

株主の皆様へ

第198期 事業報告書

2015年1月1日 ▶ 2015年12月31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あげます。事業報告書をお届けするにあたり、一言ご挨拶申しあげます。

事業環境について

当連結会計年度のわが国経済は、8月以降株価が大きく変動し、新興国経済が下振れするなどの影響を受け、年度後半には景気の一部にやや弱い動きも見られましたが、政府の経済政策や日本銀行の金融緩和などにより、一年を通じた経済全体の基調としては緩やかな回復が継続いたしました。

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、空室率の更なる低下、賃料水準の上昇が顕在化するなど、引き続き回復傾向が継続いたしました。分譲住宅市場については、都心部は好調さを維持しましたが、郊外ではややかげりが見られるなど、二極化の兆しが見えてまいりました。また、不動産投資市場については、物件取引は引き続き高水準で推移し、都心部における取得競争の過熱から、主要地方都市等に投資エリアが拡大する動きも見られました。

当連結会計年度の業績について

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、大型マンションプロジェクトの竣工等により営業収益は260,012百万円(前年度比9.7%増)、営業利益は34,439百万円(前年度比12.7%増)と前年度比で増収増益となりました。また、経常利益は24,796百万円(前年度比43.2%増)となる一方、前年度に計上した「大手町タワー」の一部売却に伴う固定資産売却益が剥落したこと等により、当期純利益は16,359百万円(前年度比80.3%減)となりました。また、東京建物不動産販売株式会社を完全子会社化し、同社の住宅販売事業を当社に統合、当社グループのアセットサービス事業を同社に集約するなど、グループ横断的な再編を進め、更なる顧客サービスの向上・収益力の強化を図ってまいりました。

第199期の連結業績見通しと配当について

次期の業績につきましては、営業収益2,600億円、営業利益350

億円、当期純利益165億円となる見通しであります。年間配当金につきましては、中間配当金・期末配当金ともに1株当たり12円(普通配当10円、創立120周年記念配当2円)を予定しており、株式併合後に換算しました当年度の1株当たり年間配当金と比べ4円増配の24円となります。



グループ中期経営計画(2015～2019年度)について

昨年度に新たに策定しました中期経営計画(2015-2019年度)の2年目として、グループシナジーの更なる向上を図り、多様な事業の有機的な協働による革新的なソフトやサービスの開発・強化を行うなど新たな収益機会を創出し、グループ企業価値の成長に繋げるとともに、引き続きまちづくりを通じた社会貢献を進めること等により、お客様に「次も選ばれる」企業グループを目指して鋭意取り組んでまいります。

株主の皆様へ

当社は、本年10月1日をもって創立120周年を迎えます。これからも引き続き、「信頼を未来へ」の企業理念のもと、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てまいります。

株主の皆様におかれましては、今後とも何卒倍旧のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

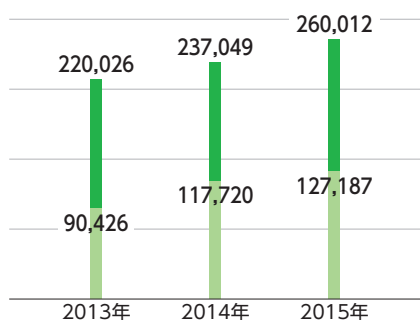
2016年3月

代表取締役 社長執行役員

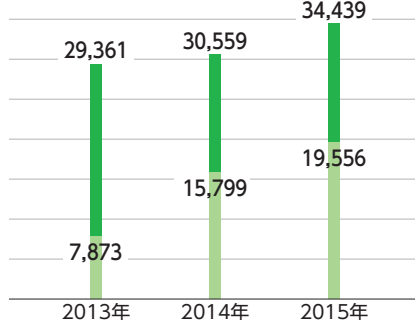
佐久間 一

業績ハイライト

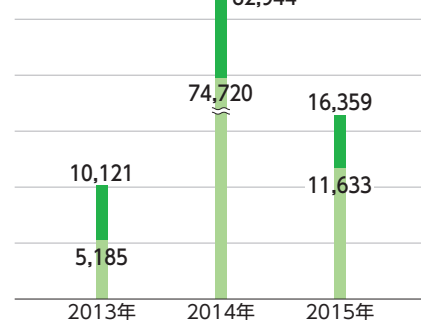
営業収益 (単位: 百万円)



営業利益 (単位: 百万円)

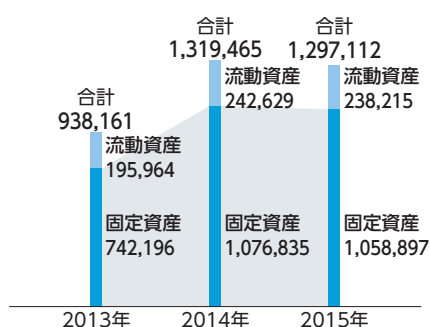


純利益 (単位: 百万円)

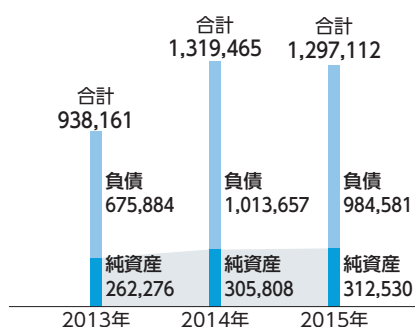


● 大型マンションプロジェクトの竣工等により、営業収益、営業利益が増加した一方、前年度に計上した「大手町タワー」の一部売却に伴う固定資産売却益が剥落したこと等により、当期純利益は減益となりました。

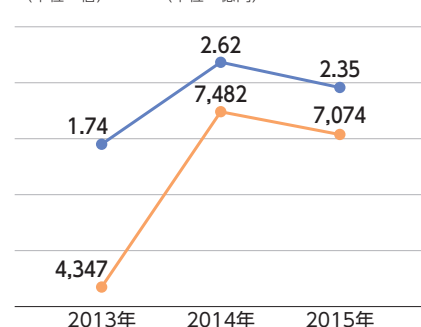
資産合計 (単位: 百万円)



負債・純資産合計 (単位: 百万円)



● D/Eレシオ ● 有利子負債 (単位: 倍) (単位: 億円)



● 販売用不動産を取得した一方、現金及び預金の減少及び連結の範囲の変更による固定資産の減少等により、資産は減少しました。不動産特定共同事業出資受入金が増加した一方、有利子負債の減少等により、負債は減少しました。少数株主持分が減少した一方、当期純利益及び土地再評価差額金の増加等により、純資産は増加しました。

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) ■ 通期

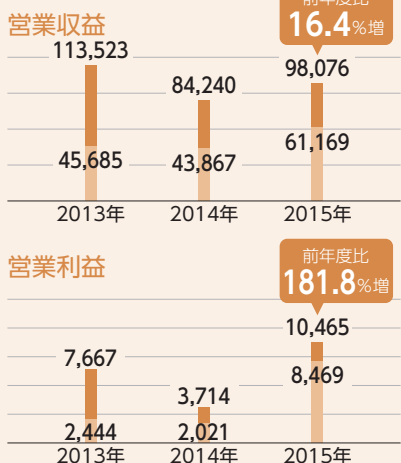
ビル事業 営業収益構成比 37.3%

「東京建物日本橋ビル」(東京都中央区)、都市型コンパクト商業施設「FUNDES(ファンデス)水道橋」(東京都千代田区)が新規稼働する等、賃貸収益は堅調に推移した一方、前年度に計上した販売用不動産の売却収益が剥落したこと等により、減収減益となりました。



住宅事業 営業収益構成比 37.7%

都心部で大型マンションプロジェクト「Brillia Tower池袋」(東京都豊島区)、「Brillia 有明City Tower」(東京都江東区)、「スカイズタワー&ガーデン」(東京都江東区)などを売上に計上したこと等により、増収増益となりました。



その他事業 営業収益構成比 25.0%

駐車場事業において㈱マオスを連結子会社化したことに加え、不動産流通事業において私募リートへの物件売却収益を計上したこと等により増収となる一方、余暇事業において販売用不動産の評価損を計上したこと等により減益となりました。



当連結会計年度から、当社グループ内の事業再編に伴い、一部事業のセグメントの区分を変更しており、前年度の実績値については変更後のセグメント区分に組み替えて表示しております。なお、前々年度の実績値についてはセグメント区分組み換え前の数値です。

プロジェクトのご紹介



Brillia Tower 上野池之端 / 東京都台東区、2019年3月竣工予定



Brillia City 石神井台 / 東京都練馬区、2017年7月竣工予定



(仮称)八丁堀プロジェクト / 東京都中央区、2017年9月竣工予定



グレイプスシーズン戸塚 / 横浜市、2016年1月開業



下半期の取り組み (2015年7月～12月)





東京建物グループは2009年にサービス付き高齢者向け住宅「グレイプス浅草」を開業し、以降、サービス付き高齢者向け住宅「グレイプス」シリーズの開発・運営を行ってまいりました。

2014年には東京建物シニアライフサポート(株)を設立し、グループのシニア事業を同社へ集約するとともに、シニア事業のフィールドを拡大するため、介護サービス事業・有料老人ホーム事業へ参入し、高齢者向け住宅のソフトサービスの強化、商品ラインアップの強化に取り組んでおります。これにより、デベロッパーならではの高品質な居室や共用部等のハードと介護サービスを主とするソフトサービスをご入居者様に対し一体的に提供することができる体制を整えました。

東京建物グループは東京建物シニアライフサポート(株)を通じて、「住まい」と「サービス」が一体となった豊かな「暮らし」をシニア世代のお客様にお届けすることを目指します。

安全・安心とプライバシーを確保した設計



「Brillia」で培った高い品質を確保し、バリアフリーにも配慮した居室

「グレイプス」の開発・運営実績



(仮称)グレイプス辻堂西海岸(2016年9月開業予定)



グレイプス大森西(2015年1月開業)



グレイプス川崎新町(2015年4月開業)

充実した医療と介護が支える安心のサポート体制



東京建物 120年の先取りのあゆみ

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)

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)

府中市中原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)

区分所有ビルの先駆けとなった
「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)

CLOSE-UP

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)不動産諮詢
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
お客様問い合わせ窓口を統一する「Brillia
オーナーズダイヤル」開設



2015年(平成27年)

日本初の区本庁舎一体超高層マンション
「Brillia Tower池袋」竣工

CLOSE-UP

クローズアップヒストリー

次代へ布石 — 新宿副都心計画への参画 —

首都東京の都心の過密状況を回避するため、昭和30年代半ばから新宿西口の淀橋浄水場跡に新宿副都心を建設する構想が浮上し、それに基づいて当社は大成建設株式会社と共同で10号地を取得すべく、1967年(昭和42年)に東京水道局の入札に応札いたしました。

当社グループの落札が決定以降、隣接都有地の取得協議や都市計画協議等を経て、超高層ビルの建設計画が進み、1976年(昭和51年)11月に起工、地中埋設物撤去工事に着工、1979年(昭和54年)11月ようやく完成をみることができました。

同ビルの完成は、当社の収益力強化につながり、ひいては業容の拡大に貢献し、長い社歴の上に新しいシンボルを加える画期的なモニュメントとなりました。



計画当時の図面等



新宿センタービル外観

会社概要

● 会社概要 (2015年12月31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	571名(ほか臨時従業員数47名)

● 主要なグループ会社 (2015年12月31日現在)

東京建物不動産販売株式会社 不動産の仲介・賃貸、アセットソリューション事業
東京不動産管理株式会社 オフィスビル等の管理事業
株式会社東京建物アメニティサポート マンション等の管理事業、ビル清掃
東京建物リゾート株式会社 ホテル・ゴルフ場・温浴施設等の運営事業、不動産賃貸事業
日本パーキング株式会社 駐車場事業

● 役員 (2016年3月29日現在)

取締役・監査役

代表取締役 佐久間 一	取締役 黒田 則正 ※1
代表取締役 柴山 久雄	取締役 尾越 達男 ※1
取締役 種橋 牧夫	監査役(常勤) 遠山 光良
取締役 野村 均	監査役(常勤) 花澤 敏行
取締役 加茂 正巳	監査役 服部 秀一 ※2
取締役 福居 賢悟	監査役 山口 隆央 ※2
取締役 佐々木 恭之助 ※1	

※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 稲田 史夫
専務執行役員 柴山 久雄	執行役員 岡本 政彦
専務執行役員 種橋 牧夫	執行役員 鈴木 康史
専務執行役員 野村 均	執行役員 城崎 好浩
常務執行役員 加茂 正巳	執行役員 田代 雅実
常務執行役員 福居 賢悟	執行役員 小澤 克人
執行役員 矢内 良樹	執行役員 和泉 晃
執行役員 花田 努	執行役員 加藤 久利
執行役員 菊池 隆	執行役員 秋田 秀士

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	100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 総務コンプライアンス部 Tel: 03-3274-0111

株式の概況

● 株式の状況 (2015年12月31日現在)

発行可能株式総数	400,000,000株
発行済株式総数	216,963,374株
株主総数	17,654名

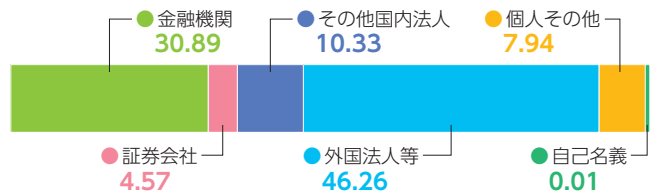
● 大株主 (2015年12月31日現在)

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)	14,353	6.62
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	9,477	4.37
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	5,242	2.42
明治安田生命保険相互会社	4,729	2.18
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 クライアント エグゼンプト 505233	3,344	1.54
ザ バンク オブ ニューヨーク 133970	3,169	1.46
ステートストリートバンク ウェストクライアント トリーティー 505234	3,130	1.44
ゴールドマンサックス インターナショナル	2,971	1.37
CBNY-GOVERNMENT OF NORWAY	2,683	1.24
ヒューリック株式会社	2,636	1.22

(注) 持株比率は自己株式(15,838株)を控除して計算しております。

● 所有者別状況 (2015年12月31日現在)

所有株式比率 (%)



単元株式数の変更・株式併合に関するご案内

適切な投資単位水準への調整を目的として、2015年7月1日付けで、単元株式数を1,000株から100株に引き下げるとともに、株式併合(2株を1株に併合)を実施いたしました。なお、株主の皆様におかれましては、特段の手続きは不要です。

個人投資家向けホームページのご案内



個人投資家の皆様
に当社を知って
いただくために、IRに
関する様々な情報
をご紹介します。

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



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。