



平成22年12月期 第1四半期決算短信

平成22年4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 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) 経営企画部長
 四半期報告書提出予定日 平成22年5月14日
 配当支払開始予定日 —

上場取引所 東

(氏名) 坪井 和重
 (氏名) 堀内 英史

TEL 03-4335-7170

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年12月期第1四半期の連結業績(平成22年1月1日～平成22年3月31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	%
22年12月期第1四半期	7,385	32.8	1,388	211.2	1,272	369.7	1,022	—
21年12月期第1四半期	5,561	—	446	—	270	—	△1,196	—

	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
22年12月期第1四半期	24.88	—
21年12月期第1四半期	△50.35	—

(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
22年12月期第1四半期	58,101	10,716	18.4	260.83
21年12月期	62,698	9,897	15.8	240.89

(参考) 自己資本 22年12月期第1四半期 10,716百万円 21年12月期 9,897百万円

2. 配当の状況

	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	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
21年12月期	—	0.00	—	5.00	5.00
22年12月期	—	—	—	—	—
22年12月期(予想)	—	0.00	—	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22年12月期の連結業績予想(平成22年1月1日～平成22年12月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期連結累計期間	12,700	24.8	1,300	—	1,000	—	650	—	15.82
通期	27,700	40.0	2,000	—	1,400	—	800	—	19.47

(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) 無
新規 一社 (社名) 除外 一社 (社名)
- (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 無
 - ② ①以外の変更 無
- (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) | 22年12月期第1四半期 | 41,088,508株 | 21年12月期 | 41,088,508株 |
| ② 期末自己株式数 | 22年12月期第1四半期 | 100株 | 21年12月期 | 100株 |
| ③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) | 22年12月期第1四半期 | 41,088,408株 | 21年12月期第1四半期 | 23,756,408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。

【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)

	前第1四半期 連結累計期間	当第1四半期 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	5,561	7,385	1,823	(32.8)
営業利益	446	1,388	942	(211.2)
経常利益	270	1,272	1,001	(369.7)
四半期純利益又は 四半期純損失(△)	△1,196	1,022	2,218	(-)

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、輸出の拡大や個人消費の持ち直し等一部に回復の兆しが見られるものの、雇用・所得環境は未だ回復しておらず、海外景気の下振れ懸念やデフレの長期化等、依然として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、低金利の継続等を背景に、新築マンションの契約率の上昇や、中古マンションの成約件数増加等、明るい兆しが見え始めておりますが、新築マンションの供給戸数は依然として低い水準にある等、本格的な市況の回復にはまだ時間を要するものと思われまます。

このような状況において当社グループは、販売受託事業においては手数料収入が大幅に減少したものの、仲介事業において大型取引が成立し手数料収入が増加したほか、アセットソリューション事業においても販売用不動産の売却が進捗しました。また、前連結会計年度末に連結子会社化した株式会社東京建物アメニティサポートにおいては営業収益17億9千7百万円(単体)を計上しました。以上の結果、当第1四半期連結累計期間における営業収益は73億8千5百万円(前年同期比32.8%増)、営業利益は13億8千8百万円(前年同期比211.2%増)、経常利益は12億7千2百万円(前年同期比369.7%増)、四半期純利益は10億2千2百万円(前年同期は四半期純損失11億9千6百万円)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)

	前第1四半期 連結累計期間	当第1四半期 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	441	1,049	608	(137.9)
営業利益又は営業損失(△)	△247	350	598	(-)

仲介事業におきましては、営業収益は10億4千9百万円(前年同期比137.9%増)、営業利益は3億5千万円(前年同期は営業損失2億4千7百万円)となりました。これは、法人仲介において投資用不動産等の大型取引が成立し、手数料収入が増加したことによるものであります。

(アセットソリューション事業)

	前第1四半期 連結累計期間	当第1四半期 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	2,489	3,109	619	(24.9)
営業利益	564	979	414	(73.5)

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31億9百万円（前年同期比24.9%増）、営業利益は9億7千9百万円（前年同期比73.5%増）となりました。これは、資産の圧縮を着実に進めるため販売用不動産の売却活動を強化し、「木場プロジェクト」等の販売を行ったことや、出資しているSPCが保有する不動産の売却に伴う配当があったこと等によるものであります。

(販売受託事業)

	前第1四半期 連結累計期間	当第1四半期 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	1,898	447	△1,450	(△76.4)
営業利益又は営業損失(△)	395	△86	△481	(-)

販売受託事業におきましては、営業収益は4億4千7百万円（前年同期比76.4%減）、営業損失は8千6百万円（前年同期は営業利益3億9千5百万円）となりました。これは、首都圏を中心として引渡し戸数が減少し、手数料収入が減少したことによるものであります。なお、当第1四半期連結累計期間において、「Brillia Tower所沢ロジュマン」（埼玉県所沢市）、「ローレルスクエア八尾ミッド」（大阪府八尾市）等の引渡しを行いました。

(賃貸事業)

	前第1四半期 連結累計期間	当第1四半期 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	731	2,778	2,046	(279.7)
営業利益	125	596	471	(377.4)

賃貸事業におきましては、営業収益は27億7千8百万円（前年同期比279.7%増）、営業利益は5億9千6百万円（前年同期比377.4%増）となりました。これは、株式会社東京建物アメニティサポートの管理事業・清掃事業等の収益が寄与したほか、前連結会計年度末に販売用不動産の一部を固定資産に振り替え、賃料収入が増加したこと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

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における総資産は581億1百万円（前連結会計年度末比7.3%減）となりました。これは主として、関係会社貸付金の回収等により39億3千7百万円減少したこと及びアセットソリューション事業における販売用不動産の売却等により15億7千4百万円減少したことによるものであります。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末における負債は473億8千4百万円（前連結会計年度末比10.3%減）となりました。これは主として、借入金が55億7千1百万円減少したことによるものであります。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末における純資産は107億1千6百万円（前連結会計年度末比8.3%増）となりました。これは主として、剰余金の配当により2億5百万円減少した一方、四半期純利益を10億2千2百万円計上したことにより増加したことによるものであります。

(自己資本比率)

当第1四半期連結会計期間末における自己資本比率は18.4%（前連結会計年度末比2.6ポイント増）となりました。

(1株当たり純資産額)

当第1四半期連結会計期間末における1株当たり純資産額は260円83銭（前連結会計年度末比19円94銭の増加）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22年2月12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）

該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

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1四半期連結会計期間末 (平成22年3月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,487,598	3,163,133
営業未収入金	611,853	571,146
販売用不動産	26,506,130	28,081,019
未成業務支出金	751,341	633,937
株主に対する短期貸付金	3,257,687	2,856,237
その他	2,051,484	5,989,374
貸倒引当金	△16,222	△15,861
流動資産合計	36,649,873	41,278,988
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	7,428,708	7,507,018
土地	7,317,955	7,317,955
その他(純額)	85,155	83,556
有形固定資産合計	14,831,819	14,908,530
無形固定資産		
投資その他の資産	157,901	145,332
投資有価証券	3,973,060	3,872,779
敷金及び保証金	1,672,349	1,691,235
その他	824,666	810,311
貸倒引当金	△7,746	△8,456
投資その他の資産合計	6,462,329	6,365,869
固定資産合計	21,452,050	21,419,733
資産合計	58,101,923	62,698,721

(単位：千円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成22年3月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	630,163	608,459
短期借入金	17,128,500	17,740,000
未払法人税等	163,847	233,494
賞与引当金	279,994	69,998
役員賞与引当金	15,963	12,700
前受金	702,972	609,077
受託預り金	3,862,982	4,690,329
預り金	2,271,381	1,538,183
その他	782,491	687,089
流動負債合計	25,838,297	26,189,331
固定負債		
社債	200,000	200,000
長期借入金	14,903,383	19,863,133
退職給付引当金	1,285,350	1,257,374
役員退職慰労引当金	114,613	108,071
長期預り敷金保証金	5,038,079	5,177,799
その他	5,235	5,223
固定負債合計	21,546,662	26,611,602
負債合計	47,384,960	52,800,933
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,108,506	3,108,506
資本剰余金	6,415,055	6,415,055
利益剰余金	1,190,103	373,192
自己株式	△53	△53
株主資本合計	10,713,612	9,896,700
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	3,351	1,087
評価・換算差額等合計	3,351	1,087
純資産合計	10,716,963	9,897,787
負債純資産合計	58,101,923	62,698,721

(2) 【四半期連結損益計算書】
【第1四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年3月31日)
営業収益	5,561,126	7,385,102
営業原価	4,727,572	5,547,608
営業総利益	833,554	1,837,493
販売費及び一般管理費	387,237	448,687
営業利益	446,317	1,388,805
営業外収益		
受取利息	7,798	27,269
その他	11,253	8,057
営業外収益合計	19,051	35,326
営業外費用		
支払利息	160,425	150,574
その他	34,064	1,290
営業外費用合計	194,490	151,865
経常利益	270,878	1,272,267
特別利益		
投資有価証券売却益	29,141	—
貸倒引当金戻入額	—	1,050
特別利益合計	29,141	1,050
特別損失		
固定資産除却損	—	3,810
減損損失	75,496	9,998
たな卸資産評価損	1,294,269	—
その他	1,230	—
特別損失合計	1,370,996	13,809
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△1,070,976	1,259,508
法人税、住民税及び事業税	44,951	155,387
法人税等調整額	80,138	81,767
法人税等合計	125,090	237,154
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△1,196,066	1,022,353

(3) 継続企業的前提に関する注記

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]

前第1四半期連結累計期間(自平成21年1月1日至平成21年3月31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	441,277	2,489,948	1,898,049	731,851	5,561,126	—	5,561,126
(2)セグメント間の 内部営業収益 又は振替高	34,736	—	22,500	9,601	66,838	(66,838)	—
計	476,013	2,489,948	1,920,549	741,453	5,627,964	(66,838)	5,561,126
営業利益又は 営業損失(△)	△247,615	564,416	395,866	125,043	837,710	(391,393)	446,317

(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1四半期連結累計期間の営業利益はアセットソリューション事業において3,422千円増加しております。

当第1四半期連結累計期間（自 平成22年1月1日 至 平成22年3月31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	1,049,626	3,109,174	447,622	2,778,678	7,385,102	—	7,385,102
(2)セグメント間の 内部営業収益 又は振替高	64,196	—	796	13,604	78,596	(78,596)	—
計	1,113,822	3,109,174	448,418	2,792,283	7,463,698	(78,596)	7,385,102
営業利益又は 営業損失(△)	350,748	979,289	△86,067	596,966	1,840,937	(452,131)	1,388,805

(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

[所在地別セグメント情報]

前第1四半期連結累計期間（自 平成21年1月1日 至 平成21年3月31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。

当第1四半期連結累計期間（自 平成22年1月1日 至 平成22年3月31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]

前第1四半期連結累計期間（自 平成21年1月1日 至 平成21年3月31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。

当第1四半期連結累計期間（自 平成22年1月1日 至 平成22年3月31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。

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	前第1四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年3月31日)			当第1四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年3月31日)			前年同期比 (%)
	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)	
首都圏	161	7,955,317	293,115	161	19,967,025	795,223	171.3
その他	26	1,040,751	51,903	30	5,867,577	143,720	176.9
売買仲介計	187	8,996,069	345,019	191	25,834,602	938,943	172.1
賃貸仲介計	18	—	13,981	10	—	4,166	△70.2
仲介手数料計	205	—	359,000	201	—	943,110	162.7
その他	—	—	82,276	—	—	106,515	29.5
合計	—	—	441,277	—	—	1,049,626	137.9

(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	前第1四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年3月31日)		当第1四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年3月31日)		前年同期比 (%)
	営業収益(千円)		営業収益(千円)		
販売用不動産売上高	1,453,442		1,800,580		23.9
その他	1,036,505		1,308,594		26.3
合計	2,489,948		3,109,174		24.9

(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	前第1四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年3月31日)			当第1四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年3月31日)			前年同期比 (%)
	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	982	51,049,135	1,606,007	198	8,241,289	266,436	△83.4
その他	205	6,954,620	211,994	147	4,790,871	150,480	△29.0
仲介手数料計	1,187	58,003,756	1,818,002	345	13,032,160	416,917	△77.1
その他	—	—	80,047	—	—	30,704	△61.6
合計	—	—	1,898,049	—	—	447,622	△76.4

(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	前第1四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年3月31日)		当第1四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年3月31日)		前年同期比 (%)
	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	住宅 12,141戸 オフィス等 95,268m ²	323,660	住宅 43,658戸 オフィス等 93,768m ²	1,558,285	381.5
賃貸	住宅 786戸 オフィス等 3,166m ²	340,571	住宅 876戸 オフィス等 19,434m ²	663,104	94.7
清掃	—	—	オフィス等 689,002m ²	442,664	—
その他	—	67,619	—	114,624	69.5
合計	—	731,851	—	2,778,678	279.7

(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。

3 前連結会計年度末に株式会社東京建物アメニティサポートを子会社化したことにより、従来の「代行」「転貸」「その他」の区分を「管理」「賃貸」「清掃」「その他」に変更しております。なお、「代行」の販売実績は「管理」に、「転貸」の販売実績は「賃貸」に含まれております。