



平成22年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成22年11月9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22年11月12日

配当支払開始予定日 —

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年12月期第3四半期の連結業績(平成22年1月1日～平成22年9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	%
22年12月期第3四半期	20,306	39.9	2,327	—	1,981	—	1,485	—
21年12月期第3四半期	14,513	—	△1,610	—	△2,135	—	△3,784	—

	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3四半期	36.14	—
21年12月期第3四半期	△159.31	—

(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3四半期	51,621	11,171	21.6	271.89
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3四半期 11,171百万円 21年12月期 9,897百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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	—	0.00	—	—	—
22年12月期(予想)	—	—	—	5.00	5.00

(注) 当四半期における配当予想の修正有無 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、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	27,000	36.5	2,400	—	1,900	—	1,200	—	29.21

(注) 当四半期における業績予想の修正有無 無

4. その他（詳細は、【添付資料】P.4「2. その他の情報」をご覧ください。）

(1) 当四半期中における重要な子会社の異動 無

新規 一社（社名 ）、除外 一社（社名 ）

（注）当四半期会計期間における連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動の有無となります。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の適用 無

（注）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の有無となります。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更 無

② ①以外の変更 無

（注）「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、表示方法等の変更の有無となります。

(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3Q 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3Q 121株 21年12月期 100株

③ 期中平均株式数（四半期累計） 22年12月期3Q 41,088,400株 21年12月期3Q 23,756,408株

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

・この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※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、四半期決算短信【添付資料】P.4「(3) 連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報.....	2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報.....	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報.....	4
(3) 連結業績予想に関する定性的情報.....	4
2. その他の情報.....	4
(1) 重要な子会社の異動の概要.....	4
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要.....	4
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要.....	4
3. 四半期連結財務諸表.....	5
(1) 四半期連結貸借対照表.....	5
(2) 四半期連結損益計算書.....	7
(3) 継続企業の前提に関する注記.....	8
(4) セグメント情報.....	8
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記.....	9
4. 補足情報.....	10
(1) 営業の状況.....	10
① 仲介事業.....	10
② アセットソリューション事業.....	10
③ 販売受託事業.....	11
④ 賃貸事業.....	11

1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

(全社)

	前第3四半期 連結累計期間	当第3四半期 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	14,513	20,306	5,792	(39.9)
営業利益又は営業損失(△)	△1,610	2,327	3,938	(-)
経常利益又は経常損失(△)	△2,135	1,981	4,117	(-)
四半期純利益又は 四半期純損失(△)	△3,784	1,485	5,269	(-)

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、個人消費の持ち直しや企業収益の改善が続いたものの、依然として高い失業率や為替市場の大幅な変動、海外景気の下振れ懸念等、予断を許さない状況にあります。

こうした中で、当不動産流通業界におきましては、J-REITやデベロッパーによる物件取得や、低金利の継続を背景に新築マンションの契約率が上昇していること等、明るい兆しが見えつつあります。一方で、首都圏の中古マンションの成約件数が減少傾向にある等、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れます。

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大型物件の竣工が減少したことにより引渡し戸数と手数料収入が大幅に減少したものの、仲介事業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加え、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の収益が寄与した結果、当第3四半期連結累計期間における営業収益は203億6百万円（前年同期比39.9%増）となりました。また、アセットソリューション事業において、出資しているSPCが保有する不動産の売却に伴う配当を計上したほか、たな卸資産評価損の計上が減少したこと等により、営業利益は23億2千7百万円（前年同期は営業損失16億1千万円）、経常利益は19億8千1百万円（前年同期は経常損失21億3千5百万円）、四半期純利益は14億8千5百万円（前年同期は四半期純損失37億8千4百万円）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3四半期 連結累計期間	当第3四半期 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	1,244	2,320	1,075	(86.4)
営業利益又は営業損失(△)	△562	470	1,032	(-)

仲介事業におきましては、営業収益は23億2千万円（前年同期比86.4%増）、営業利益は4億7千万円（前年同期は営業損失5億6千2百万円）となりました。これは、法人仲介において、事業法人やJ-REITによる投資用不動産等の大型案件の取引が成立し、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3四半期 連結累計期間	当第3四半期 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	7,440	8,125	685	(9.2)
営業利益又は営業損失(△)	△1,224	1,525	2,750	(-)

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81億2千5百万円（前年同期比9.2%増）、営業利益は15億2千5百万円（前年同期は営業損失12億2千4百万円）となりました。これは、資産の圧縮を確実に進めるため、販売用不動産の売却を強化し、「ガレリア ヴェール」（茨城県つくば市）、「海岸通りプロジェクト」（東京都港区）、「木場プロジェクト」（東京都江東区）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ほか、たな卸資産評価損の計上が増加したこと等によるものであります。

(販売受託事業)

	前第3四半期 連結累計期間	当第3四半期 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	3,625	1,454	△2,170	(△59.9)
営業利益又は営業損失(△)	614	△104	△718	(-)

販売受託事業におきましては、営業収益は14億5千4百万円（前年同期比59.9%減）、営業損失は1億4百万円（前年同期は営業利益6億1千4百万円）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3四半期連結累計期間において、「Brillia巣鴨 北山手賓館」（東京都豊島区）、「Brillia Tower 所沢ロジューン」（埼玉県所沢市）、「Brillia Tower 神戸元町」（神戸市中央区）等の引渡しを行いました。

(賃貸事業)

	前第3四半期 連結累計期間	当第3四半期 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	2,202	8,405	6,202	(281.6)
営業利益	375	1,759	1,383	(368.0)

賃貸事業におきましては、営業収益は84億5百万円（前年同期比281.6%増）、営業利益は17億5千9百万円（前年同期比368.0%増）となりました。これは、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3四半期連結会計期間末における総資産は516億2千1百万円（前連結会計年度末比17.7%減）となりました。これは主として、関係会社貸付金40億3千8百万円を回収したこと及び販売用不動産が売却等により48億1千7百万円減少したことによるものであります。

(負債)

当第3四半期連結会計期間末における負債は404億4千9百万円（前連結会計年度末比23.4%減）となりました。これは主として、借入金が112億1千7百万円減少したことによるものであります。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産は111億7千1百万円（前連結会計年度末比12.9%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14億8千5百万円計上したことによるものであります。

(自己資本比率)

当第3四半期連結会計期間末における自己資本比率は21.6%（前連結会計年度末比5.8ポイント増）となりました。

(1株当たり純資産額)

当第3四半期連結会計期間末における1株当たり純資産額は271円89銭（前連結会計年度末比31円00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の売却時期、ファンドからの配当受領時期、資産評価額の変動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6月30日に発表した連結業績予想を変更しておりません。

2. その他の情報

(1) 重要な子会社の異動の概要

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要

該当事項はありません。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要

該当事項はありません。

3. 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3四半期連結会計期間末 (平成22年9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21年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,193,367	3,163,133
営業未収入金	775,276	571,146
販売用不動産	23,263,951	28,081,019
未成業務支出金	1,028,503	633,937
株主に対する短期貸付金	1,357,969	2,856,237
その他	1,762,419	5,989,374
貸倒引当金	△17,308	△15,861
流動資産合計	30,364,179	41,278,988
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	7,298,891	7,507,018
土地	7,317,955	7,317,955
その他（純額）	104,212	83,556
有形固定資産合計	14,721,060	14,908,530
無形固定資産		
投資その他の資産	190,087	145,332
投資有価証券	4,077,063	3,872,779
敷金及び保証金	1,605,281	1,691,235
その他	671,200	810,311
貸倒引当金	△7,746	△8,456
投資その他の資産合計	6,345,798	6,365,869
固定資産合計	21,256,946	21,419,733
資産合計	51,621,125	62,698,721

(単位：千円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成22年9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21年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	631,799	608,459
短期借入金	12,579,329	17,740,000
未払法人税等	188,238	233,494
賞与引当金	304,647	69,998
役員賞与引当金	66,637	12,700
前受金	1,310,513	609,077
受託預り金	2,209,915	4,690,329
預り金	1,834,932	1,538,183
その他	949,046	687,089
流動負債合計	20,075,060	26,189,331
固定負債		
社債	200,000	200,000
長期借入金	13,806,000	19,863,133
退職給付引当金	1,348,272	1,257,374
役員退職慰労引当金	131,598	108,071
長期預り敷金保証金	4,883,321	5,177,799
その他	5,269	5,223
固定負債合計	20,374,460	26,611,602
負債合計	40,449,520	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	1,652,880	373,192
自己株式	△60	△53
株主資本合計	11,176,383	9,896,700
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△4,778	1,087
評価・換算差額等合計	△4,778	1,087
純資産合計	11,171,604	9,897,787
負債純資産合計	51,621,125	62,698,721

(2) 四半期連結損益計算書
【第3四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年9月30日)
営業収益	14,513,276	20,306,217
営業原価	15,323,183	16,658,615
営業総利益又は営業総損失(△)	△809,906	3,647,601
販売費及び一般管理費	800,683	1,320,124
営業利益又は営業損失(△)	△1,610,590	2,327,477
営業外収益		
受取利息	35,115	33,736
その他	25,793	17,784
営業外収益合計	60,909	51,521
営業外費用		
支払利息	470,239	395,631
その他	115,979	2,165
営業外費用合計	586,219	397,796
経常利益又は経常損失(△)	△2,135,900	1,981,201
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		
固定資産除却損	—	53,307
減損損失	95,590	37,098
たな卸資産評価損	1,294,269	—
その他	55,449	—
特別損失合計	1,445,308	90,405
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(△)	△3,552,067	1,890,796
法人税、住民税及び事業税	41,613	397,685
法人税等調整額	191,026	7,979
法人税等合計	232,639	405,665
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△3,784,707	1,485,130

(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]

前第3四半期連結累計期間（自 平成21年1月1日 至 平成21年9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	1,244,823	7,440,083	3,625,816	2,202,552	14,513,276	—	14,513,276
(2)セグメント間の 内部営業収益 又は振替高	183,757	—	22,613	24,700	231,071	(231,071)	—
計	1,428,581	7,440,083	3,648,430	2,227,253	14,744,348	(231,071)	14,513,276
営業利益又は 営業損失 (△)	△562,440	△1,224,917	614,017	375,983	△797,356	(813,234)	△1,610,590

当第3四半期連結累計期間（自 平成22年1月1日 至 平成22年9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	2,320,204	8,125,786	1,454,843	8,405,383	20,306,217	—	20,306,217
(2)セグメント間の 内部営業収益 又は振替高	163,802	—	6,187	37,149	207,139	(207,139)	—
計	2,484,006	8,125,786	1,461,031	8,442,532	20,513,356	(207,139)	20,306,217
営業利益又は 営業損失 (△)	470,467	1,525,898	△104,524	1,759,769	3,651,610	(1,324,132)	2,327,477

(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 会計処理の方法の変更

前第3四半期連結累計期間

(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3四半期連結累計期間の営業損失はアセットソリユースン事業において2,159,292千円増加しております。

[所在地別セグメント情報]

前第3四半期連結累計期間（自 平成21年1月1日 至 平成21年9月30日）及び当第3四半期連結累計期間（自 平成22年1月1日 至 平成22年9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]

前第3四半期連結累計期間（自 平成21年1月1日 至 平成21年9月30日）及び当第3四半期連結累計期間（自 平成22年1月1日 至 平成22年9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。

4. 補足情報

(1) 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。

① 仲介事業

区分	前第3四半期連結累計期間 (自 平成21年1月1日 至 平成21年9月30日)			当第3四半期連結累計期間 (自 平成22年1月1日 至 平成22年9月30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	509	22,937,513	833,190	511	55,072,280	1,781,219	113.8
その他	90	3,817,191	146,174	94	10,307,901	288,481	97.4
売買仲介計	599	26,754,705	979,364	605	65,380,181	2,069,701	111.3
賃貸仲介計	45	—	45,612	46	—	27,754	△39.2
仲介手数料計	644	—	1,024,977	651	—	2,097,456	104.6
その他	—	—	219,846	—	—	222,748	1.3
合計	—	—	1,244,823	—	—	2,320,204	86.4

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

② アセットソリューション事業

区分	前第3四半期連結累計期間 (自 平成21年1月1日 至 平成21年9月30日)		当第3四半期連結累計期間 (自 平成22年1月1日 至 平成22年9月30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	4,667,066		5,622,754		20.5
その他	2,773,017		2,503,032		△9.7
合計	7,440,083		8,125,786		9.2

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

③ 販売受託事業

区分	前第3四半期連結累計期間 (自 平成21年1月1日 至 平成21年9月30日)			当第3四半期連結累計期間 (自 平成22年1月1日 至 平成22年9月30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	1,769	84,624,775	2,672,137	606	27,001,072	856,791	△67.9
その他	786	25,241,858	778,399	444	15,654,947	509,009	△34.6
仲介手数料計	2,555	109,866,633	3,450,536	1,050	42,656,020	1,365,800	△60.4
その他	—	—	175,279	—	—	89,043	△49.2
合計	—	—	3,625,816	—	—	1,454,843	△59.9

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

④ 賃貸事業

区分	前第3四半期連結累計期間 (自 平成21年1月1日 至 平成21年9月30日)		当第3四半期連結累計期間 (自 平成22年1月1日 至 平成22年9月30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 12,946戸 オフィス等 95,798m ²	958,925	住宅 44,117戸 オフィス等 93,596m ²	4,714,401	391.6
賃貸	住宅 825戸 オフィス等 3,166m ²	1,053,190	住宅 874戸 オフィス等 19,434m ²	2,008,157	90.7
清掃	—	—	オフィス等 674,429m ²	1,340,466	—
その他	—	190,436	—	342,358	79.8
合計	—	2,202,552	—	8,405,383	281.6

(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。