



第73期 報告書 平成18年1月1日▶平成18年12月31日



東京建物不動産販売株式会社

証券コード:3225

ご挨拶

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。

おかげさまで当社は、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。株主の皆様には、上場企業として歩み始めた当社に早速のご支援を賜り、心より感謝申し上げます。

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つの事業を軸に、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。

当社の企業理念は「信頼・創造・未来」、お客様の信頼を最高価値として高品質なサービスの創造・提供に努め、「お客様評価No.1の総合不動産流通企業」を目指します。

当社は、上場企業としての社会的責任と使命を自覚しつつ、社業の発展と企業価値の増大に向けて、一層精励する所存であります。株主の皆様には、引き続き当社事業へのご理解とご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

平成19年3月



代表取締役社長
井上 克正

企業理念

信頼・創造・未来

私たちは お客様の信頼を最高価値として
日々創造を続け 輝かしい未来を目指します

当期(第73期)の経営成績

当期のわが国経済は、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、設備投資の拡大、雇用環境の改善など、緩やかな景気回復が続きました。

当不動産流通業界におきましては、地価動向が東京・大阪・名古屋の三大都市圏の中心都市の都心部等で上昇に転じました。首都圏の中古住宅市場は、成約件数及び成約価格ともに上昇し、ファンド等による不動産投資も拡大するなど、活発な不動産取引が続きました。また、新築マンション市場は、分譲単価が上昇する中、販売価格の先高感から事業主が供給を絞り込む動きもあって、供給戸数は減少しましたが、契約率は高水準を維持し、好調な販売を持続しました。賃貸市場におきましては、東京都区部において不動産投資の活発化に伴う賃貸マンションの開発が増加しました。

このような事業環境におきまして、当社は、マーケットの変化に機敏に対応するとともに、常にお客様に軸足を置いた高品質なサービスの提供に基づく営業基盤の拡充と事業領域の拡大に努め、収益力の強化に注力してまいりました。

また、当社は、株式上場を成長戦略として掲げて事業展開してまいりましたが、平成18年7月に東京証券取引所市場第二部に上場いたしました。

以上の結果、当期の連結業績につきましては、営業収益は、175億6千2百万円（前期133億7千9百万円、前期比31.3%増）、経常利益は24億3千3百万円（前期18億9千7百万円、前期比28.3%増）、当期純利益は15億7千9百万円（前期12億6千4百万円、前期比24.8%増）となりました。

なお当期の事業別の概況については次頁の通りでございます。

第74期の見通し

今後のわが国経済は、企業部門の好調が家計部門に波及する動きが期待される中で、景気は引き続き息の長い拡大を続けるものと見込まれております。

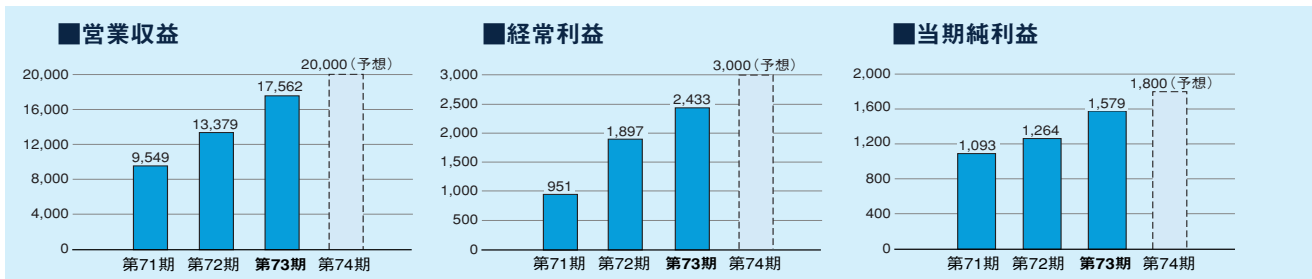
当不動産流通業界におきましては、景気回復を受けて新築・中古、所有・賃貸を問わず住宅をめぐる需要は引き続き堅調に推移すると見込まれます。また、収益不動産への投資及び企業の設備投資に伴う不動産購入なども継続的な拡大が見込まれます。

このような情勢の下、当社は、情報基盤と顧客基盤の一層の拡大と収益力の強化を図るとともに、高品質なサービスを提供し続けることにより「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。

なお、当社は、平成19年を初年度とする3ヵ年の中期経営計画を策定し、継続した高い成長の実現に向けて取り組んでまいります。

第74期の業績につきましては、営業収益は200億円（前期比13.9%増）、経常利益は30億円（前期比23.3%増）、当期純利益は18億円（前期比14.0%増）を見込んでおります。

（単位：百万円）



■ 仲介事業

法人仲介におきましては、不動産投資市場の活況に伴う収益不動産の仲介及び住宅などの開発用地案件の仲介などに注力してまいりました。個人仲介におきましても、新築マンションの販売センターに買替専門の相談窓口を置くなど、中古住宅の仲介に積極的に取り組んでまいりました。また、仲介店舗の店舗立地の適正配置と店舗の改装・大型化を推進し、営業基盤の強化を図ってまいりました。

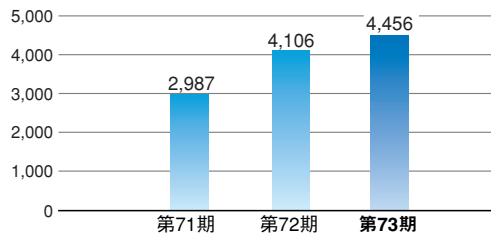
この結果、仲介事業の営業収益は44億5千6百万円(前期41億6百万円、前期比8.5%増)となりました。



■当社コンサルティング例

営業収益

(単位:百万円)



■ アセットソリューション事業

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及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。

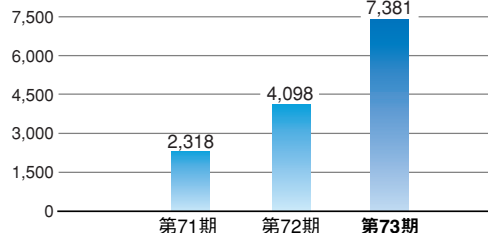
この結果、アセットソリューション事業の営業収益は73億8千1百万円(前期40億9千8百万円、前期比80.1%増)となりました。



■中野第I OSビル

営業収益

(単位:百万円)



■ 販売受託事業

「大規模」「超高層」物件の供給が増加する中で、高品質な営業力と歩留まりの高い販売力の強化に努めてまいりました。当期に引渡しましたマンションとして「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)他を販売しました。

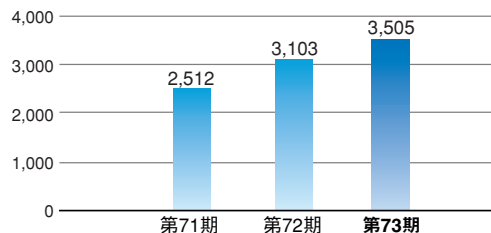
この結果、販売受託事業の営業収益は35億5百万円(前期31億3百万円、前期比13.0%増)となりました。



■ Brilliaタワー東京

営業収益

(単位:百万円)



■ 賃貸事業

不動産投資の活発化に伴う新築賃貸マンションの供給が首都圏を中心に拡大を続ける中、賃貸マンションの賃貸管理業務の受注拡大に鋭意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。

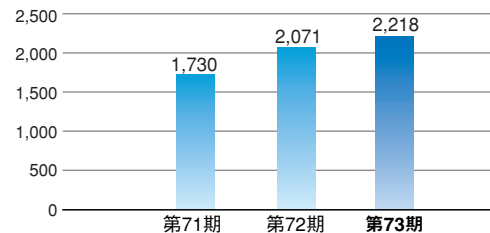
この結果、賃貸事業の営業収益は22億1千8百万円(前期20億7千1百万円、前期比7.1%増)となりました。



■ アパートメント東雲キャナルコート

営業収益

(単位:百万円)

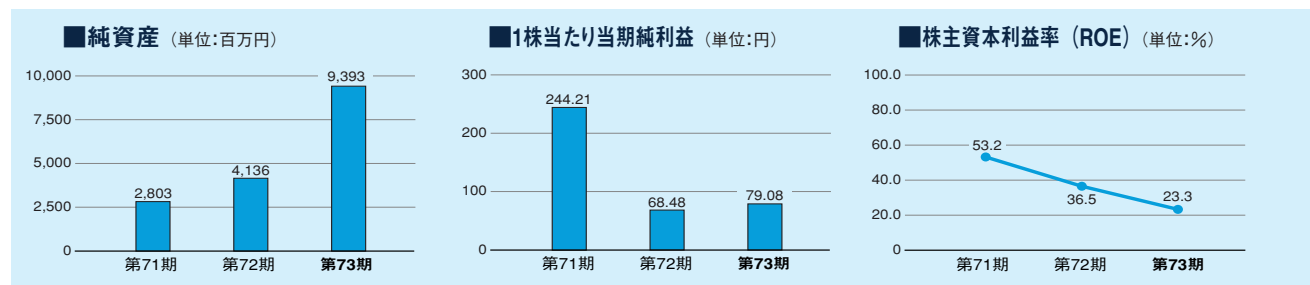


連結貸借対照表

(単位:千円)

科目	当期 (平成18年12月31日現在)	前期 (平成17年12月31日現在)	科目	当期 (平成18年12月31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	18,865,799	33,794,972	流動負債	8,248,717	26,872,470
現金及び預金	1,305,758	1,805,562	短期借入金	970,000	1,130,000
たな卸資産	13,380,997	11,559,277	受託預り金	3,065,188	22,125,686
株主に対する短期貸付金	2,157,491	18,800,000	その他	4,213,529	3,616,783
その他	2,021,552	1,630,132	固定負債	5,529,946	6,276,732
固定資産	4,306,657	3,490,262	社債	200,000	600,000
有形固定資産	306,924	140,954	長期借入金	1,812,500	2,923,500
無形固定資産	28,054	32,892	その他	3,517,446	2,753,232
投資その他の資産	3,971,678	3,316,415	負債合計	13,778,664	33,149,202
投資有価証券	2,422,943	1,932,880	純資産の部		
その他	1,548,735	1,383,535	株主資本	9,363,329	4,027,991
資産合計	23,172,457	37,285,235	資本金	2,473,056	555,456
			資本剰余金	1,917,600	—
			利益剰余金	4,972,672	3,472,534
			評価・換算差額等	30,464	108,041
			その他有価証券評価差額金	30,464	108,041
			純資産合計	9,393,793	4,136,032
			負債及び純資産合計	23,172,457	37,285,235

(注)前期の実績は、当期の表示方法に組み替えて表示しております。



※平成18年3月10日付で株式1株を10株に分割しております。上記では当該株式分割に伴う影響を加味し、遡及修正を行った場合の数値を表記しております。

連結損益計算書

(単位:千円)

科目	当期	前期
	(平成18年1月1日から 平成18年12月31日まで)	(平成17年1月1日から 平成17年12月31日まで)
営業収益	17,562,147	13,379,480
営業原価	13,664,519	10,421,037
販売費及び一般管理費	1,270,016	913,758
営業利益	2,627,611	2,044,684
営業外収益	66,743	40,444
営業外費用	260,521	187,642
経常利益	2,433,833	1,897,487
特別利益	35,582	259
特別損失	33,749	99,576
税金等調整前当期純利益	2,435,666	1,798,170
法人税、住民税及び事業税	885,409	525,932
過年度法人税、住民税及び事業税	86,421	—
法人税等調整額	△115,292	7,302
当期純利益	1,579,128	1,264,934

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科目	当期	前期
	(平成18年1月1日から 平成18年12月31日まで)	(平成17年1月1日から 平成17年12月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△18,351,314	18,285,934
投資活動によるキャッシュ・フロー	15,778,216	△19,892,533
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,073,295	2,744,456
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	△499,803	1,137,489
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期末残高	1,305,758	1,805,562

連結株主資本等変動計算書 (平成18年1月1日から平成18年12月31日まで)

(単位:千円)

	株主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	資本金	資本剰余金	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
連結会計年度中の変動額							
新株の発行	1,917,600	1,917,600		3,835,200			3,835,200
剰余金の配当			△50,990	△50,990			△50,990
役員賞与			△28,000	△28,000			△28,000
当期純利益			1,579,128	1,579,128			1,579,128
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)					△77,576	△77,576	△77,576
連結会計年度中の変動額合計	1,917,600	1,917,600	1,500,137	5,335,337	△77,576	△77,576	5,257,760
平成18年12月31日残高	2,473,056	1,917,600	4,972,672	9,363,329	30,464	30,464	9,393,793

貸借対照表

(単位:千円)

科目	当期	前期
	(平成18年12月31日現在)	(平成17年12月31日現在)
資産の部		
流動資産	15,012,438	28,981,700
固定資産	5,320,237	3,879,689
有形固定資産	306,924	140,954
無形固定資産	28,054	32,892
投資その他の資産	4,985,258	3,705,842
資産合計	20,332,676	32,861,390
負債の部		
流動負債	7,341,525	25,789,146
固定負債	3,629,076	2,859,454
負債合計	10,970,602	28,648,600
純資産の部		
株主資本	9,331,609	4,104,748
資本金	2,473,056	555,456
資本剰余金	1,917,600	—
利益剰余金	4,940,952	3,549,291
利益準備金	14,399	6,500
その他利益剰余金	4,926,553	3,542,791
評価・換算差額等	30,464	108,041
その他有価証券評価差額金	30,464	108,041
純資産合計	9,362,073	4,212,789
負債及び純資産合計	20,332,676	32,861,390

(注) 前期の実績は、当期の表示方法に組み替えて表示しております。

損益計算書

(単位:千円)

科目	当期	前期
	(平成18年1月1日から平成18年12月31日まで)	(平成17年1月1日から平成17年12月31日まで)
営業収益	13,266,901	13,224,926
営業原価	9,632,978	10,326,243
販売費及び一般管理費	1,270,016	913,758
営業利益	2,363,906	1,984,925
営業外収益	34,066	39,091
営業外費用	126,778	27,816
経常利益	2,271,194	1,996,199
特別利益	35,582	259
特別損失	33,749	99,576
税引前当期純利益	2,273,027	1,896,882
法人税、住民税及び事業税	884,004	525,506
過年度法人税、住民税及び事業税	86,421	—
法人税等調整額	△168,049	29,687
当期純利益	1,470,651	1,341,688
前期繰越利益	—	2,201,102
当期末処分利益	—	3,542,791

株主資本等変動計算書 (平成18年1月1日から平成18年12月31日まで)

(単位:千円)

	株主資本						評価・換算差額等		純資産合計	
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
		資本準備金	資本剰余金合計		繰越利益剰余金	利益剰余金合計				
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
事業年度中の変動額										
新株の発行	1,917,600	1,917,600	1,917,600				3,835,200			3,835,200
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
当期純利益					1,470,651	1,470,651	1,470,651			1,470,651
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)								△77,576	△77,576	△77,576
事業年度中の変動額合計	1,917,600	1,917,600	1,917,600	7,899	1,383,762	1,391,661	5,226,861	△77,576	△77,576	5,149,284
平成18年12月31日残高	2,473,056	1,917,600	1,917,600	14,399	4,926,553	4,940,952	9,331,609	30,464	30,464	9,362,073

財務諸表は千円未満を切り捨てて表示しております。

東京証券取引所市場第二部に上場

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
東京証券取引所 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

情報セキュリティマネジメントシステムの国際規格「ISO/IEC 27001:2005」の認証を取得

平成18年12月7日付で情報セキュリティマネジメントシステムの国際規格「ISO/IEC 27001:2005」を認証取得いたしました。

個人情報を含む情報資産を適切に取り扱い保護することは企業活動の基本であり、重要な社会的責務です。その責務を果たすため、ネットワークやシステムのセキュリティといった物理面及び技術面に頼るだけでなく、全役職員が情報セキュリティに対して高い意識を持って行動することを第一に取り組んでおります。

今後も継続的にセキュリティレベルを向上させ、お客様や社会から一層の信頼をいただけるサービスの提供につとめてまいります。



IS 99068 / ISO (JIS Q) 27001

株式情報

(平成18年12月31日現在)

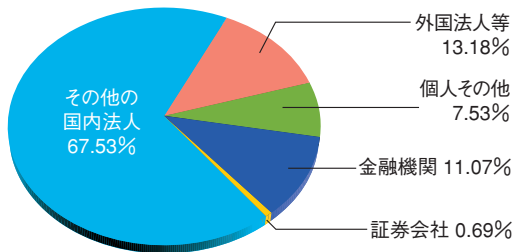
■株式の状況

発行可能株式総数	57,600,000株
発行済株式の総数	21,756,508株
株主数	2,654名

■大株主の状況

株主名	所有株数(千株)	持株比率(%)
東京建物株式会社	14,660	67.4
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	799	3.7
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	700	3.2
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	465	2.1
東京建物不動産販売従業員持株会	387	1.8
クレディスイルクセンブルク エスエー デボジタリー バンク	370	1.7
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	300	1.4
資産管理サービス信託銀行株式会社(信託B口)	289	1.3
ドイチェバンクアーク・ロンドンビービー・ノドティー クライアント 613	266	1.2
ザバンクオブニューヨーク・ジャスティック・ドリーティー アカウト	246	1.1

■所有株数比率



会社概要

(平成18年12月31日現在)

商号	東京建物不動産販売株式会社
設立年月日	昭和55年5月17日
資本金	2,473,056,800円
従業員数	405名
本社所在地	〒163-0647 東京都新宿区西新宿一丁目25番1号 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(賛助会員) (社)首都圏不動産公正取引協議会

役員

(平成19年3月28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	渡邊浩志
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。

仲介店舗一覧

(平成18年12月31日現在)



①買替相談センター

〒163-0641
東京都新宿区西新宿1-25-1
(新宿センタービル41階)
TEL.03-3342-1007 (代)

②本店営業部

〒163-0665
東京都新宿区西新宿1-25-1
(新宿センタービル中地階)
TEL.03-3342-1009 (代)

③インターネット支店

〒103-0027
東京都中央区日本橋1-3-13
(東京建物日本橋ビル3階)
TEL.03-3275-1009 (代)

④ビルテナント部

〒103-0028
東京都中央区八重洲1-6-3
(小鉄ビル7階)
TEL.03-3231-0161 (代)

⑤法人営業部

〒103-8285
東京都中央区八重洲1-9-9
(東京建物本社ビル2階)
TEL.03-3274-0122 (代)

⑥八重洲支店

〒103-0028
東京都中央区八重洲1-6-3
(小鉄ビル2階)
TEL.03-3274-1009 (代)

⑦渋谷支店

〒150-0043
東京都渋谷区道玄坂2-3-2
(大外ビル4階)
TEL.03-5784-1415 (代)

⑧吉祥寺支店

〒180-0004
東京都武蔵野市吉祥寺本町1-1-12
(第2小野山ビル3階)
TEL.0422-21-1771 (代)

⑨西葛西支店

〒134-0088
東京都江戸川区西葛西5-5-15
(宇田川ビル1階)
TEL.03-3688-6300 (代)

⑩横浜支店

〒220-0004
神奈川県横浜市西区北幸1-5-10
(東京建物横浜ビル6階)
TEL.045-312-1009 (代)

⑪町田支店

〒194-0021
東京都町田市市中町1-1-16
(東京建物町田ビルディング5階)
TEL.042-721-1009 (代)

⑫藤沢支店

〒251-0052
神奈川県藤沢市藤沢388
(富士ビル7階)
TEL.0466-27-1009 (代)

⑬津田沼支店

〒274-0825
千葉県船橋市前原西2-12-7
(第一生命ビル1階)
TEL.047-478-1009 (代)

⑭大宮支店

〒330-0854
埼玉県さいたま市大宮区桜木町1-1-12
(NYビル7階)
TEL.048-648-1009 (代)

【大阪支店】

〒541-0041
大阪市中央区北浜3-7-12
(東京建物大阪ビル10階)
TEL.06-6229-9800 (代)
※最寄駅：地下鉄御堂筋線 淀屋橋

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	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
同事務取扱場所	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
(郵便物送付先) (電話お問合せ)	〒135-8722 東京都江東区佐賀一丁目17番7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)
同取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店 みずほインベスターズ証券株式会社 本店及び全国各支店
公告方法	電子公告 ただし、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。
証券コード	3225



東京建物不動産販売

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



IS 99068/JIS Q 27001

情報セキュリティマネジメントシステム「ISO/IEC27001:2005 (UKAS)」「JIS Q27001:2006 (JIPDEC)」を同時取得しました。
(住宅の販売受託・仲介管理・賃貸管理及び社内情報システムとネットワーク運用)



古紙配合率100%再生紙を使用しています。



環境に優しい大豆インキを使用しています。