
第76期 中間報告書

平成21年1月1日 ▶ 平成21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



代表取締役社長 坪井 和重

企業理念

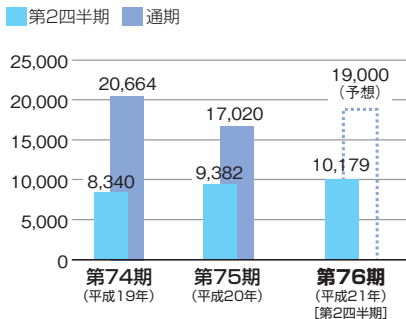
信頼・創造・未来

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

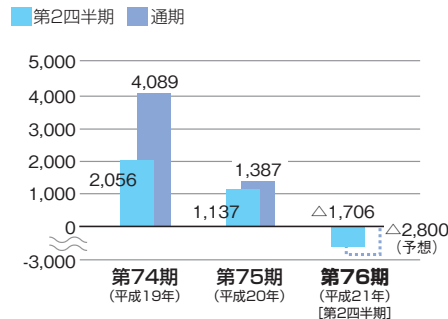
株主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

ここに、東京建物不動産販売株式会社 第76期（平成21年1月1日から平成21年6月30日まで）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。

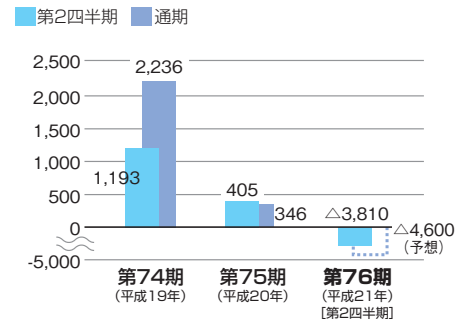
■ 営業収益 (単位:百万円)



■ 営業利益 (単位:百万円)



■ 純利益 (単位:百万円)



お客様評価No.1の総合不動産流通企業を目指します。



当上半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減速などを背景に悪化し、足元では一部に底打ちの兆しが見られるものの、企業収益の大幅な減少や、雇用情勢の急速な悪化などにより、個人消費は弱い動きとなっており、景気は厳しい状況にあります。

こうした中で、当不動産流通業界におきましては、販売価格の調整等により、新築マンションの販売在庫の減少や中古マンションの成約率の上昇等明るい兆しも見えつつありますが、依然として、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、不動産投資市場及び不動産流通市場の低迷が続いております。

この様な状況において当社グループは、仲介事業において法人仲介が大幅に減少したものの、アセットソリューション事業において販売用不動産等の売却

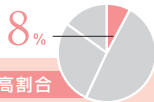
を進めた結果、当第2四半期連結累計期間（平成21年1月1日～平成21年6月30日）における営業収益は101億7千9百万円となりました。また、「棚卸資産の評価に関する会計基準」によるたな卸資産評価損を売上原価に24億4千万円、特別損失に12億9千4百万円計上した結果、営業損失は17億6百万円、経常損失は20億9千2百万円、四半期純損失は38億1千万円となりました。

なお、通期の業績につきましては、平成21年7月24日公表の通り、営業収益190億円、営業損失28億円、純損失46億円を見込んでおります。

株主の皆様におかれましては、今後とも何とぞ格別のご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

平成21年8月

仲介事業



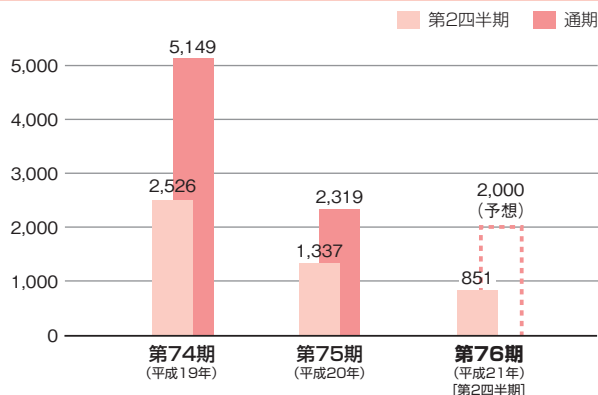
仲介事業におきましては、営業収益は8億5千1百万円（前年同期比36.3%減）となりました。これは、個人仲介は堅調に推移した一方、法人仲介におきまして、金融機関の不動産案件に対する融資姿勢の厳格化等の影響により、売買取引が極めて成立しにくくなっており、手数料収入が大幅に減少したことによるものです。



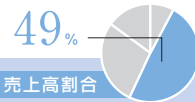
●当社コンサルティング例

■ 営業収益

(単位:百万円)



アセットソリューション事業



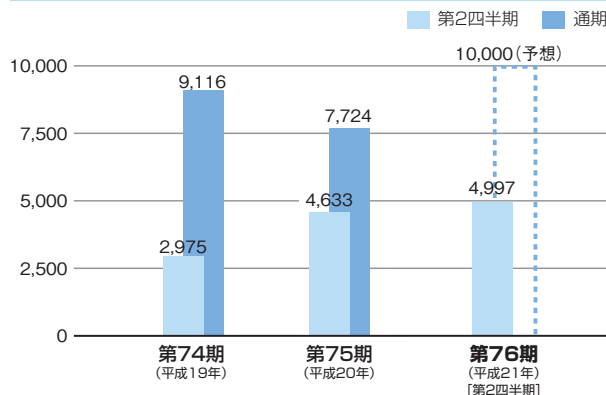
アセットソリューション事業におきましては、営業収益は49億9千7百万円（前年同期比7.9%増）となりました。これは、主に「ガレリア ヴェール」(茨城県つくば市)等の販売用不動産の売却と、保有不動産の賃料収入が増加したものの、将来の事業収益性を鑑みて「ガレリア ヴェール」等の帳簿価格の見直しによるたな卸資産評価損24億4千万円を売上原価に計上したことによるものです。



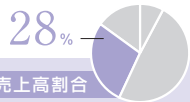
●ガレリア ヴェール

■ 営業収益

(単位:百万円)



販売受託事業



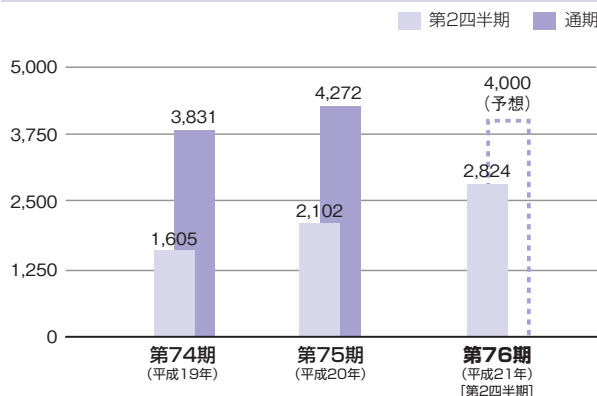
販売受託事業におきましては、営業収益は28億2千4百万円（前年同期比34.3%増）となりました。これは、当第2四半期連結累計期間において「Brillia Mare有明」（東京都江東区）、「THE TOYOSU TOWER」（東京都江東区）、「Brillia稲毛」（千葉県千葉市）、「Brillia南草津駅前」（滋賀県草津市）等の物件の引渡しを行ったことによるものです。



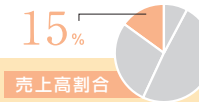
●Brillia Mare有明

■ 営業収益

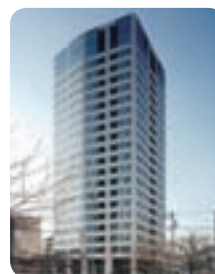
(単位:百万円)



賃貸事業



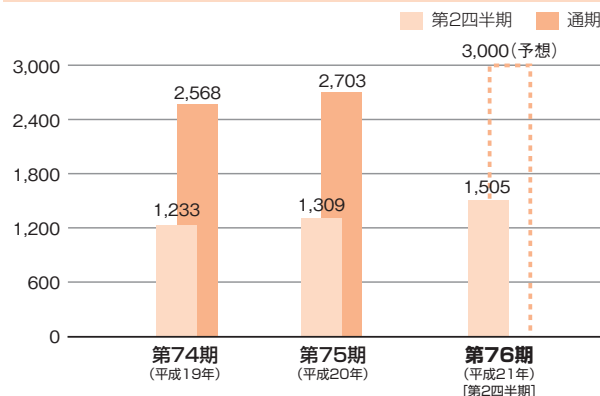
賃貸事業におきましては、営業収益は15億5百万円（前年同期比15.0%増）となりました。これは、首都圏を中心に賃貸管理業務の受注拡大に鋭意取り組んだ結果、当第2四半期連結累計期間末における賃貸住宅の管理戸数が13,151戸（前第2四半期連結累計期間末11,627戸、前年同期比13.1%増）と増加したこと等によるものです。



●アパートメントタワー目黒

■ 営業収益

(単位:百万円)



四半期連結財務諸表

四半期連結貸借対照表

(単位:百万円)

科 目	当第2四半期	前 期	科 目	当第2四半期	前 期
	(平成21年6月30日現在)	(平成20年12月31日現在)		(平成21年6月30日現在)	(平成20年12月31日現在)
資産の部			負債の部		
流動資産	58,148	55,124	流動負債	28,847	24,607
現金及び預金	3,904	3,141	短期借入金	13,234	17,983
たな卸資産	46,573	47,893	受託預り金	9,080	2,406
株主に対する短期貸付金	4,819	1,103	その他	6,532	4,218
その他	2,851	2,985	固定負債	29,241	26,062
固定資産	7,908	7,608	社債	200	200
有形固定資産	278	348	長期借入金	22,879	19,689
無形固定資産	111	91	その他	6,161	6,172
投資その他の資産	7,518	7,167	負債合計	58,089	50,669
投資有価証券	5,712	5,393	純資産の部		
その他	1,805	1,774	株主資本	7,966	12,061
① 資産合計	66,056	62,733	資本金	3,108	3,108
			資本剰余金	2,553	2,553
			利益剰余金	2,304	6,400
			自己株式	△0	△0
			評価・換算差額等	1	1
			其他有価証券評価差額金	1	1
			純資産合計	7,967	12,063
			負債及び純資産合計	66,056	62,733

POINT 1 資産

当第2四半期連結会計期間末における総資産は660億5千6百万円（前連結会計年度末比5.3%増）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ける投資有価証券等が3億1千9百万円増加したこと及びCMS（キャッシュマネジメントシステム）への預け入れが37億1千5百万円増加したこと等によるものです。

POINT 2 負債

当第2四半期連結会計期間末における負債は580億8千9百万円（前連結会計年度末比14.6%増）となりました。これは主として、借入金が15億5千8百万円減少する一方、当第2四半期連結累計期間におけるマンション等の竣工・引渡の増加により、受託預り金が前連結会計年度末に比べて66億7千4百万円増加したほか、営業未払金が34億3千1百万円増加したこと等によるものです。

四半期連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	当第2四半期累計期間 (平成21年1月1日から 平成21年6月30日まで)	前中間期 (平成20年1月1日から 平成20年6月30日まで)
営業収益	10,179	9,382
営業原価	11,351	7,376
販売費及び一般管理費	534	869
営業損益	△1,706	1,137
営業外収益	35	16
営業外費用	421	318
経常損益	△2,092	835
特別利益	29	—
特別損失	1,426	49
税金等調整前四半期純損益	△3,489	785
法人税、住民税及び事業税	25	164
法人税等調整額	295	215
四半期純損益	△3,810	405

四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	当第2四半期累計期間 (平成21年1月1日から 平成21年6月30日まで)	前中間期 (平成20年1月1日から 平成20年6月30日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,795	△8,547
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,190	△2,840
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,843	10,109
現金及び現金同等物の増減額	762	△1,278
現金及び現金同等物の期首残高	3,141	4,171
現金及び現金同等物の期間末残高	3,904	2,892

配当金の推移

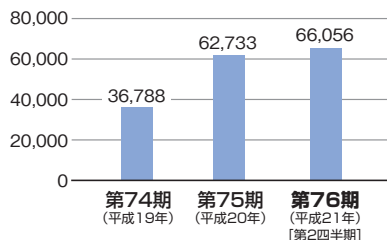
(単位:円)

■ 1株当たり配当金

	第73期 (平成18年)	第74期 (平成19年)	第75期 (平成20年)	第76期 (平成21年)
中間		22	12	0
期末	16	(記念配当 2円含む)	12	5 (予定)

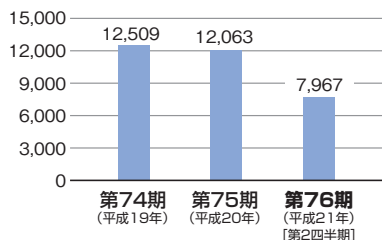
■ 総資産

(単位:百万円)



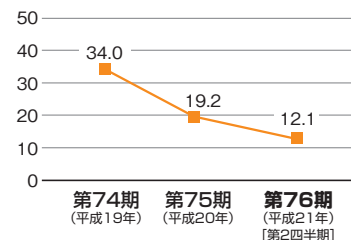
■ 純資産

(単位:百万円)



■ 自己資本比率

(単位:%)



株式会社東京建物アメニティサポートの完全子会社化に基本合意

当社は、平成21年7月24日開催の取締役会において、当社が東京建物株式会社の100%子会社である株式会社東京建物アメニティサポートを、株式交換に

より完全子会社とすることについて決議し、東京建物株式会社と基本合意書を締結いたしましたのでお知らせします。

商号	株式会社東京建物アメニティサポート
事業内容	ビル清掃事業 マンション管理事業 損害保険・生命保険代理業 他
設立年月日	昭和37年8月10日
本店所在地	東京都墨田区太平4-1-3
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 五明 尚
資本金	100百万円
発行済株式数	2,000株
営業収益	6,621百万円
営業利益	791百万円

経常利益	807百万円
当期純利益	463百万円
純資産	3,354 百万円(単体)
1株当たり純資産額	1,677,195.17円
総資産	4,086 百万円(単体)
決算期	12月31日
従業員数	128名(単体)
主要取引先	東京建物(株)、マンション管理組合等
主要取引銀行	(株)みずほ銀行
大株主及び持株比率	東京建物(株)100%

(平成20年12月31日現在)

高齢者専用賃貸住宅の賃貸管理業務開始



当社では、首都圏を中心に1万3,000戸超の賃貸住宅の管理を行っておりますが、この度、東京建物株式会社が開発する高齢者専用賃貸住宅「グレイプス浅草」の賃貸管理業務の受託を行い、新たに高齢者専用賃貸住宅の賃貸管理業務を開始することになりました。

前回の報告書にて実施いたしました、「株主様アンケート」の集計結果が整いましたので、主なデータをご報告いたします。多くの株主様からご協力を賜りましたことを、あらためて厚く御礼申し上げます。

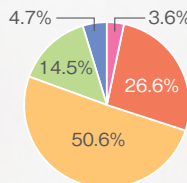
●購入の動機



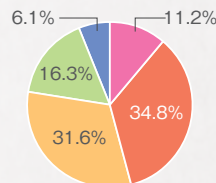
●希望する情報入手方法



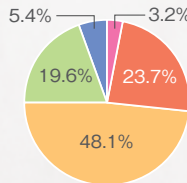
●経営についての満足度



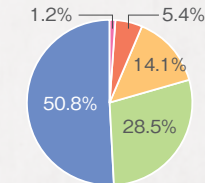
●配当についての満足度



●財務についての満足度



●株価についての満足度



●具体的なお意見等

- ・ 関西で IR 説明会を開催してほしい。
- ・ 株価があまりにも低すぎるので対策を行ってほしい。
- ・ 中間配当の復活を期待します。

アンケート結果を受けて

株主の皆様から、貴重な意見を賜りました。上場時から保有、または1年以上の保有の株主様からの回答が全体の6割以上を占めており、当社株式を継続保有していただくためにさらなる改善に取り組んでまいります。

会社概要

(平成21年6月30日現在)

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 3,108,506,800円
従業員数 540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)
 国土交通大臣免許(9)第2885号

宅地建物取引業者免許番号
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6月30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	大嵩崎	憲	一
代表取締役常務取締役	横山	裕	一
取締役	平野	慎	一
取締役	室井	透	一
取締役	黒須	正	一
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	了

仲介店舗一覧

- 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1-3-13
 (東京建物日本橋ビル9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2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下1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)
- 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
 神奈川県藤沢市鵜沼石上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)
- ⑮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)

(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。

株式情報

(平成21年6月30日現在)

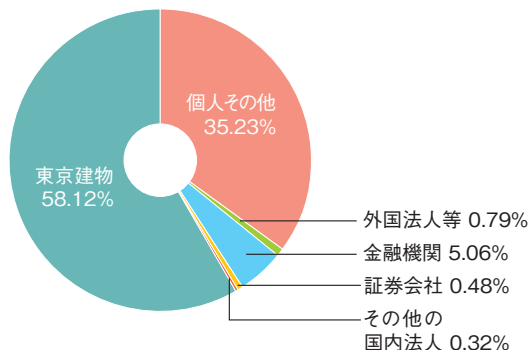
株式の状況

発行可能株式総数 57,600,000株
 発行済株式の総数 23,756,508株
 株主数 5,640名

大株主の状況

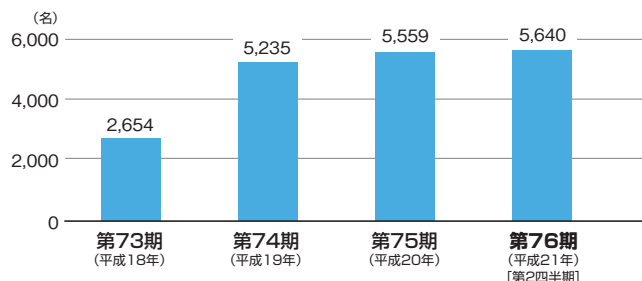
株主名	所有株数(千株)	持株比率(%)
東京建物株式会社	13,807	58.1
東京建物不動産販売従業員持株会	827	3.4
鈴木 達比古	800	3.3
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	347	1.4
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4G)	327	1.3
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	253	1.0
落合 輝久	223	0.9
田中 国雄	121	0.5
南 敬介	100	0.4
山口 喬	84	0.3

所有株数比率



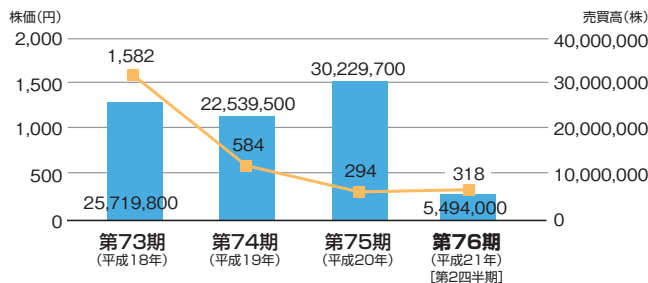
株式関連指標

株主数推移



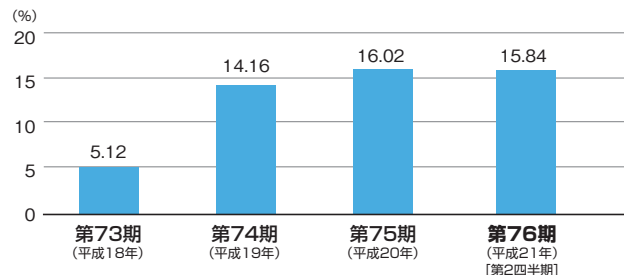
株価と売買高の推移

※株価は期末の終値



浮動株比率

※当社株式を100~4,999株保有している株主の株式数の割合



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 みずほ信託銀行株式会社

	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

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。

※株主様のご住所・お名前等にご使用する文字に関するのご案内

株券電子化実施に伴い、株主様のご住所・お名前等の文字に、株式会社証券保管振替機構（ほふり）が振替制度で指定していない漢字等（いわゆる「外字」）が含まれている場合は、その全部または一部をほふりが指定した文字またはカタカナに変換して、株主名簿に記録いたしております。

このため、株主様にご送付する通知物の宛先が、ほふりが指定した文字に置き換えられる場合がありますのでご了承ください。

株主様のご住所・お名前等として記録されている文字については、お取引の証券会社等にお問い合わせください。

なお、特別口座にて管理させていただいております株主様には、平成21年2月に「特別口座開設のご案内」をお送りしており、そのご案内の中のご注意事項で使用文字の制限についてご案内しております。



情報セキュリティマネジメントシステム「ISO/IEC 27001:2005(UKAS)」 「JISQ27001:2006(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)



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。

