

株主の皆様へ

第199期 中間事業報告書

2016年1月1日 ▶ 2016年6月30日

信頼を未来へ

東京建物 120th

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、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあり、やや弱さもみられますが緩やかな回復基調が継続いたしました。一方、海外では中国を始めとするアジア新興国や資源国等の景気下振れ、英国のEU離脱問題等に伴う金融市場の変動、国内では内需の腰折れを懸念して消費増税の先送りが見込まれる等、経済の先行きについては不透明感が増しつつあります。

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、空室率は引き続き低下傾向にあり、賃料についても小幅ながら上昇傾向で推移いたしました。分譲住宅市場については、都心部の駅近及びタワー物件を中心に好調さを維持しておりますが、郊外に加え都心部の一部にややかげりが見られる等、二極化の傾向が更に進みました。また、不動産投資市場については、日本銀行によるマイナス金利政策の導入を背景とした更なる金利低下もあり、引き続き投資家の動きは活発に推移しており、特に都心部においては優良物件の品薄感と賃料上昇期待から、過熱感が見られました。

当第2四半期連結累計期間の業績について

当第2四半期連結累計期間の連結業績につきましては、営業収益は1,075億5千1百万円(前年同期比15.4%減)、営業利益は139億1千8百万円(同28.8%減)、経常利益は103億9千1百万円(同26.5%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は56億1千5百万円(同51.7%減)と、前年同期比で減収減益となりましたが、期初の計画どおりに推移しており、年間の連結業績予

想について変更はございません。今後の経済環境は不透明感を増しつつありますが、本年度の連結業績予想を着実に達成すると共に、中期経営計画の最終年度(2019年度)目標である年間営業利益500億円達成に向け、引き続きグループ一丸となって積極的に事業活動を進めてまいります。



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株につき普通配当10円、創立120周年記念配当2円、合計12円とさせていただきます。また、期末配当金につきましては、1株につき12円(普通配当10円、創立120周年記念配当2円)、年間配当金につきましては、株式併合の影響を考慮した昨年度の年間配当金と比べ、1株につき4円増配の24円を予定しております。

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。

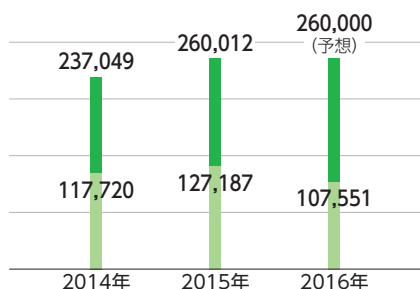
株主の皆様におかれましては、今後とも末永くご支援を賜りますようお願い申し上げます。

2016年9月

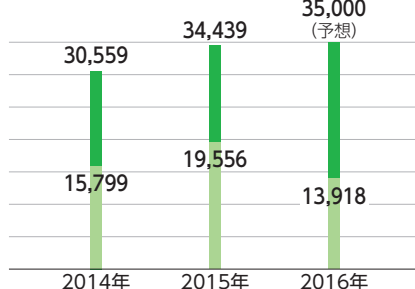
代表取締役 社長執行役員 佐久間 一

業績ハイライト

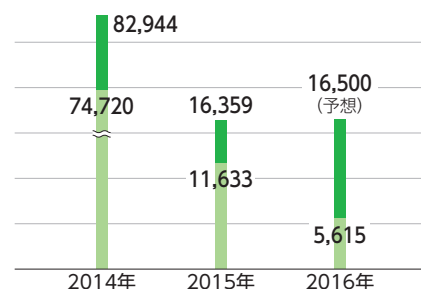
営業収益 (単位: 百万円)



営業利益 (単位: 百万円)

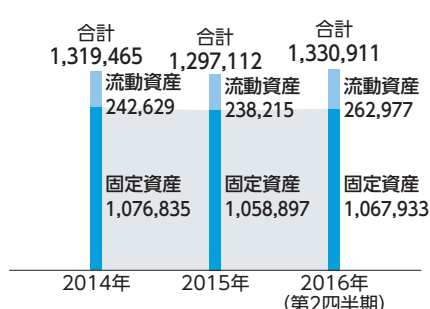


親会社株主に帰属する四半期純利益 (単位: 百万円)

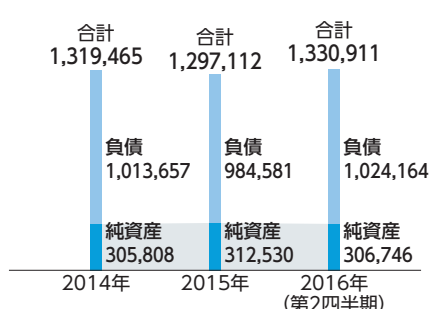


● 住宅事業において分譲マンションの竣工戸数が前年同期に比べて少なく、引渡し戸数が大幅に減少したこと等により、減収減益となりました。

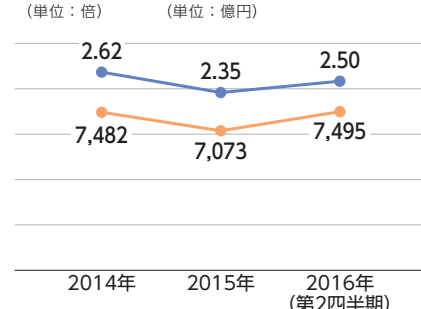
資産合計 (単位: 百万円)



負債・純資産合計 (単位: 百万円)



● D/Eレシオ (単位: 倍) ● 有利子負債 (単位: 億円)



● 現金及び預金、販売用不動産及び有形固定資産の増加等により、資産合計は増加しました。有利子負債の増加等により、負債合計は増加し、非支配株主持分の減少等により、純資産は減少しました。

セグメント別 業績の概況

(単位: 百万円)

ビル事業 営業収益構成比 **40.5%**

「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)が通期稼働する等、ビルの賃貸収益が堅調に推移したこと等により、営業収益、営業利益共に前年同期比で増収増益となりました。

営業収益: 2014年 109,283; 2015年 96,942; 2016年 43,562 (前年同期比 3.3%増)

営業利益: 2014年 29,444; 2015年 27,222; 2016年 14,120 (前年同期比 16.5%増)

住宅事業 営業収益構成比 **29.0%**

「Brillia早稲田諏訪通り」(東京都新宿区)、「Brillia小金井桜町」(東京都小金井市)等を売上に計上いたしました。分譲マンションの竣工及び引渡し戸数が大幅に減少したこと等により、前年同期比で減収減益となりました。

営業収益: 2014年 84,240; 2015年 98,076; 2016年 31,202 (前年同期比 49.0%減)

営業利益: 2014年 3,714; 2015年 8,469; 2016年 1,422 (前年同期比 83.2%減)

アセットサービス事業 営業収益構成比 **22.6%**

アセットソリューション(付加価値創造型の不動産買取再販事業)における不動産売上高の増加等により、前年同期比で増収となりましたが、SPC配当収益の減少等により減益となりました。

営業収益: 2014年 28,614; 2015年 47,789; 2016年 24,323 (前年同期比 51.8%増)

営業利益: 2014年 2,467; 2015年 4,417; 2016年 1,665 (前年同期比 26.5%減)

その他 営業収益構成比 **7.9%**

クオリティライフ事業においてサービス付き高齢者向け住宅の稼働率向上等により、前年同期比で増収となりましたが、新規開業予定のホテルにおける初期投資にかかる費用の増加等により、営業損失となりました。

営業収益: 2014年 14,911; 2015年 17,202; 2016年 8,462 (前年同期比 8.0%増)

営業利益: 2014年 887; 2015年 △319; 2016年 △101

当連結会計年度から、報告セグメントの区分を変更しており、過年度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。

プロジェクトのご紹介



グレイプス辻堂西海岸
／神奈川県藤沢市、2016年10月開業予定



レジーナリゾート伊豆無鄰
／静岡県伊東市、2016年3月開業



Brillia

Brillia東戸塚
／横浜市戸塚区、2017年7月竣工予定



Brillia

Brillia品川戸越 耀邸
／東京都品川区、2017年11月竣工予定



FUNDES

FUNDES上野
／東京都台東区、2017年7月竣工予定

上半期までの取り組み(2016年1月～6月)

1月5日
「エンパイヤビル」着工



3月15日
「Brillia上野池之端」
ゲストサロンオープン



6月6日
「新豊洲Brillia ランニングスタジアム」着工
[SPORT×ART新豊洲]活動の拠点施設のネーミング
ライツ取得



2016
1
January

2016
3
March

2016
6
June

1月29日
サービス付高齢者向け住宅
「グレイプスシーズン戸塚」開業

分譲マンションとの
一体開発による超高
齢社会における新し
い住まい方を実現



6月9日
愛犬同伴型リゾートホテル
「レジーナリゾート軽井沢御影用水」宿泊予約受付開始



トピックス：「街を愛し、街に溶け込む」八重洲・日本橋・京橋におけるエリアマネジメント



2年に一度の地域のお祭り「山王祭」、スポーツイベントへの参加等、エリア全体の賑わい創造に貢献するとともに、「日本橋洗い」等の定期的な清掃活動を実施し、快適な地域環境の維持・向上に取り組んでいます。



● 東京駅周辺ビル保有・開発MAP

	ビル名	竣工年
1	JAビル、経団連会館	2009年
2	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	2016年
3	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	2012年
4	大手町タワー	2014年
5	東京建物室町ビル	1966年
6	東京建物第3室町ビル	1971年
7	日本橋TIビル	2012年
8	東京建物日本橋ビル	2015年
9	日本橋ファーストビル	1994年
10	新呉服橋ビル	1977年
11	東京建物八重洲ビル	2011年
12	NTA日本橋ビル	1991年
13	東京建物本社ビル	1929年
14	ヤエスメッグビル	1986年
15	京橋YSビル	1990年
16	京橋エドグラン	2016年10月(予定)
17	東京スクエアガーデン	2013年
18	エンパイヤビル	2017年9月(予定)



再開発計画エリア

19 東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業

20 八重洲一丁目北地区 21 日本橋一丁目1,2番街区

■ 竣工済 ■ 今後竣工予定

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)

CLOSE-UP

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「folinas」**竣工
中国・上海に「東京建物(上海)不動産咨询有限公司」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

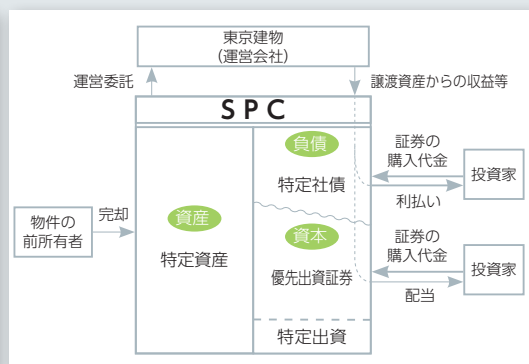
不動産証券化スキーム 日本初の商品化

1998年(平成10年)9月1日に「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律(通称、SPC法)」が施行されると、同年11月26日に、当社がかねてより商品企画・開発に取り組んできたSPC法に基づく不動産証券化スキームが金融監督庁より正式に登録を認められ、晴れて日本初の商品化を実現しました。

これまで不動産に向かわなかった多額の資金を不動産市場に流入させ、新しい「不動産投資市場」を形成するなど、当社は業界の先駆者として、不動産証券化ビジネスの拡大に大きく貢献しました。



対象不動産となった高輪のサービスアパートメント



スキーム図

会社概要

● 会社概要 (2016年7月1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	573名(ほか臨時従業員数43名)

● 主要なグループ会社 (2016年7月1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
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7月1日現在)

取締役・監査役

代表取締役 佐久間 一	取締役 佐々木 恭之助 ※1
代表取締役 柴山 久雄	取締役 黒田 則正 ※1
取締役 種橋 牧夫	取締役 尾越 達男 ※1
取締役 野村 均	監査役(常勤) 遠山 光良
取締役 加茂 正巳	監査役(常勤) 花澤 敏行
取締役 福居 賢悟	監査役 服部 秀一 ※2
	監査役 やま山 隆央 ※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	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 (2016年7月1日現在)

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。

株式の概況

● 株式の状況 (2016年6月30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	17,180名

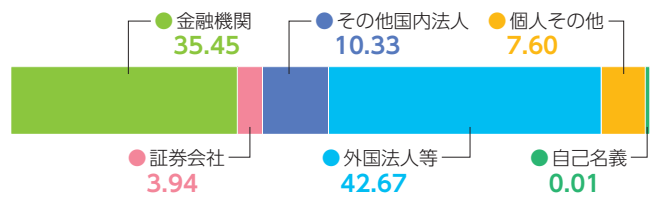
● 大株主 (2016年6月30日現在)

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)	16,096	7.41
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	10,626	4.89
資産管理サービス信託銀行株式会社(投信受入担保口)	6,435	2.96
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	5,242	2.41
明治安田生命保険相互会社	4,729	2.17
JP MORGAN CHASE BANK 380634	4,183	1.92
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	3,453	1.59
ザ バンク オブ ニューヨーク 133970	3,169	1.46
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口7)	2,914	1.34
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	2,775	1.27

(注) 持株比率は自己株式(18,631株)を控除して計算しております。

● 所有者別状況 (2016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

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。