

## 平成21年12月期 第2四半期決算短信

平成21年7月31日

上場取引所 東

上場会社名 東京建物不動産販売株式会社

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) 坪井 和重

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

四半期報告書提出予定日 平成21年8月14日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成21年12月期第2四半期の連結業績(平成21年1月1日～平成21年6月30日)

## (1) 連結経営成績(累計)

(%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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年12月期第2四半期	10,179	—	△1,706	—	△2,092	—	△3,810	—
20年12月期第2四半期	9,382	12.5	1,137	△44.7	835	△57.1	405	△66.0

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
21年12月期第2四半期	△160.40	—
20年12月期第2四半期	17.08	—

## (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
21年12月期第2四半期	66,056	7,967	12.1	335.38
20年12月期	62,733	12,063	19.2	507.78

(参考) 自己資本 21年12月期第2四半期 7,967百万円 20年12月期 12,063百万円

## 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
20年12月期	—	12.00	—	12.00	24.00
21年12月期	—	0.00	—	—	—
21年12月期(予想)	—	—	—	5.00	5.00

(注)配当予想の当四半期における修正の有無 無

## 3. 平成21年12月期の連結業績予想(平成21年1月1日～平成21年12月31日)

(%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	11.6	△2,800	—	△3,500	—	△4,600	—	△193.63

(注)連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

#### 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 1社 (社名 プレミアアルファ1特定目的会社 ) 除外 1社 (社名 )  
(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。
- (2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 無
- (3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更に記載されるもの)
- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有  
② ①以外の変更 有  
(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。

#### (4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	21年12月期第2四半期	23,756,508株	20年12月期	23,756,508株
② 期末自己株式数	21年12月期第2四半期	100株	20年12月期	100株
③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間)	21年12月期第2四半期	23,756,408株	20年12月期第2四半期	23,756,488株

#### ※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

・本資料に掲載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は、様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績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覧ください。

・当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。なお、四半期連結財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成20年8月7日内閣府令第50号)附則第7条第1項第5号ただし書きにより、改正後の四半期連結財務諸表規則を適用しております。

## 【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2四半期 連結累計期間	前第2四半期 連結累計期間	前年同期比 増減	
	百万円	百万円	百万円	%
営業収益	10,179	9,382	796	(8.5)
営業利益又は営業損失(△)	△1,706	1,137	△2,843	(-)
経常利益又は経常損失(△)	△2,092	835	△2,927	(-)
四半期純利益又は 四半期純損失(△)	△3,810	405	△4,216	(-)

※前年同期比増減（前年同期の金額）は、参考情報として記載しております。

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、世界的な金融危機の深刻化や世界経済の減速などを背景に急激に悪化し、足元では一部に底打ちの兆しが見られるものの、企業収益の大幅な減少や、雇用情勢の急速な悪化などにより、個人消費は弱い動きとなっており、景気は厳しい状況にあります。

こうした中で、当不動産流通業界におきましては、販売価格の調整等により、新築マンションの販売在庫の減少や中古マンションの成約率の上昇等明るい兆しも見えてつありますが、依然として、金融機関の不動産案件に対する融資姿勢の厳格化等の影響から、不動産投資市場及び不動産流通市場の低迷が続いております。

このような状況において当社グループは、仲介事業において法人仲介が大幅に減少したものの、アセットソリューション事業において販売用不動産等の売却を進めた結果、当第2四半期連結累計期間における営業収益は101億7千9百万円（前年同期比8.5%増）となりました。また、「棚卸資産の評価に関する会計基準」によるたな卸資産評価損を売上原価に24億4千万円、特別損失に12億9千4百万円計上した結果、営業損失は17億6百万円（前年同期比-％）、経常損失は20億9千2百万円（前年同期比-％）、四半期純損失は38億1千万円（前年同期比-％）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

(仲介事業)

	当第2四半期 連結累計期間	前2四半期 連結累計期間	前年同期比 増減	
	百万円	百万円	百万円	%
営業収益	851	1,337	△485	(△36.3)
営業利益又は営業損失(△)	△358	318	△676	(-)

仲介事業におきましては、営業収益は8億5千1百万円（前年同期比36.3%減）、営業損失は3億5千8百万円（前年同期比-％）となりました。これは、個人仲介は堅調に推移した一方、法人仲介におきまして、金融機関の不動産案件に対する融資姿勢の厳格化等の影響により、売買取引が極めて成立しにくくなっており、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2四半期 連結累計期間	前第2四半期 連結累計期間	前年同期比 増減	
	百万円	百万円	百万円	%
営業収益	4,997	4,633	363	(7.9)
営業利益又は営業損失(△)	△1,645	1,060	△2,705	(-)

アセットソリューション事業におきましては、営業収益は49億9千7百万円（前年同期比7.9%増）、営業損失は16億4千5百万円（前年同期比-）となりました。これは、主に「ガレリア ヴェール」（茨城県つくば市）等の販売用不動産の売却と、保有不動産の賃料収入が増加したものの、将来の事業収益性を鑑みて「ガレリア ヴェール」等の帳簿価格の見直しによるたな卸資産評価損24億4千万円を売上原価に計上したことによるものです。

## (販売受託事業)

	当第2四半期 連結累計期間	前第2四半期 連結累計期間	前年同期比 増減	
	百万円	百万円	百万円	%
営業収益	2,824	2,102	721	(34.3)
営業利益	554	361	192	(53.2)

販売受託事業におきましては、営業収益は28億2千4百万円（前年同期比34.3%増）、営業利益は5億5千4百万円（前年同期比53.2%増）となりました。これは、当第2四半期連結累計期間において「Brillia Mare 有明」（東京都江東区）、「THE TOYOSU TOWER」（東京都江東区）、「Brillia稲毛」（千葉市）、「Brillia南草津駅前」（滋賀県草津市）等の物件の引渡しを行ったことによるものです。

## (賃貸事業)

	当第2四半期 連結累計期間	前第2四半期 連結累計期間	前年同期比 増減	
	百万円	百万円	百万円	%
営業収益	1,505	1,309	196	(15.0)
営業利益	284	255	28	(11.3)

賃貸事業におきましては、営業収益は15億5百万円（前年同期比15.0%増）、営業利益は2億8千4百万円（前年同期比11.3%増）となりました。これは、首都圏を中心に賃貸管理業務の受注拡大に鋭意取り組んだ結果、当第2四半期連結累計期間末における賃貸住宅の管理戸数が13,151戸（前第2四半期連結累計期間末11,627戸、前年同期比13.1%増）と増加したこと等によるものです。

## 2. 連結財政状態に関する定性的情報

## (資産)

当第2四半期連結会計期間末における総資産は660億5千6百万円（前連結会計年度末比5.3%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ける投資有価証券等が3億1千9百万円増加したこと及びCMS（キャッシュマネジメントシステム）への預け入れが37億1千5百万円増加したこと等によるものです。

## (負債)

当第2四半期連結会計期間末における負債は580億8千9百万円（前連結会計年度末比14.6%増）となりました。これは主として、借入金が15億5千8百万円減少する一方、当第2四半期連結累計期間におけるマンション等の竣工・引渡の増加により、受託預り金が前連結会計年度末に比べて66億7千4百万円増加したほか、営業未払金が34億3千1百万円増加したこと等によるものです。

## (純資産)

当第2四半期連結会計期間末における純資産は79億6千7百万円(前連結会計年度末比34.0%減)となりました。これは主として、四半期純損失を38億1千万円計上したこと及び剰余金の配当2億8千5百万円によるものです。

## (自己資本比率)

当第2四半期連結会計期間末における自己資本比率は12.1%(前連結会計年度末比7.1ポイント減)となりました。

## (1株当たり純資産額)

当第2四半期連結会計期間末における1株当たり純資産額は335円38銭(前連結会計年度末比172円40銭の減少)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。

なお、業績予想につきましては、平成21年7月24日に発表した連結業績予想を変更しておりません。

## 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)

出資持分の取得によりプレミオアルファ1特定目的会社について当連結会計年度の第2四半期連結会計期間より連結子会社に含めることとしております。なお、みなし取得日を当連結会計年度の第2四半期連結会計期間末としております。

## (2) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。なお、四半期連結財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成20年8月7日内閣府令第50号)附則第7条第1項第5号ただし書きにより、改正後の四半期連結財務諸表規則を適用しております。

② 「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号)を当連結会計年度の第1四半期連結会計期間から適用し、評価基準については、原価法から原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べて、営業損失及び経常損失が24億3千3百万円それぞれ増加し、税金等調整前四半期純損失が37億2千7百万円増加しております。

なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

③ 「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成5年6月17日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準第13号)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成6年1月18日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準適用指針第16号)を当連結会計年度の第1四半期連

結会計期間から早期に適用し、所有権移転外ファイナンス・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から通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更しております。

また、リース資産の減価償却の方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算定する方法によっております。

なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・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を引き続き採用しております。

これによる資産及び損益に与える影響はありません。

5. 【四半期連結財務諸表】  
 (1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,904,232	3,141,707
営業未収入金	849,372	805,271
販売用不動産	46,064,098	46,594,729
未成業務支出金	509,371	1,274,924
株主に対する短期貸付金	4,819,290	1,103,506
その他	2,016,820	2,213,136
貸倒引当金	△14,539	△8,894
流動資産合計	58,148,646	55,124,381
固定資産		
有形固定資産	278,089	348,707
無形固定資産	111,460	91,998
投資その他の資産		
投資有価証券	5,712,558	5,393,401
敷金及び保証金	1,316,385	1,279,352
その他	497,688	499,293
貸倒引当金	△8,109	△4,108
投資その他の資産合計	7,518,523	7,167,938
固定資産合計	7,908,073	7,608,644
資産合計	66,056,719	62,733,025

(単位：千円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	3,552,105	120,242
短期借入金	13,234,719	17,983,250
未払法人税等	38,995	146,529
賞与引当金	64,298	72,260
前受金	743,914	1,886,290
受託預り金	9,080,927	2,406,234
預り金	1,706,815	1,517,484
その他	425,969	475,454
流動負債合計	28,847,744	24,607,747
固定負債		
社債	200,000	200,000
長期借入金	22,879,750	19,689,750
退職給付引当金	1,136,992	1,095,864
役員退職慰労引当金	77,386	97,260
長期預り敷金保証金	4,942,275	4,974,175
その他	5,181	5,153
固定負債合計	29,241,584	26,062,203
負債合計	58,089,329	50,669,951
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	3,108,506	3,108,506
資本剰余金	2,553,050	2,553,050
利益剰余金	2,304,845	6,400,430
自己株式	△53	△53
株主資本合計	7,966,348	12,061,933
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,041	1,141
評価・換算差額等合計	1,041	1,141
純資産合計	7,967,390	12,063,074
負債純資産合計	66,056,719	62,733,025



(2) 【四半期連結損益計算書】  
【第2四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	当第2四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)
営業収益	10,179,114
営業原価	11,351,618
営業総損失(△)	△1,172,504
販売費及び一般管理費	534,074
営業損失(△)	△1,706,578
営業外収益	
受取利息	18,002
消費税等簡易課税差額	7,464
その他	10,472
営業外収益合計	35,939
営業外費用	
支払利息	306,361
支払手数料	110,203
その他	5,400
営業外費用合計	421,965
経常損失(△)	△2,092,604
特別利益	
投資有価証券売却益	29,141
特別利益合計	29,141
特別損失	
減損損失	95,590
たな卸資産評価損	1,294,269
その他	36,661
特別損失合計	1,426,520
税金等調整前四半期純損失(△)	△3,489,983
法人税、住民税及び事業税	25,217
法人税等調整額	295,306
法人税等合計	320,523
四半期純損失(△)	△3,810,507

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。なお、四半期連結財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成20年8月7日内閣府令第50号）附則第7条第1項第5号ただし書きにより、改正後の四半期連結財務諸表規則を適用しております。

(3) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(4) セグメント情報

【事業の種類別セグメント情報】

当第2四半期連結累計期間（自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日）

	仲介事業 (千円)	アセットソ リユーショ 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	851,928	4,997,568	2,824,012	1,505,604	10,179,114	—	10,179,114
(2)セグメント間の 内部営業収益 又は振替高	140,854	—	22,500	17,248	180,602	(180,602)	—
計	992,782	4,997,568	2,846,512	1,522,852	10,359,717	(180,602)	10,179,114
営業利益又は 営業損失 (△)	△358,485	△1,645,347	554,434	284,735	△1,164,662	(541,916)	△1,706,578

(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 会計処理の方法の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号）を当連結会計年度の第1四半期連結会計期間から適用し、評価基準については、原価法から原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）に変更しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べて、当第2四半期連結累計期間の営業損失はアセットソリューション事業において2,433,685千円増加しております。

【所在地別セグメント情報】

当第2四半期連結累計期間（自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日）

連結会社が本邦以外の国又は地域に存在しないため、記載しておりません。

【海外売上高】

当第2四半期連結累計期間（自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日）

連結会社が本邦以外の国又は地域における売上を有しないため、記載しておりません。

(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

該当事項はありません。

## 【参考資料】

前年同四半期に係る財務諸表等

## (1) 中間連結損益計算書

区分	前中間連結会計期間 (自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日)	
	金額 (千円)	百分比 (%)
I 営業収益	9,382,896	100.0
II 営業原価	7,376,138	78.6
営業総利益	2,006,757	21.4
III 販売費及び一般管理費	869,735	9.3
営業利益	1,137,022	12.1
IV 営業外収益		
1 受取利息	9,163	
2 受取保険配当金	2,281	
3 施設利用料収入	1,400	
4 受取社宅負担金	1,882	
5 その他	2,002	
16,730	0.2	
V 営業外費用		
1 支払利息	180,596	
2 支払手数料	102,450	
3 その他	35,492	
318,538	3.4	
経常利益	835,213	8.9
VI 特別損失		
1 固定資産除却損	1,300	
2 減損損失	45,834	
3 その他	2,400	
49,534	0.5	
税金等調整前中間純利益	785,678	8.4
法人税、住民税及び事業税	164,296	
法人税等調整額	215,533	4.1
中間純利益	405,849	4.3

## (2) セグメント情報

## 【事業の種類別セグメント情報】

前中間連結会計期間（自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日）

	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	1,337,503	4,633,679	2,102,347	1,309,366	9,382,896	—	9,382,896
(2) セグメント間の 内部営業収益 又は振替高	389,881	—	2,442	38,374	430,698	(430,698)	—
計	1,727,384	4,633,679	2,104,790	1,347,740	9,813,595	(430,698)	9,382,896
営業費用	1,408,914	3,573,285	1,742,836	1,091,800	7,816,837	429,037	8,245,874
営業利益	318,470	1,060,393	361,953	255,940	1,996,757	(859,735)	1,137,022

(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) アセットソリユースン事業 : 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869,735千円であり、主なものは、中間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。

## 【所在地別セグメント情報】

前中間連結会計期間（自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日）

連結会社が本邦以外の国又は地域に存在しないため、記載しておりません。

## 【海外売上高】

前中間連結会計期間（自 平成20年1月1日 至 平成20年6月30日）

連結会社が本邦以外の国又は地域における売上を有しないため、記載しておりません。

## 6. その他の情報

(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2四半期連結累計期間 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)		
	件数 (件)	取扱高 (千円)	営業収益 (千円)
首都圏			
東京都	154	7,203,957	298,872
その他	182	7,417,373	261,223
首都圏計	336	14,621,330	560,096
その他	60	2,581,777	108,069
売買仲介計	396	17,203,107	668,166
賃貸仲介計	31	—	38,944
仲介手数料計	427	—	707,110
その他	—	—	144,818
合計	—	—	851,928

(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2四半期連結累計期間 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)
	営業収益(千円)
販売用不動産等売上高	3,077,691
その他	1,919,876
合計	4,997,568

(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2四半期連結累計期間 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)		
		戸数 (戸)	取扱高 (千円)	営業収益 (千円)
首都圏	東京都	1,204	62,428,816	1,954,739
	その他	294	10,754,246	347,377
	首都圏計	1,498	73,183,063	2,302,117
	その他	398	12,929,178	394,209
	仲介手数料計	1,896	86,112,242	2,696,326
	その他	—	—	127,686
	合計	—	—	2,824,012

(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2四半期連結累計期間 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)	
		管理戸数(戸)または 管理面積(m <sup>2</sup> )	営業収益 (千円)
代行	住宅	12,367戸	661,720
	オフィス等	96,456m <sup>2</sup>	
転貸	住宅	784戸	689,255
	オフィス等	3,166m <sup>2</sup>	
	その他	—	154,628
合計	住宅	13,151戸	1,505,604
	オフィス等	99,622m <sup>2</sup>	

(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。