

# 2012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**

2012年8月9日

## I 2012年12月期 第2四半期決算概要………… 2

## II 2012年12月期 通期業績見通し………… 14

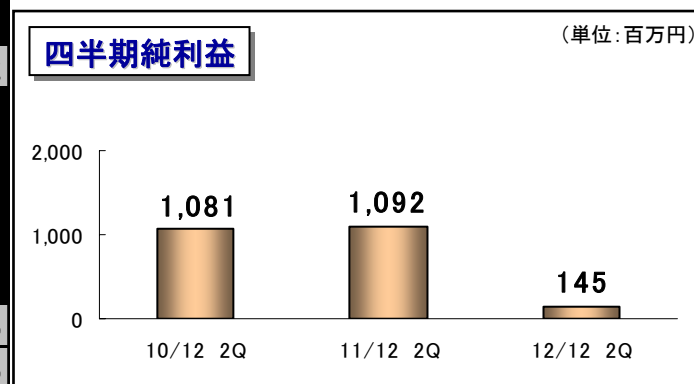
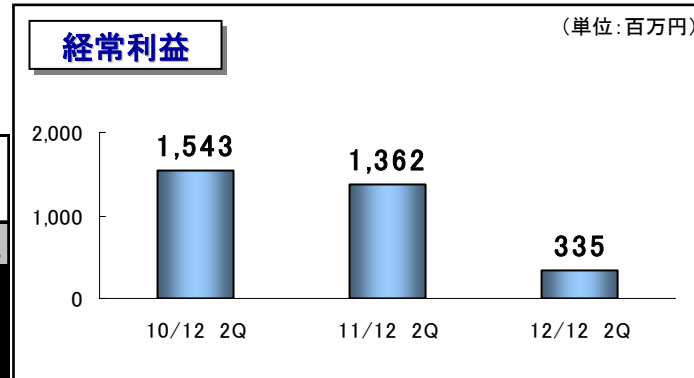
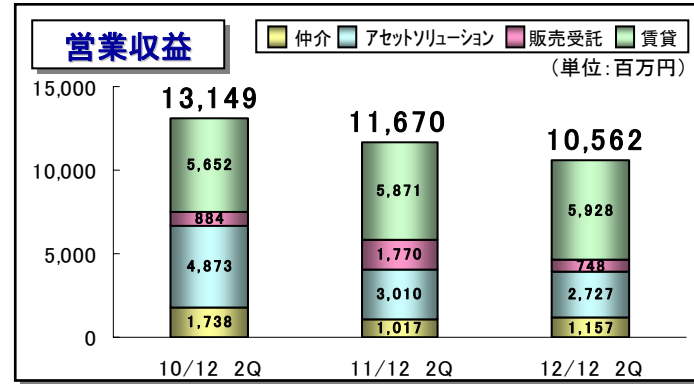
- この資料には、東京建物不動産販売の現在の計画、確信及びその業績に関する将来の見通しが含まれています。
- これらの見通しは、将来の業績を完全に見通したものであるとは限らず、将来の業績に影響を与えうるリスクや不確実な要素が含まれています。実際の業績は、さまざまな要素により、これらの見通しとは異なることがあります。

## I 2012年12月期 第2四半期決算概要

## 全社

### ■前年同期比減収減益も、 収益利益ともに中間の業績予想数値を上回る

- 販売受託事業における引渡戸数の減少、  
アセットソリューション事業における不動産売却の減少等により減収減益
- アセットソリューション事業において、下期に売却を予定していた  
販売用不動産の売却が前倒しで進捗したことにより、  
中間の業績予想数値を上回る
- 連結納税による税負担軽減は昨年で終了し、今期は通常ベースの課税



(単位: 百万円)	11/12期 2Q	12/12期 2Q	前年同期比		期初 2Q予想	増減
			増減額	増減率		
<b>営業収益</b>	<b>11,670</b>	<b>10,562</b>	<b>△1,108</b>	<b>△9.5%</b>	<b>10,200</b>	<b>362</b>
仲介	1,017	1,157	139	13.7%		
アセットソリューション	3,010	2,727	△283	△9.4%		
販売受託	1,770	748	△1,021	△57.7%		
賃貸	5,871	5,928	57	1.0%		
<b>営業利益</b>	<b>1,540</b>	<b>522</b>	<b>△1,018</b>	<b>△66.1%</b>	<b>300</b>	<b>222</b>
仲介	△113	△57	55	-		
アセットソリューション	757	536	△221	△29.2%		
販売受託	502	△287	△789	-		
賃貸	1,004	844	△159	△15.9%		
調整額	△610	△513	96	-		
<b>経常利益</b>	<b>1,362</b>	<b>335</b>	<b>△1,026</b>	<b>△75.4%</b>	<b>100</b>	<b>235</b>
<b>四半期純利益</b>	<b>1,092</b>	<b>145</b>	<b>△946</b>	<b>△86.7%</b>	<b>50</b>	<b>95</b>

※「調整額」は、主に管理部門にかかる費用

仲介

(単位:百万円)	11/12期 2Q	12/12期 2Q	増減率
営業収益	1,017	1,157	13.7%
営業損益	△ 113	△ 57	-
営業利益率	-	-	-

■取引件数増加により増収

< 法人仲介 >

●取扱件数増加に伴い、取扱高、手数料収入ともに増加

※取扱件数	11/12期2Q 75件	⇒	12/12期2Q 92件
※10億円以上の取引	11/12期2Q 3件	⇒	12/12期2Q 4件
※取扱高	11/12期2Q 16,795百万円	⇒	12/12期2Q 21,006百万円
※仲介手数料(売買)	11/12期2Q 608百万円	⇒	12/12期2Q 684百万円

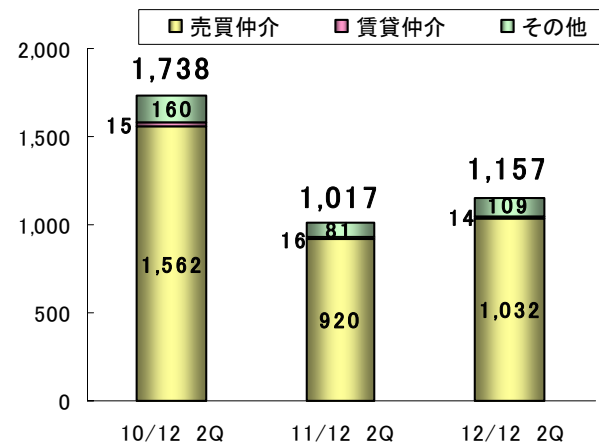
< 個人仲介 >

●取扱件数増加に伴い、取扱高、手数料収入ともに増加

※取扱件数	11/12期2Q 294件	⇒	12/12期2Q 330件
※取扱高	11/12期2Q 7,441百万円	⇒	12/12期2Q 8,463百万円
※仲介手数料(売買)	11/12期2Q 311百万円	⇒	12/12期2Q 348百万円

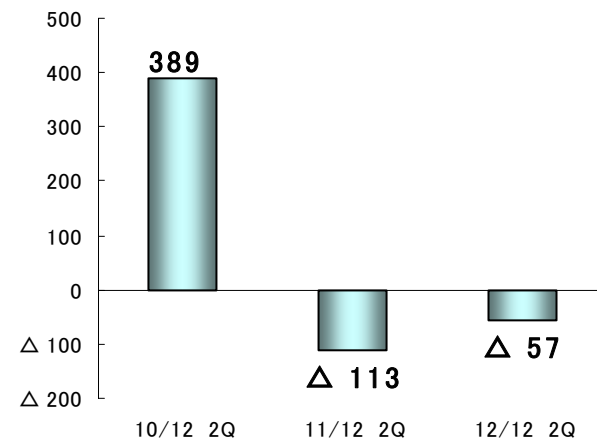
営業収益

(単位:百万円)

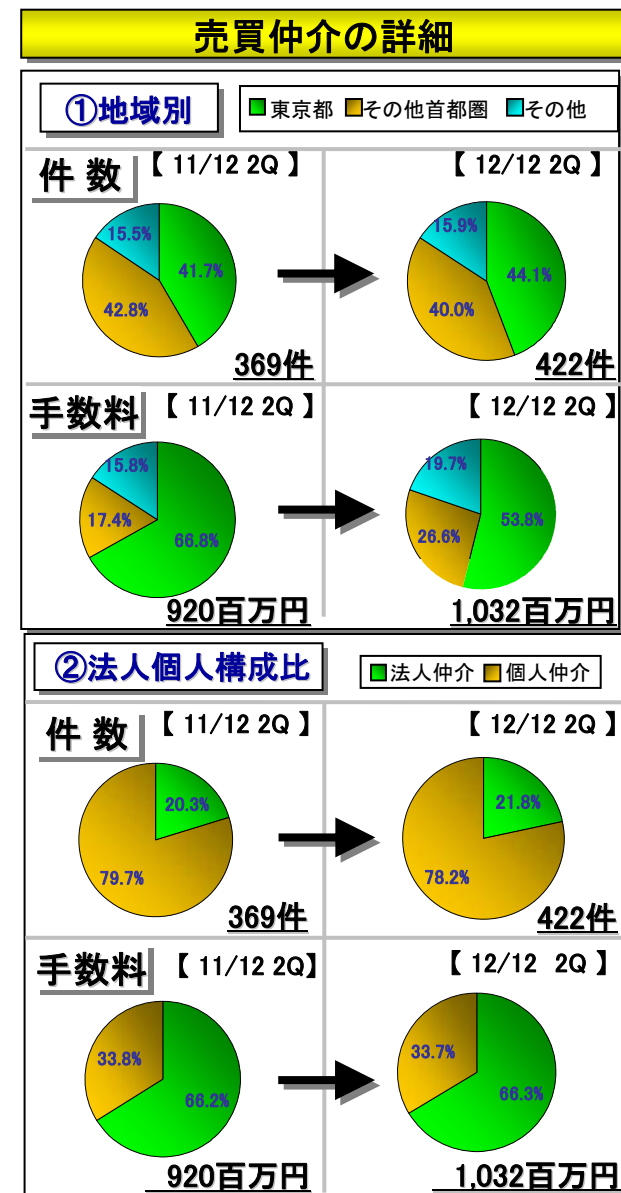


営業損益

(単位:百万円)



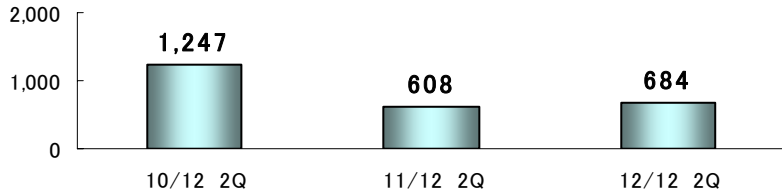
(単位:百万円)	11/12 2Q		12/12 2Q		前年同期比	
	金額	比率	金額	比率	増減額	増減率
営業収益	1,017	100.0%	1,157	100.0%	139	13.7%
売買仲介	920	90.4%	1,032	89.3%	112	12.2%
賃貸仲介	16	1.6%	14	1.3%	△1	△7.3%
その他	81	8.0%	109	9.5%	27	34.3%
<b>&lt;売買仲介内訳&gt;</b>						
仲介手数料	920	100.0%	1,032	100.0%	112	12.2%
法人仲介	608	66.2%	684	66.3%	75	12.5%
個人仲介	311	33.8%	348	33.7%	36	11.8%
取扱件数	369	100.0%	422	100.0%	53	14.4%
法人仲介	75	20.3%	92	21.8%	17	22.7%
個人仲介	294	79.7%	330	78.2%	36	12.2%
取扱高	24,236	100.0%	29,470	100.0%	5,234	21.6%
法人仲介	16,795	69.3%	21,006	71.3%	4,211	25.1%
個人仲介	7,441	30.7%	8,463	28.7%	1,022	13.7%
平均取扱高	65		69		4	6.3%
法人仲介	223		228		4	2.0%
個人仲介	25		25		0	1.3%
手数料率	3.8%		3.5%		△0.3%	
法人仲介	3.6%		3.3%		△0.4%	
個人仲介	4.2%		4.1%		△0.1%	



法人仲介(ホールセール)の詳細

仲介手数料

(単位:百万円)

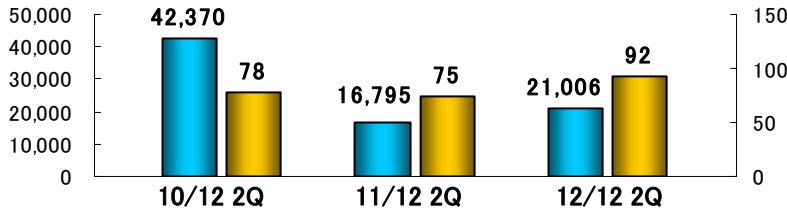


取扱高・取扱件数

■ 取扱高 ■ 取扱件数

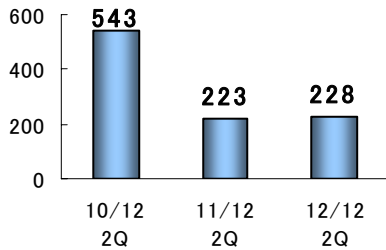
(単位:百万円)

(単位:件)

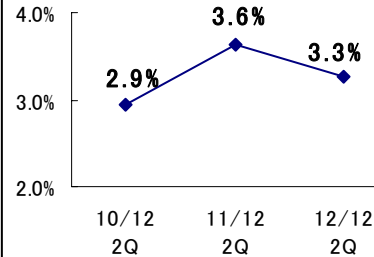


平均取扱高

(単位:百万円)

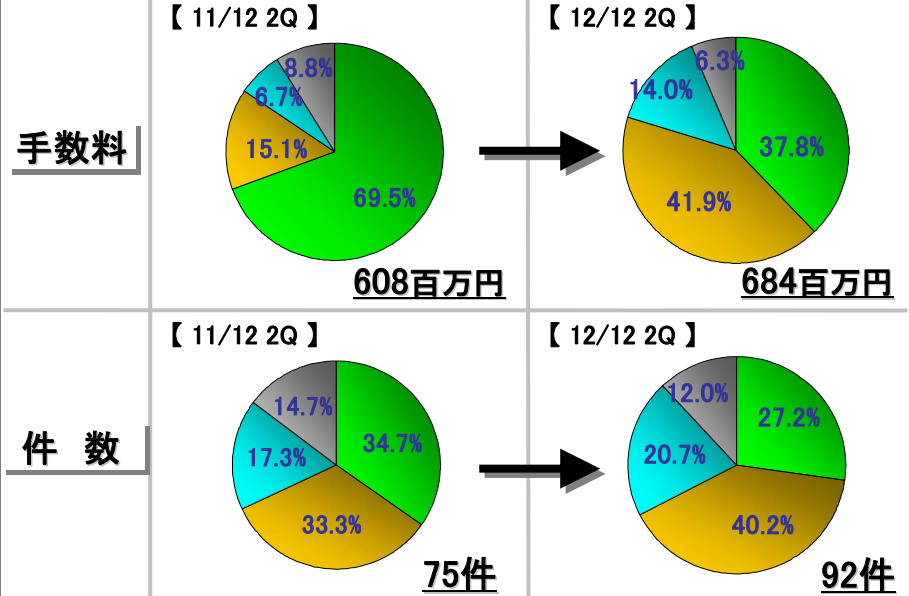


手数料率の推移



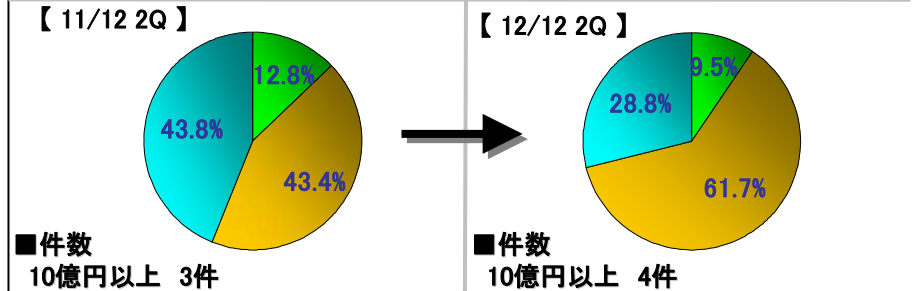
物件種別

■ 開発用地 ■ 収益不動産 ■ 自己利用 ■ その他



価格帯別内訳(手数料ベース)

■ 1億未満 ■ 1億以上 ■ 10億以上



アセットソリューション

(単位:百万円)	11/12期 2Q	12/12期 2Q	増減率
営業収益	3,010	2,727	△9.4%
営業利益	757	536	△29.2%
営業利益率	25.2%	19.7%	-

■不動産売上の減少等により減収減益

□不動産売上

●文花プロジェクト

SRC造12階建 住宅 延床面積約3,550㎡ 総戸数54戸

●その他収益不動産等

区分マンション等

⇒アウルタワー 保有17戸中16戸の売却を完了

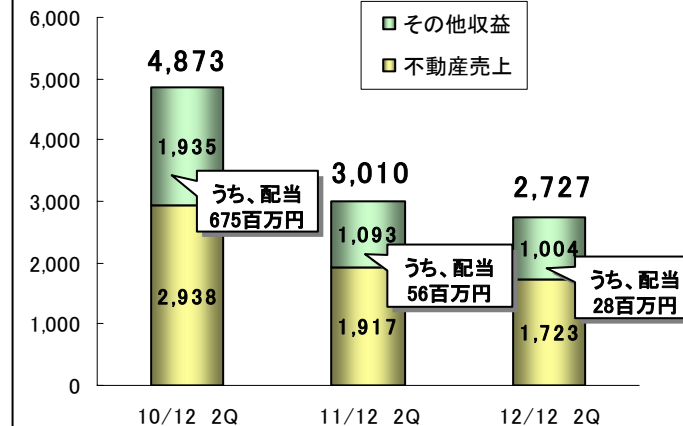
□購入案件

●文花プロジェクト

SRC造12階建 住宅 延床面積約3,550㎡ 総戸数54戸

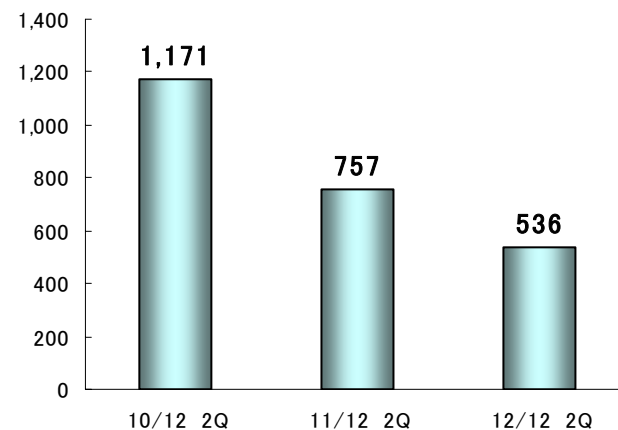
営業収益

(単位:百万円)

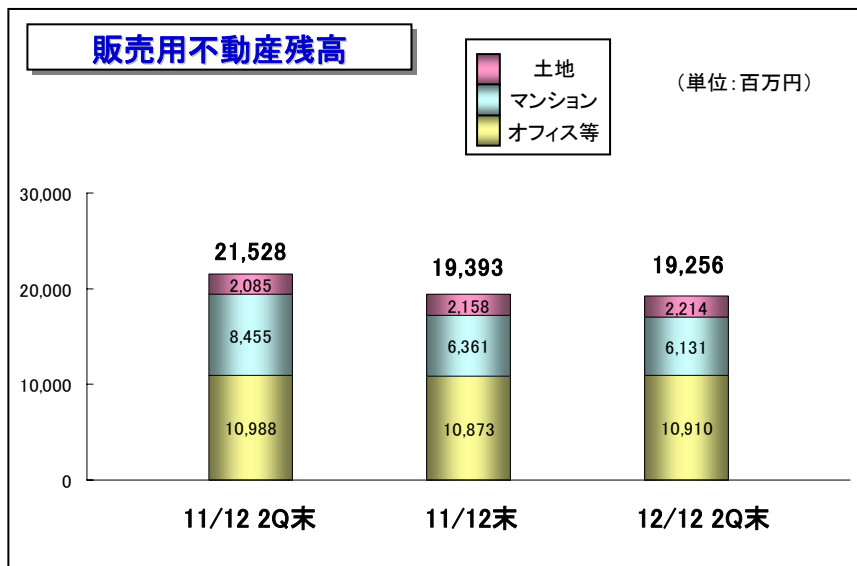


営業利益

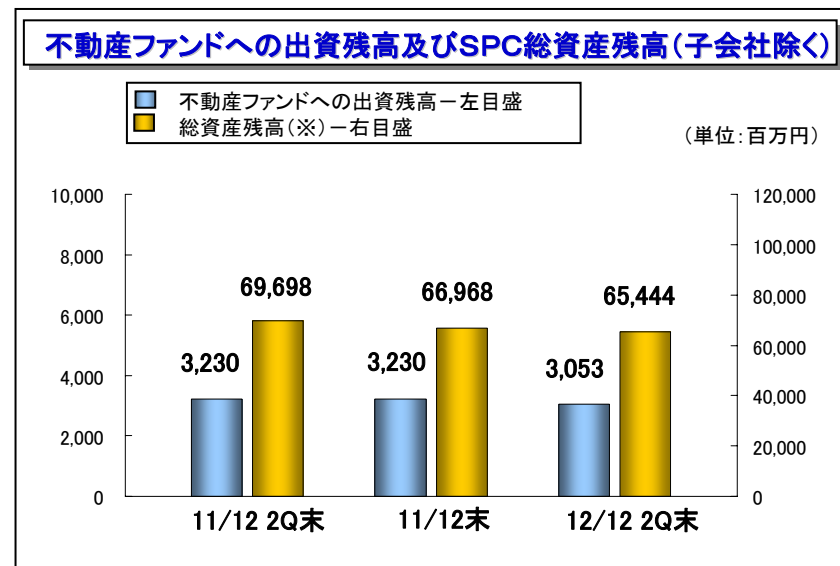
(単位:百万円)







※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)

## アウルタワー売却進捗



**アウルタワー**

RC造一部鉄骨造  
 地上52階・地下2階・塔屋2階  
 総戸数608戸  
 (保有戸数17戸うち16戸売却済)

## 12/12 2Q 購入・売却案件



**文花プロジェクト**

SRC造12階建  
 住宅  
 延床面積約3,550㎡  
 総戸数54戸

販売受託

(単位:百万円)	11/12期 2Q	12/12期 2Q	増減率
営業収益	1,770	748	△57.7%
営業損益	502	△ 287	-
営業利益率	28.4%	-	-

■都心大型物件の引渡戸数減少により前年同期比で減収減益

- 引 渡 戸 数 625戸 (前年同期比 476戸減)  
 <内訳:首都圏 284戸 関西 341戸>
- 竣工済未契約戸数 354戸 (前期末比 73戸減)  
 <内訳:首都圏 256戸 関西 98戸>

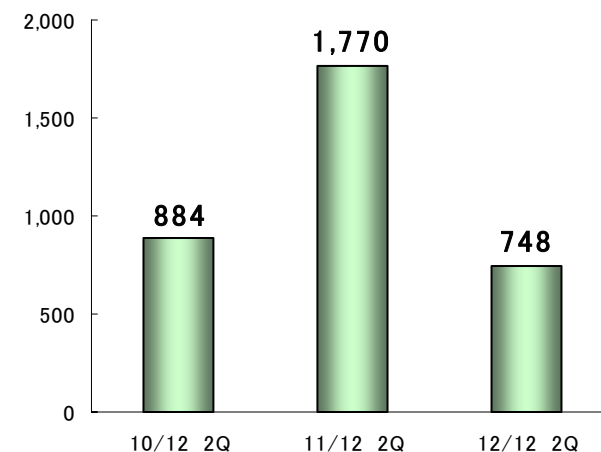
●第2四半期の主な引渡物件

- 『プレミスト緑園都市』(87戸) ※販売シェア100%
- 『オーシャンレジデンス辻堂海浜公園』(161戸) ※販売シェア33%
- 『Brilliaレジデンス六甲アイランド』(455戸) ※販売シェア53%

※各物件の戸数は販売シェア按分前

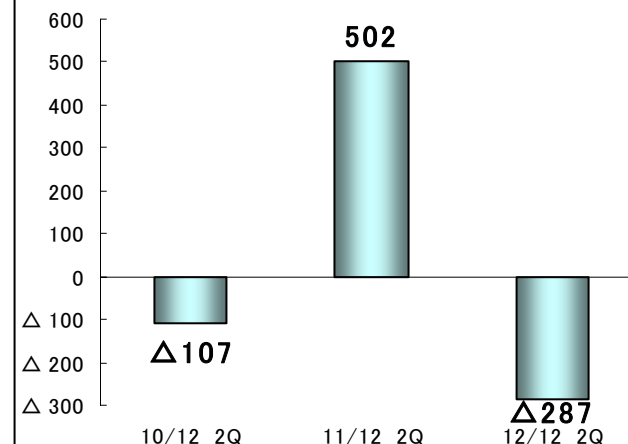
営業収益

(単位:百万円)

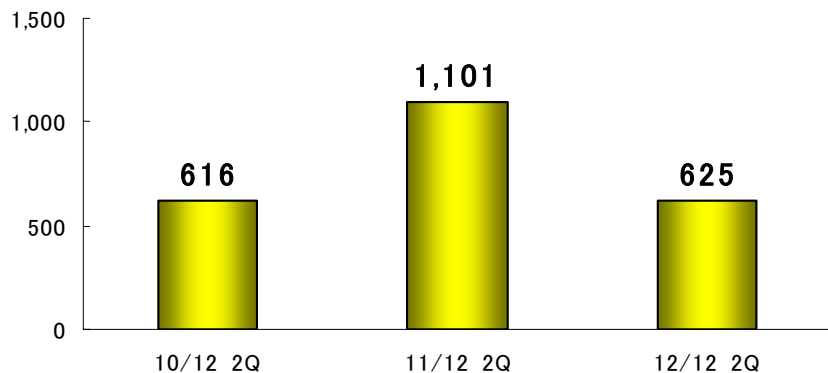


営業損益

(単位:百万円)



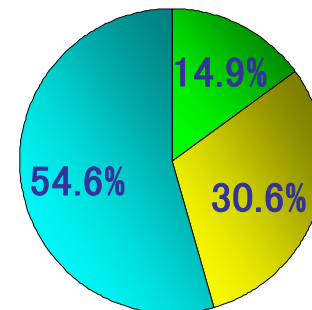
**引渡戸数**



※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

**取扱エリア**

■ 東京都 ■ 東京都以外の首都圏 ■ その他



【12/12 2Q】

※上記の比率は引渡戸数ベースで算出

**12/12 2Q 主な引渡物件**



**オーシャンレジデンス辻堂海浜公園** ※販売シェア33%



**Brilliaレジデンス六甲アイランド** ※販売シェア53%

賃貸

(単位:百万円)	11/12期 2Q	12/12期 2Q	増減率
営業収益	5,871	5,928	1.0%
営業利益	1,004	844	△15.9%
営業利益率	17.1%	14.2%	-

■管理戸数増加により増収も管理体制強化に伴う  
人員増強コストの増加等により減益

●東京建物アメニティサポート(単体)

営業収益39億円

●社宅管理代行受託取組を強化 管理戸数5,000戸達成

社宅管理代行戸数 : 5,845戸(前期末比+1,096戸)

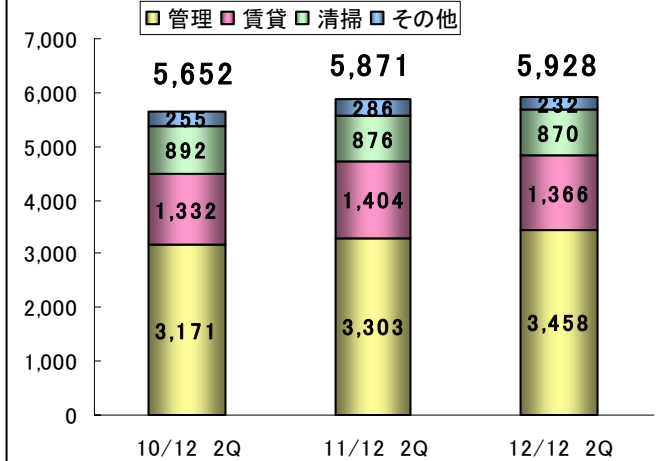
当社グループの管理戸数実績 53,768戸

- ・当社管理戸数 18,760戸(前期末比+995戸)
- ・東京建物アメニティサポート管理戸数 35,008戸(前期末比+687戸)

※重複分を除く

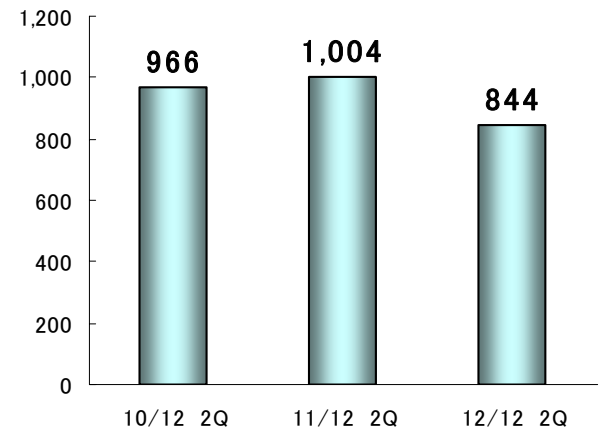
営業収益

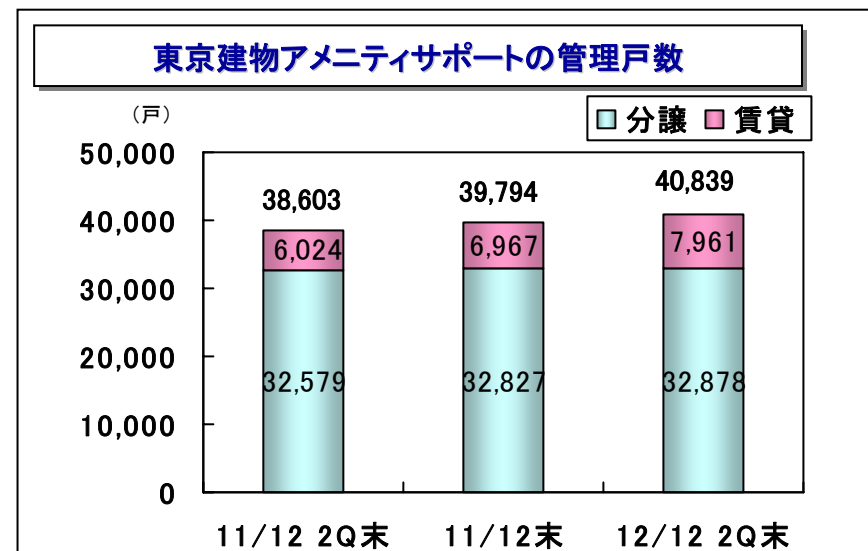
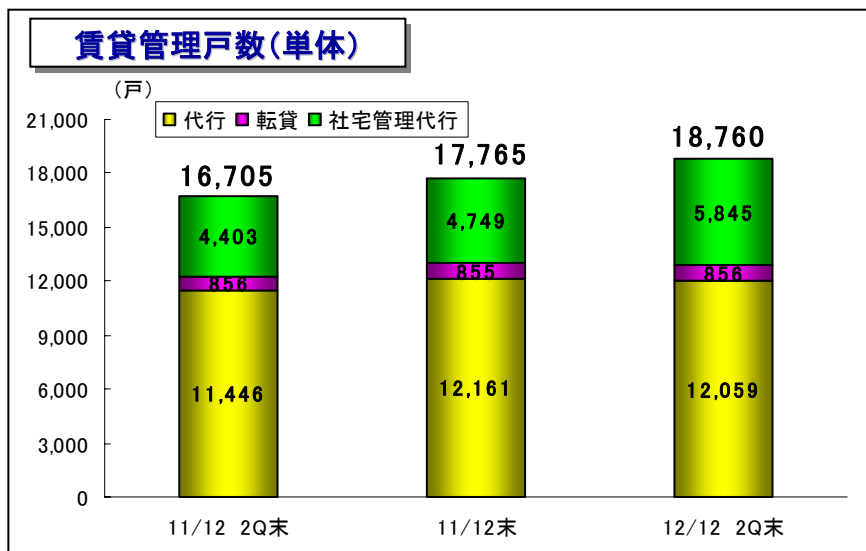
(単位:百万円)



営業利益

(単位:百万円)





※上記管理戸数は住宅系の管理戸数の総数。

## 12/12 2Q 主な管理受託物件

**ラキャリラット日本橋**  
東京都中央区

27戸  
(2012年1月受託)

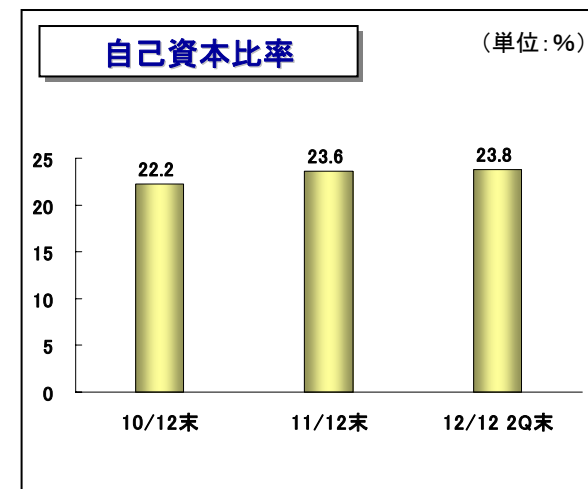
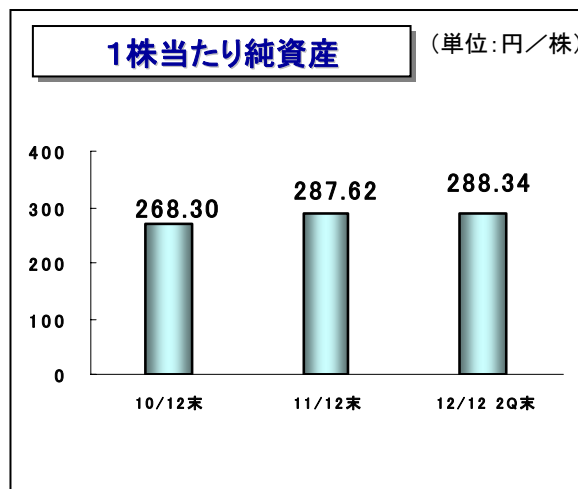
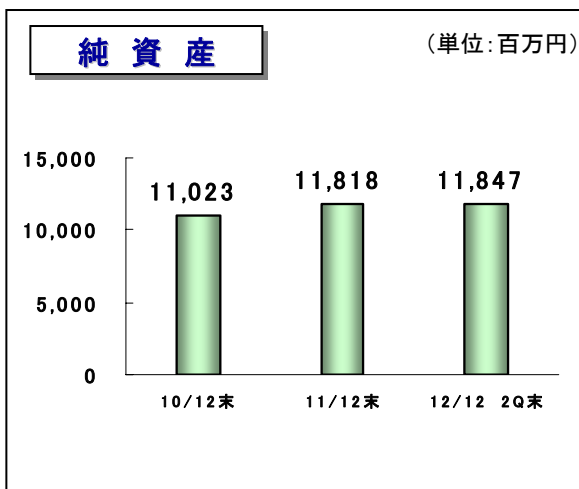
**中野セントラルパークレジデンス**  
東京都中野区

17戸  
(2012年5月受託)

(単位:百万円)	11/12末	12/12 2Q末	増減額	増減率
<b>資産</b>	<b>50,055</b>	<b>49,766</b>	<b>△ 288</b>	<b>△ 0.6%</b>
現金同等物	4,356	1,962 ※	△ 2,394	△ 54.9%
CMS貸付金	598	2,052	1,453	242.8%
販売用不動産	19,393	19,256	△ 136	△ 0.7%
有形固定資産	15,891	15,836	△ 55	△ 0.3%
投資有価証券等	3,792	3,715	△ 77	△ 2.0%
その他	6,021	6,943	921	15.3%
<b>負債</b>	<b>38,237</b>	<b>37,919</b>	<b>△ 317</b>	<b>△ 0.8%</b>
有利子負債	23,701	22,853 ※	△ 848	△ 3.6%
受託預り金	3,527	2,610 ※	△ 917	△ 26.0%
前受金	955	1,538	583	61.1%
その他	10,052	10,916	864	8.6%
<b>純資産</b>	<b>11,818</b>	<b>11,847</b>	<b>29</b>	<b>0.2%</b>

※ 「有利子負債」・「受託預り金」の減少に伴い、「現金同等物」圧縮

※投資有価証券等は投資有価証券と出資金の合計



## Ⅱ 2012年12月期 通期業績見通し

---

## 全社

### ■前期比 営業収益 約3億円増・当期純利益 約3億円減

(営業収益について)

●仲介事業 CRE戦略・Brillia認定中古マンション制度等の施策効果による増収

(営業利益・経常利益について)

●仲介事業 収益増加に伴い増益

●アセットソリューション事業 販売用不動産売却による増益

(当期純利益について)

●連結納税による税金費用の低減効果がなくなるため、最終利益は減益

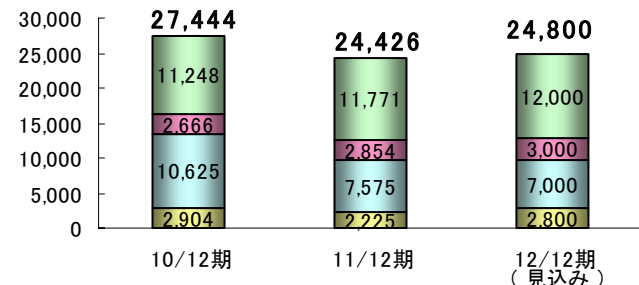
(単位:百万円)	11/12期	12/12期	前年同期比	
	実績	見込み	増減額	増減率
<b>営業収益</b>	24,426	24,800	373	1.5%
仲介	2,225	2,800	574	25.8%
アセットソリューション	7,575	7,000	△575	△7.6%
販売受託	2,854	3,000	145	5.1%
賃貸	11,771	12,000	228	1.9%
<b>営業利益</b>	2,240	2,300	59	2.7%
仲介	△53	100	153	-
アセットソリューション	1,168	1,300	131	11.2%
販売受託	408	300	△108	△26.5%
賃貸	1,925	1,700	△225	△11.7%
調整額	△1,208	△1,100	108	-
<b>経常利益</b>	1,890	1,900	9	0.5%
<b>当期純利益</b>	1,321	1,000	△321	△24.3%

※「調整額」は、主に管理部門にかかる費用

### 営業収益

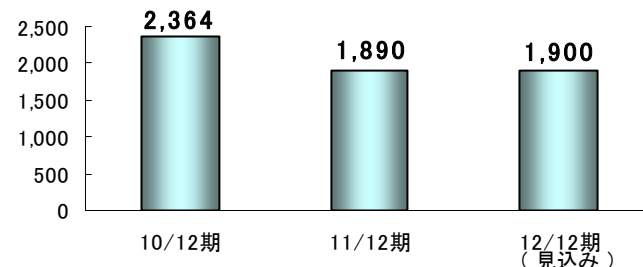
■ 仲介 ■ アセットソリューション ■ 販売受託 ■ 賃貸

(単位:百万円)



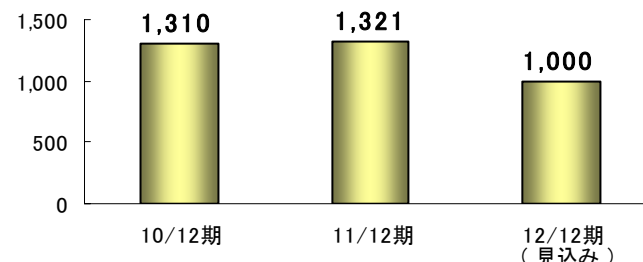
### 経常利益

(単位:百万円)



### 当期純利益

(単位:百万円)





**仲 介**

(単位:百万円)	11/12期 実績	12/12期 見込み	増減率
営業収益	2,225	2,800	25.8%
営業損益	△53	100	-
営業利益率	-	3.6%	-

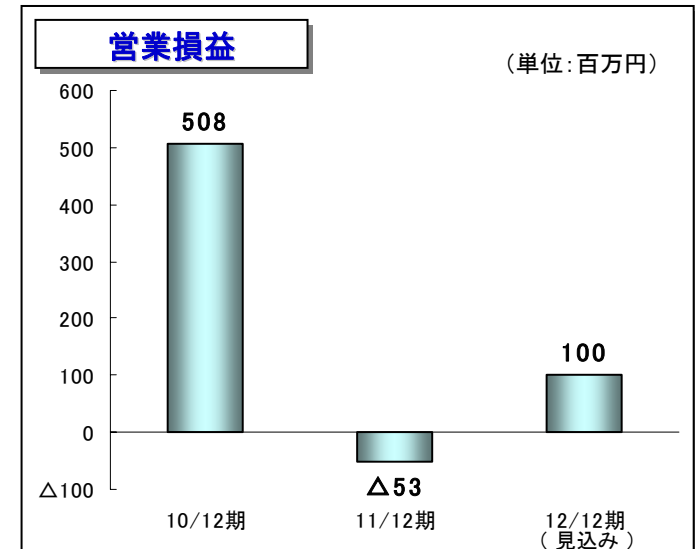
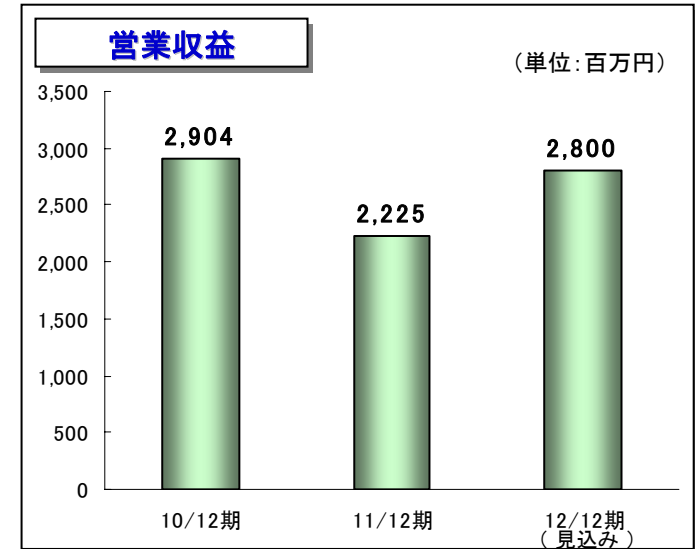
**■ターゲットを絞った顧客の取り込み、施策展開  
東京建物グループの窓口として様々なソリューションを提供**

**<法人仲介>**

- CRE（企業不動産）戦略強化のためソリューション営業本部を新設  
芙蓉グループ企業への積極的アプローチ  
部門、グループを横断した様々なソリューションを提供
- 賃貸事業の社宅管理代行を切り口とした、法人顧客のネットワーク強化

**<個人仲介>**

- Brillia認定中古マンション制度開始(2012年2月6日より)  
当社ならではのサービス提供により、Brillia中古市場での当社シェア拡大
- 会員制度サポーターズクラブの活用  
既存顧客からの紹介客を取り込み、安定的な手数料収入獲得



アセットソリューション

(単位:百万円)	11/12期 実績	12/12期 見込み	増減率
営業収益	7,575	7,000	△7.6%
営業利益	1,168	1,300	11.2%
営業利益率	15.4%	18.6%	-

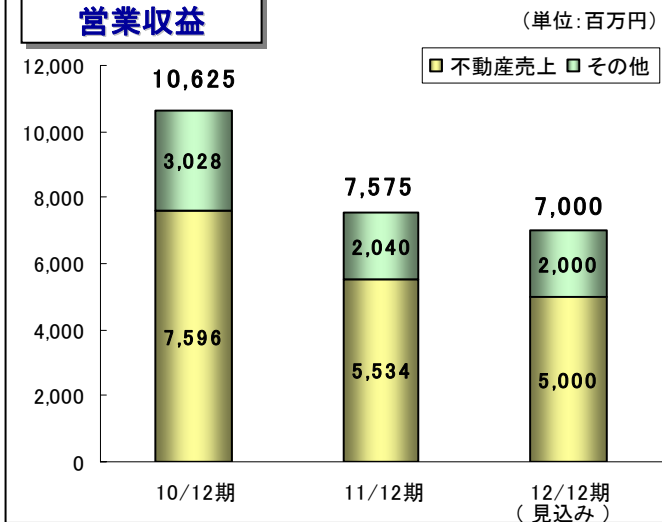
■ガレリア ヴェールの販売終了による収益減となるも、販売用不動産売却や小口買取仲介により増益を目指す

●不動産売上 通期目標50億円 (上期実績約17億円)

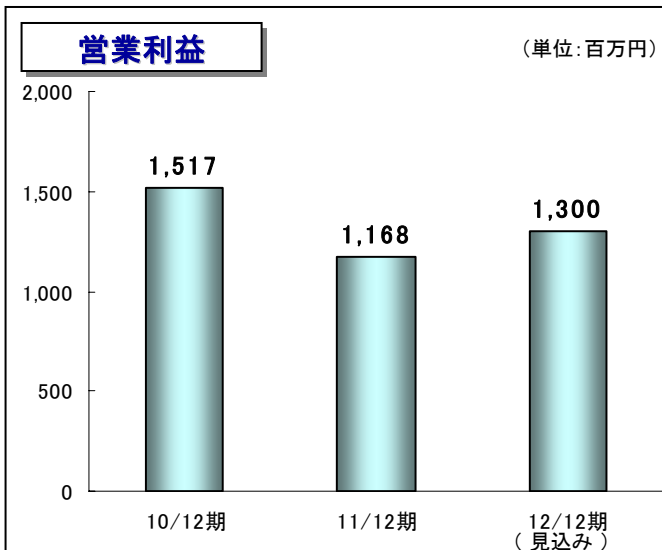
- 10億円～20億円規模の不動産の購入・売却
- アウルタワーの売却(17戸中残り1戸の完売  
⇒7月にて完売済)
- 区分所有マンション等買取仲介

●販売用不動産残高は現状維持で資産入替えを計画

営業収益



営業利益



販売受託

(単位:百万円)	11/12期 実績	12/12期 見込み	増減率
営業収益	2,854	3,000	5.1%
営業利益	408	300	△26.5%
営業利益率	14.3%	10.0%	-

■引渡戸数増加により増収も、  
都心・大型物件の引渡減少により減益を見込む

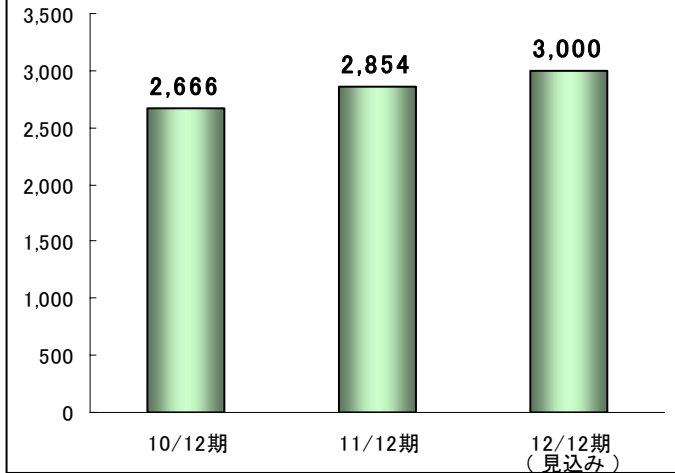
- 引渡見込戸数 2,080戸 (※) [前期比 276戸増]  
(※) 今期引渡予定物件のうち 約 71% が契約済 (12年6月末時点)
- グループ外受託案件の獲得強化  
実績案件:フェルモ南砂 (売主:JX日鉱日石不動産株式会社)  
ジオ門前仲町冬木 (売主:阪急不動産株式会社) 等

主な引渡予定物件 (12年下期)

- 『Brillia大井町 LA VIE EN TOWER』(269戸)  
※販売シェア70%
- 『ザ・タワーレジデンス大塚』(201戸)  
※販売シェア60%
- 『Brillia 高槻セントラルプレイス』(52戸)  
※販売シェア100%

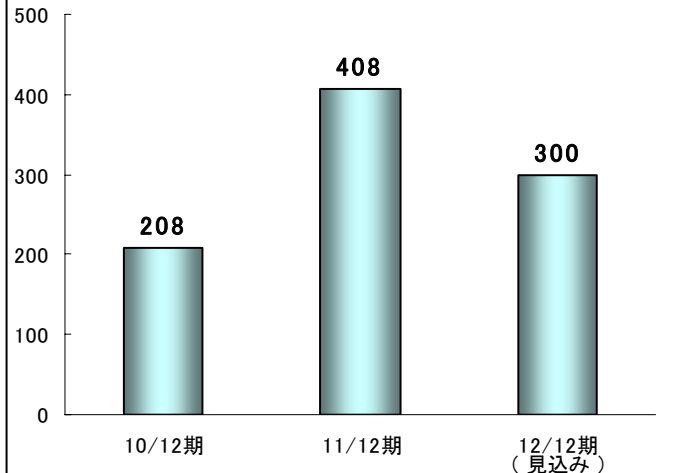
営業収益

(単位:百万円)



営業利益

(単位:百万円)



貸 貸

(単位:百万円)	11/12期 実績	12/12期 見込み	増減率
営業収益	11,771	12,000	1.9%
営業利益	1,925	1,700	△11.7%
営業利益率	16.4%	14.2%	-

■貸貸管理の事業拡充により、収益力の強化を図る

- 東京建物アメニティサポートと協業を深める
- 社宅管理代行の受託取り組み強化

管理戸数目標

52,086戸(11/12期末) ⇒ 58,700戸(純増6,614戸)

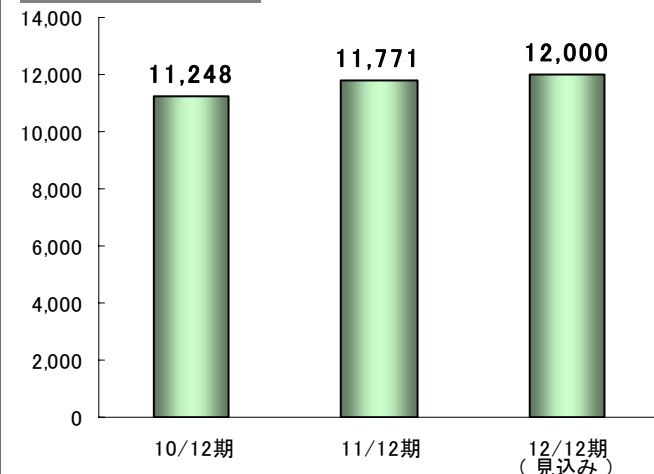
■東京建物アメニティサポートの業績見込(単体)

営業収益78億円

マンション管理戸数の増加等により1億円程度の増収を見込むが、管理体制強化に伴う人員増強コスト等により営業利益は減益を予定

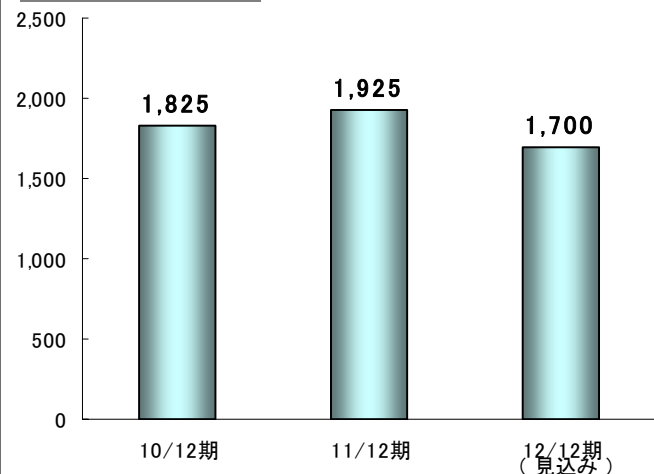
営業収益

(単位:百万円)



営業利益

(単位:百万円)



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 倉重 喜芳

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%
	個人等	19.1%
	国内法人	2.4%
	金融機関	2.2%
	外国法人等	0.3%
	証券会社	0.2%

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

会社沿革	
1980年	・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	・受託営業部（現：賃貸営業部）設置 …『賃貸』事業開始
1988年	・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	・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	・東京証券取引所市場第二部上場
2007年	・東京証券取引所市場第一部指定替え
2009年	・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	180名
	アセットソリューション事業	15名
	販売受託事業	169名
	賃貸事業	546名
	全社（共通）	31名
	<b>合計</b>	<b>941名</b> （前期末比12名増）

\* 賃貸事業には、東京建物アメニティサポート449名と日本レンタル保証2名を含む。

（2012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	<a href="mailto:ir@ttfuhan.com">ir@ttfuhan.com</a>

東京建物不動産販売

