



第75期 報告書 平成20年1月1日▶平成20年12月31日



T O K Y O
T A T E M O N O

東京建物不動産販売株式会社

証券コード：3225



代表取締役社長

坪井 和重

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75期（平成20年1月1日から平成20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。この度、私は、平成21年3月26日開催の第75期定時株主総会及び同日開催の取締役会により、新たに代表取締役社長に就任いたしました。つきましては微力ではございますが、社業発展のために専心努力いたす所存でございますので、ご指導ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

当期（第75期）の経営成績

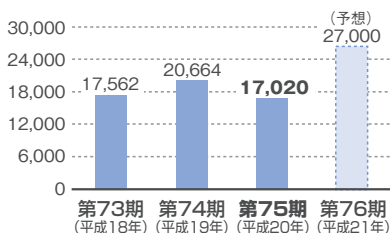
当期におけるわが国経済は、世界的な金融危機の深刻化や世界経済の一層の悪化、株式・為替市場の大幅な変動などを背景に急激に悪化し、国内の不動産市況は一段と厳しさを増しております。

こうした中で、当不動産流通業界におきましては、金融機関の不動産案件に対する融資姿勢の厳格化等の影響から不動産取引が極めて成立しにくくなったほか、新築マンション市場では販売価格要因や経済の先行き不安による消費者の購買意欲の低下等から、販売期間が長期化しております。

このような状況において当社は、法人向けの不動産取引の減少による法人仲介の手数料収入の大幅な減少や新築マンションの販売期間の長期化による利益率の大幅な低下などにより、当期の営業収益は170億2千万円（前期206億6千4百万円、前期比17.6%減）、営業利益は13億8千7百万円（前期40億8千9百万円、前期比66.1%減）、経常利益は8億4千9百万円（前期38億2百万円、前期比77.7%減）、当期純利益は3億4千6百万円（前期22億3千6百万円、前期比84.5%減）となりました。

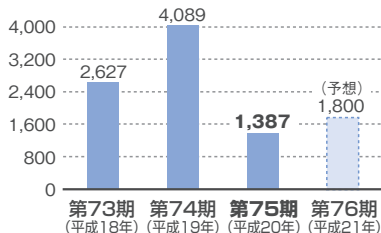
■ 営業収益

(単位:百万円)



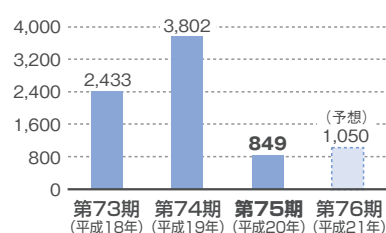
■ 営業利益

(単位:百万円)



■ 経常利益

(単位:百万円)



第76期の見通し

今後のわが国経済は、世界的な金融危機の深刻化や世界経済の一層の悪化、株式・為替市場の大幅な変動などの影響により、当面停滞感の強い状況が続くものと予想されます。

こうした中で、当不動産流通業界におきましては、金融機関の融資姿勢の厳格化等の影響もあって、引き続き不動産投資市場は低迷が続くものと見込まれます。また、新築マンションの販売は、経済の先行き不安等による消費者の購買意欲の低下から、引き続き販売の長期化が続き、需給ギャップの解消のため、販売価格の調整が進むものと見込まれます。

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、何よりも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」を目指してまいります。

仲介事業においては、法人仲介の営業基盤の拡大を目指して、CRE(企業不動産)営業の強化等に注力するとともに、引き続き住宅流通マーケット等への取り組みを強化してまいります。

アセットソリューション事業においては、資産の圧縮を着実に進めるべく、強固な情報基盤を活かして販売

用不動産の再販活動を強化するとともに、「つくばエクスプレス万博記念公園プロジェクト(ガレリア ヴェール)」の早期売込に向けて、販売推進に注力してまいります。

販売受託事業においては、販売力の強化により販売効率の向上、販売在庫の圧縮に取り組んでまいります。なお、第76期につきましては「Brillia Mare 有明」(東京都江東区)、「THE TOYOSU TOWER」(東京都江東区)、「Brillia Tower NAGOYA GRAND-SUITE」(愛知県名古屋市中区)等を引渡す予定であります。

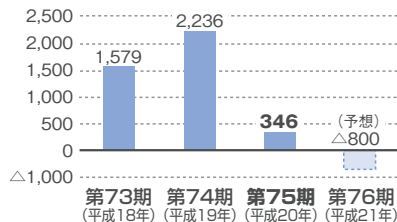
賃貸事業においては、引き続き都区部を中心に賃貸管理業務の受託に注力し、事業規模の拡大に努めるとともに、新たに開始した賃貸保証サービス事業の拡大を図ってまいります。

以上により、第76期の業績につきましては、営業収益は270億円(前期比58.6%増)、営業利益は18億円(前期比29.8%増)、経常利益は10億5千万円(前期比23.5%増)、純損益は8億円の損失を見込んでおります。なお、純損益の損失には、今期から適用される「棚卸資産の評価に関する会計基準」により、たな卸資産評価損約13億円を特別損失に計上したものを含んでおります。

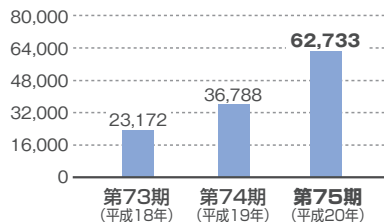
株主の皆様には、引き続き当社事業へのご理解とご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

平成21年3月

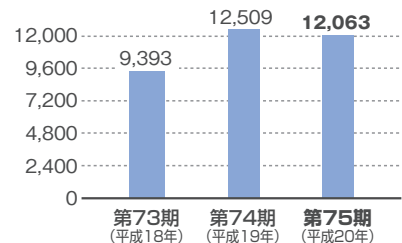
■ 純利益 (単位:百万円)



■ 総資産 (単位:百万円)



■ 純資産 (単位:百万円)



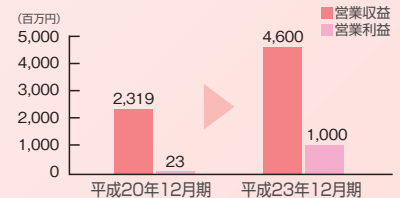
仲介事業

顧客基盤の拡大と効率性の高い営業の追求

- CRE(企業不動産)営業の強化による法人顧客基盤の拡充
- 法人営業機能の集約化・効率化の推進
- リテール分野における地域密着型営業による効率向上

(単位:百万円)

	平成20年 12月期	平成23年 12月期	増減率
営業収益	2,319	4,600	98.4%
営業利益	23	1,000	4,110.3%
営業利益率	1.0%	21.7%	—



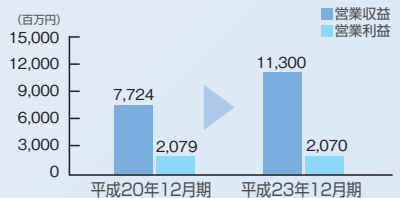
アセットソリューション事業

取得済の販売用不動産を積極的に売却

- 販売用不動産残高を約250億円まで圧縮(H20年12月末 約465億円)
- 「つくばエクスプレス万博記念公園プロジェクト(ガレリア ヴェール)」の早期完売

(単位:百万円)

	平成20年 12月期	平成23年 12月期	増減率
営業収益	7,724	11,300	46.3%
営業利益	2,079	2,070	△0.5%
営業利益率	26.9%	18.3%	—



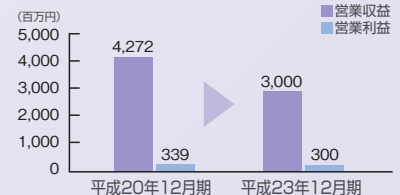
販売受託事業

新築マンション市場縮小に伴う事業規模減少、コストコントロールの徹底・販売効率の向上

- Brillia会員の会員数拡大による効率の向上
- 販売第一線への人員集中投下による販売在庫の圧縮

(単位:百万円)

	平成20年 12月期	平成23年 12月期	増減率
営業収益	4,272	3,000	△29.8%
営業利益	339	300	△11.7%
営業利益率	8.0%	10.0%	—



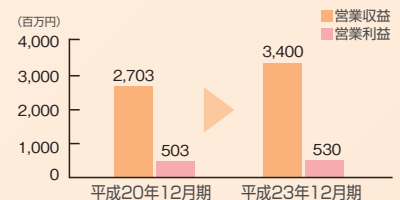
賃貸事業

積極的に事業規模拡大・・・賃貸管理戸数17,000戸の達成

- 賃貸管理戸数の積上げによる戸当たりコストの逡減
- 日本レンタル保証(株)のサービスメニューの多様化による業容拡大

(単位:百万円)

	平成20年 12月期	平成23年 12月期	増減率
営業収益	2,703	3,400	25.7%
営業利益	503	530	5.3%
営業利益率	18.6%	15.6%	—



14%



仲介事業

売上高割合

「自由が丘支店」の新設等、店舗立地の適正配置と大型化を推進し、営業基盤ならびに個人仲介の取組を強化し、また経営効率の向上や営業体制の再構築の観点から、「大宮支店」を本店営業部に統合しました。

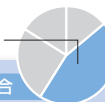
法人仲介については、金融機関の不動産案件に対する融資姿勢の厳格化等の影響により、売買取引が極めて成立しにくくなっており、手数料収入が大幅に減少いたしております。

この結果、仲介事業の営業収益は23億1千9百万円（前期51億4千9百万円、前期比55.0%減）、営業利益は2千3百万円（前期21億7千9百万円、前期比98.9%減）となりました。



●当社コンサルティング例

45%



アセットソリューション事業

売上高割合

CRE（企業不動産）営業を積極的に進め、松涛プロジェクト及び代々木プロジェクト等の中期的な運用物件を取得して安定収益を確保する一方、仙台一番町プロジェクト、銀座六丁目プロジェクト、浜田山プロジェクト等の販売用不動産の再販を行ってまいりました。

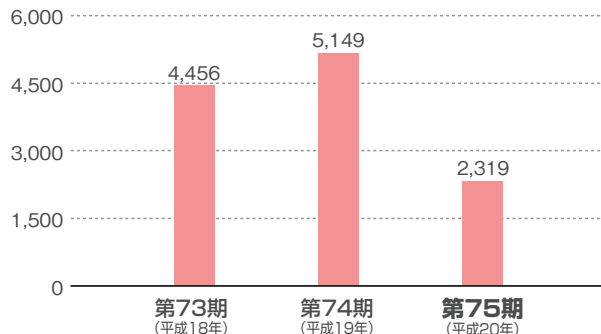
この結果、アセットソリューション事業の営業収益は77億2千4百万円（前期91億1千6百万円、前期比15.3%減）、営業利益は20億7千9百万円（前期22億6千4百万円、前期比8.1%減）となりました。



●代々木プロジェクト

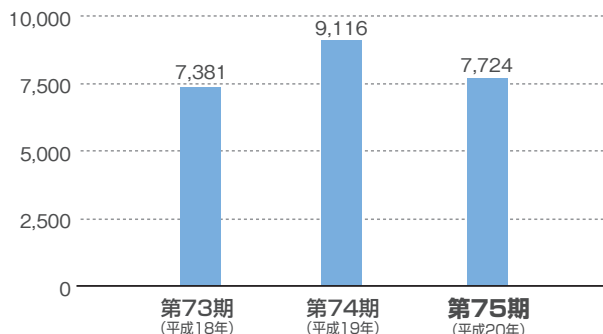
■ 営業収益

(単位:百万円)



■ 営業収益

(単位:百万円)



販売受託事業

25%

売上高割合



マンション等の販売価格の上昇に加え、経済の先行き不安等による消費者の購買意欲の低下等から、販売期間が長期化しております。当期においては、「THE KOSUGI TOWER」(神奈川県川崎市)、「Brillia成増」(東京都板橋区)、「Brillia Tower KAWASAKI」(神奈川県川崎市)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42億7千2百万円(前期38億3千1百万円、前期比11.5%増)、営業利益は3億3千9百万円(前期6億1千4百万円、前期比44.7%減)となりました。これは、引渡戸数が2,832戸と増加(前期2,498戸、前期比13.4%増)した一方、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 Tower KAWASAKI

賃貸事業

16%

売上高割合



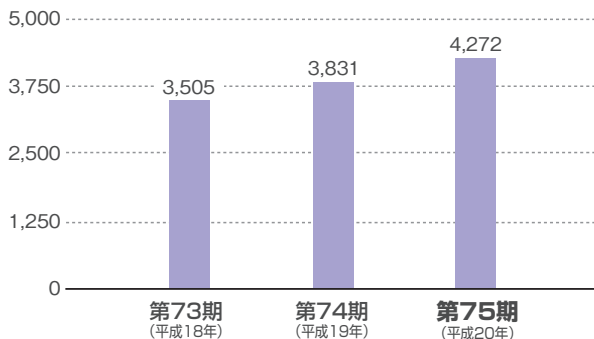
首都圏を中心に賃貸管理業務の受注拡大に鋭意取り組んだ結果、当期末における賃貸住宅の管理戸数は12,644戸(前期末10,194戸、前期比24.0%増)と順調に増加しました。この結果、賃貸事業の営業収益は27億3百万円(前期25億6千8百万円、前期比5.3%増)、営業利益は5億3百万円(前期5億1千4百万円、前期比2.1%減)となりました。これは、賃貸住宅の管理戸数が順調に増加した一方、高額賃貸物件の空室率が上昇したこと等によるものであります。



●アパートメンツ三軒茶屋

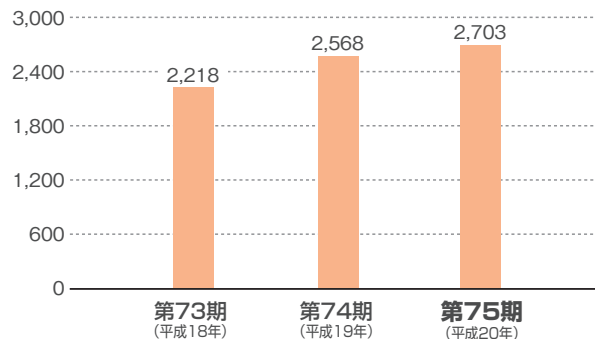
■ 営業収益

(単位:百万円)



■ 営業収益

(単位:百万円)



連結貸借対照表

(単位:百万円)

科目	当期 (平成20年12月31日現在)	前期 (平成19年12月31日現在)	科目	当期 (平成20年12月31日現在)	前期 (平成19年12月31日現在)
資産の部			負債の部		
流動資産	55,124	29,579	流動負債	24,607	11,744
現金及び預金	3,141	4,171	短期借入金	17,983	3,471
たな卸資産	47,893	21,728	受託預り金	2,406	2,964
株主に対する短期貸付金	1,103	604	その他	4,218	5,308
その他	2,985	3,075	固定負債	26,062	12,534
固定資産	7,608	7,209	社債	200	100
有形固定資産	348	341	長期借入金	19,689	8,281
無形固定資産	91	37	その他	6,172	4,153
投資その他の資産	7,167	6,830	負債合計	50,669	24,279
投資有価証券	5,393	4,750	純資産の部		
その他	1,774	2,080	株主資本	12,061	12,523
資産合計	62,733	36,788	資本金	3,108	3,108
			資本剰余金	2,553	2,553
			利益剰余金	6,400	6,861
			自己株式	△0	△0
			評価・換算差額等	1	△13
			その他有価証券評価差額金	1	△13
			純資産合計	12,063	12,509
			負債及び純資産合計	62,733	36,788

POINT 1 資産合計

資産合計は、前期末に比べて259億4千4百万円増加して、627億3千3百万円となりました。このうち、現金及び現金同等物は、10億2千9百万円減少しました。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268億3千8百万円、投資有価証券等（投資有価証券及び出資金）が1億9千5百万円増加しました。更に、CMS（キャッシュマネジメントシステム）への預け入れが4億9千8百万円増加しました。

POINT 2 負債合計

負債合計は、前期末に比べて263億90百万円増加し、506億6千9百万円となりました。このうち、上述の販売用不動産等の取得などに伴い社債・借入金が259億2千1百万円増加しました。その他、預り敷金及び保証金が19億3千6百万円増加する一方、未払法人税等が11億6千6百万円減少しております。

POINT 3 純資産合計

純資産合計は、前期末に比べて4億4千6百万円減少し、120億6千3百万円となりました。これは主として、当期純利益3億4千6百万円の計上及び剰余金の配当8億7百万円によるものであります。

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	当期	前期
	(平成20年1月1日から 平成20年12月31日まで)	(平成19年1月1日から 平成19年12月31日まで)
営業収益	17,020	20,664
営業原価	14,066	15,070
販売費及び一般管理費	1,566	1,505
営業利益	1,387	4,089
営業外収益	61	31
営業外費用	598	318
経常利益	849	3,802
特別利益	—	92
特別損失	103	11
税金等調整前当期純利益	746	3,884
法人税、住民税及び事業税	368	1,807
過年度法人税、住民税及び事業税	—	17
法人税等調整額	31	△177
当期純利益	346	2,236

POINT 4 営業活動によるキャッシュ・フロー

当期において営業活動により使用した資金は200億6百万円（前期比143億3千4百万円支出増、252.7%増）となりました。これは、主としてたな卸資産が209億4千8百万円増加したこと及び法人税等を15億1千9百万円支払ったこと等により資金を使用した一方、税金等調整前当期純利益を7億4千6百万円計上したこと及び預り敷金及び保証金が19億3千6百万円増加したこと等により資金を得たことによるものであります。

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	当期	前期
	(平成20年1月1日から 平成20年12月31日まで)	(平成19年1月1日から 平成19年12月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△20,006	△5,672
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,226	△1,337
財務活動によるキャッシュ・フロー	20,204	9,875
現金及び現金同等物の増減額	△1,029	2,865
現金及び現金同等物の期首残高	4,171	1,305
現金及び現金同等物の期末残高	3,141	4,171

連結株主資本等変動計算書 (平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)

(単位:百万円)

	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19年12月31日残高	3,108	2,553	6,861	△0	12,523	△13	△13	12,509
連結会計年度中の変動額								
剰余金の配当			△807		△807			△807
当期純利益			346		346			346
自己株式の取得				△0	△0			△0
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)						14	14	14
連結会計年度中の変動額合計	—	—	△461	△0	△461	14	14	△446
平成20年12月31日残高	3,108	2,553	6,400	△0	12,061	1	1	12,063

※ 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

株式情報

(平成20年12月31日現在)

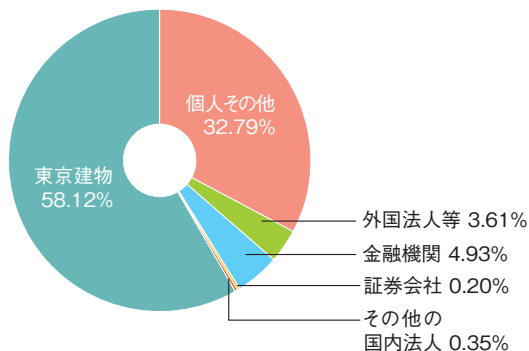
■株式の状況

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	5,559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
東京建物不動産販売従業員持株会	690	2.9
ユービーエス エージ ロンドン アカウント アイビービー セグリゲイテッド クライアント アカウント	662	2.8
鈴木 達比古	630	2.7
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	529	2.2
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4G)	283	1.2
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	232	1.0
落合 輝久	200	0.8
南 敬介	100	0.4
山口 喬	70	0.3

■所有株数比率



会社概要

(平成20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	3,108,506,000円
従業員数	511名(連結)
本社所在地	〒163-0647 東京都新宿区西新宿一丁目25番1号 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(9)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21年3月26日現在)

取締役会長	南 敬介
代表取締役社長	坪井 和重
代表取締役副社長	倉重 喜芳
代表取締役常務取締役	大高崎 憲一
代表取締役常務取締役	横山 裕
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
取締役	中島 茂男
監査役(常勤)	石原 和夫
監査役	内山 正機
監査役	関根 信広
監査役	木村 了

(注)監査役である関根信広及び木村了は、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12月31日現在)

①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)

②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9階)
TEL.03-3275-1009(代)

③買替相談センター

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

〒152-0035
東京都目黒区自由が丘2-11-5
(自由が丘ミドリビル2階)
TEL.03-5731-8619(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)

⑩西葛西支店

〒134-0088
東京都江戸川区西葛西6-10-14
(正栄ビル1階)
TEL.03-3688-6300(代)

⑪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)

⑫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)

⑬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)

⑭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)



【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)



【関西支店】

〒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)

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 メ モ

証券コード 3225
事業年度 1月1日から12月31日まで
定時株主総会 3月に開催
定時株主総会基準日 12月31日
期末配当基準日 12月31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
特別口座の口座管理機関 みずほ信託銀行株式会社
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。

株 券 の 電 子 化 に つ い て

平成 21 年 1 月より株券が電子化されました。そのため株式に関するお手続きに
変更がある場合もございますのでご注意ください。詳しくは下記電話お問い合わせ
先にお問い合わせください。

	証券会社に口座を お持ちの場合	特別口座の場合
郵便物送付先	お取引の 証券会社 になります。	〒168-8507 東京都杉並区和泉 2-8-4
電話お問い合わせ先		0120-288-324 (フリーダイヤル)
お取扱い店		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 本店および全国各支店



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



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。



ミックス品

FSC認証紙及び管理された
森林からの製品グループです
www.fsc.org Cert no. SA-COC-1442
© 1996 Forest Stewardship Council