



平成20年12月期 第3四半期財務・業績の概況（連結）

平成20年10月30日

上場会社名 東京建物不動産販売株式会社 上場取引所 東証一部
 コード番号 3225 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 経営企画部長 氏名 堀内 英史 TEL (03)4335-7170

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年12月期第3四半期の連結業績（平成20年1月1日～平成20年9月30日）

(1) 連結経営成績

(%表示は対前年同四半期増減率)

	営業収益		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	%
20年12月期第3四半期	12,008	8.3	930	△57.8	503	△75.2	146	△88.1
19年12月期第3四半期	11,093	△25.8	2,205	△13.8	2,032	△14.3	1,230	△24.9
19年12月期	20,664	—	4,089	—	3,802	—	2,236	—

	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
20年12月期第3四半期	6 16	—
19年12月期第3四半期	56 57	—
19年12月期	101 04	—

(2) 連結財政状態

	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
20年12月期第3四半期	57,622	11,862	20.6	499 33
19年12月期第3四半期	35,816	10,229	28.6	470 17
19年12月期	36,788	12,509	34.0	526 57

2. 配当の状況

当社は、第3四半期末を基準日とした配当を行っておりません。

(基準日)	1株当たり配当金		
	中間期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭
19年12月期	—	22 00	22 00
20年12月期	12 00	24 00	24 00
20年12月期 (予想)	12 00		

19年12月期期末配当金の内訳 普通配当20円00銭 記念配当 2円00銭

3. 平成20年12月期の連結業績予想 (平成20年1月1日 ~ 平成20年12月31日)

【参考】

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通 期	19,000	△8.1	1,500	△63.3	950	△75.0	400	△82.1	16 84

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動 (連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 有
 新規 2社 METS 1 特定目的会社
 METS 2 特定目的会社
- (2) 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無
- (3) 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
- [(注) 詳細は、5 ページ【定性的情報・財務諸表等】 4. その他をご覧ください。]

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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、5 ページ【定性的情報・財務諸表等】 3. 連結業績予想に関する定性的情報をご参照下さい。

【定性的情報・財務諸表等】

1. 連結経営成績に関する定性的情報

(全社)

	当第3四半期	前第3四半期	前年同期対比 増減
	百万円	百万円	百万円 %
営業収益	12,008	11,093	915 (8.3)
経常利益	503	2,032	△1,529 (△75.2)
四半期純利益	146	1,230	△1,084 (△88.1)

当社グループの当第3四半期における営業収益は、120億8百万円（前年同期対比8.3%増）となりました。これは、主としてアセットソリューション事業において販売用不動産の売却が増加したことによるものであります。また、経常利益は5億3百万円（前年同期対比75.2%減）、四半期純利益は1億4千6百万円（前年同期対比88.1%減）と前年実績を大幅に下回りました。これは、主として仲介事業において法人仲介の手数料収入が大幅に減少したことによるものであります。

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)

	当第3四半期	前第3四半期	前年同期対比 増減
	百万円	百万円	百万円 %
営業収益	1,687	3,708	△2,020 (△54.5)
営業利益	46	1,455	△1,408 (△96.8)

仲介事業の営業収益は16億8千7百万円（前年同期対比54.5%減）、営業利益は4千6百万円（前年同期対比96.8%減）と大幅に減少しました。これは、景気悪化や金融機関における融資姿勢の厳格化等の影響により、法人向けの不動産取引の売買が成立しにくい状況であり、法人仲介の手数料収入が大幅に減少したことによるものです。

(アセットソリューション事業)

	当第3四半期	前第3四半期	前年同期対比 増減
	百万円	百万円	百万円 %
営業収益	5,643	3,525	2,118 (60.1)
営業利益	1,536	1,348	188 (14.0)

アセットソリューション事業の営業収益は56億4千3百万円（前年同期対比60.1%増）、営業利益は15億3千6百万円（前年同期対比14.0%増）となりました。これは、販売用不動産の売却が増加したことによるものであります。

(販売受託事業)

	当第3四半期	前第3四半期	前年同期対比 増減	
	百万円	百万円	百万円	%
営業収益	2,718	1,994	723	(36.3)
営業利益	214	92	122	(133.0)

販売受託事業の営業収益は27億1千8百万円（前年同期対比36.3%増）、営業利益は2億1千4百万円（前年同期対比133.0%増）となりました。これは前年同期においてマンション等の引渡しが少なかったことによるものであります。

(賃貸事業)

	当第3四半期	前第3四半期	前年同期対比 増減	
	百万円	百万円	百万円	%
営業収益	1,958	1,865	93	(5.0)
営業利益	349	391	△41	(△10.7)

賃貸事業の営業収益は19億5千8百万円（前年同期対比5.0%増）となりました。これは、賃貸管理業務の受注拡大に鋭意取り組んだ結果、賃貸住宅の管理戸数は12,001戸となり、前期末に比べて1,807戸増と順調に増加したこと等によるものであります。一方、営業利益は3億4千9百万円（前年同期対比10.7%減）となりました。これは、人員の増強による人件費増加等によるものであります。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

当社グループの当第3四半期末における資産合計は、前期末に比べて208億3千3百万円増加して、576億2千2百万円となりました。このうち、アセットソリューション事業における販売用不動産等の取得に伴い、たな卸資産が220億2千万円増加しております。また、ファンドへの出資の拡大に伴い、投資有価証券が7億8千4百万円増加した一方で、現金及び預金が16億1千7百万円減少しました。

一方、負債合計は、前期末に比べて214億8千万円増加し、457億5千9百万円となりました。このうち、上述の販売用不動産等の取得などに伴い借入金が203億9千7百万円、預り敷金及び保証金が18億5千4百万円増加しております。

純資産合計は、前期末に比べて6億4千7百万円減少し、118億6千2百万円となりました。これは主として、配当金の支払8億7百万円によるものであります。なお、1株当たり純資産額は、前期末に比べて27.24円減少し、499.33円となりました。また、自己資本比率は借入金の増加に伴い、前期末に比べて13.4ポイント低下し、20.6%となりました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

当社グループの連結財政状態及び連結経営成績等は、主として、アセットソリューション事業における販売用不動産等の売却時期、ファンドからの配当受領時期、及び販売受託事業における物件の引渡時期等により変動する可能性があります。

当連結会計年度は、第4四半期にアセットソリューション事業において販売用不動産の売却を予定しております。

なお、業績予想につきましては、同日発表の「業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）

当期においてMETS1特定目的会社及びMETS2特定目的会社を新規設立し、優先出資を行ったため連結の範囲に加えております。なお当特定目的会社は、出資金の総額が当社の資本金の額の100分の10以上に相当するため、特定子会社に該当いたします。

(2) 会計処理の方法における簡便な方法の採用

該当事項はありません。

(3) 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更

該当事項はありません。

5. (要約) 四半期連結財務諸表

(1) (要約) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

区分	前第3四半期末 (平成19年9月30日現在)		当第3四半期末 (平成20年9月30日現在)		前連結会計年度末 (平成19年12月31日現在)		増減 (△印減)
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	
(資産の部)		(%)		(%)		(%)	
I 流動資産							
1 現金及び預金	2,186,288		2,554,290		4,171,347		△1,617,057
2 営業未収入金	686,603		723,449		1,377,104		△653,655
3 たな卸資産	24,946,360		43,748,810		21,728,665		22,020,144
4 株主に対する短期貸付金	3,299		300,485		604,539		△304,053
5 その他	1,846,760		2,203,604		1,699,048		504,555
貸倒引当金	△456		△5,691		△1,139		△4,551
流動資産合計	29,668,855	82.8	49,524,948	85.9	29,579,565	80.4	19,945,382
II 固定資産							
1 有形固定資産	345,185	1.0	332,426	0.6	341,538	0.9	△9,111
2 無形固定資産	29,728	0.1	87,345	0.2	37,460	0.1	49,885
3 投資その他の資産							
(1) 投資有価証券	4,103,009		5,534,842		4,750,105		784,736
(2) 差入敷金及び保証金	1,163,876		1,277,760		1,168,203		109,557
(3) その他	506,089		866,970		911,969		△44,999
貸倒引当金	—		△2,208		—		△2,208
投資その他の資産合計	5,772,975	16.1	7,677,364	13.3	6,830,277	18.6	847,086
固定資産合計	6,147,889	17.2	8,097,136	14.1	7,209,276	19.6	887,860
資産合計	35,816,745	100.0	57,622,085	100.0	36,788,841	100.0	20,833,243
(負債の部)							
I 流動負債							
1 営業未払金	155,241		123,492		249,340		△125,848
2 短期借入金	5,531,000		11,978,000		3,471,000		8,507,000
3 前受金	2,233,573		1,863,440		1,944,011		△80,570
4 受託預り金	2,388,059		2,782,169		2,964,844		△182,675
5 預り金	1,291,431		1,914,594		1,098,297		816,297
6 賞与引当金	382,036		294,752		79,649		215,103
7 役員賞与引当金	36,000		32,249		75,000		△42,751
8 その他	1,072,996		346,712		1,862,247		△1,515,534
流動負債合計	13,090,337	36.5	19,335,411	33.5	11,744,390	31.9	7,591,020
II 固定負債							
1 社債	100,000		200,000		100,000		100,000
2 長期借入金	8,364,000		20,171,500		8,281,000		11,890,500
3 退職給付引当金	996,458		1,064,635		1,012,421		52,214
4 役員退職慰勞引当金	92,490		91,260		99,090		△7,830
5 預り敷金及び保証金	2,939,397		4,891,772		3,037,468		1,854,303
6 その他	4,872		5,153		4,980		173
固定負債合計	12,497,218	34.9	26,424,322	45.9	12,534,961	34.1	13,889,361
負債合計	25,587,556	71.4	45,759,733	79.4	24,279,351	66.0	21,480,381

(単位：千円)

区分	前第3四半期末 (平成19年9月30日現在)		当第3四半期末 (平成20年9月30日現在)		前連結会計年度末 (平成19年12月31日現在)		増減 (△印減)
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	金額
(純資産の部)		(%)		(%)		(%)	
I 株主資本							
1 資本金	2,473,056	6.9	3,108,506	5.4	3,108,506	8.4	—
2 資本剰余金	1,917,600	5.3	2,553,050	4.4	2,553,050	6.9	—
3 利益剰余金	5,855,391	16.4	6,200,244	10.8	6,861,523	18.7	△661,278
4 自己株式	△28	△0.0	△28	△0.0	△28	△0.0	—
株主資本合計	10,246,020	28.6	11,861,773	20.6	12,523,051	34.0	△661,278
II 評価・換算差額等							
1 その他有価証券評価差額金	△16,831		578		△13,561		14,140
評価・換算差額等合計	△16,831	△0.0	578	0.0	△13,561	△0.0	14,140
純資産合計	10,229,188	28.6	11,862,351	20.6	12,509,489	34.0	△647,138
負債純資産合計	35,816,745	100.0	57,622,085	100.0	36,788,841	100.0	20,833,243

(注) 増減は当第3四半期末と前連結会計年度末との比較で表示しております。

(2) (要約) 四半期連結損益計算書

(単位：千円)

区分	前第3四半期 自平成19年1月1日 至平成19年9月30日		当第3四半期 自平成20年1月1日 至平成20年9月30日		増減 (△印減)		前連結会計年度 自平成19年1月1日 至平成19年12月31日	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率	金額	百分比
		(%)		(%)		(%)		(%)
I 営業収益	11,093,119	100.0	12,008,378	100.0	915,259	8.3	20,664,895	100.0
II 営業原価	7,820,393	70.5	9,852,118	82.0	2,031,725	26.0	15,070,099	72.9
営業総利益	3,272,725	29.5	2,156,259	18.0	△1,116,465	△34.1	5,594,796	27.1
III 販売費及び一般管理費	1,066,935	9.6	1,225,707	10.2	158,771	14.9	1,505,569	7.3
営業利益	2,205,790	19.9	930,552	7.8	△1,275,237	△57.8	4,089,226	19.8
IV 営業外収益	13,231	0.1	27,546	0.2	14,314	108.2	31,715	0.1
1 受取利息	6,882		13,221		6,338		18,876	
2 受取保険配当金	1,933		2,281		348		1,933	
3 施設利用料収入	1,536		1,400		△135		1,536	
4 受取社宅負担金	1,617		3,140		1,523		2,426	
5 消費税等簡易課税差額	—		5,186		5,186		5,335	
6 その他	1,262		2,315		1,053		1,608	
V 営業外費用	186,202	1.7	454,810	3.8	268,608	144.3	318,092	1.5
1 支払利息	101,994		303,269		201,274		160,193	
2 支払手数料	66,727		102,450		35,722		75,133	
3 その他	17,480		49,091		31,611		82,765	
経常利益	2,032,819	18.3	503,288	4.2	△1,529,531	△75.2	3,802,850	18.4
VI 特別利益	93,585	0.9	—	—	△93,585	△100.0	92,901	0.5
1 過年度損益修正益	92,278		—		△92,278		92,278	
2 貸倒引当金戻入益	1,307		—		△1,307		623	
VII 特別損失	10,371	0.1	96,878	0.8	86,507	834.1	11,621	0.1
1 固定資産除却損	—		1,300		1,300		1,250	
2 投資有価証券評価損	—		47,344		47,344		—	
3 減損損失	10,371		45,834		35,463		10,371	
4 その他	—		2,400		2,400		—	
税金等調整前四半期 (当期)純利益	2,116,033	19.1	406,409	3.4	△1,709,623	△80.8	3,884,130	18.8
税金費用	885,210	8.0	259,967	2.2	△625,242	△70.6	1,647,175	8.0
四半期(当期)純利益	1,230,823	11.1	146,441	1.2	△1,084,381	△88.1	2,236,954	10.8

(3) セグメント情報

〔事業の種類別セグメント情報〕

前年同四半期（平成19年12月期第3四半期）

	仲介事業 (千円)	アセットソ リユース 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	3,708,115	3,525,128	1,994,538	1,865,337	11,093,119	—	11,093,119
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	196,013	—	—	86,993	283,006	(283,006)	—
計	3,904,128	3,525,128	1,994,538	1,952,330	11,376,125	(283,006)	11,093,119
営業費用	2,448,268	2,177,021	1,902,489	1,561,189	8,088,969	798,358	8,887,328
営業利益	1,455,859	1,348,106	92,048	391,141	3,287,156	(1,081,365)	2,205,790

(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1,066,935千円であり、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。

当四半期（平成20年12月期第3四半期）

	仲介事業 (千円)	アセットソ リユース 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	1,687,234	5,643,987	2,718,352	1,958,803	12,008,378	—	12,008,378
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	476,530	—	2,442	40,699	519,672	(519,672)	—
計	2,163,764	5,643,987	2,720,795	1,999,503	12,528,050	(519,672)	12,008,378
営業費用	2,116,879	4,107,501	2,506,300	1,650,108	10,380,789	697,035	11,077,825
営業利益	46,885	1,536,486	214,495	349,394	2,147,261	(1,216,708)	930,552

(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1,225,707千円であり、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。

(参考) 前期 (平成19年12月期)

	仲介事業 (千円)	アセットソ リユース 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	5,149,250	9,116,547	3,831,065	2,568,032	20,664,895	—	20,664,895
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	286,038	—	—	116,197	402,235	(402,235)	—
計	5,435,289	9,116,547	3,831,065	2,684,229	21,067,131	(402,235)	20,664,895
営業費用	3,255,441	6,852,227	3,216,213	2,170,216	15,494,098	1,081,570	16,575,668
営業利益	2,179,847	2,264,320	614,851	514,013	5,573,032	(1,483,805)	4,089,226

(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1,505,569千円であり、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。

6. 営業の状況

販売実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

(仲介事業)

区分	当第3四半期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年9月30日)			前第3四半期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年9月30日)			前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19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)	件数 (件)	取扱高 (千円)	営業収益 (千円)
東京都	240	23,378,363	712,775	272	55,374,883	1,850,438	353	76,594,734	2,285,202
神奈川県	124	4,291,599	177,888	138	19,066,186	314,393	187	21,625,965	417,465
埼玉県	55	1,582,076	73,075	39	1,733,845	57,840	52	1,912,698	67,772
千葉県	73	1,832,777	83,212	82	3,182,416	141,000	109	4,277,058	201,162
首都圏計	492	31,084,817	1,046,951	531	79,357,332	2,363,672	701	104,410,456	2,971,603
その他	106	7,698,204	244,205	110	23,990,896	969,006	146	28,262,888	1,187,639
売買仲介計	598	38,783,021	1,291,156	641	103,348,229	3,332,678	847	132,673,344	4,159,242
賃貸仲介計	61		61,232	56		43,978	82		73,808
仲介手数料計	659		1,352,388	697		3,376,657	929		4,233,050
その他			334,845			331,457			916,199
合計			1,687,234			3,708,115			5,149,250

(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 (自 平成20年1月1日 至 平成20年9月30日)	前第3四半期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)
	営業収益(千円)	営業収益(千円)	営業収益(千円)
販売用不動産等 売上高	3,213,824	1,800,907	6,318,878
その他	2,430,162	1,724,220	2,797,668
合計	5,643,987	3,525,128	9,116,547

(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 (自平成20年1月1日 至平成20年9月30日)			前第3四半期 (自平成19年1月1日 至平成19年9月30日)			前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19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)	戸数 (戸)	取扱高 (千円)	営業収益 (千円)
首都圏									
東京都	824	42,038,908	1,332,274	852	43,574,921	1,351,558	1,421	72,732,517	2,215,281
その他	671	29,571,115	910,245	355	14,568,090	466,934	872	39,500,340	1,273,217
首都圏計	1495	71,610,023	2,242,519	1,207	58,143,012	1,818,493	2,293	112,232,857	3,488,499
その他	355	11,870,722	355,905	84	3,075,131	162,997	205	6,644,125	209,708
仲介手数料計	1,850	83,480,746	2,598,425	1,291	61,218,144	1,981,490	2,498	118,876,983	3,698,207
その他			119,927			13,047			132,857
合計			2,718,352			1,994,538			3,831,065

(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 (自平成20年1月1日 至平成20年9月30日)		前第3四半期 (自平成19年1月1日 至平成19年9月30日)		前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19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)	管理戸数(戸)または 管理面積(m ²)	営業収益 (千円)
代行	住宅 11,327戸 オフィス等 90,126m ²	893,230	住宅 9,209戸 オフィス等 106,386m ²	859,976	住宅 9,613戸 オフィス等 86,520m ²	1,183,538
転貸	住宅 674戸 オフィス等 3,166m ²	898,683	住宅 560戸 オフィス等 3,166m ²	813,195	住宅 581戸 オフィス等 3,166m ²	1,107,709
その他		166,888		192,165		276,784
合計	住宅 12,001戸 オフィス等 93,292m ²	1,958,803	住宅 9,769戸 オフィス等 109,552m ²	1,865,337	住宅 10,194戸 オフィス等 89,686m ²	2,568,032

(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。