
第73期 中間報告書

平成18年1月1日 ▶ 平成18年6月30日



Business Report



東京建物不動産販売株式会社

To Our Shareholders

株主の皆様へ



お客様評価No.1を目指して

代表取締役社長 井上 克正

ごあいさつ

株主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

この度当社は、平成18年7月13日より株式を東京証券取引所市場第二部に上場いたしました。これもひとえに皆様のご支援の賜物と深く感謝申し上げます。

当社は、「仲介」「アセットソリューション」「販売受託」「賃貸」を主な事業とする総合不動産流通企業であります。4つの事業を柱として、各分野の専門スタッフが緊密に連携し、不動産をめぐる様々なニーズにワンストップでお応えしております。

当社は企業理念として「信頼・創造・未来」を掲げております。常にお客様の立場に立ってレベルの高い行き届いたサービスを創出し、提供しつづけることによってお客様から幅広く厚い信頼・高い評価をいただくこと、「お客様評価No.1の総合不動産流通企業」を目指しております。

この度の上場を機に、役職員一同決意を新たに、社会的使命を自覚しつつ、社業の発展に一層精励いたす所存でございます。

さて、平成18年6月30日をもちまして、第73期(自平成18年1月1日 至平成18年12月31日)の中間期を終了いたしましたので、ここに中間報告書をお届けし、概況につきましてご報告いたします。

株主の皆様におかれましては、今後とも一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

平成18年9月

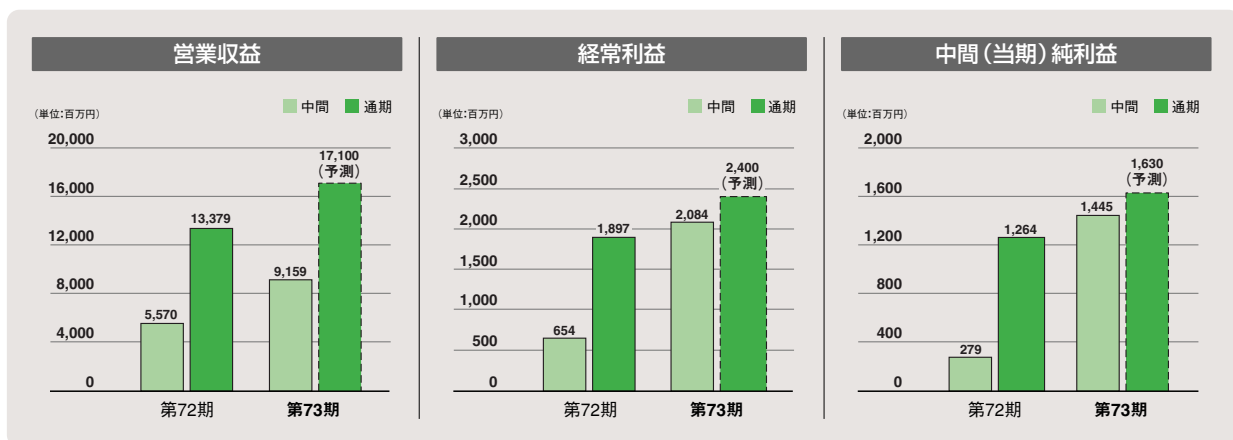
■ 当中間期の経営成績

当中間期のわが国経済は、原油価格高騰などの影響が懸念されましたが、企業業績が好調に推移し、設備投資や個人消費も底堅さを持続するなど、緩やかな景気回復が続きました。

不動産流通市場につきましては、地価動向が東京・大阪・名古屋の三大都市圏の都市部等で上昇に転じました。新築マンションは大規模・超高層の分譲マンションを中心に高水準の供給が続きましたが、いわゆる団塊ジュニアやシニア層などの需要が堅調に推移し、好調な販売を持続しました。また、中古住宅も成約件数および成約価格ともに上昇傾向にあり、ファンド等による不動産投資も引き続き活発でありました。

このような事業環境におきまして、当社グループは、顧客基盤の一層の拡充と事業領域の拡大を図り収益力の強化に注力してまいりました。この結果、当中間期の営業収益は、91億5千9百万円(対前年同期比64.4%増)、営業利益は21億8千2百万円(対前年同期比187.9%増)、経常利益は20億8千4百万円(対前年同期比218.6%増)、中間純利益は14億4千5百万円(対前年同期比418.1%増)となりました。

なお、通期の業績につきましては、営業収益は171億円、経常利益は24億円、当期純利益は16億3千万円を見込んでおります。



Business Overview

事業案内

仲介事業



当社コンサルティング例

快適な住まい、最適なオフィス・店舗を

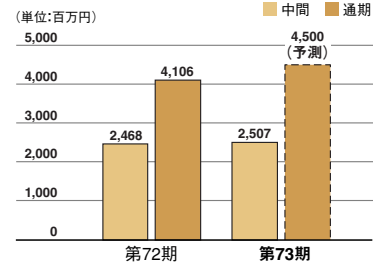
仲介事業では、首都圏および関西圏の15営業拠点で、個人のお客様の住み替えをお手伝いする「個人仲介」、法人のお客様の不動産ニーズをサポートする「法人仲介」、土地の有効利用などの「不動産コンサルティング」を行っています。

主力の法人仲介は、当社グループの多様なノウハウと弁護士・会計士等の専門家との連携により、不動産にまつわるあらゆる課題に対して的確な提案を行い、事業法人・デベロッパー・投資法人などの様々なお客様の不動産ニーズにワンストップのトータルソリューションでお応えしています。

経営成績概況

法人仲介においては不動産投資市場の活況に伴う収益不動産の仲介、好調な住宅市場向けの開発用地案件の仲介などに注力してまいりました。個人仲介においても、インターネットを媒介とした仲介に積極的に取り組むなど収益拡大に努めてまいりました。この結果、仲介事業の営業収益は25億7百万円（対前年同期比1.6%増）、営業利益は13億6千万円（対前年同期比92.0%増）となりました。

営業収益



■ アセットソリューション事業



本社（新宿センタービル・賃借）

豊富なノウハウと総合力で不動産を活かす

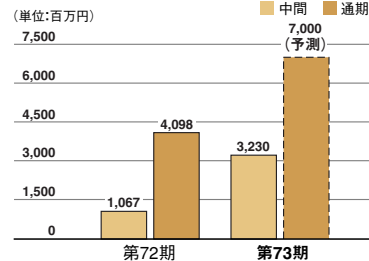
アセットソリューション事業では、当社の強みである法人仲介分野の情報基盤に立脚して、価値の増加が見込まれると判断した不動産を取得し、付加価値を向上させて再販する買取仲介業務を行っています。

また、有力外資等と共同で収益不動産等に投資するファンドに出資し、賃貸収入および売却益を配当により受け取るとともに、ファンドが収益不動産等を購入・売却する際の仲介や収益不動産のプロパティマネジメントの受託を積極的に進めています。

■ 経営成績概況

昨今の不動産市場の動向を見極め、販売用不動産等の再販を行う一方、新たな販売用不動産等の取得および収益不動産へ投資するファンドへの出資を行ってまいりました。この結果、アセットソリューション事業の営業収益は32億3千万円（対前年同期比202.5%増）、営業利益は5億7千8百万円（対前年同期比363.5%増）となりました。

営業収益



Business Overview

事業案内

販売受託事業



Brillia Grande みなとみらい

一人ひとりに、理想のマンション・一戸建てを

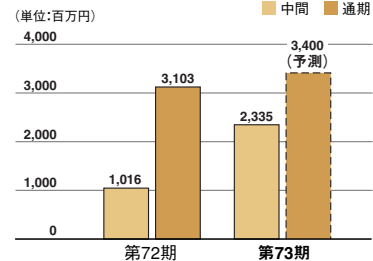
販売受託事業では、東京建物のマンションブランド「Brillia」（ブリリア）をはじめ、多くのデベロッパーの新築マンションや一戸建ての販売を受託し、事業主に代わって販売、契約および引渡し業務を行っています。

モデルルーム来場者および購入者に対しては、商品の丁寧な説明を行い、安心してご購入いただくという販売方針のもと、信頼される営業を心がけております。また、昨今の大規模マンションに対応した販売体制と販売管理システムをいち早く構築し、タワーマンションをはじめとする大規模物件の販売受託業務を増やしております。

経営成績概況

「大規模」「超高層」物件の供給増に対応した販売ノウハウの蓄積と高品質な営業力の強化に努めてまいりました。当中間期には「Brilliaタワー東京」（東京都墨田区）、「グランエスタ」（東京都江東区）、「ルネッサなんばタワー」（大阪府大阪市）等を引渡しました。この結果、販売受託事業の営業収益は23億3千5百万円（対前年同期比129.8%増）、営業利益は6億9千8百万円（対前年同期比307.7%増）となりました。

営業収益



賃貸事業



アパートメント東雲キャナルコート

賃貸マンション・ビルの経営をトータルにバックアップ

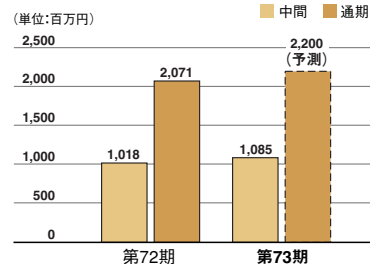
賃貸事業では、首都圏および関西圏を中心に、賃貸マンション、戸建住宅、オフィスビル等の賃貸管理業務を行っています。専門知識を持ったスタッフが、資産の特性を最大限に引き出す活用方法を提案し、トータルできめ細かくサポートしています。

東京建物が開発している高級賃貸マンション「アパートメントシリーズ」、不動産ファンドなどが保有する高級賃貸マンションのプロパティマネジメントの受託を積極的に拡大しております。また、今期より社宅管理代行業務を開始するなど、賃貸管理業務のサービスメニューの拡充を図ってまいります。

経営成績概況

不動産投資の活況に伴い新築賃貸マンションの供給が首都圏を中心に拡大している中、賃貸管理業務の受注拡大に積極的に取り組んでまいりました。また、新たなサービスとして社宅管理代行業務に進出しました。この結果、賃貸事業の営業収益は10億8千5百万円（対前年同期比6.7%増）、営業利益は1億5千万円（対前年同期比3.9%減）となりました。

営業収益



Consolidated Financial Statements

連結財務諸表

中間連結貸借対照表

(単位:千円)

科目	当中間期 (平成18年6月30日現在)	前期 (平成17年12月31日現在)	科目	当中間期 (平成18年6月30日現在)	前期 (平成17年12月31日現在)
資産の部			負債の部		
流動資産	19,075,174	33,794,972	流動負債	9,435,330	26,872,470
現金及び預金	1,171,222	1,805,562	短期借入金	50,000	1,130,000
たな卸資産	12,503,946	11,559,277	受託預り金	5,509,375	22,125,686
株主に対する短期貸付金	3,600,000	18,800,000	その他	3,875,954	3,616,783
その他	1,800,005	1,630,132	固定負債	8,018,300	6,276,732
固定資産	3,813,644	3,490,262	社債	600,000	600,000
有形固定資産	239,544	140,954	長期借入金	4,576,500	2,923,500
無形固定資産	30,337	32,892	その他	2,841,800	2,753,232
投資その他の資産	3,543,762	3,316,415	負債合計	17,453,630	33,149,202
投資有価証券	1,934,856	1,932,880	純資産の部		
その他	1,608,906	1,383,535	株主資本	5,394,720	4,027,991
			資本金	555,456	555,456
			利益剰余金	4,839,263	3,472,534
			評価・換算差額等	40,467	108,041
			その他有価証券評価差額金	40,467	108,041
			純資産合計	5,435,187	4,136,032
資産合計	22,888,818	37,285,235	負債純資産合計	22,888,818	37,285,235

(注) 前期の実績は、当中間期の表示方法に組み替えて表示しております。

科目	当中間期	前中間期
	(平成18年1月1日から平成18年6月30日まで)	(平成17年1月1日から平成17年6月30日まで)
営業収益	9,159,146	5,570,500
営業原価	6,423,093	4,407,439
販売費及び一般管理費	553,474	404,908
営業利益	2,182,577	758,152
営業外収益	23,711	8,372
営業外費用	121,652	112,132
経常利益	2,084,637	654,392
特別利益	36,405	—
特別損失	15,504	76,739
税金等調整前中間純利益	2,105,537	577,652
法人税、住民税及び事業税	638,340	243,159
法人税等調整額	21,477	55,466
中間純利益	1,445,719	279,026

科目	当中間期	前中間期
	(平成18年1月1日から平成18年6月30日まで)	(平成17年1月1日から平成17年6月30日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△16,116,067	△4,705,377
投資活動によるキャッシュ・フロー	14,961,813	△1,366,413
財務活動によるキャッシュ・フロー	519,913	6,197,500
現金及び現金同等物に係る為替差額	—	△367
現金及び現金同等物の増減額	△634,340	125,340
現金及び現金同等物の期首残高	1,805,562	668,072
現金及び現金同等物の中間期末残高	1,171,222	793,413

	株主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	資本金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
平成17年12月31日残高	555,456	3,472,534	4,027,991	108,041	108,041	4,136,032
中間連結会計期間中の変動額						
剰余金の配当	—	△50,990	△50,990	—	—	△50,990
役員賞与	—	△28,000	△28,000	—	—	△28,000
中間純利益	—	1,445,719	1,445,719	—	—	1,445,719
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額(純額)	—	—	—	△67,573	△67,573	△67,573
中間連結会計期間中の変動額合計	—	1,366,728	1,366,728	△67,573	△67,573	1,299,154
平成18年6月30日残高	555,456	4,839,263	5,394,720	40,467	40,467	5,435,187

Non-Consolidated Financial Statements

単体財務諸表

科目	当中間期 (平成18年6月30日現在)	前期 (平成17年12月31日現在)
資産の部		
流動資産	13,242,357	28,981,700
固定資産	4,670,644	3,879,689
有形固定資産	239,544	140,954
無形固定資産	30,337	32,892
投資その他の資産	4,400,762	3,705,842
資産合計	17,913,002	32,861,390
負債の部		
流動負債	9,411,929	25,789,146
固定負債	2,994,957	2,859,454
負債合計	12,406,887	28,648,600
純資産の部		
株主資本	5,465,647	4,104,748
資本金	555,456	555,456
利益剰余金	4,910,190	3,549,291
利益準備金	14,399	6,500
その他利益剰余金	4,895,791	3,542,791
評価・換算差額等	40,467	108,041
その他有価証券評価差額金	40,467	108,041
純資産合計	5,506,114	4,212,789
負債純資産合計	17,913,002	32,861,390

(注) 前期の実績は、当中間期の表示方法に組み替えて表示しております。

科目	当中間期 (平成18年1月1日から 平成18年6月30日まで)	前中間期 (平成17年1月1日から 平成17年6月30日まで)
営業収益	7,946,070	5,540,706
営業原価	5,291,060	4,370,503
販売費及び一般管理費	553,474	404,908
営業利益	2,101,534	765,293
営業外収益	22,964	7,947
営業外費用	29,530	12,355
経常利益	2,094,968	760,886
特別利益	36,405	—
特別損失	15,504	76,739
税引前中間純利益	2,115,869	684,147
法人税、住民税及び事業税	638,054	243,004
法人税等調整額	37,924	73,781
中間純利益	1,439,889	367,361
前期繰越利益	—	2,201,102
中間未処分利益	—	2,568,463

	株主資本				株主資本合計	評価・換算差額等		純資産合計
	資本金	利益剰余金	利益剰余金	利益剰余金合計		その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成17年12月31日残高	555,456	6,500	3,542,791	3,549,291	4,104,748	108,041	108,041	4,212,789
中間会計期間中の変動額								
剰余金の配当	—	7,899	△58,889	△50,990	△50,990	—	—	△50,990
役員賞与	—	—	△28,000	△28,000	△28,000	—	—	△28,000
中間純利益	—	—	1,439,889	1,439,889	1,439,889	—	—	1,439,889
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額(純額)	—	—	—	—	—	△67,573	△67,573	△67,573
中間会計期間中の変動額合計	—	7,899	1,353,000	1,360,899	1,360,899	△67,573	△67,573	1,293,325
平成18年6月30日残高	555,456	14,399	4,895,791	4,910,190	5,465,647	40,467	40,467	5,506,114

Topics

トピックス

東京証券取引所市場第二部上場

平成18年7月13日、当社は東京証券取引所市場第二部に上場いたしました。当日は東京証券取引所にて上場記念セレモニーが行われ、東京証券取引所の飛山代表取締役専務より上場通知書が授与されました。当社は新たな一步を踏み出しましたが、何よりも信頼を大切にして事業に取り組み、「お客様評価No.1の総合不動産流通企業」を目指してまいります。



左より 当社南会長、東証飛山専務、当社井上社長



東証Arrows (アローズ) マルチビジョン前にて

会社概要／株式の状況

(平成18年7月31日現在)

商号 東京建物不動産販売株式会社
創業 昭和55年5月17日
資本金 2,473,056,800円
従業員数 399名
本社所在地 〒163-0647
東京都新宿区西新宿1-25-1
新宿センタービル
TEL.03-3342-6277(代)

宅地建物取引業者免許番号 国土交通大臣免許(8)
第2885号
加盟協会 (社)不動産協会
(社)不動産流通経営協会
(社)不動産証券化協会
(社)首都圏不動産公正取引協議会

発行可能株式総数 57,600,000株
発行済株式総数 21,756,508株

株主×モ

決算期 12月31日
定時株主総会 3月中
基準日 12月31日
中間配当基準日 6月30日
1単元の株式数 100株
株主名簿管理人 東京都中央区八重洲一丁目2番1号
みずほ信託銀行株式会社
同取扱場所 東京都中央区八重洲一丁目2番1号
みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
同取次所 みずほ信託銀行株式会社 全国各支店
みずほインバスターズ証券株式会社 本店および全国各支店
公告掲載方法 日本経済新聞
証券コード 3225

経営体制

(平成18年7月31日現在)

取締役会長	南 敬介
代表取締役社長	井上 克正
代表取締役副社長	坪井 和重
代表取締役専務取締役	渡辺 浩志
代表取締役専務取締役	石田 榮志
代表取締役常務取締役	大嵩崎憲一
常務取締役	横山 裕
取締役	石原 和夫
取締役	平野 慎一
取締役	室井 透
取締役	黒須 正
監査役(常勤)	山中 務
監査役	内山 正機
監査役	神尾 知弘
監査役	堀内 英史

(注) 監査役である神尾知弘および堀内英史は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。



東京建物不動産販売

<http://www.ttfuhan.co.jp>



「ISMS 認証基準 Ver.2.0」(国際規格)および「BS7799-2:2002」(英国規格)を取得し、情報資産の安全確保に努めています。

【認証登録範囲】住宅の販売受託・仲介管理・賃貸管理および情報システムとネットワーク運用

IJ 01785/ISMS Ver.2.0

r100
古紙配合率100%再生紙を使用しています。

PRINTED WITH SOY INK
環境に優しい大豆インキを使用しています。