

平成 18 年 12 月期 個別中間財務諸表の概要



平成 18 年 8 月 21 日

上場会社名 東京建物不動産販売株式会社  
コード番号 3225

上場取引所 東  
本社所在都道府県 東京都

(URL <http://www.ttfuhan.co.jp/>)

代表者 役職名 代表取締役社長  
問合せ先責任者 役職名 代表取締役専務取締役管理本部長  
決算取締役会開催日 平成 18 年 8 月 21 日  
単元株制度採用の有無 有(1 単元 100 株)

氏名 井上 克正  
氏名 渡辺 浩志 TEL (03)3342-6277  
配当支払開始日 平成一年一月一日

1. 18 年 6 月中間期の業績(平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 年 6 月 30 日)

(1) 経営成績 (注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18 年 6 月中間期	7,946	43.4	2,101	174.6	2,094	175.3
17 年 6 月中間期	5,540	—	765	—	760	—
17 年 12 月期	13,224		1,984		1,996	

	中間(当期)純利益		1 株当たり 中間(当期)純利益	
	百万円	%	円 銭	
18 年 6 月中間期	1,439	292.0	78.44	
17 年 6 月中間期	367	—	367.36	
17 年 12 月期	1,341		1,309.28	

(注) ①期中平均株式数 18 年 6 月中間期 18,356,508 株 17 年 6 月中間期 1,000,000 株  
17 年 12 月期 1,003,364 株

②会計処理の方法の変更 無

③売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

④17 年 6 月中間期における対前年中間期増減率については、17 年 6 月中間期から中間財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1 株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
18 年 6 月中間期	17,913	5,506	30.7	299.95
17 年 6 月中間期	14,335	3,194	22.3	3,194.12
17 年 12 月期	32,861	4,212	12.8	4,103.51

(注) ①期末発行済株式数 18 年 6 月中間期 18,356,508 株 17 年 6 月中間期 1,000,000 株  
17 年 12 月期 1,019,806 株

②期末自己株式数 18 年 6 月中間期 一株 17 年 6 月中間期 一株 17 年 12 月期 一株

2. 18 年 12 月期の業績予想(平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 年 12 月 31 日)

通 期	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
	12,910	2,370	1,610

(参考) 1 株当たり予想当期純利益(通期) 74 円 00 銭

なお、18 年 12 月期の 1 株当たり予想当期純利益は、上場による公募株式数 3,400,000 株を含めた期末発行済株式数 21,756,508 株により算出しております。

3. 配当状況

・現金配当

	1 株当たり配当金 (円)	
	期末	年間
17 年 12 月期	50.00	50.00
18 年 12 月期 (実績)	—	
18 年 12 月期 (予想)	14.00	14.00

上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。  
なお、上記予想に関する事項は、連結添付資料 9 ページをご参照下さい。

## 1. 中間財務諸表等

### (1) 中間貸借対照表

区分	注記 番号	当中間会計期間末 (平成18年6月30日)		前事業年度 要約貸借対照表 (平成17年12月31日)		増減		前中間会計期間末 (平成17年6月30日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(資産の部)									
I 流動資産									
1		634,826		1,460,490		△825,663		661,262	
2		551,233		655,569		△104,335		237,984	
3	※2	7,312,235		7,148,632		163,603		8,103,883	
4		3,600,000		18,800,000		△15,200,000		—	
5		1,145,251		919,436		225,814		1,815,068	
		貸倒引当金		△2,427		1,238		△1,323	
		流動資産合計	73.9	28,981,700	88.2	△15,739,342	△54.3	10,816,875	75.5
II 固定資産									
1	※1	239,544	1.3	140,954	0.4	98,589	69.9	172,807	1.2
2		30,337	0.2	32,892	0.1	△2,555	△7.8	31,793	0.2
3		投資その他の資産							
(1)	※2	1,934,856		1,932,880		1,975		1,643,225	
(2)		976,549		768,443		208,105		933,453	
(3)		1,489,357		1,004,518		484,838		737,056	
		投資その他の資産合計	24.6	3,705,842	11.3	694,920	18.8	3,313,735	23.1
		固定資産合計	26.1	3,879,689	11.8	790,954	20.4	3,518,336	24.5
		資産合計	100.0	32,861,390	100.0	△14,948,388	△45.5	14,335,211	100.0

区分	注記 番号	当中間会計期間末 (平成18年6月30日)		前事業年度 要約貸借対照表 (平成17年12月31日)		増減		前中間会計期間末 (平成17年6月30日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(負債の部)									
I 流動負債									
1		116,877		192,270		△75,392		105,723	
2	※2	50,000		50,000		—		4,550,000	
3		1,583,807		1,688,569		△104,762		1,529,428	
4		5,509,375		22,125,686		△16,616,311		869,579	
5		938,876		894,419		44,456		913,936	
6		71,341		73,216		△1,875		57,750	
7		14,750		—		14,750		—	
8		1,126,901		764,983		361,918		653,630	
		流動負債合計	52.6	25,789,146	78.5	△16,377,216	△63.5	8,680,048	60.5
II 固定負債									
1	※2	187,500		212,500		△25,000		237,500	
2		939,392		915,524		23,867		886,695	
3		59,862		52,900		6,962		39,700	
4		1,808,202		1,678,529		129,672		1,014,152	
5		—		—		—		283,000	
		固定負債合計	16.7	2,859,454	8.7	135,503	4.7	2,461,047	17.2
		負債合計	69.3	28,648,600	87.2	△16,241,713	△56.7	11,141,096	77.7

区分	注記 番号	当中間会計期間末 (平成18年6月30日)		前事業年度 要約貸借対照表 (平成17年12月31日)		前中間会計期間末 (平成17年6月30日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
(資本の部)							
I 資本金		—	—	555,456	1.7	500,000	3.5
II 利益剰余金							
1 利益準備金		—	—	6,500	—	6,500	—
2 中間(当期)未処分 利益		—	—	3,542,791	—	2,568,463	—
利益剰余金合計		—	—	3,549,291	10.8	2,574,963	18.0
III その他有価証券 評価差額金		—	—	108,041	0.3	119,151	0.8
資本合計		—	—	4,212,789	12.8	3,194,115	22.3
負債資本合計		—	—	32,861,390	100.0	14,335,211	100.0
(純資産の部)							
I 株主資本							
1 資本金		555,456	3.1	—	—	—	—
2 利益剰余金							
(1) 利益準備金		14,399	—	—	—	—	—
(2) その他利益剰余金							
繰越利益剰余金		4,895,791	—	—	—	—	—
利益剰余金合計		4,910,190	27.4	—	—	—	—
株主資本合計		5,465,647	30.5	—	—	—	—
II 評価・換算差額等							
その他有価証券評価差額 金		40,467	—	—	—	—	—
評価・換算差額等合計		40,467	0.2	—	—	—	—
純資産合計		5,506,114	30.7	—	—	—	—
負債純資産合計		17,913,002	100.0	—	—	—	—

## (2) 中間損益計算書

区分	注記 番号	当中間会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)		前中間会計期間 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)		増減		前事業年度 要約損益計算書 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)	
		金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)
I 営業収益		7,946,070	100.0	5,540,706	100.0	2,405,363	43.4	13,224,926	100.0
II 営業原価		5,291,060	66.6	4,370,503	78.9	920,556	21.1	10,326,243	78.1
営業総利益		2,655,009	33.4	1,170,202	21.1	1,484,806	126.9	2,898,683	21.9
III 販売費及び一般 管理費		553,474	7.0	404,908	7.3	148,566	36.7	913,758	6.9
営業利益		2,101,534	26.4	765,293	13.8	1,336,240	174.6	1,984,925	15.0
IV 営業外収益	※1	22,964	0.3	7,947	0.1	15,016	188.9	39,091	0.3
V 営業外費用	※2	29,530	0.3	12,355	0.2	17,174	139.0	27,816	0.2
経常利益		2,094,968	26.4	760,886	13.7	1,334,082	175.3	1,996,199	15.1
VI 特別利益	※3	36,405	0.4	—	—	36,405	—	259	0.0
VII 特別損失	※4,6	15,504	0.2	76,739	1.4	△61,234	△79.8	99,576	0.8
税引前中間(当期) 純利益		2,115,869	26.6	684,147	12.3	1,431,721	209.3	1,896,882	14.3
法人税、住民税 及び事業税		638,054		243,004		395,050		525,506	
法人税等調整額		37,924		73,781		△35,856		29,687	
中間(当期)純利益		1,439,889	18.1	367,361	6.6	1,072,528	292.0	1,341,688	10.1
前期繰越利益				2,201,102				2,201,102	
中間(当期)未処分 利益				2,568,463				3,542,791	

## (3) 中間株主資本等変動計算書

当中間会計期間（自平成18年1月1日 至平成18年6月30日）

	株主資本					評価・換算差額等		純資産 合計 (千円)
	資本金 (千円)	利益剰余金			株主資本 合計 (千円)	その他有価 証券評価差 額金 (千円)	評価・換算 差額等合計 (千円)	
		利益準備金 (千円)	その他利益 剰余金 繰越利益剰 余金(千円)	利益剰余 金合計 (千円)				
平成17年12月31日残高	555,456	6,500	3,542,791	3,549,291	4,104,748	108,041	108,041	4,212,789
中間会計期間中の変動額								
剰余金の配当	—	7,899	△58,889	△50,990	△50,990	—	—	△50,990
役員賞与	—	—	△28,000	△28,000	△28,000	—	—	△28,000
中間純利益	—	—	1,439,889	1,439,889	1,439,889	—	—	1,439,889
株主資本以外の項目の中間 会計期間中の変動額（純額）	—	—	—	—	—	△67,573	△67,573	△67,573
中間会計期間中の変動額 合計	—	7,899	1,353,000	1,360,899	1,360,899	△67,573	△67,573	1,293,325
平成18年6月30日残高	555,456	14,399	4,895,791	4,910,190	5,465,647	40,467	40,467	5,506,114

## 重要な会計方針

### 1 有価証券の評価基準及び評価方法

#### (1) 子会社株式

移動平均法による原価法

#### (2) その他有価証券

時価のあるもの

中間会計期間末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

なお、債券のうち取得原価と債券金額との差額の性格が金利の調整と認められるものについては償却原価法(定額法)により原価を算定しております。

### 2 たな卸資産の評価基準及び評価方法

#### (1) 販売用不動産

個別法による原価法

また、賃貸中の販売用不動産については定額法にて減価償却を行っております。耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

#### (2) 未成業務支出金

個別法による原価法

#### (3) 貯蔵品

最終仕入原価法による原価法

### 3 固定資産の減価償却の方法

#### (1) 有形固定資産

建物：定額法

工具、器具及び備品：定率法

なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

#### (2) 無形固定資産

ソフトウェア：定額法

なお、償却年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

#### (3) 長期前払費用

定額法

### 4 繰延資産の処理方法

#### (1) 新株発行費

支出時に全額費用処理しております。

## 5 引当金の計上基準

### (1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収の可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

### (2) 賞与引当金

従業員に対する賞与の支出に充てるため、支給見込額のうち当中間会計期間負担分を計上しております。

### (3) 役員賞与引当金

役員に対する賞与の支出に充てるため、支給見込額のうち当中間会計期間負担分を計上しております。

### (4) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき当中間会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。

数理計算上の差異は、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）に基づく定額法による按分額をその発生の翌事業年度から費用処理しております。

### (5) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく当中間会計期間末における要支給額を計上しております。

## 6 リース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

## 7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

### 消費税等の会計処理

税抜方式によっております。なお、資産等に係る控除対象外の消費税及び地方消費税は、発生した中間会計期間の期間費用としております。

### (会計処理の変更)

#### 1 役員賞与引当金に関する会計基準

当中間会計期間から「役員賞与に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成17年11月29日 企業会計基準第4号）を適用しております。この結果、従来の方法に比べて、営業利益、経常利益及び税引前中間純利益が14,750千円減少しております。

#### 2 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等

当中間会計期間から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号）を適用しております。

これによる損益に与える影響はありません。なお、従来の「資本の部」の合計に相当する金額は5,506,114千円であります。

中間財務諸表等規則の改正により、当中間会計期間における中間財務諸表は、改正後の中間財務諸表等規則により作成しております。

### (表示方法の変更)

#### (貸借対照表)

「株主に対する短期貸付金」は、前中間会計期間まで流動資産の「その他」に含めて表示しておりましたが、重要性が増したため区分掲記しております。

なお、前中間会計期間末における「株主に対する短期貸付金」は600,000千円であります。



注記事項

(中間貸借対照表関係)

当中間会計期間末 (平成18年6月30日)	前事業年度末 (平成17年12月31日)	前中間会計期間末 (平成17年6月30日)
<p>※1. 有形固定資産の減価償却累計額 97,639千円</p> <p>※2. 担保に供している資産および対応する債務は以下のとおりであります。 (担保に供している資産) たな卸資産 513,532千円 投資有価証券(注) 78,098千円 計 591,630千円 (上記に対応する債務) 短期借入金 50,000千円 長期借入金 187,500千円 (注)宅地建物取引業法に基づく営業保証金として割引国債を東京法務局に供託しております。</p> <p>3. 偶発債務 (1)保証債務 3,502,207千円 (注)抵当権設定登記完了までの販売受託物件購入者の住宅ローン及び仲介物件購入者の住宅ローンに対するものであります。 (2)売買予約 4,989,000千円 (注)子会社の販売用不動産等に対するものであります。</p> <p>4. 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行5行と貸出コミットメント契約を締結しております。また、当社は東京建物(株)が導入しているCMSに参加しております。 これらに基づく当中間会計期間末における当座貸越契約及び貸出コミットメントにかかる借入金未実行残高等は以下の通りであります。 当座貸越極度額 及び貸出コミットメントの総額 26,500,000千円 貸出実行残高 -千円 差引額 26,500,000千円</p> <p>5. 消費税等の取扱い 仮払消費税等及び仮受消費税等は、それぞれ流動資産その他及び流動負債その他に含めて両建で表示しております。</p>	<p>※1. 有形固定資産の減価償却累計額 109,573千円</p> <p>※2. 担保に供している資産および対応する債務は以下のとおりであります。 (担保に供している資産) たな卸資産 517,202千円 投資有価証券(注) 91,878千円 計 609,080千円 (上記に対応する債務) 短期借入金 50,000千円 長期借入金 212,500千円 (注)宅地建物取引業法に基づく営業保証金として割引国債を東京法務局に供託しております。</p> <p>3. 偶発債務 (1)保証債務 15,953,454千円 (注)抵当権設定登記完了までの販売受託物件購入者の住宅ローン及び仲介物件購入者の住宅ローンに対するものであります。 (2)売買予約 4,391,000千円 (注)子会社の販売用不動産等に対するものであります。</p> <p>4. 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行5行と貸出コミットメント契約を締結しております。また、当社は東京建物(株)が導入しているCMSに参加しております。 これらに基づく前事業年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントにかかる借入金未実行残高等は以下の通りであります。 当座貸越極度額 及び貸出コミットメントの総額 26,500,000千円 貸出実行残高 -千円 差引額 26,500,000千円</p>	<p>※1. 有形固定資産の減価償却累計額 133,642千円</p> <p>※2. 担保に供している資産および対応する債務は以下のとおりであります。 (担保に供している資産) たな卸資産 521,947千円 投資有価証券(注) 94,242千円 計 616,190千円 (上記に対応する債務) 短期借入金 50,000千円 長期借入金 237,500千円 (注)宅地建物取引業法に基づく営業保証金として割引国債を東京法務局に供託しております。</p> <p>3. 偶発債務 (1)保証債務 78,227千円 (注)抵当権設定登記完了までの販売受託物件購入者の住宅ローン及び仲介物件購入者の住宅ローンに対するものであります。 (2)売買予約 3,371,000千円 (注)子会社の販売用不動産等に対するものであります。</p> <p>4. 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行4行と貸出コミットメント契約を締結しております。また、当社は東京建物(株)が導入しているCMSに参加しております。 これらに基づく前中間会計期間末における当座貸越契約及び貸出コミットメントにかかる借入金未実行残高等は以下の通りであります。 当座貸越極度額 及び貸出コミットメントの総額 12,000,000千円 貸出実行残高 4,500,000千円 差引額 7,500,000千円</p> <p>5. 消費税等の取扱い 仮払消費税等及び仮受消費税等は、それぞれ流動資産その他及び流動負債その他に含めて両建で表示しております。</p>

## (中間損益計算書関係)

当中間会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年6月30日)	前中間会計期間 (自 平成17年1月1日 至 平成17年6月30日)	前事業年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)
※1. 営業外収益の主要項目 受取利息          16,602千円 受取配当金      1,600千円 ※2. 営業外費用の主要項目 支払利息          2,459千円 上場関連費用     18,494千円 ※3. 特別利益の主要項目 過年度損益修正益 35,166千円 貸倒引当金戻入益  1,238千円 ※4. 特別損失の主要項目 固定資産除却損    15,504千円 5. 減価償却実施額 有形固定資産      8,676千円 無形固定資産      2,874千円	※1. 営業外収益の主要項目 受取利息          3,662千円 受取配当金      1,600千円 ※2. 営業外費用の主要項目 支払利息          11,987千円 ※3. 特別利益の主要項目 固定資産売却益    259千円 ※4. 特別損失の主要項目 固定資産除却損    3,346千円 減損損失          73,393千円 5. 減価償却実施額 有形固定資産      8,388千円 無形固定資産      2,329千円 ※6. 減損損失 当社は、当社の管理会計制度 上で定めるキャッシュ・フロー 生成単位をもとに資産のグルー ピングを行っております。その グルーピングに基づき、営業活 動から生ずる損益が継続してマ イナスである部支店（千葉県船 橋市、大阪府大阪市他）及び処 分の決定した固定資産（神奈川 県足柄下郡、山梨県南都留郡） について、帳簿価額を回収可能 価額まで減額し、当該減少額を 減損損失として特別損失に 73,393千円計上しました。その 内訳は、建物60,769千円及びそ の他資産12,623千円でありま す。 なお、これらの回収可能価額 は正味売却価額により測定して おり、売却予定価額により評価 しております。	※1. 営業外収益の主要項目 受取利息          32,349千円 受取配当金      1,600千円 ※2. 営業外費用の主要項目 支払利息          27,310千円 ※3. 特別利益の主要項目 固定資産売却益    259千円 ※4. 特別損失の主要項目 固定資産除却損    3,346千円 減損損失          92,230千円 会員権評価損      4,000千円 5. 減価償却実施額 有形固定資産      15,996千円 無形固定資産      5,122千円 ※6. 減損損失 当社は、当社の管理会計制度 上で定めるキャッシュ・フロー 生成単位をもとに資産のグルー ピングを行っております。その グルーピングに基づき、営業活 動から生ずる損益が継続してマ イナスである部支店（千葉県船 橋市、大阪府大阪市他）及び処 分の決定した固定資産（神奈川 県足柄下郡、山梨県南都留郡、 栃木県那須郡）について、帳簿 価額を回収可能価額まで減額し、 当該減少額を減損損失として特 別損失に92,230千円計上しまし た。その内訳は、建物60,769千 円及びその他資産31,460千円 であります。 なお、これらの回収可能価額 は正味売却価額により測定して おり、売却予定価額により評価 しております。

(中間株主資本等変動計算書関係)

当中間会計期間  
(自 平成18年1月1日  
至 平成18年6月30日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当中間会計期間末
普通株式(株)	1,019,806	17,336,702	—	18,356,508

(変動事由の概要)

発行済株式の増加は、平成18年3月10日付で1株につき18株の株式分割を行ったことによるものであります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成18年3月29日 定時株主総会	普通株式	50,990	50	平成17年12月31日	平成18年3月30日

(有価証券関係)

当中間会計期間末(平成18年6月30日)、前中間会計期間末(平成17年6月30日)

及び前事業年度末(平成17年12月31日)

子会社株式で時価のあるものは、ありません。

(重要な後発事象)

当中間会計期間  
(自 平成18年1月1日  
至 平成18年6月30日)

(重要な新株の発行)

当社は、当社株券の東京証券取引所への上場にともない、平成18年6月13日及び平成18年6月23日開催の取締役会において、下記のとおり新株式の発行を決議し、平成18年7月12日に払込が完了しております。

この結果、平成18年7月12日付で資本金は2,473,056千円、発行済株式総数は21,756,508株となっております。

① 募集方法 一般募集(ブックビルディングによる一般募集)

② 株式の種類及び数 普通株式 3,400,000株

③ 発行価格 1株につき1,200円

④ 引受価額 1株につき1,128円

この価額は、引受人が当社に払い込んだ1株当たりの金額であります。

なお、発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

⑤ 発行価額 1株につき935円

⑥ 発行価額の総額 3,179,000千円

⑦ 払込金額の総額 3,835,200千円

⑧ 資本組入額の総額 1,917,600千円

⑨ 払込期日 平成18年7月12日

⑩ 配当起算日 平成18年1月1日

⑪ 資金使途 アセットソリューション事業における販売用不動産の購入資金及び収益不動産等に投資するファンドへの出資に充当する予定であります。

(子会社の設立)

当社は、平成18年7月31日開催の取締役会において、「東仙台特定目的会社」(出資金230,000千円、当社出資口数4,600口、出資比率100%)を設立することを決議いたしました。同社は資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産を購入し、不動産管理及び処分にかかる業務を行っていく予定であります。