



第74期 報告書 平成19年1月1日 ▶ 平成19年12月31日



**東京建物不動産販売株式会社**

証券コード：3225



## 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

## 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。

ここに、東京建物不動産販売株式会社第74期(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)報告書をお届けするにあたり、一言ご挨拶申し上げます。

当社は、平成19年2月に中期経営計画を発表いたしました。「仲介事業」「アセットソリューション事業」「販売受託事業」「賃貸事業」の4つの事業を軸に着実に事業基盤を強化し、『お客さま評価No. 1の総合不動産流通企業』を目指すものがあります。この中期経営計画の1年目にあたります当期におきましては、各事業とも順調に拡大発展しており、当期業績は4期連続の増収増益で、既往最高となりました。

また、当社株式は、平成18年7月13日より東京証券取引所市場第二部に上場しておりましたが、約1年半という短期間で市場第一部銘柄に指定されました。

これもひとえに株主の皆様をはじめ、これまでお力添えをいただきました多くの皆様方のご支援の賜物と役職員一同心より厚く御礼申し上げます。

なお、平成20年度より、配当につきましては、株主の皆様への利益分配の機会を増加すべく、中間配当を実施することといたしました。中間配当12円、期末配当12円を予定しております。

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、事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支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

平成20年3月

## ■ 当期(第74期)の経営成績

当期におけるわが国経済は、企業部門の底堅さが持続し、景気は緩やかに回復する一方、原油・原材料価格高、サブプライムローン問題等の影響により、景気に先行き不透明感が広がりました。

不動産流通市場におきましては、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が、改正建築基準法施行の影響等により住宅投資が減少しました。首都圏における中古マンションについては、成約物件価格は5年連続で上昇しましたが、成約件数は5年ぶりに減少しました。また、新築マンションについては、供給戸数が減少する中、販売価格の上昇などから売行きは二極化傾向にあります。収益不動産については、ファンド等による投資は引き続き

活発でした。賃貸マンションについては、東京都区部において不動産投資の活発化に伴う供給が継続し、市場規模は拡大しました。

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情報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、当期の営業収益は、206億6千4百万円(前期比17.7%増)、営業利益は40億8千9百万円(前期比55.6%増)、経常利益は38億2百万円(前期比56.2%増)、当期純利益は22億3千6百万円(前期比41.7%増)となり、4期連続の増収増益を達成し、既往最高となりました。

なお当期の事業別の概況については次頁の通りであります。

## ■ 第75期の見通し

今後のわが国経済は、景気は引き続き緩やかな拡大を続けるものと見込まれますが、サブプライムローン問題や原油・原材料価格の上昇等の影響については注視する必要があります。

当不動産流通業界におきましては、首都圏においては、良質な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、優良な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については今後も継続的な需要が見込まれ、中長期的には不動産投資市場の規模は引き続き拡大していくものと予想されます。

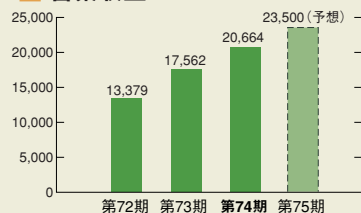
このような情勢のもと、当社は、情報基盤と顧客基盤の一層の拡大により収益力の強化を図るとともに、高品質なサービスを提供し続けることにより「顧客評価No.1の総合不動産流通企業」を目指してまいり所存であります。

以上により、次期の業績につきましては、営業収益は235億円(前期比13.7%増)、営業利益は43億円(前期比5.2%増)、経常利益は41億円(前期比7.8%増)、当期純利益は24億5千万円(前期比9.5%増)を見込んでおります。

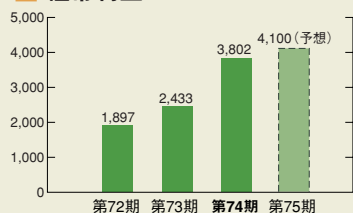
また、配当金につきましては、1株につき24円(うち、中間配当12円)とさせていただきます予定であります。

(単位:百万円)

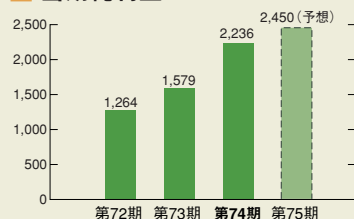
### ■ 営業収益



### ■ 経常利益



### ■ 当期純利益



## ■ 仲介事業

法人仲介におきましては、不動産投資市場の拡大に伴う収益不動産の仲介などに注力し、個人仲介では、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ました。また、当期においては、経済発展が続く中部圏に「名古屋支店」を新設すると共に、「湘南中央支店（旧藤沢支店）」の移転・増床を行う等、店舗の増設や適正配置、大型化を推進し、営業基盤の強化を進めました。

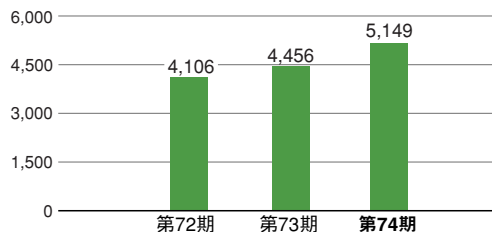
この結果、仲介事業の営業収益は51億4千9百万円（前期比15.5%増）、営業利益は21億7千9百万円（前期比15.1%増）となりました。これは、手数料率の改善に伴う売買仲介手数料の増加や不動産コンサルティング等に伴う関連収益の増加等によるものであります。



■ 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

豊洲プロジェクト及び麴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を順調に進めると共に、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。

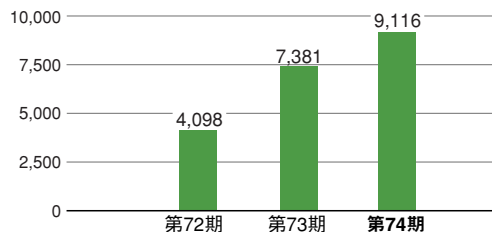
この結果、アセットソリューション事業の営業収益は91億1千6百万円（前期比23.5%増）、営業利益は22億6千4百万円（前期比108.3%増）となりました。これは、販売用不動産等の売上の増加やファンド保有物件の売却に伴う配当の増加等によるものであります。



■ 自由が丘 目黒通りプロジェクト

### 営業収益

(単位:百万円)



## 販売受託事業

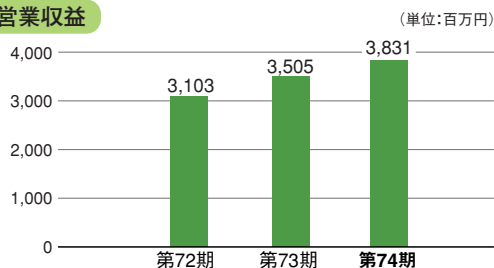
マンション等の販売価格の上昇等により販売期間は長期化しており、売行きは二極化傾向にあります。当期においては、「Brillia Grande みなとみらい」（神奈川県横浜市）、「Brillia多摩センター」（東京都多摩市）、「キャピタルマークタワー」（東京都港区）等を引渡しております。

この結果、販売受託事業の営業収益は38億3千1百万円（前期比9.3%増）、営業利益は6億1千4百万円（前期比4.3%減）となりました。これは、引渡戸数が2,498戸と増加（前期2,303戸、前期比8.5%増）する一方、販売期間の長期化に伴い販売現場の経費等が増加したこと等によるものであります。



■ Brillia Grande みなとみらい

### 営業収益



## 賃貸事業

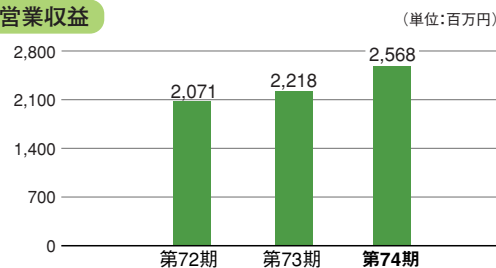
不動産投資の活況に伴う新築賃貸マンションの供給が首都圏を中心に拡大している中、賃貸管理業務の受注拡大に鋭意取り組んだ結果、当期末における賃貸住宅の管理戸数は10,194戸（前期比31.6%増）と順調に増加しました。また、新たに賃貸住宅の入居者の家賃等の滞納保証を行う賃貸保証サービス業務に取り組むために「日本レンタル保証株式会社」を設立し、営業を開始いたしました。

この結果、賃貸事業の営業収益は25億6千8百万円（前期比15.8%増）、営業利益は5億1千4百万円（前期比77.3%増）となりました。



■ アパートメンツ本駒込

### 営業収益



連結貸借対照表

(単位:千円)

科目	当期 (平成19年12月31日現在)	前期 (平成18年12月31日現在)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>	<b>29,579,565</b>	<b>18,865,799</b>
現金及び預金	4,171,347	1,305,758
たな卸資産	21,728,665	13,380,997
株主に対する短期貸付金	604,539	2,157,491
その他	3,075,013	2,021,552
<b>固定資産</b>	<b>7,209,276</b>	<b>4,306,657</b>
有形固定資産	341,538	306,924
無形固定資産	37,460	28,054
投資その他の資産	6,830,277	3,971,678
投資有価証券	4,750,105	2,422,943
その他	2,080,172	1,548,735
<b>資産合計</b>	<b>36,788,841</b>	<b>23,172,457</b>

**POINT 1 資産の部**

資産合計は、前期末に比べて136億1千6百万円増加して、367億8千8百万円となりました。このうち、現金及び預金は、28億6千5百万円増加しました。また、アセットソリューション事業における販売用不動産等の順調な仕入れ及びファンドへの出資の拡大に伴い、販売用不動産等が80億6千1百万円、投資有価証券等(投資有価証券及び出資金)が27億2千3百万円増加する一方、CMS(キャッシュマネジメントシステム)への預け入れが15億5千2百万円減少しました。その他、営業未収入金が7億9百万円増加しております。

**POINT 2 負債の部**

負債合計は、前期末に比べて105億円増加し、242億7千9百万円となりました。このうち、販売用不動産等の取得などに伴い社債及び借入金が88億6千9百万円増加しました。その他、未払法人税等が6億6千2百万円増加しております。

科目	当期 (平成19年12月31日現在)	前期 (平成18年12月31日現在)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>	<b>11,744,390</b>	<b>8,248,717</b>
短期借入金	3,471,000	970,000
受託預り金	2,964,844	3,065,188
その他	5,308,545	4,213,529
<b>固定負債</b>	<b>12,534,961</b>	<b>5,529,946</b>
社債	100,000	200,000
長期借入金	8,281,000	1,812,500
その他	4,153,961	3,517,446
<b>負債合計</b>	<b>24,279,351</b>	<b>13,778,664</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>	<b>12,523,051</b>	<b>9,363,329</b>
資本金	3,108,506	2,473,056
資本剰余金	2,553,050	1,917,600
利益剰余金	6,861,523	4,972,672
自己株式	△28	—
評価・換算差額等	△13,561	30,464
<b>  </b> <b>  </b>	<b>  </b>	<b>  </b>
<b>  </b> <b>  </b>	<b>  </b>	<b>  </b>
<b>  </b> <b>  </b>	<b>  </b>	<b>  </b>
<b>純資産合計</b>	<b>12,509,489</b>	<b>9,393,793</b>
<b>負債及び純資産合計</b>	<b>36,788,841</b>	<b>23,172,457</b>

**POINT 3 純資産の部**

純資産合計は、前期末に比べて31億1千5百万円増加し、125億9百万円となりました。これは主として、当期純利益を22億3千6百万円計上したこと及び期中に実施した新株発行による12億7千万円の資金調達によるものであります。

連結損益計算書

(単位:千円)

科目	当期	前期
	(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)	(平成18年1月1日から平成18年12月31日まで)
営業収益	20,664,895	17,562,147
営業原価	15,070,099	13,664,519
販売費及び一般管理費	1,505,569	1,270,016
<b>営業利益</b>	<b>4,089,226</b>	<b>2,627,611</b>
営業外収益	31,715	66,743
営業外費用	318,092	260,521
<b>経常利益</b>	<b>3,802,850</b>	<b>2,433,833</b>
特別利益	92,901	35,582
特別損失	11,621	33,749
<b>税金等調整前当期純利益</b>	<b>3,884,130</b>	<b>2,435,666</b>
法人税、住民税及び事業税	1,807,319	885,409
過年度法人税、住民税及び事業税	17,720	86,421
法人税等調整額	△177,864	△115,292
<b>当期純利益</b>	<b>2,236,954</b>	<b>1,579,128</b>

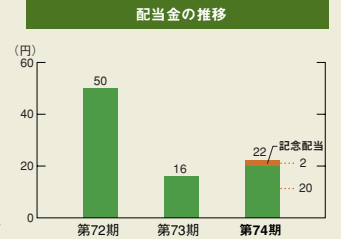
連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科目	当期	前期
	(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)	(平成18年1月1日から平成18年12月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,672,398	△18,351,314
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,337,510	15,778,216
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,875,497	2,073,295
現金及び現金同等物の増減額	2,865,588	△499,803
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期末残高	4,171,347	1,305,758

配当金について

当期については、1株当たり20円の普通配当に加え、東京証券取引所市場第一部への指定替えに伴う記念配当2円を実施し、合計22円(前期16円)の期末配当といたしました。  
次期についても、引き続き収益力の強化と安定した経営基盤の構築に全社を挙げて取り組み、1株につき24円(うち、中間配当12円)とさせていただきます予定であります。



(注) 当社は平成18年3月10日付で株式1株を18株に分割しております。

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12月31日まで)

(単位:千円)

	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	資本剰余金	利益剰余金	自己株式		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
連結会計年度中の変動額								
新株の発行	635,450	635,450			1,270,900			1,270,900
剰余金の配当			△348,104		△348,104			△348,104
当期純利益			2,236,954		2,236,954			2,236,954
自己株式の取得				△28	△28			△28
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)						△44,026	△44,026	△44,026
連結会計年度中の変動額合計	635,450	635,450	1,888,850	△28	3,159,722	△44,026	△44,026	3,115,696
平成19年12月31日残高	3,108,506	2,553,050	6,861,523	△28	12,523,051	△13,561	△13,561	12,509,489

財務諸表は千円未満を切り捨てて表示しております。

科目	当期 (平成19年12月31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	21,540,352	15,012,438
固定資産	9,073,456	5,320,237
有形固定資産	341,538	306,924
無形固定資産	37,460	28,054
投資その他の資産	8,694,457	4,985,258
<b>資産合計</b>	<b>30,613,808</b>	<b>20,332,676</b>
<b>負債の部</b>		
流動負債	11,106,297	7,341,525
固定負債	6,987,150	3,629,076
<b>負債合計</b>	<b>18,093,447</b>	<b>10,970,602</b>
<b>純資産の部</b>		
株主資本	12,533,922	9,331,609
資本金	3,108,506	2,473,056
資本剰余金	2,553,050	1,917,600
利益剰余金	6,872,394	4,940,952
利益準備金	49,209	14,399
その他利益剰余金	6,823,184	4,926,553
自己株式	△28	—
評価・換算差額等	△13,561	30,464
その他有価証券評価差額金	△13,561	30,464
<b>純資産合計</b>	<b>12,520,360</b>	<b>9,362,073</b>
<b>負債及び純資産合計</b>	<b>30,613,808</b>	<b>20,332,676</b>

科目	当期 (平成19年1月1日から 平成19年12月31日まで)	前期 (平成18年1月1日から 平成18年12月31日まで)
営業収益	19,079,792	13,266,901
営業原価	13,599,325	9,632,978
販売費及び一般管理費	1,505,569	1,270,016
<b>営業利益</b>	<b>3,974,897</b>	<b>2,363,906</b>
営業外収益	24,805	34,066
営業外費用	126,385	126,778
<b>経常利益</b>	<b>3,873,316</b>	<b>2,271,194</b>
特別利益	92,901	35,582
特別損失	11,621	33,749
<b>税引前当期純利益</b>	<b>3,954,596</b>	<b>2,273,027</b>
法人税、住民税及び事業税	1,798,085	884,004
過年度法人税、住民税及び事業税	17,720	86,421
法人税等調整額	△140,754	△168,049
<b>当期純利益</b>	<b>2,279,545</b>	<b>1,470,651</b>

	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
事業年度中の変動額											
新株の発行	635,450	635,450	635,450					1,270,900			1,270,900
剰余金の配当				34,810	△382,914	△348,104		△348,104			△348,104
当期純利益					2,279,545	2,279,545		2,279,545			2,279,545
自己株式の取得							△28	△28			△28
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)									△44,026	△44,026	△44,026
事業年度中の変動額合計	635,450	635,450	635,450	34,810	1,896,630	1,931,441	△28	3,202,313	△44,026	△44,026	3,158,287
平成19年12月31日残高	3,108,506	2,553,050	2,553,050	49,209	6,823,184	6,872,394	△28	12,533,922	△13,561	△13,561	12,520,360

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から市場第一部銘柄へ

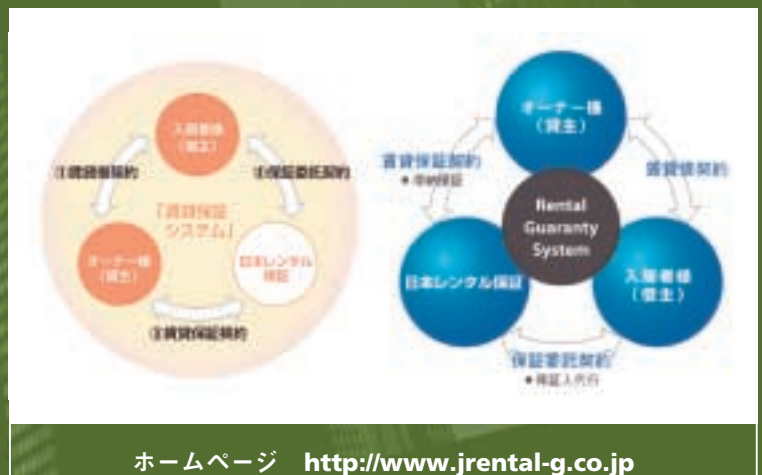


当社株式は、平成18年7月13日より東京証券取引所市場第二部に上場しておりましたが、平成19年12月7日をもって市場第一部に指定されました。これもひとえに株主の皆様をはじめ、これまでお力添えをいただきました多くの皆様方のご支援の賜物と心より厚く御礼申し上げます。今後も上場企業として社会的責任と使命を自覚しつつ、何よりも信頼を大切にお客さま評価No.1の総合不動産流通企業を目指します。

## 子会社「日本レンタル保証株式会社」の設立

新たに「日本レンタル保証株式会社」を設立し、平成19年11月30日より営業を開始いたしました。

この賃貸保証サービスにより賃貸住宅オーナーは、家賃・管理費等の滞納リスクを軽減することができ、また明け渡し訴訟等の手続きに関する費用が不要となります。一方入居希望者は、保証人を探したり、依頼する煩わしさから開放される等、賃貸住宅オーナーと入居者双方のニーズを満たすことが可能となります。



## 株式情報

(平成19年12月31日現在)

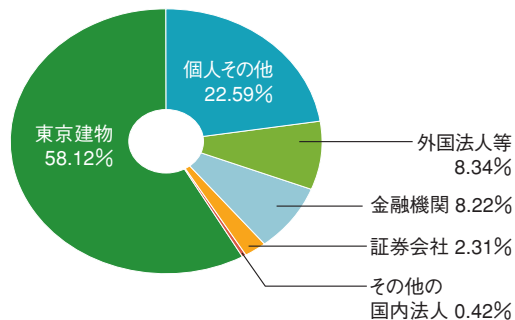
## 株式の状況

発行可能株式総数	57,600,000株
発行済株式の総数	23,756,508株
株主数	5,235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	13,807	58.1
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	781	3.3
ミツクス	600	2.5
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	554	2.3
日本証券金融株式会社	445	1.9
東京建物不動産販売従業員持株会	441	1.9
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	276	1.2
SBIイー・トレード証券株式会社 自己融資口	166	0.7
ザ・チェースマンハッタンバンク エヌエイロンドン	155	0.7
ビーエヌピー・パブリックティーズサービスロンドン・ジャステク・ユーケーレジデンシャル・プロパティ	140	0.6

## 所有株数比率



## 会社概要

(平成19年12月31日現在)

商号	東京建物不動産販売株式会社
創立年月日	昭和55年5月17日
資本金	3,108,506,000円
従業員数	453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20年3月27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
代表取締役常務取締役	大嵩崎 憲一
代表取締役常務取締役	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
取締役	那須 健二
取締役	宮地 保利
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	関根 信広

(注) 監査役である神尾知弘及び関根信広は、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20年3月1日現在)

## ■首都圏

## ①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)

## ②買替相談センター

〒103-0027  
東京都中央区日本橋3-3-12  
(E-1 BLDG.2階)  
TEL.03-6202-0045(代)

## ③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)

## ④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)

## ⑤本店営業部

〒163-0690  
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)

## ⑥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)

## ⑦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)

## ⑧八重洲支店

〒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)

## 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5階)  
TEL.042-721-1009(代)

## ⑫湘南中央支店

〒251-0025  
神奈川県藤沢市鶴沼石上1-2-10  
(Wel-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
- (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  
公告掲載URL <http://www.ttfuhan.co.jp/>  
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 93068/ISO (JIS Q) 27001



本報告書は、「FSC認証紙」と「大豆インキ」を使用し  
環境に配慮し印刷しています。

