

---

# 第74期 中間報告書

---

平成19年1月1日 ▶ 平成19年6月30日

---



Business Report



**東京建物不動産販売株式会社**

証券コード：3225

# 株主の皆様へ



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

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。

中間報告書をお届けするにあたり、一言ご挨拶申し上げます。

当中間期におけるわが国経済は、企業収益は好調に推移しており、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。

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及び地方ブロックの中心都市等を中心に上昇に転じました。首都圏における中古住宅については、成約件数は減少したものの、成約価格は上昇しており、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。新築マンションについては、供給戸数が減少傾向となる中、販売価格の上昇などから売行きの一極化も見られたものの、全体としては都心部を中心に好調な販売を継続しました。賃貸市場については、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。

この結果、当中間期の営業収益は、83億4千万円（前年同期91億5千9百万円、対前年同期比8.9%減）となりました。これは、主として販売受託事業において、当中間期は前年同期に比べて物件の引渡し数が少なかった影響によるものであります。また、営業利益は20億5千6百万円（前年同期21億8千2百万円、対前年同期比5.8%減）、経常利益は19億4千7百万円（前年同期20億8千4百万円、対前年同期比6.6%減）、中間純利益は11億9千3百万円（前年同期14億4千5百万円、対前年同期比17.5%減）となりました。これは、主としてアセットソリューション事業においてファンドの保有不動産の売却が進み、配当等が増加したものの、販売受託事業において引渡物件の減少に加えて、前中間期に収益性の高い大規模物件が集中したこと、及び仲介事業における人員及び店舗の増強に伴う費用等の増加等によるものであります。

## 通期の見通し

今後のわが国経済は、為替の動向、原油価格の高止まり傾向、及び金利の上昇などの影響が懸念されますが、好調な企業業績を背景に引き続き緩やかな景気回復が続くものと思われま

す。このような状況のもと、当社グループにおきましては、仲介事業においては、主力の法人仲介は金融機関、企業、弁護士等の情報パイプラインの更なる強化と顧客基盤の拡大を図るとともに、収益不動産案件及び住宅開発用地案件等に注力いたします。個人仲介については中古住宅等の取扱件数の増加に努めてまいります。

アセットソリューション事業においては、強固な情報基盤を活かして物件の購入・再販を継続拡大するとともに、収益不動産に投資するファンドに出資し、仲介機会の獲得を図るなど収益拡大に取り組んでまいります。

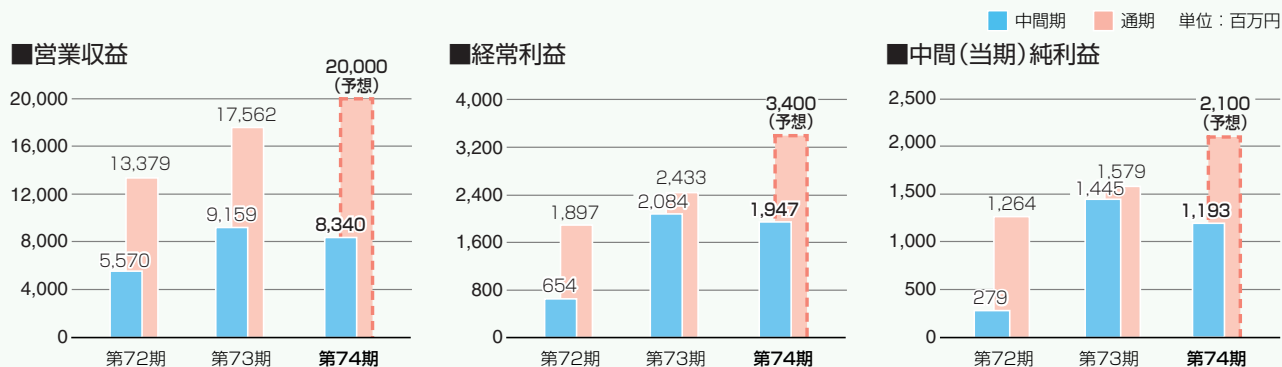
販売受託事業においては、優良プロジェクトの販売受託案件の受注に注力するとともに、販売力の強化による販売効率の向上に取り組んでまいります。

賃貸事業においては、引き続きファンド等が購入する賃貸マンションのプロパティマネジメント業務の受託に注力し、管理戸数の拡大に努めてまいります。

以上により、通期の業績（中間決算発表時の予想値）については、営業収益は200億円、営業利益は36億円、経常利益は34億円、当期純利益は21億円を見込んでおります。

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19年9月



## 事業別の概況

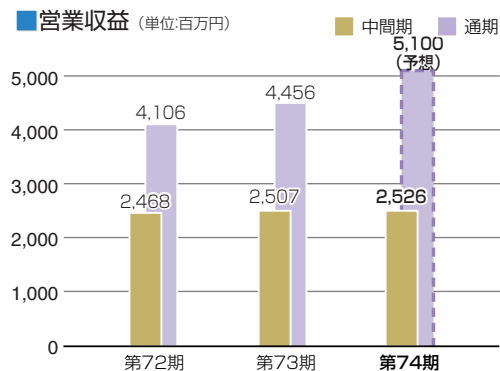
### 仲介事業

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。また、当社は、店舗立地の適正配置及び大型化を推進することにより営業基盤の強化を図っており、当中間期においては、景気拡大している中部圏に「名古屋支店」を新設し、仲介店舗ネットワークは16部支店となりました。

この結果、仲介事業の営業収益は25億2千6百万円（前年同期25億7百万円、対前年同期比0.8%増）となりました。



■当社コンサルティング例



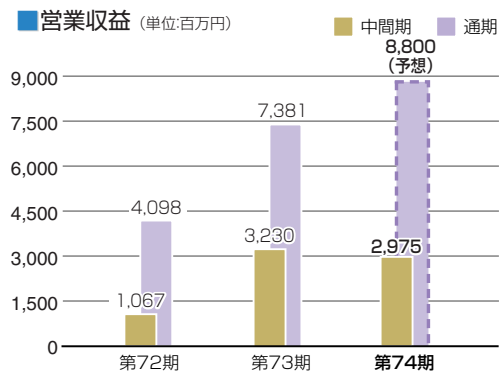
### アセットソリューション事業

麹町プロジェクト等の販売用不動産等の再販を行う一方、自由が丘目黒通りプロジェクト及び自由が丘駅前プロジェクト等を新たに取得する等、販売用不動産等の取得も順調に進むとともに、収益不動産等に投資するファンドへの出資も拡大しました。

この結果、アセットソリューション事業の営業収益は29億7千5百万円（前年同期32億3千万円、対前年同期比7.9%減）となりました。



■自由が丘目黒通りプロジェクト



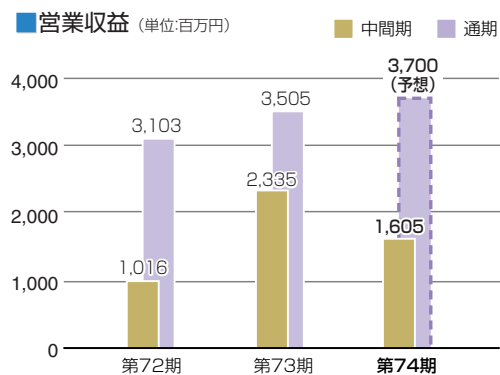
## 販売受託事業

マンション等の販売価格の上昇等により販売期間が長期化する傾向にあるものの、大規模物件を中心に販売は順調に推移しております。当中間期においては、「Brillia多摩センター」(東京都多摩市)、「Brillia代官山プレステージ」(東京都渋谷区)、「幕張ベイタウンブエナテラーサ」(千葉県千葉市)等を引渡しております。

この結果、販売受託事業の営業収益は16億5百万円(前年同期23億3千5百万円、対前年同期比31.3%減)となりました。



■Brillia多摩センター



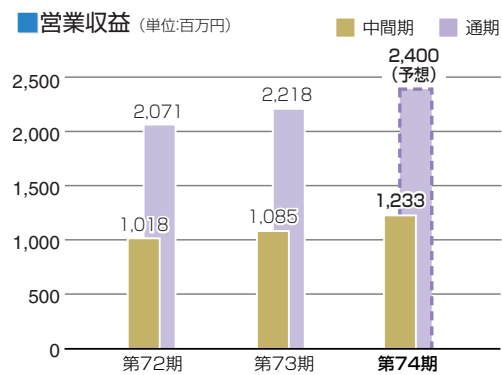
## 賃貸事業

不動産投資の活況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している中、賃貸管理業務の受注拡大に鋭意取り組んだ結果、賃貸住宅の管理戸数は9,415戸(前期末比1,668戸増)と順調に増加しました。

この結果、賃貸事業の営業収益は12億3千3百万円(前年同期10億8千5百万円、対前年同期比13.6%増)となりました。



■アパートメント本駒込



## 中間連結財務諸表

### 中間連結貸借対照表

(単位:千円)

科 目	当中間期	前期	科 目	当中間期	前期
	(平成19年6月30日現在)	(平成18年12月31日現在)		(平成19年6月30日現在)	(平成18年12月31日現在)
<b>資産の部</b>			<b>負債の部</b>		
<b>流動資産</b>	<b>27,157,749</b>	<b>18,865,799</b>	<b>流動負債</b>	<b>12,711,611</b>	<b>8,248,717</b>
現金及び預金	2,044,877	1,305,758	短期借入金	6,773,500	970,000
たな卸資産	22,756,562	13,380,997	受託預り金	1,592,918	3,065,188
株主に対する短期貸付金	894	2,157,491	その他	4,345,192	4,213,529
その他	2,355,415	2,021,552	<b>固定負債</b>	<b>11,015,190</b>	<b>5,529,946</b>
<b>固定資産</b>	<b>6,781,541</b>	<b>4,306,657</b>	社債	100,000	200,000
有形固定資産	334,980	306,924	長期借入金	7,034,000	1,812,500
無形固定資産	29,542	28,054	その他	3,881,190	3,517,446
<b>投資その他の資産</b>	<b>6,417,018</b>	<b>3,971,678</b>	<b>負債合計</b>	<b>23,726,801</b>	<b>13,778,664</b>
投資有価証券	4,778,541	2,422,943	<b>純資産の部</b>		
その他	1,638,476	1,548,735	<b>株主資本</b>	<b>10,208,567</b>	<b>9,363,329</b>
			資本金	2,473,056	2,473,056
			資本剰余金	1,917,600	1,917,600
			利益剰余金	5,817,938	4,972,672
			自己株式	△28	—
			評価・換算差額等	3,923	30,464
			その他有価証券評価差額金	3,923	30,464
			<b>純資産合計</b>	<b>10,212,490</b>	<b>9,393,793</b>
<b>資産合計</b>	<b>33,939,291</b>	<b>23,172,457</b>	<b>負債及び純資産合計</b>	<b>33,939,291</b>	<b>23,172,457</b>

中間連結損益計算書		(単位:千円)	
科目	当中間期 (平成19年1月1日から 平成19年6月30日まで)	前中間期 (平成18年1月1日から 平成18年6月30日まで)	
営業収益	8,340,822	9,159,146	
営業原価	5,542,423	6,423,093	
販売費及び一般管理費	741,515	553,474	
営業利益	2,056,883	2,182,577	
営業外収益	8,616	23,711	
営業外費用	118,330	121,652	
経常利益	1,947,169	2,084,637	
特別利益	93,400	36,405	
特別損失	10,371	15,504	
税金等調整前中間純利益	2,030,197	2,105,537	
法人税・住民税及び事業税	843,863	638,340	
法人税等調整額	△7,035	21,477	
中間純利益	1,193,369	1,445,719	

中間連結キャッシュ・フロー計算書		(単位:千円)	
科目	当中間期 (平成19年1月1日から 平成19年6月30日まで)	前中間期 (平成18年1月1日から 平成18年6月30日まで)	
営業活動によるキャッシュ・フロー	△9,653,626	△16,116,067	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△285,222	14,961,813	
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,677,967	519,913	
現金及び現金同等物の増減額	739,118	△634,340	
現金及び現金同等物の期首残高	1,305,758	1,805,562	
現金及び現金同等物の 中間期末残高	2,044,877	1,171,222	

中間連結株主資本等変動計算書		(平成19年1月1日から平成19年6月30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	自己株式	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	
中間連結会計期間中の変動額									
剰余金の配当			△348,104		△348,104			△348,104	
中間純利益			1,193,369		1,193,369			1,193,369	
自己株式の取得				△28	△28			△28	
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)						△26,541	△26,541	△26,541	
中間連結会計期間中の変動額合計	—	—	845,265	△28	845,237	△26,541	△26,541	818,696	
平成19年6月30日残高	2,473,056	1,917,600	5,817,938	△28	10,208,567	3,923	3,923	10,212,490	

財務諸表は千円未満を切り捨てて表示しております。

## 中間個別財務諸表

## NON-CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

中間貸借対照表		(単位千円)	
科目	当中間期 (平成19年6月30日現在)	前期 (平成18年12月31日現在)	
<b>資産の部</b>			
流動資産	17,839,096	15,012,438	
固定資産	8,825,721	5,320,237	
有形固定資産	334,980	306,924	
無形固定資産	29,542	28,054	
投資その他の資産	8,461,198	4,985,258	
<b>資産合計</b>	<b>26,664,818</b>	<b>20,332,676</b>	
<b>負債の部</b>			
流動負債	10,523,822	7,341,525	
固定負債	5,890,657	3,629,076	
<b>負債合計</b>	<b>16,414,479</b>	<b>10,970,602</b>	
<b>純資産の部</b>			
株主資本	10,246,415	9,331,609	
資本金	2,473,056	2,473,056	
資本剰余金	1,917,600	1,917,600	
利益剰余金	5,855,786	4,940,952	
利益準備金	49,209	14,399	
その他利益剰余金	5,806,577	4,926,553	
自己株式	△28	—	
評価・換算差額等	3,923	30,464	
その他有価証券評価差額金	3,923	30,464	
<b>純資産合計</b>	<b>10,250,338</b>	<b>9,362,073</b>	
<b>負債及び純資産合計</b>	<b>26,664,818</b>	<b>20,332,676</b>	

中間損益計算書		(単位千円)	
科目	当中間期 (平成19年1月1日から 平成19年6月30日まで)	前中間期 (平成18年1月1日から 平成18年6月30日まで)	
<b>営業収益</b>	<b>8,289,829</b>	<b>7,946,070</b>	
営業原価	5,484,822	5,291,060	
販売費及び一般管理費	741,515	553,474	
<b>営業利益</b>	<b>2,063,492</b>	<b>2,101,534</b>	
営業外収益	8,063	22,964	
営業外費用	7,688	29,530	
<b>経常利益</b>	<b>2,063,867</b>	<b>2,094,968</b>	
特別利益	93,400	36,405	
特別損失	10,371	15,504	
<b>税引前中間純利益</b>	<b>2,146,895</b>	<b>2,115,869</b>	
法人税、住民税及び事業税	843,309	638,054	
法人税等調整額	40,648	37,924	
<b>中間純利益</b>	<b>1,262,938</b>	<b>1,439,889</b>	

中間株主資本等変動計算書 (平成19年1月1日から平成19年6月30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			自己株式	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	
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他 利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金 合計					
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
中間会計期間中の変動額											
剰余金の配当				34,810	△382,914	△348,104		△348,104			△348,104
中間純利益					1,262,938	1,262,938		1,262,938			1,262,938
自己株式の取得							△28	△28			△28
株主資本以外の項目の 中間会計期間中の変動額(純額)									△26,541	△26,541	△26,541
中間会計期間中の変動額合計	—	—	—	34,810	880,023	914,833	△28	914,805	△26,541	△26,541	888,264
平成19年6月30日残高	2,473,056	1,917,600	1,917,600	49,209	5,806,577	5,855,786	△28	10,246,415	3,923	3,923	10,250,338

財務諸表は千円未満を切り捨てて表示しております。



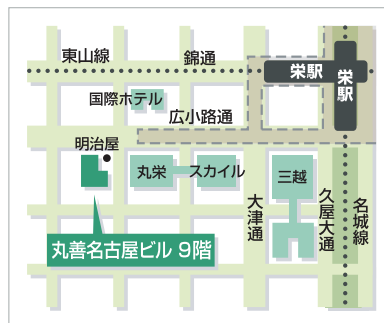
## 仲介店舗の適正配置と大型化を推進中

『お客様評価No.1の総合不動産流通企業』をめざし「情報基盤・顧客基盤の強化」と「事業領域の拡大」に取り組んでおります。

### ■ 名古屋支店の新設

平成19年4月1日、名古屋市「栄」駅近くの丸善名古屋ビル9階に「名古屋支店」を新規オープンいたしました。

成長・発展著しい中部圏の中核都市である名古屋市を中心に、東海エリアのあらゆる不動産のニーズに迅速・的確にお応えいたします。



### ■ 藤沢支店を移転、新たに「湘南中央支店」として、拡大オープン

平成19年7月1日、藤沢支店を「藤沢」駅南口から徒歩4分の新築ビル2階に移転し、新たに「湘南中央支店」として拡大オープンいたしました。

店舗の拡大により湘南エリアのあらゆる不動産のニーズにお応えする体制が整いました。

近隣には大型商業施設もあり、今後は新規来店客の増加が期待されます。



## 株式情報

(平成19年6月30日現在)

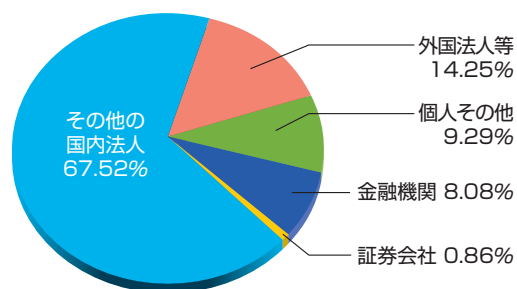
## 株式の状況

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	2,941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
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	753	3.5
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	513	2.4
クレディスイスルクセンブルグ エスエー デポジタリー バンク	469	2.2
東京建物不動産販売従業員持株会	393	1.8
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	385	1.8
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン	349	1.6
モルガンスタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ビー・エルシー	250	1.2
ビー・エスピー・バルバセリティアーズサービスロンドン ジャステック ユーケー・レジテック リンディング	235	1.1
ステートストリートバンク アンド トラスト カンパニー 505019	210	1.0

## 所有株数比率



## 会社概要

(平成19年6月30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	444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6月30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	大高崎 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19年7月1日現在)

## ■首都圏

## 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湘南中央支店

〒251-0025  
神奈川県藤沢市鵠沼石上1-2-10  
(Wei-BIZ藤沢 2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)

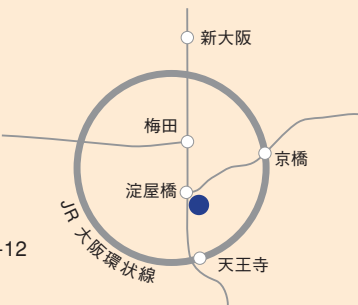
## ⑭大宮支店

〒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)



## 【名古屋支店】

〒460-0008  
愛知県名古屋市中区栄3-2-7  
(丸善名古屋ビル9階)  
TEL.052-269-1146(代)



## 【大阪支店】

〒541-0041  
大阪府大阪市中央区北浜3-7-12  
(東京建物大阪ビル10階)  
TEL.06-6229-9800(代)

## 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 〒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)
(郵便物送付先) (電話お問合せ)	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 公告掲載URL <a href="http://www.ttfuhan.co.jp/">http://www.ttfuhan.co.jp/</a> 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>



情報セキュリティマネジメントシステム  
「ISO/IEC 27001:2005(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)

IS 99068/ISO (JIS Q) 27001



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。