年) **CLOSE-UP**
会社設立
 住宅ローンの原型となった割賦販売方式での不動産売買を開始

1903年(明治36年)
天津支店を開設し、海外進出
 中国で住宅やビルの管理運営などの事業を開始

1928年(昭和3年)
宅地分譲を開始

1929年(昭和4年)
 「東京建物本社ビル」竣工



1937年(昭和12年)
 湯河原町において別荘の開発分譲開始

1958年(昭和33年)
 「東京建物本社ビル」の増改築完了
 戦後の**ビル事業**を本格化

1963年(昭和38年)
 府中市中河原において住宅地開発を開始
 戦後の**住宅事業**を本格化

1964年(昭和39年)
区分所有ビルの先がけとなった
 「横浜駅西口ビル」竣工

1965年(昭和40年)
不動産鑑定業者に登録

1966年(昭和41年)
 金融機関と提携し、**東建住宅ローン**を新設

1968年(昭和43年)
 「藤沢マンション」分譲開始
マンション事業へ進出

1979年(昭和54年)
新宿副都心開発の大きな足がかりとなる
 「新宿センタービル」竣工

1987年(昭和62年)
 当社初の本格的な**都市再開発事業**である
 「大崎ニューシティ」竣工

1996年(平成8年)
定期借地権付きマンション
 「プランヴェールE X」分譲開始

1997年(平成9年)
 不動産特定共同事業法に基づく金融商品
「インベストシリーズ」販売開始

1998年(平成10年)
SPC法(※)の**国内第1号登録**取得
 (※)現・資産流動化法

2002年(平成14年)
 東京証券取引所に**日本プライムリアルティ投資法人(J-REIT)**上場

2003年(平成15年)
 マンションブランドを**「Brillia(ブリア)」**に統一

2004年(平成16年)
 マンションご契約者に対する**建築現場見学会**を「Brillia」全物件での実施を決定

2006年(平成18年)
 錦糸町の**大型複合再開発「olinas」**竣工
中国・上海に「東京建物(上海)房地產咨询有限公司」を設立

2007年(平成19年)
都市開発分野で初めてPFIを導入した
 「霞が関コモンゲート」竣工

2009年(平成21年)
 「新宿センタービル」にて既存の超高層ビルに対する**世界初の長周期地震動対策**を実施
サービス付き高齢者向け住宅「グレイプス浅草」竣工

2012年(平成24年)
日本最大級のマンション建替え事業
 「Brillia多摩ニュータウン」分譲開始
日本最大級の基準階面積を誇る
 「中野セントラルパーク」竣工

2013年(平成25年)
 「東京スクエアガーデン」竣工



2014年(平成26年)
 「大手町タワー」全体竣工

CLOSE-UP クローズアップヒストリー

住宅ローンの原型となったビジネスモデルの創出

1895年(明治28年)、日清戦争直後の日本経済は活況を呈し、市民の間に建物の新築・改築の気運が高まっていました。しかしながら、現在のような金融機関による住宅ローン等の制度がない中、市民の住宅資金は高利の個人業者に頼るほかなく、個人の住宅建設・不動産売買を躊躇させる原因となっていました。このような問題点を憂慮し、法人組織による不動産金融事業の必要性を痛感していたのが当社創業者である安田善次郎です。一般市民のための不動産金融とその付帯事業のために、1896年(明治29年)10月、当社は設立されました。不動産取引の近代化ばかりでなく、今日の不動産担保金融や住宅ローンの原型を創り、それを基盤とした不動産事業を生んだ安田善次郎の先見性や時代の流れを先取りする進取の精神は、創業から110年以上を経た今でも、脈々と当社に受け継がれています。



創業当時の社屋



開業広告

会社概要

● 会社概要 (2014年6月30日現在)

商号	東京建物株式会社 Tokyo Tatemono Co., Ltd.
設立年月日	1896年(明治29年)10月1日
資本金	92,451,442,786円
従業員数	439名(ほか臨時従業員数81名)

● 主要なグループ会社 (2014年6月30日現在)

東京建物不動産販売株式会社 マンション等の販売代理及び不動産の売買、賃借等の媒介、代理
東京不動産管理株式会社 オフィスビル等の施設管理事業
株式会社東京建物アメニティサポート ビル清掃、マンション管理事業
東京建物リゾート株式会社 不動産の賃貸、ホテル・別荘地の管理運営
日本パーキング株式会社 時間貸駐車場事業

● 役員 (2014年6月30日現在)

取締役・監査役

取締役会長	畑 中 誠	取締役	石 川 博 一 ※1
代表取締役	佐久間 一	監査役(常勤)	遠 山 光 良 ※2
代表取締役	加藤 和 政	監査役(常勤)	花 澤 敏 行
取締役	柴 山 久 雄	監査役	尾 越 達 男 ※2
取締役	野 村 均	監査役	上 原 昌 弘 ※2
取締役	加 茂 正 巳		

※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	執行役員	花 田 努
専務執行役員	加藤 和 政	執行役員	福 居 賢 悟
専務執行役員	柴 山 久 雄	執行役員	菊 池 隆
常務執行役員	野 村 均	執行役員	稲 田 史 夫
常務執行役員	加 茂 正 巳	執行役員	岡 本 政 彦
執行役員	矢 内 良 樹	執行役員	鈴 木 康 史
執行役員	高 野 一 郎	執行役員	城 崎 好 浩

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 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。

お問い合わせ先 東京建物株式会社 総務部
Tel : 03-3274-0111

株式の概況

● 株式の状況 (2014年6月30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	13,451名

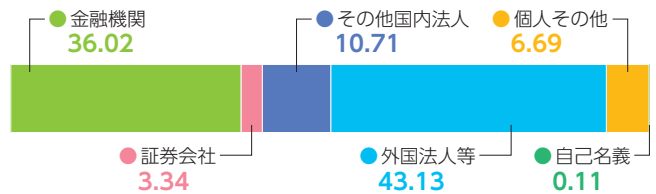
● 大株主 (2014年6月30日現在)

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)	42,292	9.78
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	24,941	5.77
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	11,604	2.68
株式会社損害保険ジャパン	10,484	2.42
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエー エヌブイ 10	10,071	2.33
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 メロン 140030	6,443	1.49
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	5,943	1.37
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 クライアランス エグゼンプト	5,803	1.34
ヒューリック株式会社	5,273	1.22

(注) 持株比率は自己株式(474,667株)を控除して計算しております。

● 所有者別状況 (2014年6月30日現在)

所有株式比率(%)



個人投資家向けホームページのご案内

当社は8月1日にホームページをリニューアルし、個人投資家の方を対象とした特設ページを設けました。東京建物に対するご理解を深めていただくため、事業内容や経営方針、沿革をはじめとするコンテンツをご用意しております。これからも株主・投資家の皆様に対して、情報発信の強化を進めてまいります。

URL ▶ <http://www.tatemono.com/ir/individual.html>



主なコンテンツ

- 社長ごあいさつ
- 東京建物の事業
- 東京建物語
- 経営方針について
- 業績について



環境保全のため植物油インキを使用して印刷しています。