

2010年12月期 第2四半期決算説明会資料



東京建物不動産販売

2010年8月6日

I	2010年12月期 第2四半期決算概要 …………	2
II	2010年12月期 通期業績見通し …………	14

- この資料には、東京建物不動産販売の現在の計画、確信及びその業績に関する将来の見通しが含まれています。
- これらの見通しは、将来の業績を完全に見通したものであるとは限らず、将来の業績に影響を与えうるリスクや不確実な要素が含まれています。実際の業績は、さまざまな要素により、これらの見通しとは異なることがあります。

I 2010年12月期 第2四半期決算概要

全社

■前年同期比 増収増益

(増収要因)

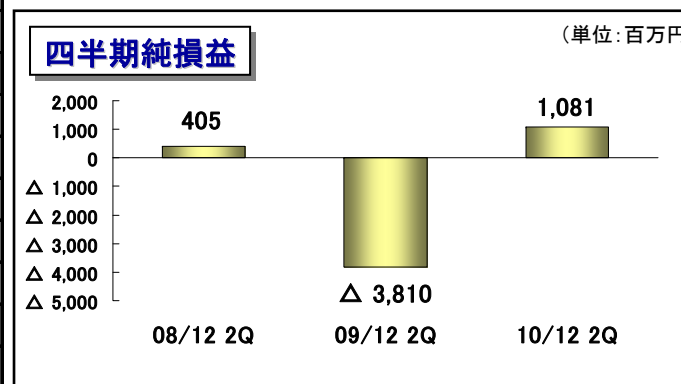
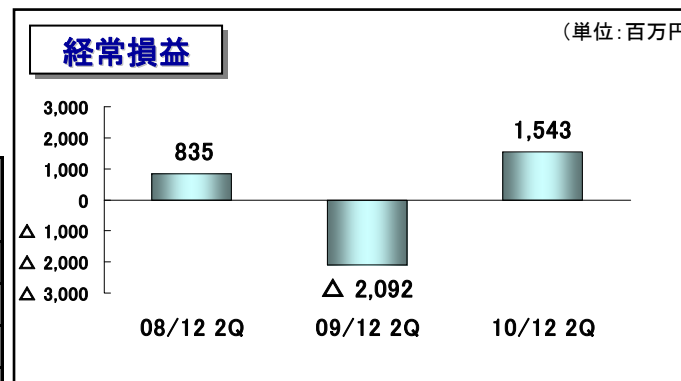
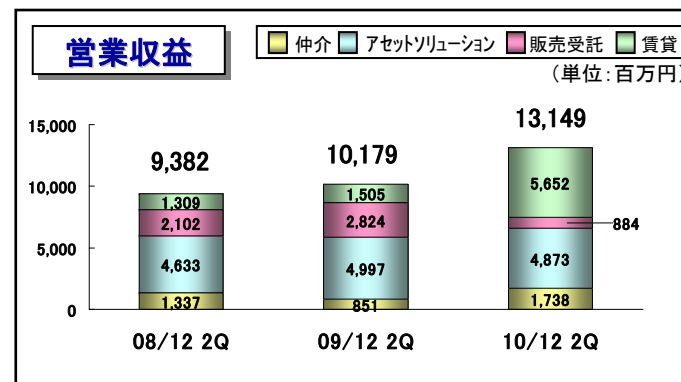
- ・仲介事業における投資用不動産等の大型取引成立による手数料収入の増加
- ・東京建物アメニティサポートの収益寄与

(増益要因)

- ・アセットソリューション事業において出資しているSPCが保有する不動産の売却に伴う配当の計上
- ・たな卸資産評価損の計上の減少

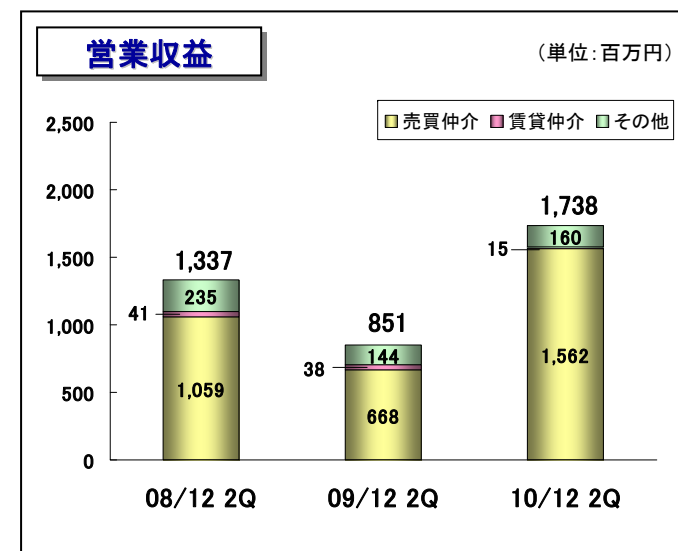
(単位:百万円)	09/12期 2Q	10/12期 2Q	前年同期比		期初予想	増減
			増減額	増減率		
営業収益	10,179	13,149	2,970	29.2%	12,700	449
仲介	851	1,738	887	104.1%	1,400	338
アセットソリューション	4,997	4,873	△ 124	△ 2.5%	4,700	173
販売受託	2,824	884	△ 1,939	△ 68.7%	900	△ 15
賃貸	1,505	5,652	4,147	275.4%	5,700	△ 47
営業損益	△ 1,706	1,780	3,487	-	1,300	480
仲介	△ 358	389	748	-	350	39
アセットソリューション	△ 1,645	1,171	2,816	-	700	471
販売受託	554	△ 107	△ 661	-	0	△ 107
賃貸	284	1,212	928	326.0%	950	262
消去又は全社	△ 541	△ 886	△ 344	-	△ 700	△ 186
経常損益	△ 2,092	1,543	3,635	-	1,000	543
四半期純損益	△ 3,810	1,081	4,891	-	650	431

※「消去又は全社」は、主に管理部門にかかる費用



仲 介

(単位:百万円)	09/12期 2Q	10/12期 2Q	増減率	期初予想	増減
営業収益	851	1,738	104.1%	1,400	338
営業損益	△ 358	389	-	350	39
営業利益率	-	22.4%	-	25.0%	△ 2.6%



■リートや事業法人の取得環境好転により、大型取引が成立

< 法人仲介 >

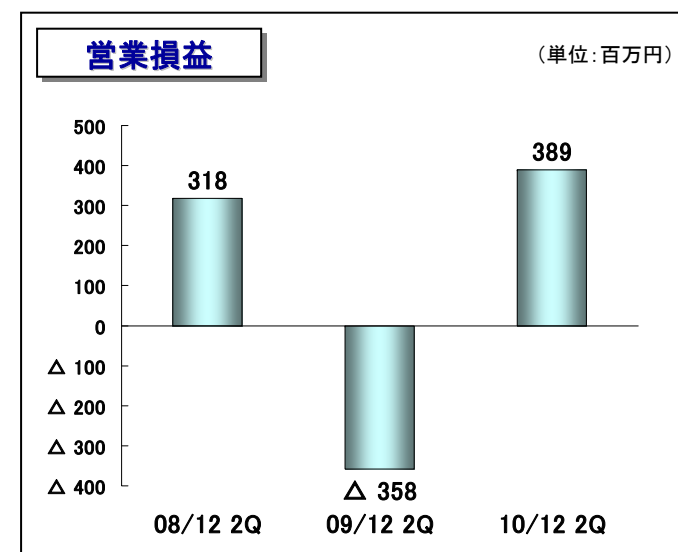
・ 取扱件数、取扱高ともに大幅増

※取扱件数	09/12期2Q 64件	⇒	10/12期2Q 78件
※10億円以上の取引	09/12期2Q 1件	⇒	10/12期2Q 9件
※取扱高	09/12期2Q 8,129百万円	⇒	10/12期2Q 42,370百万円
※仲介手数料(売買)	09/12期2Q 289百万円	⇒	10/12期2Q 1,247百万円

< 個人仲介 >

・ 取扱件数、取扱高ともに減少

※取扱件数	09/12期2Q 332件	⇒	10/12期2Q 310件
※取扱高	09/12期2Q 9,073百万円	⇒	10/12期2Q 7,494百万円
※仲介手数料(売買)	09/12期2Q 378百万円	⇒	10/12期2Q 315百万円

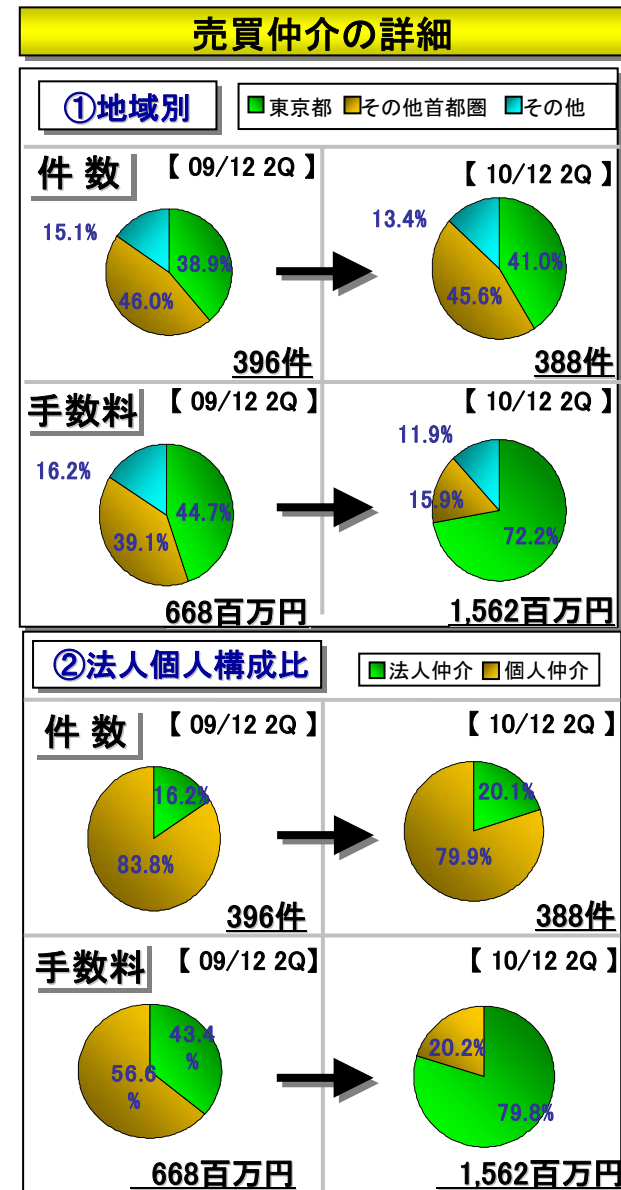


2010年12月期第2四半期決算 セグメント別概況

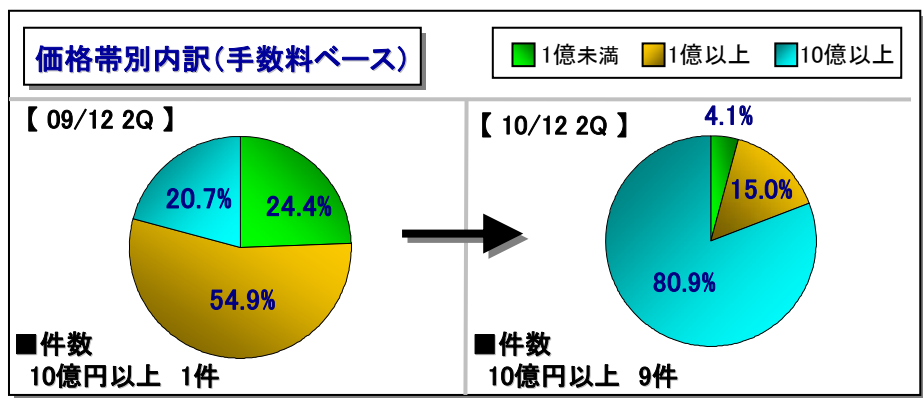
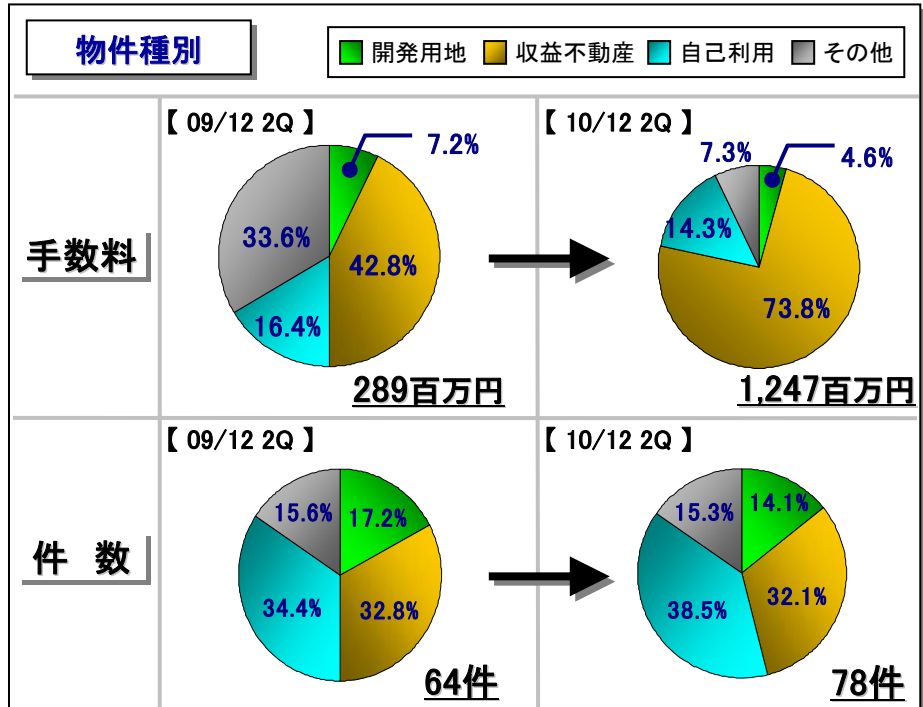
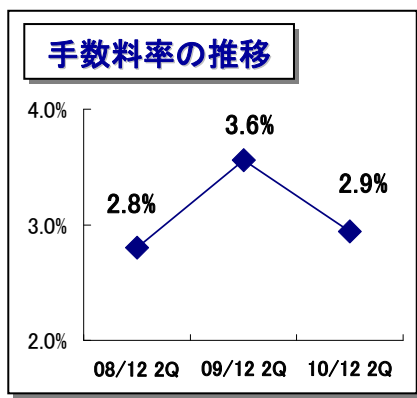
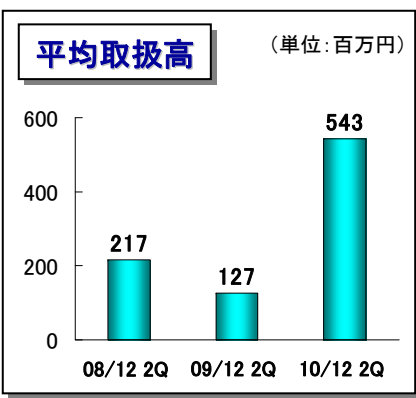
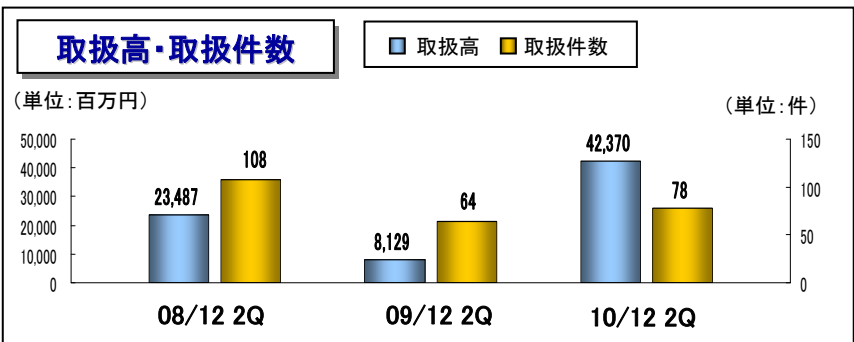
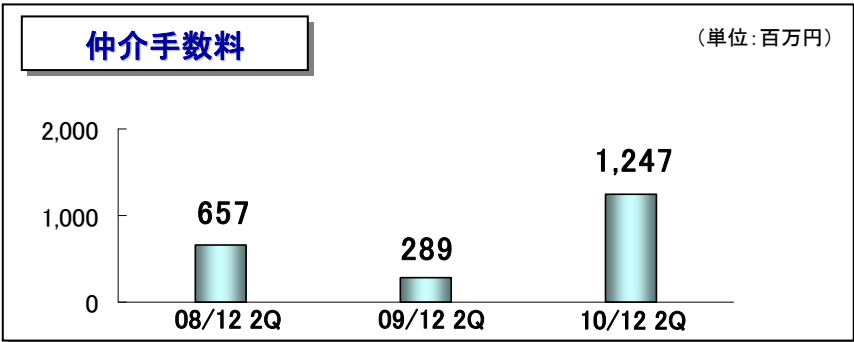
(単位:百万円)	09/12 2Q		10/12 2Q		前年同期比		09/12	
	金額	比率	金額	比率	増減額	増減率	金額	比率
営業収益	851	100.0%	1,738	100.0%	887	104.1%	1,926	100.0%
売買仲介	668	78.4%	1,562	89.8%	894	133.8%	1,557	80.9%
賃貸仲介	38	4.6%	15	0.9%	△ 23	△ 59.7%	57	3.0%
その他	144	17.0%	160	9.3%	16	11.1%	311	16.2%

<売買仲介内訳>

仲介手数料	668	100.0%	1,562	100.0%	894	133.8%	1,557	100.0%
法人仲介	289	43.4%	1,247	79.8%	957	330.4%	807	51.9%
個人仲介	378	56.6%	315	20.2%	△ 63	△ 16.7%	749	48.1%
取扱件数	396	100.0%	388	100.0%	△ 8	△ 2.0%	866	100.0%
法人仲介	64	16.2%	78	20.1%	14	21.9%	192	22.2%
個人仲介	332	83.8%	310	79.9%	△ 22	△ 6.6%	674	77.8%
取扱高	17,203	100.0%	49,865	100.0%	32,662	189.9%	43,724	100.0%
法人仲介	8,129	47.3%	42,370	85.0%	34,241	421.2%	26,094	59.7%
個人仲介	9,073	52.7%	7,494	15.0%	△ 1,579	△ 17.4%	17,630	40.3%
平均取扱高	43		128		85	195.8%	50	
法人仲介	127		543		416	327.7%	135	
個人仲介	27		24		△ 3	△ 11.5%	26	
手数料率	3.9%		3.1%		△ 0.8%		3.6%	
法人仲介	3.6%		2.9%		△ 0.6%		3.1%	
個人仲介	4.2%		4.2%		-		4.3%	

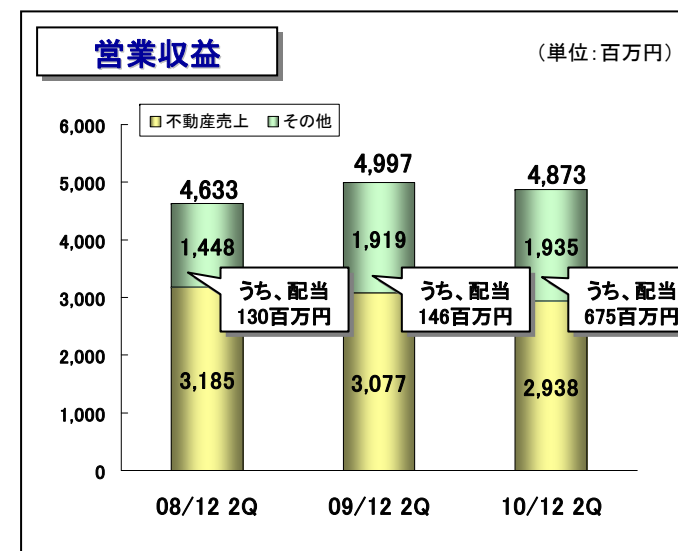


法人仲介(ホールセール)の詳細



アセットソリューション

(単位:百万円)	09/12期 2Q	10/12期 2Q	増減率	期初予想	増減
営業収益	4,997	4,873	△ 2.5%	4,700	173
営業損益	△ 1,645	1,171	-	700	471
営業利益率	-	24.0%	-	14.9%	9.1%



■出資先SPCからの配当増及び たな卸資産評価損の計上の減少により増益

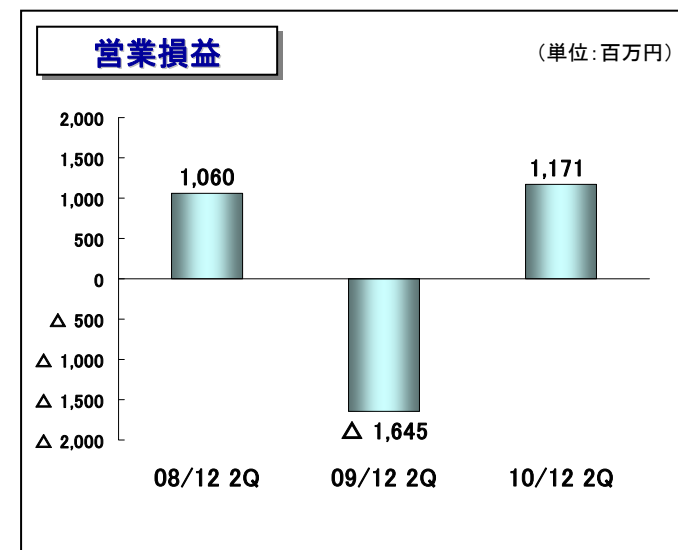
■不動産売上

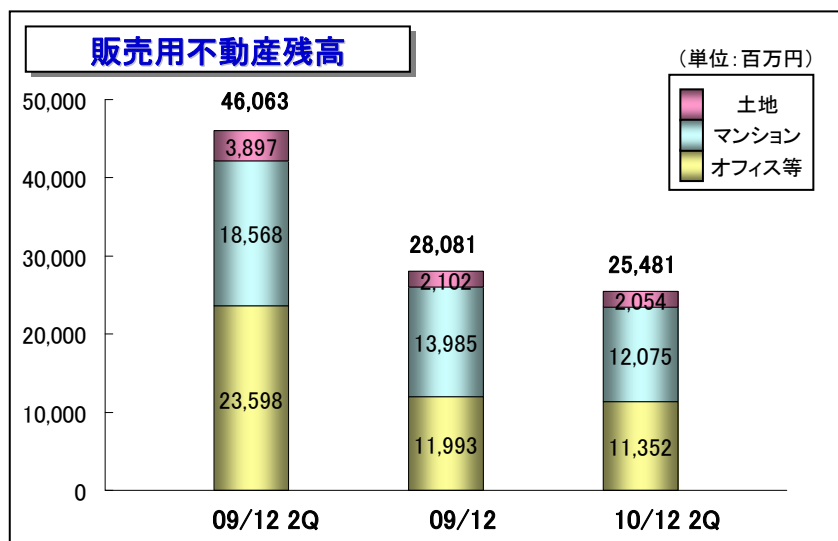
- 収益不動産等 売上13億円
主な売却案件
木場プロジェクト(賃貸マンション) 売却先:法人

- ガレリア ヴェール 売上16億円 引渡済戸数72戸

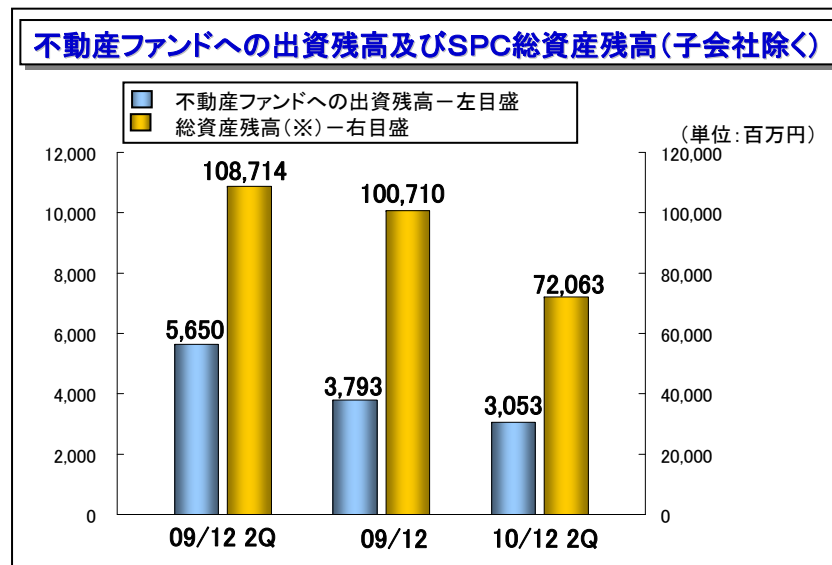
■その他

- 前期末に販売用不動産の一部を固定資産に振替え
(賃貸収入の一部がアセットソリューション事業から賃貸事業へ)
- 出資先SPCの資産売却に伴う配当収入増加





※当社及び連結子会社保有分の合計



※総資産残高は各不動産ファンド等の直近決算資料などから算出(他社出資分含む)

10/12 2Q 主な売却物件

木場プロジェクト

RC造11階建
延床面積 1,603㎡



10/12 2Q 出資先SPCによる売却物件

南池袋プロジェクト

SRC造8階建
延床面積 7,580㎡



販売受託

(単位:百万円)	09/12期 2Q	10/12期 2Q	増減率	期初予想	増減
営業収益	2,824	884	△ 68.7%	900	△ 15
営業損益	554	△ 107	-	0	△ 107
営業利益率	19.6%	-	-	-	-

■引渡戸数の大幅減少により前年同期比で減収減益

- 引 渡 戸 数 **616戸** (前年同期比 **1,280戸減**)
- 竣工済未契約戸数 **201戸** (前期末比 **180戸減**)
〈内訳:首都圏60戸 関西141戸〉
- 契約戸数 **1,621戸** (前年同期比 **411戸増**)
- 第2四半期の主な引渡物件

『 Brillia Tower 所沢ロジュマン 』 (167戸) ※販売シェア100%

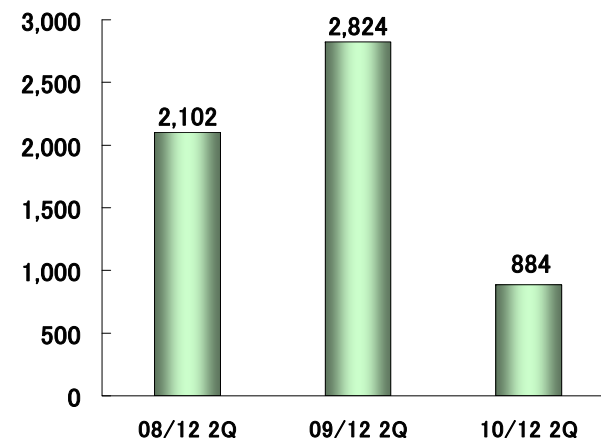
『 Brillia巢鴨 北山手賣館 』 (112戸) ※販売シェア100%

『 ローレルスクエア 八尾 ミッド 』 (351戸) ※販売シェア25%

※各物件の戸数は販売シェア按分前

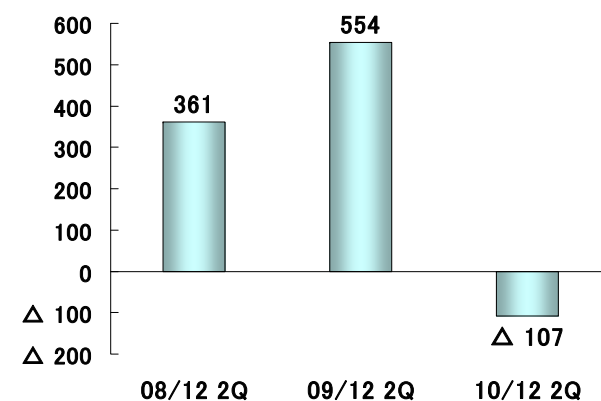
営業収益

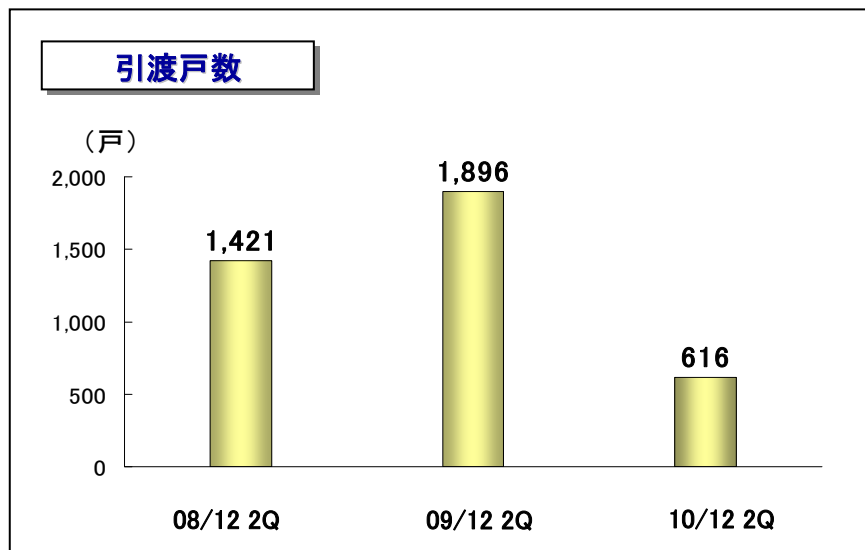
(単位:百万円)



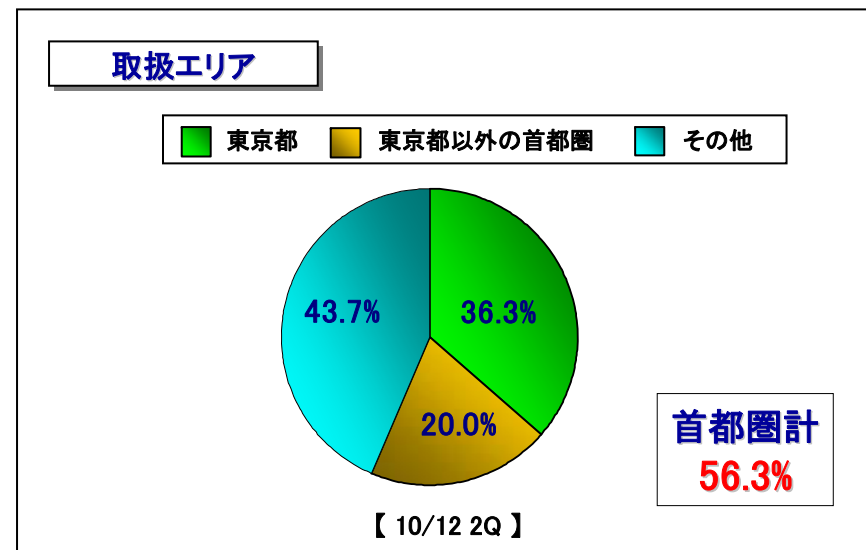
営業損益

(単位:百万円)





※上記引渡戸数は戸建等も含み、共同事業の場合は販売シェア按分で算出



※上記の比率は引渡戸数ベースで算出

10/12 2Q 主な引渡物件

Brillia Tower 所沢ロジュマン



※販売シェア100%

Brillia巣鴨 北山手賣館



※販売シェア100%

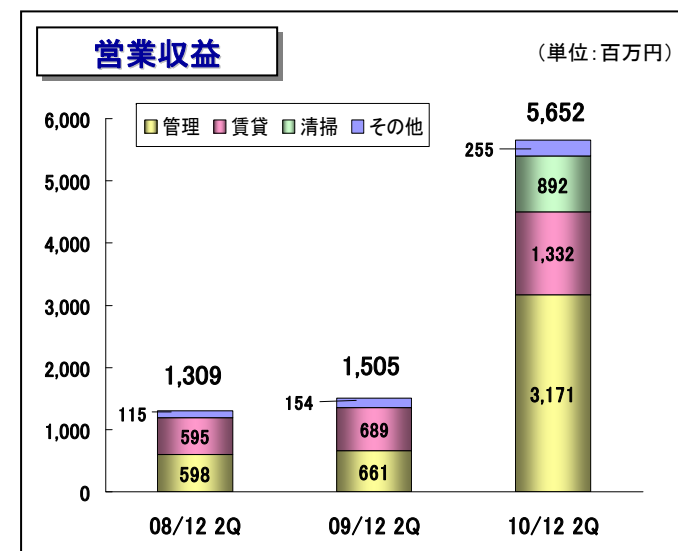
ローレルスクエア八尾ミッド



※販売シェア25%

賃貸

(単位:百万円)	09/12期 2Q	10/12期 2Q	増減率	期初予想	増減
営業収益	1,505	5,652	275.4%	5,700	△ 47
営業利益	284	1,212	326.0%	950	262
営業利益率	18.9%	21.5%	-	16.7%	4.8%



■東京建物アメニティサポートの連結で増収増益

- 東京建物アメニティサポートの収益寄与

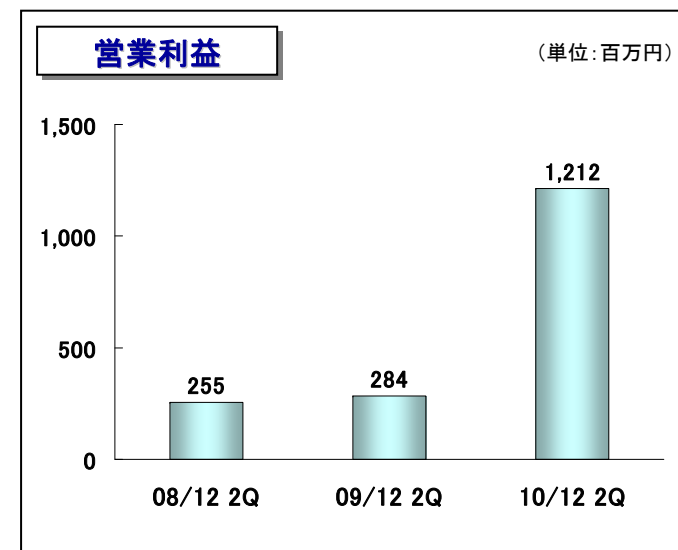
営業収益36億円 (うち管理25億円、清掃8億円)

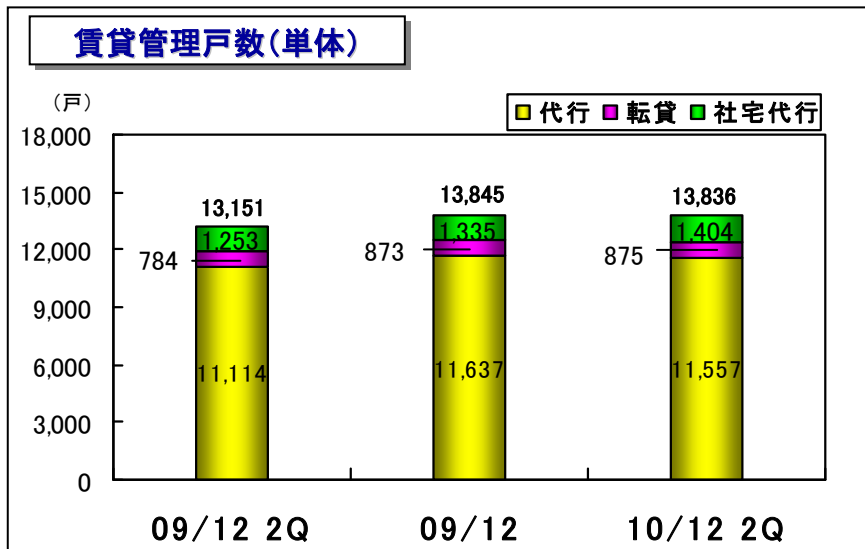
■前期末に販売用不動産の一部を固定資産に振替え (賃貸収入の一部がアセットソリューション事業から賃貸事業へ)

- 固定資産振替分賃料収入 4億円

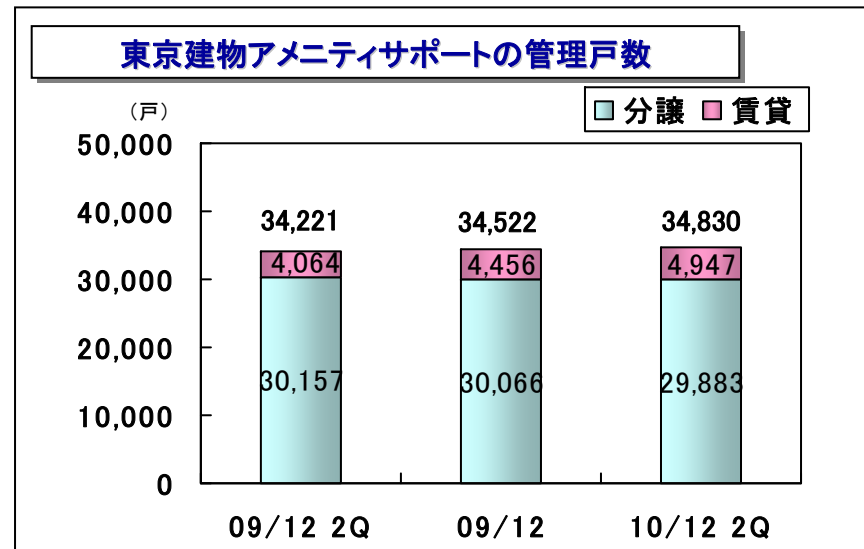
当社グループの管理戸数実績 44, 636戸

- ・当社管理戸数 13, 836戸
- ・東京建物アメニティサポート管理戸数 30, 800戸
※重複分を除く





※上記管理戸数は住宅系の管理戸数の総数で、社宅管理代行戸数を含む



※今期より連結

10/12 2Q 主な管理受託物件

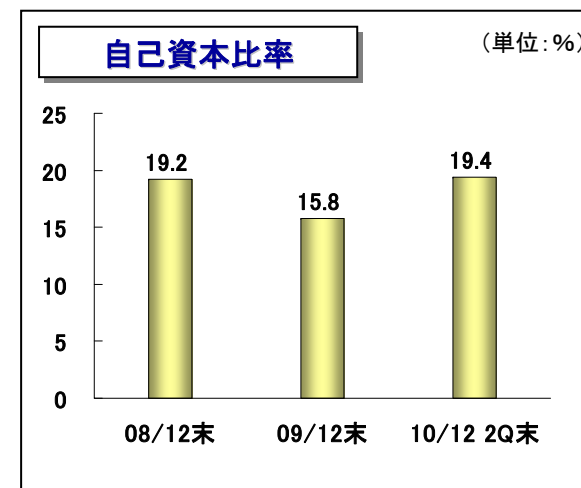
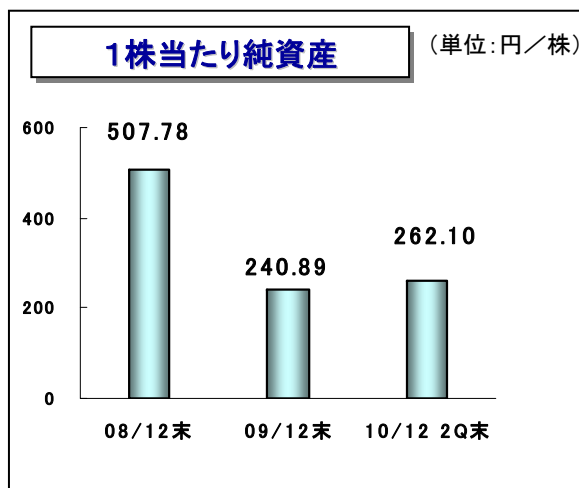
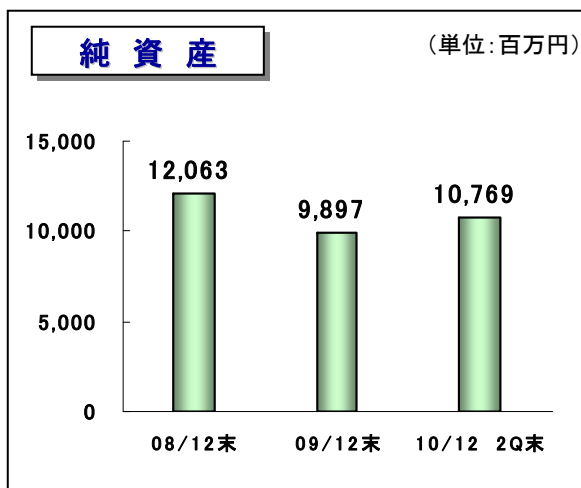


2010年12月期 第2四半期貸借対照表概況

(単位:百万円)	09/12期末	10/12 2Q末	増減額	増減率
資産	62,698	55,614	△ 7,084	△ 11.3%
現金同等物	3,163	4,669	1,506	47.6%
CMS貸付金	2,856	1,742	△ 1,113	△ 39.0%
販売用不動産	28,081	25,481	* △ 2,599	△ 9.3%
有形固定資産	14,908	14,777	△ 131	△ 0.9%
投資有価証券等	4,078	3,253	△ 824	△ 20.2%
その他	9,611	5,689	* △ 3,921	△ 40.8%
負債	52,800	44,845	△ 7,955	△ 15.1%
社債・借入金	37,803	30,365	* △ 7,437	△ 19.7%
受託預り金	4,690	3,405	△ 1,285	△ 27.4%
前受金	609	1,140	531	87.3%
その他	9,698	9,933	235	2.4%
純資産	9,897	10,769	871	8.8%

※
販売用不動産の売却及び
関係会社短期貸付金の回収
による借入金の削減

※投資有価証券等は投資有価証券と出資金の合計



Ⅱ 2010年12月期 通期業績見通し

全 社

■前年同期比 増収増益

(増収要因)

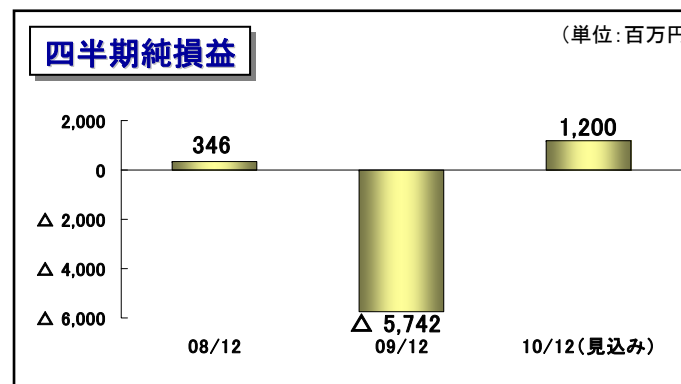
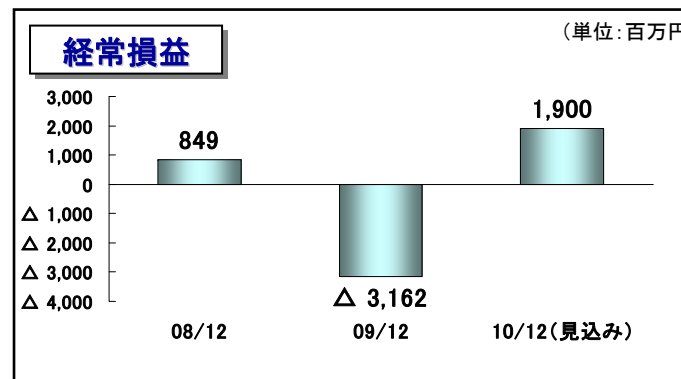
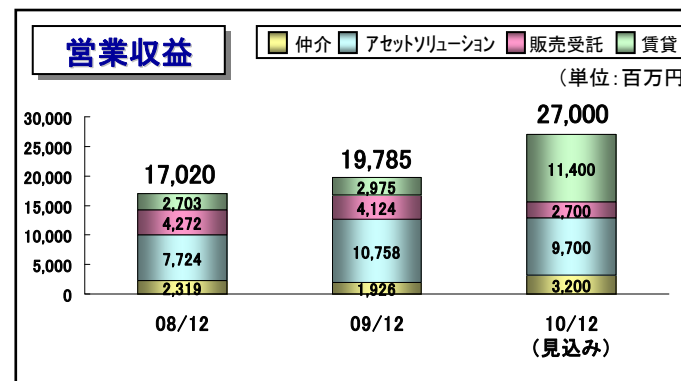
- ・仲介事業における投資用不動産等の大型取引成立による手数料収入の増加
- ・東京建物アメニティサポートの収益寄与

(増益要因)

- ・アセットソリューション事業において出資している SPCが保有する不動産の売却に伴う配当の計上
- ・たな卸資産評価損等の計上の減少

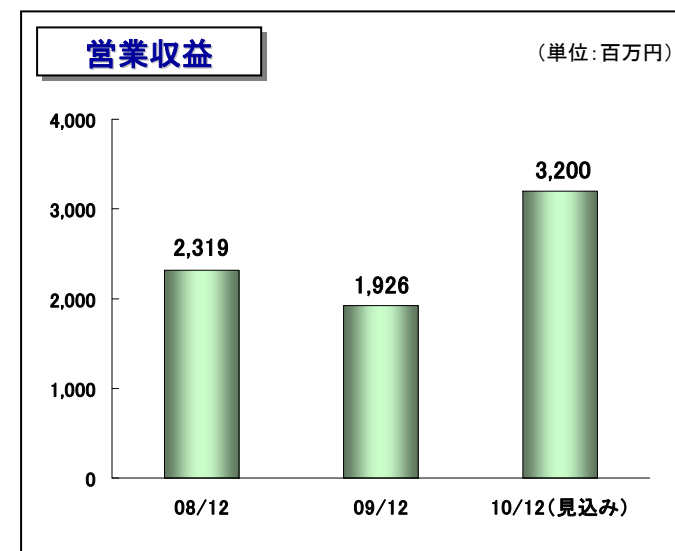
(単位:百万円)	09/12期 実績	10/12期 見込み	前年同期比		期初予想	増減
			増減額	増減率		
営業収益	19,785	27,000	7,214	36.5%	27,700	△ 700
仲介	1,926	3,200	1,273	66.1%	2,900	300
アセットソリューション	10,758	9,700	△ 1,058	△ 9.8%	10,800	△ 1,100
販売受託	4,124	2,700	△ 1,424	△ 34.5%	2,500	200
賃貸	2,975	11,400	8,424	283.1%	11,500	△ 100
営業損益	△ 2,486	2,400	4,886	-	2,000	400
仲介	△ 376	650	1,026	-	650	-
アセットソリューション	△ 2,151	1,300	3,451	-	850	450
販売受託	624	50	△ 574	△ 92.0%	0	50
賃貸	536	2,200	1,663	310.3%	1,800	400
消去又は全社	△ 1,119	△ 1,800	△ 680	-	△ 1,300	△ 500
経常損益	△ 3,162	1,900	5,062	-	1,400	500
当期純損益	△ 5,742	1,200	6,942	-	800	400

※「消去又は全社」は、主に管理部門にかかる費用



仲介

(単位:百万円)	09/12期 実績	10/12期 見込み	増減率	期初予想	増減
営業収益	1,926	3,200	66.1%	2,900	300
営業損益	△ 376	650	-	650	-
営業利益率	-	20.3%	-	22.4%	△ 2.1%



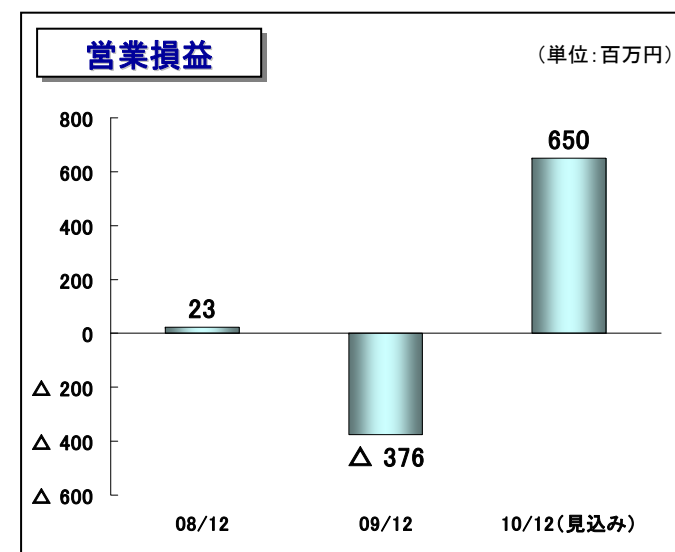
■法人仲介の増加により、手数料収入が増加

< 法人仲介 >

- ・出資先ファンドの物件売却時における仲介機会の獲得
- ・CRE(企業不動産)戦略支援等の強化による特定法人顧客の増強
- ・芙蓉グループ企業への積極的アプローチ
- ・コンサルティング営業の強化

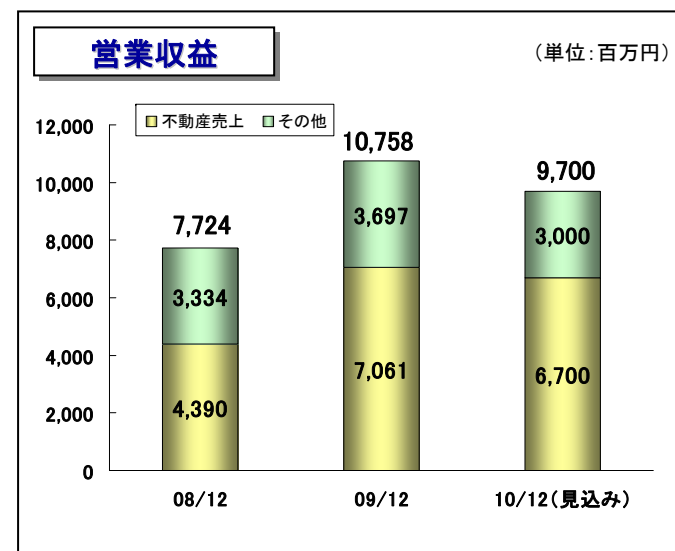
< 個人仲介 >

- ・東京建物アメニティサポートとの協業による、同社管理物件の受注拡大
- ・個人仲介部門の増設、営業形態の見直し等、個人仲介の機会獲得への基盤を整備



アセットソリューション

(単位:百万円)	09/12期 実績	10/12期 見込み	増減率	期初予想	増減
営業収益	10,758	9,700	△ 9.8%	10,800	△ 1,100
営業損益	△ 2,151	1,300	-	850	450
営業利益率	-	13.4%	-	7.9%	5.5%



■販売用不動産の売却活動を強化し資産の圧縮を確実に進める

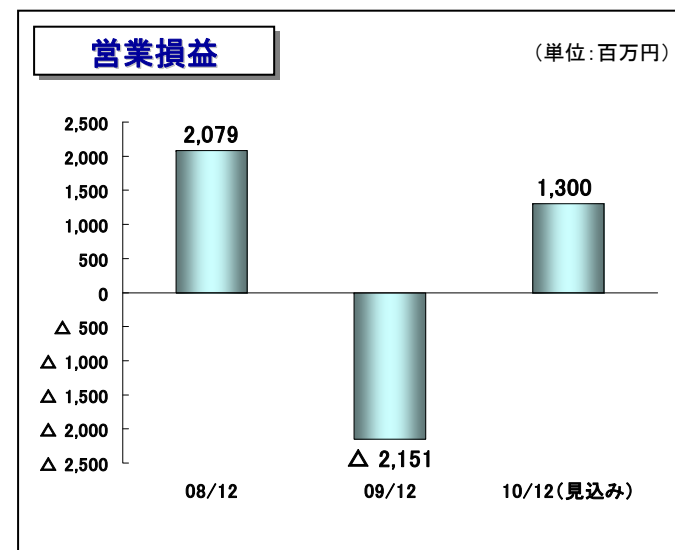
- 収益不動産等 売上目標30億円

売却予定	横浜市中区	賃貸マンション 3階建
	東京都港区	賃貸マンション 10階建

- ガレリア ヴェール 売上目標37億円(165戸の引渡し)

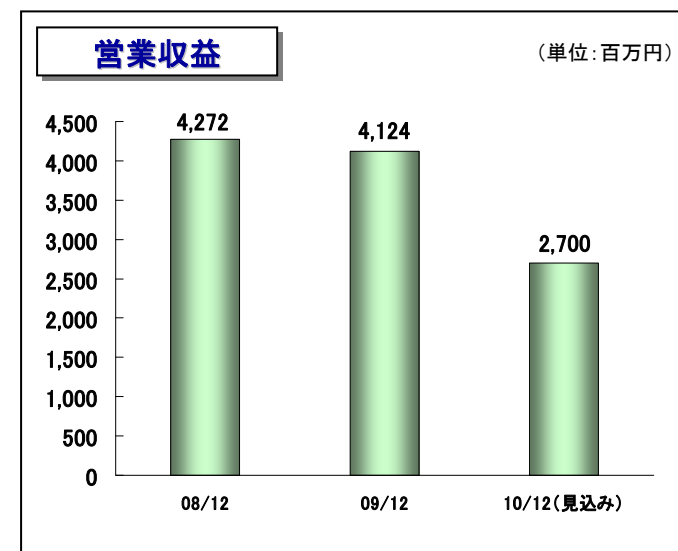
■その他

- 前期末に販売用不動産の一部を固定資産に振替えたことにより
賃料収入の一部がアセットソリューション事業から賃貸事業へ



販売受託

(単位:百万円)	09/12期 実績	10/12期 見込み	増減率	期初予想	増減
営業収益	4,124	2,700	△ 34.5%	2,500	200
営業利益	624	50	△ 92.0%	0	50
営業利益率	15.1%	1.9%	-	-	-



■引渡戸数の減少により減収減益

- 引渡見込み戸数 2,200戸 (前期比 685戸減)
(※) 今期引渡予定物件のうち77%が契約済(10年6月末時点)
- 供給戸数減に対応する為のコストコントロールの徹底

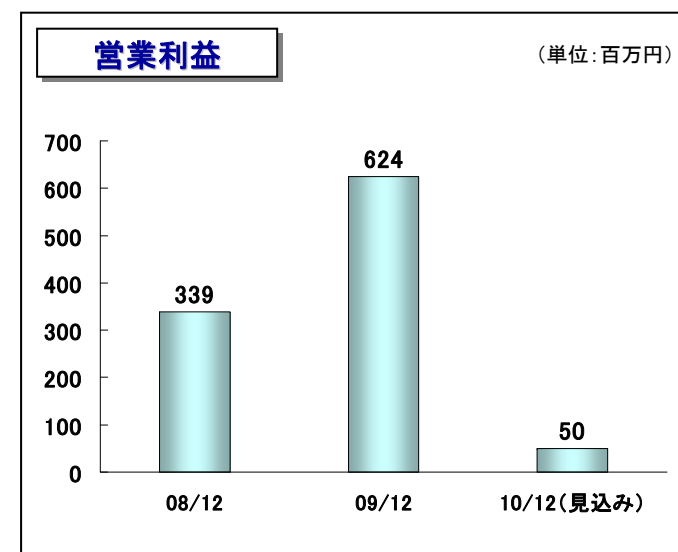
主な引渡予定物件

『Brillia urbrio 戸塚』(189戸) ※販売シェア100%

『Brillia City ひばりが丘』(356戸) ※販売シェア100%

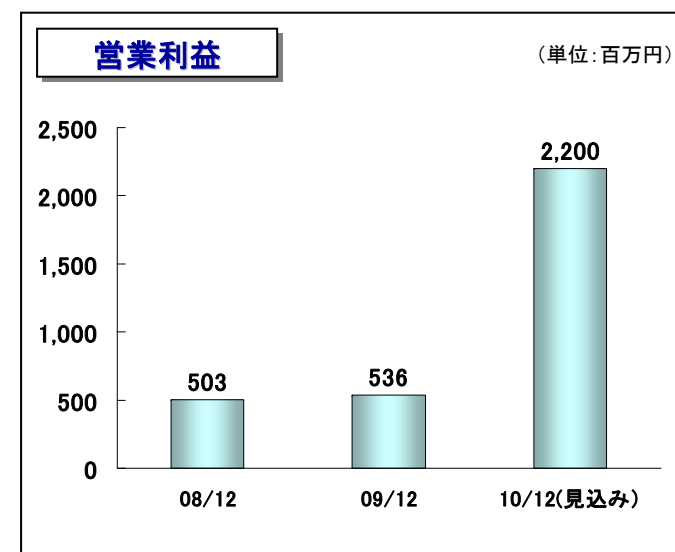
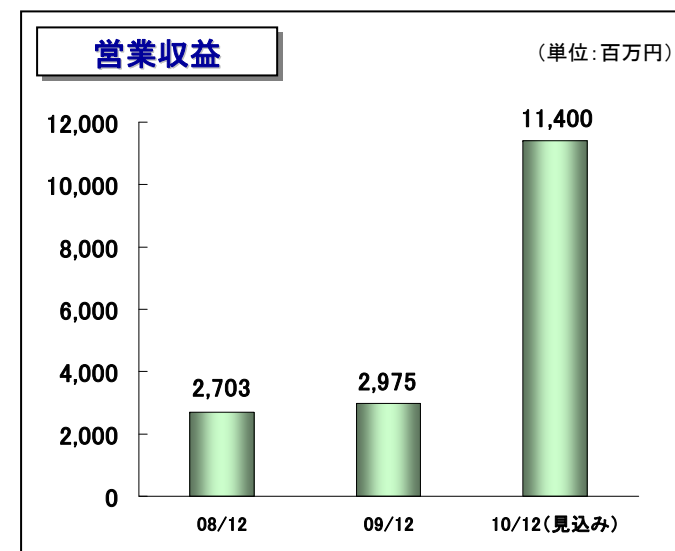
『Brillia e-SQUARE』(129戸) ※販売シェア100%

※各物件の戸数は販売シェア按分前



賃 貸

(単位:百万円)	09/12期 実績	10/12期 見込み	増減率	期初予想	増減
営業収益	2,975	11,400	283.1%	11,500	△ 100
営業利益	536	2,200	310.3%	1,800	400
営業利益率	18.0%	19.3%	-	15.7%	3.6%



■東京建物アメニティサポートの収益寄与
営業収益74億円

■販売用不動産の一部を固定資産に振替(前期末)
(賃貸収入の一部がアセットソリューション事業から賃貸事業へ)
振替分賃料収入9億円

管理戸数目標(連結)

44,625戸(09/12期末) ⇒ 48,000戸(純増3,375戸)

会社概要

商号	東京建物不動産販売株式会社
創業	1980年5月
本社	東京都新宿区西新宿1丁目25番1号
資本金	31億850万円
代表者	代表取締役社長 坪井 和重

事業年度	1月1日から12月31日まで	
上場市場	東証一部（証券コード3225）	
株主構成	東京建物(株)	75.8%
	個人	20.0%
	外国法人等	0.5%
	金融機関	3.2%
	その他	0.5%

事業内容	■ 仲介事業 売買仲介・賃貸仲介・コンサルティング
	■ アセットソリューション事業 収益不動産等の取得および再販
	■ 販売受託事業 新築分譲マンションの販売
	■ 賃貸事業 不動産の賃貸・管理・賃貸保証業務

会社沿革	
1980年	<ul style="list-style-type: none"> 東京建物(株)の不動産流通部門を担って『東建住宅サービス(株)』として営業を開始 第1号支店、相模原支店（現：町田支店）設置 …『仲介』事業開始
1983年	<ul style="list-style-type: none"> 受託営業部（現：賃貸営業部）設置 …『賃貸』事業開始
1988年	<ul style="list-style-type: none"> 東京建物(株)が開発・分譲する物件の販売受託を開始 …『販売受託』事業開始
2003年	<ul style="list-style-type: none"> 法人営業部内にアセットソリューション営業室（現：アセットソリューション営業部）を設置 …『アセットソリューション』事業を本格的に開始
2006年	<ul style="list-style-type: none"> 東京証券取引所市場第二部上場
2007年	<ul style="list-style-type: none"> 東京証券取引所市場第一部指定替え
2009年	<ul style="list-style-type: none"> 株式交換により(株)東京建物アメニティサポートを完全子会社化

従業員数 (連結)	仲介事業	173名
	アセットソリューション事業	14名
	販売受託事業	189名
	賃貸事業	487名
	全社（共通）	49名
合計		912名 （前期末比4名減）

* 賃貸事業には、東京建物アメニティサポート401名と日本レンタル保証1名を含む。

（2010年6月30日現在）

IRに関するお問い合わせ先

部署	東京建物不動産販売株式会社 経営企画部 企画グループ
電話	(03)4335-7170
FAX	(03)3349-0822
E-mail	ir@ttfuhan.com