



平成19年12月期 第1四半期財務・業績の概況（連結）

平成19年4月26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）2社（除外）－社 持分法（新規）－社（除外）－社

2. 19年12月期第1四半期財務・業績の概況（平成19年1月1日～平成19年3月31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	%
19年12月期第1四半期	5,476	21.8	1,620	23.8	1,564	24.2	992	10.3
18年12月期第1四半期	4,497	—	1,308	—	1,259	—	899	—
(参考)18年12月期	17,562		2,627		2,433		1,579	

	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
19年12月期第1四半期	45	60	—	
18年12月期第1四半期	48	99	—	
(参考)18年12月期	79	08	—	

- (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. 前期より四半期連結財務諸表を作成しているため、18年12月期第1四半期の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、東京・大阪・名古屋の三大都市圏及び地方ブロックの中心都市など活性化が進んだ地域の地価は上昇いたしました。

首都圏の中古住宅市場は、成約価格の上昇が鮮明となり、ファンド等による不動産投資も拡大するなど、活発な不動産取引が続いております。また、新築マンション市場は、分譲単価が上昇する一方、供給戸数は減少しましたが、契約率は高水準を維持しております。

この結果、当社グループの営業収益は54億76百万円（前年同期比21.8%増）、経常利益は15億64百万円（同24.2%増）、当期純利益は9億92百万円（同10.3%増）となりました。

事業の種類別セグメントの概況は、以下の通りであります。

(仲介事業)

主力の法人仲介においては、不動産投資市場の活況に伴う収益不動産の仲介及び住宅などの開発用地案件の仲介等に注力しました。この結果、営業収益は13億55百万円、営業利益6億79百万円となりました。

(アセットソリューション事業)

麹町プロジェクト等の販売用不動産等の再販を行う一方、新たな販売用不動産等の取得及び収益不動産へ投資するファンドへの出資を行いました。この結果、営業収益は22億70百万円、営業利益は8億21百万円となりました。

(販売受託事業)

大規模・超高層マンションをはじめ、物件の販売は順調に推移しております。また、「Brillia 多摩センター」(東京都多摩市)、「幕張ベイタウン プエナテラーサ」(千葉県千葉市) 他を引渡ししました。この結果、営業収益は12億61百万円、営業利益は3億94百万円となりました。

(賃貸事業)

不動産投資の活発化に伴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、営業収益は5億89百万円、営業利益は1億1百万円となりました。

(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
19年12月期第1四半期	30,224	10,026	33.2	460 84
18年12月期第1四半期	25,308	4,922	19.5	268 18
(参考)18年12月期	23,172	9,393	40.5	431 77

[財政状態(連結)の進捗状況に関する定性的情報等]

当第1四半期末の財政状態は、資産合計302億24百万円(前連結会計年度末比70億51百万円増)、負債合計201億98百万円(同64億19百万円増)、純資産合計100億26百万円(同6億32百万円増)となりました。

販売用不動産等を取得したことともない、たな卸資産及び借入金が増加し、資産及び負債が増加しております。また、販売受託業務においてマンションの分譲代金等を当社が受領したことにより、受託預り金が一時的に増加したため負債が増加しております。

3. 19年12月期の連結業績予想(平成19年1月1日～平成19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
中間期	8,000	1,600	950
通期	20,000	3,000	1,800

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 82円73銭

[業績予想に関する定性的情報等]

平成19年12月中間期及び通期の業績に関しましては、概ね期初の予想通りに推移しております。従いまして、平成19年2月14日の決算発表時の業績予想を変更しておりません。

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1四半期 連結会計期間末 (平成19年3月31日現在)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成18年12月31日現在)		増減	前年同四半期 連結会計期間末 (平成18年3月31日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	金額	構成比
(資産の部)	(千円)	(%)	(千円)	(%)	(千円)	(千円)	(%)
I 流動資産							
1 現金及び預金	2,926,794		1,305,758		1,621,035	1,839,352	
2 営業未収入金	1,289,107		667,922		621,184	603,272	
3 たな卸資産	18,668,386		13,380,997		5,287,389	13,873,046	
4 株主に対する短期貸付金	1,009,007		2,157,491		△1,148,483	4,200,000	
5 その他	1,442,714		1,355,641		87,073	1,223,226	
貸倒引当金	△2,012		△2,012		—	△2,427	
流動資産合計	25,333,999	83.8	18,865,799	81.4	6,468,199	21,736,469	85.9
II 固定資産							
1 有形固定資産	305,085	1.0	306,924	1.3	△1,839	137,350	0.6
2 無形固定資産	27,128	0.1	28,054	0.1	△926	31,402	0.1
3 投資その他の資産							
(1) 投資有価証券	2,983,631		2,422,943		560,688	1,929,530	
(2) 差入敷金及び保証金	1,118,821		1,107,377		11,443	911,068	
(3) その他	455,662		441,357		14,305	562,870	
投資その他の資産合計	4,558,115	15.1	3,971,678	17.2	586,437	3,403,469	13.4
固定資産合計	4,890,329	16.2	4,306,657	18.6	583,671	3,572,222	14.1
資産合計	30,224,328	100.0	23,172,457	100.0	7,051,870	25,308,692	100.0
(負債の部)							
I 流動負債							
1 営業未払金	257,236		142,944		114,292	262,230	
2 短期借入金	2,620,000		970,000		1,650,000	1,130,000	
3 前受金	1,611,205		2,221,258		△610,052	1,568,541	
4 受託預り金	5,424,968		3,065,188		2,359,780	7,431,783	
5 預り金	1,201,168		993,475		207,693	995,983	
6 賞与引当金	325,416		79,476		245,940	283,216	
7 役員賞与引当金	12,000		48,000		△36,000	—	
8 その他	962,750		728,375		234,375	691,858	
流動負債合計	12,414,747	41.1	8,248,717	35.6	4,166,029	12,363,614	48.8
II 固定負債							
1 社債	100,000		200,000		△100,000	600,000	
2 長期借入金	3,850,000		1,812,500		2,037,500	4,589,000	
3 退職給付引当金	968,310		961,994		6,316	924,839	
4 役員退職慰勞引当金	78,900		72,300		6,600	53,800	
5 預り敷金及び保証金	2,781,673		2,478,731		302,941	1,854,487	
6 その他	4,530		4,420		110	—	
固定負債合計	7,783,414	25.7	5,529,946	23.9	2,253,468	8,022,127	31.7
負債合計	20,198,161	66.8	13,778,664	59.5	6,419,497	20,385,741	80.5

区分	当第1四半期 連結会計期間末 (平成19年3月31日現在)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成18年12月31日現在)		増減	前年同四半期 連結会計期間末 (平成18年3月31日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	金額	構成比
(資本の部)	(千円)	(%)	(千円)	(%)	(千円)	(千円)	(%)
I 資本金	—	—	—	—	—	555,456	2.2
II 利益剰余金	—	—	—	—	—	4,292,869	17.0
III その他有価証券評価差額金	—	—	—	—	—	74,624	0.3
資本合計	—	—	—	—	—	4,922,951	19.5
負債及び資本合計	—	—	—	—	—	25,308,692	100.0
(純資産の部)							
I 株主資本							
1 資本金	2,473,056	8.2	2,473,056	10.7	—	—	—
2 資本剰余金	1,917,600	6.3	1,917,600	8.3	—	—	—
3 利益剰余金	5,616,766	18.6	4,972,672	21.4	644,094	—	—
株主資本合計	10,007,423	33.1	9,363,329	40.4	644,094	—	—
II 評価・換算差額等							
1 その他有価証券評価差額金	18,743	0.1	30,464	0.1	△11,720	—	—
評価・換算差額等合計	18,743	0.1	30,464	0.1	△11,720	—	—
純資産合計	10,026,167	33.2	9,393,793	40.5	632,373	—	—
負債純資産合計	30,224,328	100.0	23,172,457	100.0	7,051,870	—	—

2. (要約) 四半期連結損益計算書

区分	当第1四半期 連結会計期間 自平成19年1月1日 至平成19年3月31日		前第1四半期 連結会計期間 自平成18年1月1日 至平成18年3月31日		増減		前連結会計年度の 要約損益計算書 自平成18年1月1日 至平成18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	5,476,186	100.0	4,497,141	100.0	979,044	21.8	17,562,147	100.0
II 営業原価	3,490,159	63.7	2,981,980	66.3	508,179	17.0	13,664,519	77.8
営業総利益	1,986,026	36.3	1,515,160	33.7	470,865	31.1	3,897,628	22.2
III 販売費及び一般管理費	365,506	6.7	206,299	4.6	159,206	77.2	1,270,016	7.2
営業利益	1,620,520	29.6	1,308,861	29.1	311,659	23.8	2,627,611	15.0
IV 営業外収益								
1 受取利息	2,358		12,398		△10,040		27,111	
2 受取配当金	—		—		—		1,600	
3 その他	4,117	6,475	4,614	17,013	△497	△10,537	38,031	66,743
V 営業外費用								
1 支払利息	15,900		14,722		1,178		61,294	
2 支払手数料	45,187		51,615		△6,427		64,472	
3 その他	1,225	62,312	70	66,407	1,154	△4,094	134,754	260,521
経常利益		1,564,683		1,259,466		305,216		2,433,833
VI 特別利益								
1 過年度損益修正益	92,278		—		92,278		35,166	
2 貸倒引当金戻入益	—	92,278	—	—	—	92,278	415	35,582
VII 特別損失								
1 固定資産除却損 税金等調整前四半期 (当期)純利益	—	—	182	182	△182	△182	33,749	33,749
法人税、住民税及び 事業税	669,730		368,187		301,542		971,830	
法人税等調整額	△4,967	664,762	△8,228	359,959	3,260	304,803	△115,292	856,538
四半期(当期)純利益		992,198		899,324		92,873		1,579,128

3. セグメント情報

(事業の種類別セグメント情報)

当第1四半期連結会計期間(自 平成19年1月1日 至 平成19年3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	1,355,324	2,270,372	1,261,271	589,217	5,476,186	—	5,476,186
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	80,661	—	—	15,751	96,413	(96,413)	—
計	1,435,986	2,270,372	1,261,271	604,969	5,572,599	(96,413)	5,476,186
営業費用	756,925	1,448,586	867,238	503,463	3,576,215	279,450	3,855,665
営業利益	679,061	821,785	394,032	101,505	1,996,384	(375,864)	1,620,520

前連結会計年度(自 平成18年1月1日 至 平成18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	4,456,558	7,381,569	3,505,834	2,218,185	17,562,147	—	17,562,147
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	446,375	—	—	95,777	542,153	(542,153)	—
計	4,902,934	7,381,569	3,505,834	2,313,962	18,104,300	(542,153)	17,562,147
営業費用	3,009,769	6,294,277	2,863,676	2,023,981	14,191,704	742,831	14,934,535
営業利益	1,893,164	1,087,291	642,157	289,981	3,912,596	(1,284,984)	2,627,611

(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1四半期連結会計期間365,506千円及び前連結会計年度1,270,016千円であり、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. 営業の状況

(仲介事業)

区分	当第1四半期連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年3月31日)			前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18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	95	25,886,985	771,841	357	105,897,041	2,212,765
神奈川県	41	1,712,350	50,667	162	13,724,750	577,854
埼玉県	10	169,151	8,695	108	6,811,267	228,730
千葉県	33	1,934,312	83,435	135	3,883,230	180,522
首都圏計	179	29,702,799	914,640	762	130,316,290	3,199,872
その他	34	6,946,391	351,253	132	39,085,830	824,490
売買仲介計	213	36,649,191	1,265,894	894	169,402,120	4,024,362
賃貸仲介計	16		8,480	63		56,402
仲介手数料計	229		1,274,374	957		4,080,765
その他			80,950			375,792
合計			1,355,324			4,456,558

(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1四半期連結会計期間 (自 平成19年1月1日 至 平成19年3月31日)	前連結会計年度 (自 平成18年1月1日 至 平成18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	1,666,000	5,670,159
その他	604,372	1,711,409
合計	2,270,372	7,381,569

(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1四半期連結会計期間 (自平成19年1月1日 至平成19年3月31日)			前連結会計年度 (自平成18年1月1日 至平成18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	625	31,279,283	898,640	1,302	65,167,612	2,148,871
その他	233	9,865,719	311,387	542	22,145,063	693,757
首都圏計	858	41,145,002	1,210,027	1,844	87,312,676	2,842,629
その他	14	515,564	15,466	459	17,113,442	516,445
仲介手数料計	872	41,660,566	1,225,494	2,303	104,426,118	3,359,075
その他			35,776			146,758
合計			1,261,271			3,505,834

(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1四半期連結会計期間 (自平成19年1月1日 至平成19年3月31日)		前連結会計年度 (自平成18年1月1日 至平成18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 8,164戸 オフィス等 107,808m ²	263,552	住宅 7,240戸 オフィス等 70,485m ²	1,040,115
転貸	住宅 525戸 オフィス等 3,167m ²	261,099	住宅 507戸 オフィス等 3,167m ²	994,612
その他	—	64,565	—	183,457
合計	住宅 8,689戸 オフィス等 110,974m ²	589,217	住宅 7,747戸 オフィス等 73,651m ²	2,218,185

(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。