

TOKYO TATEMONO REAL ESTATE SALES

第76期 報告書

平成21年1月1日 ▶ 平成21年12月31日



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

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76期（平成21年1月1日から平成21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。

当期（第76期）の経営成績

当連結会計年度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等を背景に急激に悪化し、足元では個人消費は持ち直しの動きが見られるものの、企業収益の大幅な減少や、雇用情勢の急速な悪化等により、景気は依然として厳しい状況が継続いたしました。

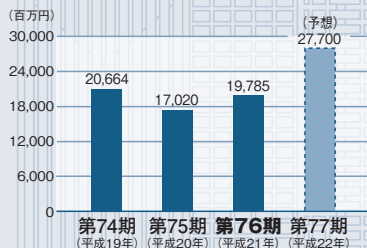
こうした中で、当不動産流通業界におきましては、販売価格の調整等により、新築マンションの販売在庫

企業理念

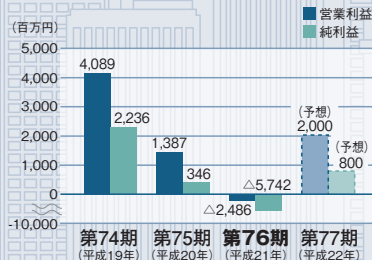
信頼・創造・未来

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

営業収益



営業利益／純利益





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は停滞いたしました。

このよう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の売却を進めた結果、当連結会計年度における営業収益は197億8千5百万円（前連結会計年度比27億6千5百万円の増加、前連結会計年度170億2千万円、前年同期比16.2%増）となりました。一方、「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営業原価に30億5百万円、特別損失に12億9千4百万円計上した結果、営業損失は24億8千6百万円（前連結会計年度は営業利益13億8千7百万円）、経常損失は31億6千2百万円（前連結会計年度は経常利益8億4千9百万円）、当期純損失は57億4千2百万円（前連結会計年度は当期純利益3億4千6百万円）となりました。

なお、業務効率の向上や業容拡大等の面での更なる企業価値の向上を図るべく、ビル清掃事業やマンション管理事業を手懸け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化いたしました。

第77期の見通し

今後のわが国経済は、海外経済の改善や緊急経済対策の効果などを背景に、持ち直し傾向が続くことが期待されるものの、雇用情勢の一層の悪化、海外景気の下振れ懸念、デフレや金融資本市場の変動の影響などにより、予断を許さな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、不動産市場安定化ファンドの設立等の国内の経済政策の効果などを背景に、J-REITにおける公募増資や物件取得が一部で再開される等、回復の兆しが見られるものの、金融機関の融資姿勢は引き続き厳しく、不動産投資市場の好転には未だ時間を要すると見込まれます。一方、新築マンションの供給戸数は、当面低水準で推移すると見込まれるものの、住宅ローン減税の継続や住宅版エコポイントの創設等の経済政策により、消費者の購買意欲は持ち直していくことが期待されます。

このような情勢のもと、当社グループは、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」を目指してまいる所存であります。

株主の皆様におかれましては、今後とも何卒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22年3月

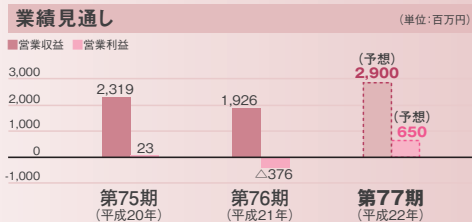
事業状況と今後の展開

第77期の業績につきましては、仲介事業の増収、株式会社東京建物アメニティサポートの収益合算などにより、営業収益277億円、営業利益20億円を見込んでおります。

仲介事業

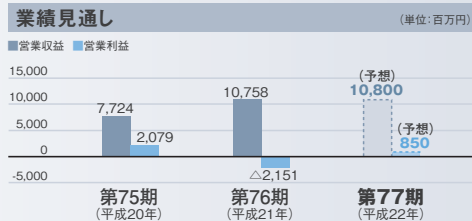
- 情報基盤・顧客基盤を拡大し仲介事業黒字化へ
⇒ 営業推進部（2009年10月発足）による
企業アプローチを更に強化

- <法人仲介> ● CRE（企業不動産）戦略支援等の強化
 - 情報基盤の拡大とコンサルティング営業の強化
- <個人仲介> ● 東京建物アメニティサポートとの協業による個人仲介強化
 - 地域密着型営業による安定的な営業基盤の強化



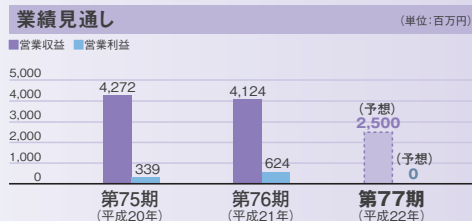
アセットソリューション事業

- 販売用不動産の売却活動を強化し資産の圧縮を着実に進める
- 区分所有マンション等の買取仲介を計画
- 販売用不動産の一部を固定資産へ振替（資産総額133億円）



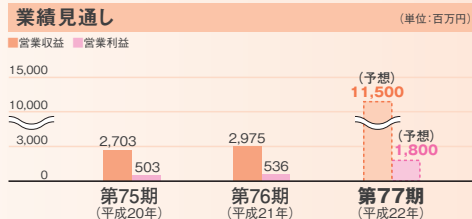
販売受託事業

- マーケットに即した価格提案の徹底及び迅速な販売対策による収益性向上を目指す。引渡し戸数の大幅減により収益、利益共に減少を見込む



賃貸事業

- 賃貸管理の事業拡充により、収益力の強化を図る
- 固定資産振替分賃料収入9億円
- 株式会社東京建物アメニティサポート（次ページ参照）の収益合算





株式会社東京建物アメニティサポートを完全子会社化

東京建物グループにおいて、40年以上の実績がありビル清掃事業やマンション管理事業などを手懸ける株式会社東京建物アメニティサポートを完全子会社化いたしました。

会社沿革

株式会社東京建物アメニティサポートは、昭和37年8月東建商事株式会社として設立され、平成12年8月株式会社東京建物アメニティサポートに商号変更いたしました。

昭和 37年 8月	東建商事株式会社として設立
40年12月	損害保険代理業開始
41年 3月	ビル清掃事業開始
43年10月	マンション管理事業開始
48年 1月	生命保険代理業開始
平成 8年 7月	駐車場運営事業開始
9年 7月	住生活サービス事業開始
12年 8月	株式会社東京建物アメニティサポートに商号変更
13年 1月	株式会社アメニティスタッフ設立
13年12月	ISO9001認証取得（登録範囲：ビル清掃サービス、マンション管理サービス）
16年 3月	トランクルーム運営事業開始
18年 7月	関西支店開設
18年 9月	本社移転（東京都中央区より東京都墨田区へ）
21年 1月	株式会社アメニティスタッフ合併

マンション管理の特色

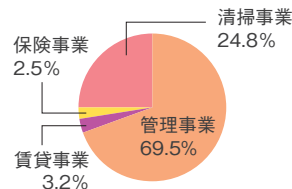
経営理念 「お客様の快適な生活環境を支えていきます。」



主な事業内容

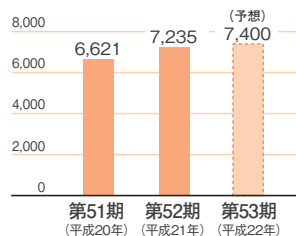
マンション	ビル
管理 企画提案、アドバイス、書類作成、建物診断、会計業務、清掃など	清掃 日常清掃、特別清掃など

事業別売上高割合



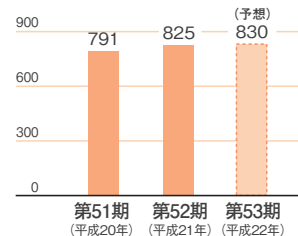
営業収益推移

(単位：百万円)



営業利益推移

(単位：百万円)



仲介事業

売上高割合 **10%**



個人仲介につきましては、新築マンションの供給戸数減少や中古マンションの価格調整等により成約件数が増加する等堅調に推移しましたが、法人仲介につきましては主に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大型取引が成立せず、厳しい状況が続きました。こうした中、経営効率の向上や営業体制の再構築の観点から、法人仲介の取り組みを強化、支店等の移転を行い、経費削減に努めました。また、従来からの金融機関を中心とした情報収集に加え、既取引先や親密企業等に対する直接営業を強化し、「営業推進部」による法人顧客基盤の更なる拡大を図りました。

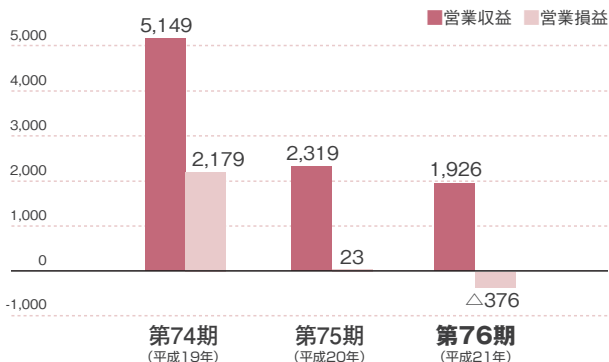
この結果、仲介事業の営業収益は19億2千6百万円（前連結会計年度23億1千9百万円、前年同期比16.9%減）、営業損失は3億7千6百万円（前連結会計年度は営業利益2千3百万円）となりました。



▲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

売上高割合 **54%**



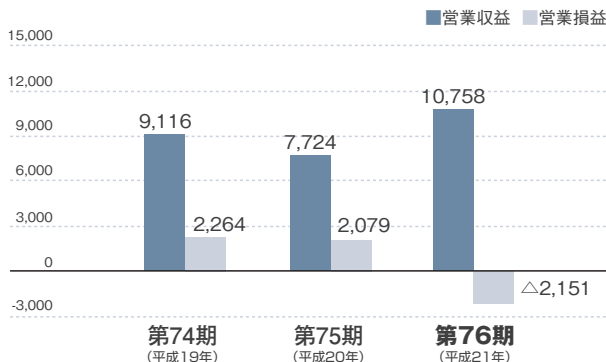
保有不動産の安定収益確保に努め、資産の圧縮を着実に進めるため、販売用不動産の売却活動を強化したほか、「板橋プロジェクト」等の販売用不動産の再販、「ガレリア ヴェール」(茨城県つくば市)の分譲を行いました。この結果、アセットソリューション事業の営業収益は107億5千8百万円（前連結会計年度77億2千4百万円、前年同期比39.3%増）となりましたが、「ガレリア ヴェール」等の帳簿価格の見直しによるたな卸資産評価損30億5百万円を営業原価として計上したこと等により、営業損失は21億5千1百万円（前連結会計年度は営業利益20億7千9百万円）となりました。



▲ガレリア ヴェール

営業収益

(単位:百万円)



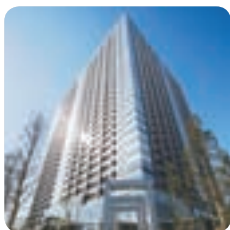
販売受託事業

売上高割合 **21%**



当連結会計年度においては、「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)等を引渡し、引渡戸数は2,885戸(前連結会計年度2,832戸、前年同期比1.9%増)となりました。

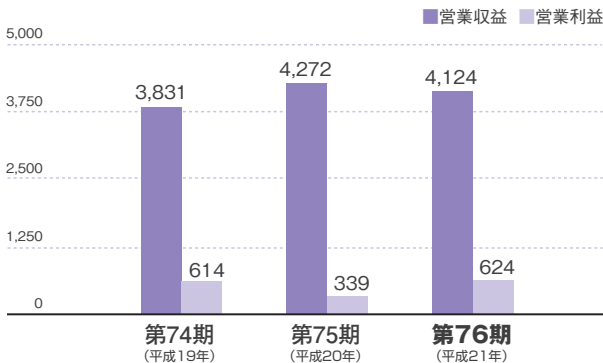
この結果、販売受託事業の営業収益は41億2千4百万円(前連結会計年度42億7千2百万円、前年同期比3.5%減)に留まったものの、利益率の高い大規模物件の引渡しを行ったことから、営業利益は6億2千4百万円(前連結会計年度3億3千9百万円、前年同期比83.9%増)となりました。



▲Brillia Mare有明

営業収益

(単位:百万円)



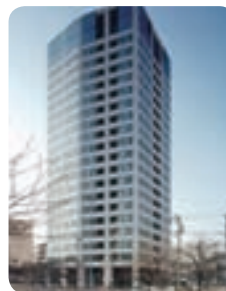
賃貸事業

売上高割合 **15%**



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、当連結会計年度末における賃貸住宅の管理戸数は13,845戸(前連結会計年度末12,644戸、前年同期比9.5%増)と順調に増加しました。

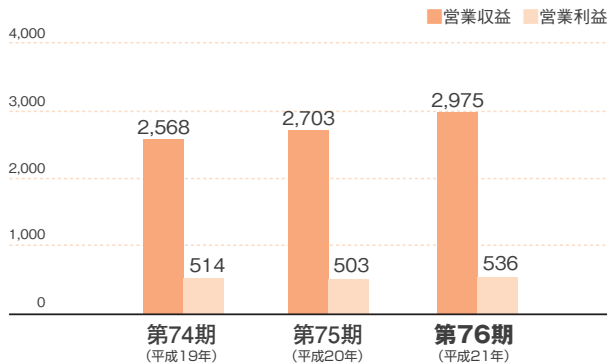
この結果、賃貸事業の営業収益は29億7千5百万円(前連結会計年度27億3百万円、前年同期比10.1%増)、営業利益は5億3千6百万円(前連結会計年度5億3百万円、前年同期比6.6%増)となりました。



▲アパートメントタワー目黒

営業収益

(単位:百万円)



連結貸借対照表

(単位:百万円)

科 目	当連結会計年度 (平成21年12月31日現在)	前連結会計年度 (平成20年12月31日現在)	科 目	当連結会計年度 (平成21年12月31日現在)	前連結会計年度 (平成20年12月31日現在)
① 資産の部			② 負債の部		
流動資産	41,278	55,124	流動負債	26,189	24,607
現金及び預金	3,163	3,141	短期借入金	17,740	17,983
販売用不動産	28,081	46,594	受託預り金	4,690	2,406
株主に対する短期貸付金	2,856	1,103	その他	3,759	4,218
その他	7,178	4,284	固定負債	26,611	26,062
固定資産	21,419	7,608	社債	200	200
有形固定資産	14,908	348	長期借入金	19,863	19,689
無形固定資産	145	91	その他	6,548	6,172
投資その他の資産	6,365	7,167	負債合計 POINT②	52,800	50,669
投資有価証券	3,872	5,393	純資産の部		
その他	2,493	1,774	株主資本	9,896	12,061
資産合計 POINT①	62,698	62,733	資本金	3,108	3,108
			資本剰余金	6,415	2,553
			利益剰余金	373	6,400
			自己株式	△0	△0
			評価・換算差額等	1	1
			その他有価証券評価差額金	1	1
			純資産合計 POINT③	9,897	12,063
			負債及び純資産合計	62,698	62,733

POINT① 資産合計

資産合計は、626億9千8百万円、前連結会計年度末と比較して3千4百万円減少しました。これは主に株式会社東京建物アメニティサポートを完全子会社化したことにより資産が増加したものの、アセットソリューション事業における販売用不動産の残高が減少したことによるものです。なお、当連結会計年度において販売用不動産133億3千5百万円を保有目的の変更により、有形固定資産に振り替えております。

POINT② 負債合計

負債合計は、528億円、前連結会計年度末と比較して21億3千万円増加しているのは、主に受託預り金が22億8千4百万円増加したことによるものです。

POINT③ 純資産合計

純資産合計は98億9千7百万円、前連結会計年度末と比較して21億6千5百万円減少しています。これは、株式交換に伴う新株の発行により資本剰余金が38億6千2百万円増加した一方、当期純損失を57億4千2百万円計上したこと及び剰余金の配当2億8千5百万円によるものです。



連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	当連結会計年度 (平成21年1月1日から 平成21年12月31日まで)	前連結会計年度 (平成20年1月1日から 平成20年12月31日まで)
営業収益	19,785	17,020
営業原価	21,172	14,066
販売費及び一般管理費	1,099	1,566
営業利益又は営業損失	△2,486	1,387
営業外収益	72	61
営業外費用	748	598
経常利益又は経常損失	△3,162	849
特別利益	29	—
特別損失	2,467	103
税金等調整前当期純利益又は 税金等調整前当期純損失	△5,601	746
法人税、住民税及び事業税	89	368
法人税等調整額	51	31
当期純利益又は当期純損失	△5,742	346

連結キャッシュ・フロー計算書

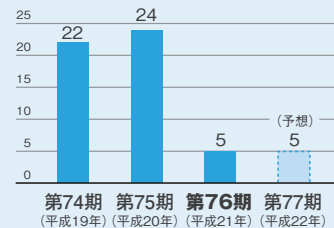
(単位:百万円)

科目	当連結会計年度 (平成21年1月1日から 平成21年12月31日まで)	前連結会計年度 (平成20年1月1日から 平成20年12月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,221	△20,006
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,326	△1,226
財務活動によるキャッシュ・フロー	△355	20,204
現金及び現金同等物の増減額	△460	△1,029
現金及び現金同等物の期首残高	3,141	4,171
株式交換による現金及び現金同等物の増加額	482	—
現金及び現金同等物の期末残高	3,163	3,141

●株主還元について

1株当たり配当金

(単位:円)

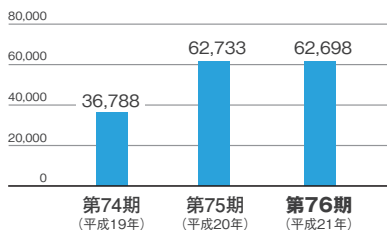


配当政策については、経営環境、事業展開及び業績の推移等を総合的に勘案の上、経営基盤並びに財務体質の強化を図るとともに、株主の皆様に対する利益還元に努めていくことを基本方針としております。

※第74期は記念配当の2円を含みます。※第75期は中間12円、期末12円

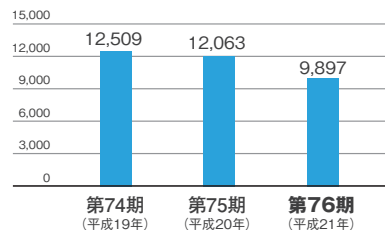
総資産

(単位:百万円)



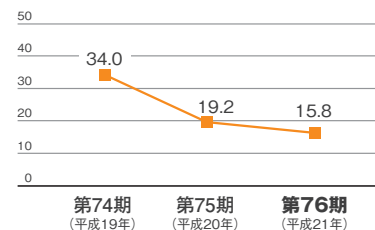
純資産

(単位:百万円)



自己資本比率

(単位:%)





会社概要

(平成21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	3,108,506,800円
従業員数	916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22年3月29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
代表取締役専務取締役	大嵩崎憲一
代表取締役専務取締役	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	関根信広
監査役	木村了
監査役	大久保聡

(注)監査役である関根信広、木村了及び大久保聡は、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22年3月29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**
〒150-0002
東京都渋谷区渋谷3-9-10
(KDC渋谷ビル7階)
TEL.03-5774-2061 (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**
〒150-0002
東京都渋谷区渋谷3-9-10
(KDC渋谷ビル7階)
TEL.03-5774-2021 (代)
- ⑦自由が丘支店**
〒152-0035
東京都目黒区自由が丘2-11-16
(ニューパルビュウ4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)



株式情報

(平成21年12月31日現在)

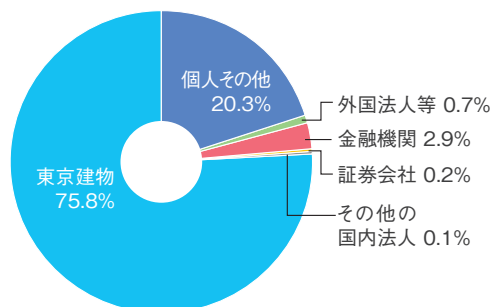
●株式の状況

発行可能株式総数	57,600,000株
発行済株式の総数	41,088,508株
株主数	5,454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	31,139	75.8
鈴木 達比古	925	2.3
東京建物不動産販売従業員持株会	903	2.2
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	339	0.8
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	322	0.8
落合 輝久	230	0.6
田中 国雄	121	0.3
南 敬介	100	0.2
カセイス バンク オーディナリー アカウント	100	0.2
山口 喬	93	0.2

●所有株数比率



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		〒168-8507東京都杉並区和泉2-8-4
電話お問い合わせ先	お取引の 証券会社に なります。	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

※株主様のご住所・お名前等に使用する文字に関してのご案内

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。

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きます。



東京建物不動産販売

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



IS 99068 / ISO (JIS Q) 27001

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)



ミックス品
FSC認証林及び育種会社
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



本報告書は、第三者に認証され適切に管理された森林認証紙「FSC 認証紙」と揮発性有機化合物 (VOC) の発生を抑えた「大豆油インキ」を使用して印刷しています。