



平成 18 年 12 月期 第 3 四半期財務・業績の概況（連結）

平成 18 年 10 月 30 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 東証第 2 部）
 (URL <http://www.ttfuhan.co.jp/>)

代 表 者 役職名 代表取締役社長 氏名 井上 克正
 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 氏名 渡辺 浩志 TEL (03)3342-6277

1. 四半期財務情報の作成等に係る事項

- ① 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無
 ② 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 無
 ③ 連結及び持分法の適用範囲の異動の有無 : 有
 連結（新規）4 社（除外）－社 持分法（新規）－社（除外）－社

2. 18 年 12 月期第 3 四半期財務・業績の概況（平成 18 年 1 月 1 日～平成 18 年 9 月 30 日）

(1) 経営成績（連結）の進捗状況 (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		四半期（当期） 純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18 年 12 月第 3 四半期	14,946	—	2,558	—	2,373	—	1,638	—
17 年 12 月第 3 四半期	—	—	—	—	—	—	—	—
(参考)17 年 12 月期	13,379		2,044		1,897		1,264	

	1 株当たり四半期 （当期）純利益		潜在株式調整後 1 株当たり四半期 （当期）純利益	
	円	銭	円	銭
18 年 12 月第 3 四半期	84	63	—	
17 年 12 月第 3 四半期	—		—	
(参考)17 年 12 月期	68	48	—	

- (注) 1. 売上高、営業利益等におけるパーセント表示は、対前年同四半期増減率
 2. 当社は、平成 18 年 3 月 10 日付で株式 1 株につき 18 株の株式分割を行っております。17 年 12 月期の 1 株当たり当期純利益は、当該株式分割による影響を加味し、遡及修正を行った数値を記載しております。
 3. 当期より四半期連結財務諸表を作成しているため、17 年 12 月期第 3 四半期の記載及び対前年同四半期増減率の記載を省略しております。

[経営成績（連結）の進捗状況に関する定性的情報等]

不動産流通市場については、地価の上昇が東京・大阪・名古屋の三大都市圏の都市部等から地方ブロックの中心都市に拡大しております。新築マンションは大規模・超高層の分譲マンションを中心に好調な販売が持続しております。また、中古住宅も成約件数及び成約価格ともに上昇し、ファンド等による不動産投資も引き続き活況でありました。

この結果、当社グループの営業収益は 149 億 46 百万円、経常利益は 23 億 73 百万円、当期純利益は 16 億 38 百万円となりました。

(仲介事業)

主力の法人仲介においては収益不動産の仲介、好調な住宅市場向けの開発用地案件の仲介などに注力してまいりました。この結果、仲介事業の営業収益は 38 億 12 百万円、営業利益は 18 億 7 百万円となりました。

(アセットソリューション事業)

子会社において取得した販売用不動産等のうち、岩本町プロジェクト及び南池袋プロジェクトを売却しました。この結果、アセットソリューション事業の営業収益は 68 億 32 百万円、営業利益は 8 億 98 百万円となりました。

(販売受託事業)

供給増が続く大規模・超高層マンションプロジェクトをはじめ、物件の販売及び引渡しは順調に推移しております。この結果、販売受託事業の営業収益は26億73百万円、営業利益は5億18百万円となりました。

(賃貸事業)

不動産投資の活況にともなう新築賃貸マンションの供給が首都圏を中心に拡大している中、賃貸管理業務の受注拡大に取り組み、管理戸数は順調に増加しております。この結果、賃貸事業の営業収益は16億27百万円、営業利益は2億15百万円となりました。

(2) 財政状態(連結)の変動状況

	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12月第3四半期	23,101	9,463	41.0	434 96
17年12月第3四半期	—	—	—	—
(参考)17年12月期	37,285	4,136	11.1	223 79

(注)当社は、平成18年3月10日付で株式1株につき18株の株式分割を行っております。17年12月期の1株当たり純資産は、当該株式分割による影響を加味し、遡及修正を行った数値を記載しております。

[財政状態(連結)の進捗状況に関する定性的情報等]

当第3四半期の財政状態は、資産合計231億1百万円(前連結会計年度比141億84百万円減)、負債合計136億38百万円(同195億11百万円減)、純資産合計94億63百万円(同53億27百万円増)となりました。

負債の減少は、主として販売受託業務において当社が受領したマンションの分譲代金等を事業主に送金したことにより、受託預り金が減少したことによるものであります。それにともない、CM Sへの預入である株主に対する短期貸付金が減少したことにより資産も減少しております。また、子会社において取得した販売用不動産等を売却したことにともない、たな卸資産、借入金及び社債が減少しております。

3. 18年12月期の連結業績予想(平成18年1月1日～平成18年12月31日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
通 期	17,800	2,600	1,730

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 79円52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。

[業績予想に関する定性的情報等]

不動産流通市場の活発化を背景に仲介事業及びアセットソリューション事業が好調に推移したことをふまえて通期の見直しを見直した結果、平成18年8月21日公表の見直しを変更しております。

	業績予想	前回公表 (平成18年8月21日)	対 比
売上高	17,800百万円	17,100百万円	+700百万円
営業利益	2,770百万円	2,620百万円	+150百万円
経常利益	2,600百万円	2,400百万円	+200百万円
当期純利益	1,730百万円	1,630百万円	+100百万円

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。

〔添付資料〕

1. (要約) 四半期連結貸借対照表

区分	当第3四半期 連結会計期間末 (平成18年9月30日現在)		前連結会計年度末 (平成17年12月31日現在)		増減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	比率 (%)
(資産の部)						
I 流動資産						
1 現金及び預金	5,023,107		1,805,562		3,217,544	
2 営業未収入金	228,653		681,944		△453,290	
3 たな卸資産	10,558,372		11,559,277		△1,000,905	
4 株主に対する短期貸付金	2,101,107		18,800,000		△16,698,892	
5 その他	1,116,972		950,616		166,356	
貸倒引当金	△1,189		△2,427		1,238	
流動資産合計	19,027,023	82.4	33,794,972	90.6	△14,767,948	△43.7
II 固定資産						
1 有形固定資産	243,217	1.0	140,954	0.4	102,263	72.6
2 無形固定資産	29,293	0.1	32,892	0.1	△3,599	△10.9
3 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券	2,111,781		1,932,880		178,901	
(2) 差入敷金及び保証金	991,661		768,443		223,217	
(3) その他	698,202		615,092		83,109	
投資その他の資産合計	3,801,644	16.5	3,316,415	8.9	485,228	14.6
固定資産合計	4,074,155	17.6	3,490,262	9.4	583,893	16.7
資産合計	23,101,179	100.0	37,285,235	100.0	△14,184,055	△38.0
(負債の部)						
I 流動負債						
1 営業未払金	148,644		192,270		△43,626	
2 短期借入金	50,000		1,130,000		△1,080,000	
3 前受金	1,823,512		1,688,569		134,943	
4 受託預り金	3,199,975		22,125,686		△18,925,711	
5 預り金	997,904		876,202		121,701	
6 賞与引当金	326,341		73,216		253,124	
7 役員賞与引当金	22,125		—		22,125	
8 その他	1,005,452		786,524		218,928	
流動負債合計	7,573,955	32.8	26,872,470	72.1	△19,298,514	△71.8
II 固定負債						
1 社債	200,000		600,000		△400,000	
2 長期借入金	2,745,000		2,923,500		△178,500	
3 退職給付引当金	949,774		915,524		34,249	
4 役員退職慰労引当金	66,027		52,900		13,127	
5 預り敷金及び保証金	2,103,263		1,784,807		318,456	
固定負債合計	6,064,065	26.2	6,276,732	16.8	△212,666	△3.4
負債合計	13,638,021	59.0	33,149,202	88.9	△19,511,180	△58.9

区分	当第3四半期 連結会計期間末 (平成18年9月30日現在)		前連結会計年度末 (平成17年12月31日現在)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	比率
(資本の部)	(千円)	(%)	(千円)	(%)	(千円)	(%)
I 資本金	—	—	555,456	1.5	—	—
II 利益剰余金	—	—	3,472,534	9.3	—	—
III その他有価証券評価差額金	—	—	108,041	0.3	—	—
資本合計	—	—	4,136,032	11.1	—	—
負債及び資本合計	—	—	37,285,235	100.0	—	—
(純資産の部)						
I 株主資本						
1 資本金	2,473,056	10.7	—	—	—	—
2 資本剰余金	1,917,600	8.3	—	—	—	—
3 利益剰余金	5,034,481	21.8	—	—	—	—
株主資本合計	9,425,138	40.8	—	—	—	—
II 評価・換算差額等						
1 その他有価証券評価差額金	38,019	0.2	—	—	—	—
評価・換算差額等合計	38,019	0.2	—	—	—	—
純資産合計	9,463,157	41.0	—	—	—	—
負債純資産合計	23,101,179	100.0	—	—	—	—

2. (要約) 四半期連結損益計算書

区分	当第3四半期連結会計期間 自平成18年1月1日 至平成18年9月30日		前連結会計年度 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 (%)
I 営業収益	14,946,069	100.0	13,379,480	100.0
II 営業原価	11,517,816	77.1	10,421,037	77.9
営業総利益	3,428,252	22.9	2,958,443	22.1
III 販売費及び一般管理費	869,468	5.8	913,758	6.8
営業利益	2,558,783	17.1	2,044,684	15.3
IV 営業外収益				
1 受取利息	20,627		33,603	
2 受取配当金	1,600		1,600	
3 施設利用料収入	1,459		1,509	
4 その他	36,020	59,706	3,732	40,444
V 営業外費用				
1 支払利息	50,235		67,981	
2 支払手数料	64,472		94,100	
3 上場関連費用	81,136		—	
4 その他	49,247	245,092	25,561	187,642
経常利益	2,373,398	15.9	1,897,487	14.2
VI 特別利益				
1 貸倒引当金戻入益	1,238		—	
2 過年度損益修正益	35,166		—	
3 固定資産売却益	—	36,405	259	259
VII 特別損失				
1 固定資産除却損	15,504		3,346	
2 減損損失	—		92,230	
3 会員権評価損	—	15,504	4,000	99,576
税金等調整前四半期(当期)純利益	2,394,299	16.0	1,798,170	13.4
法人税、住民税及び事業税	919,476		525,932	
法人税等調整額	△164,078	755,397	7,302	533,235
四半期(当期)純利益	1,638,901	11.0	1,264,934	9.5

3. セグメント情報

(事業の種類別セグメント情報)

当第3四半期連結会計期間(自 平成18年1月1日 至 平成18年9月30日)

	仲介事業 (千円)	アセットソリューション 事業 (千円)	販売受託 事業 (千円)	賃貸事業 (千円)	計(千円)	消去又は 全社(千円)	連結(千円)
営業収益							
(1) 外部顧客に 対する営業収益	3,812,229	6,832,703	2,673,510	1,627,624	14,946,069	—	14,946,069
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	342,803	—	—	75,017	417,821	(417,821)	—
計	4,155,033	6,832,703	2,673,510	1,702,642	15,363,890	(417,821)	14,946,069
営業費用	2,347,859	5,934,412	2,155,080	1,486,984	11,924,336	462,948	12,387,285
営業利益	1,807,173	898,291	518,430	215,657	3,439,554	(880,770)	2,558,783

前連結会計年度(自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)

	仲介事業 (千円)	アセットソリューション 事業 (千円)	販売受託 事業 (千円)	賃貸事業 (千円)	計(千円)	消去又は 全社(千円)	連結(千円)
営業収益							
(1) 外部顧客に 対する営業収益	4,106,169	4,098,356	3,103,388	2,071,566	13,379,480	—	13,379,480
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	212,671	—	—	87,350	300,022	(300,022)	—
計	4,318,841	4,098,356	3,103,388	2,158,917	13,679,503	(300,022)	13,379,480
営業費用	3,123,119	3,633,409	2,061,163	1,846,623	10,664,316	670,478	11,334,795
営業利益	1,195,721	464,946	1,042,224	312,293	3,015,186	(970,501)	2,044,684

(注) 1 事業区分は、役務提供の形態別区分によっております。

2 各事業の主な内容

- (1) 仲介事業 : 不動産の仲介及びそれに付帯する業務
- (2) アセットソリューション事業 : 不動産の再販及びそれに付帯する業務
- (3) 販売受託事業 : 不動産の販売受託及びそれに付帯する業務
- (4) 賃貸事業 : 不動産の賃貸・賃貸管理及びそれに付帯する業務

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は当第3四半期連結会計期間869,468千円及び前連結会計年度913,758千円であり、主なものは、連結財務諸表提出会社の管理部門に係る費用であります。

4 当期より支給見込額のうち当期負担分を役員賞与引当金として計上する方法に変更しております。この変更により、従来と同一の方法によった場合と比べ、「消去又は全社」において営業費用が22,125千円増加し、営業利益は同額減少しております。

4. 営業の状況

(仲介事業)

区分	当第3四半期連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年9月30日)			前連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)		
	件数 (件)	取扱高 (千円)	営業収益 (千円)	件数 (件)	取扱高 (千円)	営業収益 (千円)
東京都	284	91,830,060	1,933,541	381	77,103,571	2,415,847
神奈川県	109	11,787,725	499,983	200	9,446,166	252,924
埼玉県	89	5,598,991	188,065	78	4,265,432	178,874
千葉県	105	2,313,249	114,786	134	5,563,623	223,211
首都圏計	587	111,530,027	2,736,377	793	96,378,794	3,070,858
その他	110	37,016,308	765,072	127	22,321,033	689,613
売買仲介計	697	148,546,336	3,501,449	920	118,699,828	3,760,472
賃貸仲介計	45		46,152	69		54,142
仲介手数料計	742		3,547,601	989		3,814,614
その他			264,627			291,554
合計			3,812,229			4,106,169

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(アセットソリューション事業)

区分	当第3四半期連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)
	営業収益(千円)	営業収益(千円)
販売用不動産等売上高	5,597,282	2,321,781
その他	1,235,421	1,776,574
合計	6,832,703	4,098,356

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(販売受託事業)

区分	当第3四半期連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年9月30日)			前連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)		
	戸数 (戸)	取扱高 (千円)	営業収益 (千円)	戸数 (戸)	取扱高 (千円)	営業収益 (千円)
首都圏						
東京都	1,052	53,981,978	1,786,508	1,462	75,373,803	2,239,105
その他	378	14,967,333	449,813	400	14,597,091	465,026
首都圏計	1,430	68,949,311	2,236,322	1,862	89,970,895	2,704,131
その他	287	11,354,819	341,559	266	9,328,397	291,414
仲介手数料計	1,717	80,304,131	2,577,881	2,128	99,299,292	2,995,546
その他	—	—	95,629	—	—	107,842
合計	—	—	2,673,510	—	—	3,103,388

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(賃貸事業)

区分	当第3四半期連結会計期間 (自 平成18年1月1日 至 平成18年9月30日)		前連結会計年度 (自 平成17年1月1日 至 平成17年12月31日)	
	管理戸数(戸)または 管理面積(m ²)	営業収益 (千円)	管理戸数(戸)または 管理面積(m ²)	営業収益 (千円)
代行	住宅 7,213戸 オフィス等 67,007m ²	748,902	住宅 5,508戸 オフィス等 64,150m ²	881,288
転貸	住宅 469戸 オフィス等 3,804m ²	738,191	住宅 387戸 オフィス等 3,804m ²	1,010,024
その他	—	140,530	—	180,253
合計	住宅 7,682戸 オフィス等 70,811m ²	1,627,624	住宅 5,895戸 オフィス等 67,954m ²	2,071,566

(注) 1. 管理戸数または管理面積は、期末時点の戸数または面積を記載しております。
2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。