



平成23年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年5月10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) 倉重 喜芳

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23年5月13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23年12月期第1四半期の連結業績(平成23年1月1日～平成23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	%
23年12月期第1四半期	6,504	△11.9	896	△35.4	809	△36.4	672	△34.2
22年12月期第1四半期	7,385	32.8	1,388	211.2	1,272	369.7	1,022	—

	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
23年12月期第1四半期	16.36	—
22年12月期第1四半期	24.88	—

(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
23年12月期第1四半期	52,747	11,358	21.5	276.44
22年12月期	49,666	11,023	22.2	268.30

(参考) 自己資本 23年12月期第1四半期 11,358百万円 22年12月期 11,023百万円

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
22年12月期	—	0.00	—	8.00	8.00
23年12月期	—				
23年12月期(予想)		4.00	—	4.00	8.00

(注) 当四半期における配当予想の修正有無 無

3. 平成23年12月期の連結業績予想(平成23年1月1日～平成23年12月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)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(累計)	12,500	△4.9	1,250	△29.8	1,050	△32.0	900	△16.7	21.90
通期	26,500	△3.4	2,200	△21.9	1,800	△23.9	1,500	14.5	36.51

(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 有

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） 23年12月期1Q 41,088,508株 22年12月期 41,088,508株

② 期末自己株式数 23年12月期1Q 121株 22年12月期 121株

③ 期中平均株式数（四半期累計） 23年12月期1Q 41,088,387株 22年12月期1Q 41,088,408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.....	6
(1) 四半期連結貸借対照表.....	6
(2) 四半期連結損益計算書.....	8
(3) 継続企業の前提に関する注記.....	9
(4) セグメント情報.....	9
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記.....	10
4. 補足情報.....	11
(1) 営業の状況.....	11
① 仲介事業.....	11
② アセットソリューション事業.....	11
③ 販売受託事業.....	12
④ 賃貸事業.....	12

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	7,385	6,504	△880 (△11.9)
営業利益	1,388	896	△492 (△35.4)
経常利益	1,272	809	△462 (△36.4)
四半期純利益	1,022	672	△350 (△34.2)

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、海外経済の改善や各種政策効果等を背景に、個人消費の持ち直しや企業収益の改善が見られたものの自律性は弱く、また3月11日に発生した東日本大震災の影響等もあり、依然として厳しい状況が続いております。

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、新築分譲マンションの契約率改善等、不動産市況に回復の兆しが見え始めておりましたが、東日本大震災を受け3月の首都圏の中古住宅の成約件数の大幅な減少や、首都圏新築マンション供給戸数が予想供給戸数を一割強下回る等、震災による影響が表れており、今後も影響が多岐にわたり長期化することが懸念されます。

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引渡し戸数と手数料収入が大幅に増加したものの、アセットソリューション事業において販売用不動産の売却が減少したこと、及び仲介事業における大型取引が減少したことにより、当第1四半期連結累計期間における営業収益は65億4百万円（前年同期比11.9%減）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先のSPCからの配当収入が減少した結果、営業利益は8億9千6百万円（前年同期比35.4%減）、経常利益は8億9百万円（前年同期比36.4%減）となりました。なお、資産除去債務に関する会計基準の適用による影響額2千5百万円と、東日本大震災に伴い、アセットソリューション事業において保有している不動産の補修費用7千万円を特別損失にて計上した結果、四半期純利益は6億7千2百万円（前年同期比34.2%減）となりました。

なお、当連結会計年度からセグメント区分を変更しており、前年同四半期の実績値については新セグメントに組み替えて表示しております。

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	1,049	596	△453 (△43.2)
営業利益又は営業損失(△)	350	△38	△389 (—)

仲介事業におきましては、営業収益は5億9千6百万円（前年同期比43.2%減）、営業損失は3千8百万円（前年同期は営業利益3億5千万円）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案件の取引が減少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	3,109	1,913	△1,195 (△38.5)
営業利益	979	443	△535 (△54.7)

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19億1千3百万円（前年同期比38.5%減）、営業利益は4億4千3百万円（前年同期比54.7%減）となりました。これは、販売用不動産の売却が減少したこと、及び出資先のSPCからの配当収入が減少したこと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	447	1,122	674 (150.7)
営業利益又は営業損失(△)	△86	337	423 (－)

販売受託事業におきましては、営業収益は11億2千2百万円（前年同期比150.7%増）、営業利益は3億3千7百万円（前年同期は営業損失8千6百万円）となりました。これは、首都圏を中心として引渡し戸数が増加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 WELLITH 文京千駄木」（東京都文京区）、「Brillia 日本橋人形町」（東京都中央区）、「Brillia 茨木下中条」（大阪府茨木市）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	2,778	2,872	93 (3.4)
営業利益	471	478	6 (1.5)

賃貸事業におきましては、営業収益は28億7千2百万円（前年同期比3.4%増）、営業利益は4億7千8百万円（前年同期比1.5%増）となりました。これは、管理戸数が増加したこと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

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における総資産は527億4千7百万円（前連結会計年度末比6.2%増）となりました。これは主として、現金及び預金が19億5千4百万円増加したこと及び有形固定資産が12億3千3百万円増加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413億8千8百万円（前連結会計年度末比7.1%増）となりました。これは主として、受託預り金が22億3百万円増加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113億5千8百万円（前連結会計年度末比3.0%増）となりました。これは主として、剰余金の配当により3億2千8百万円減少した一方、四半期純利益を6億7千2百万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21.5%（前連結会計年度末比0.7ポイント減）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276円44銭（前連結会計年度末比8円14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23年2月14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

①資産除去債務に関する会計基準等の適用

当第1四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18

号 平成20年3月31日) 及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日) を適用しております。

なお、これによる営業利益及び経常利益は1百万円、税金等調整前四半期純利益は2千7百万円それぞれ減少しております。

②表示方法の変更

「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日) に基づき、財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成21年3月24日 内閣府令第5号) の適用に伴い、当第1四半期連結累計期間では、「少数株主損益調整前四半期純利益」の科目を表示しております。

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1四半期連結会計期間末 (平成23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22年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,663,492	2,709,354
営業未収入金	917,424	732,506
販売用不動産	22,036,402	21,543,869
未成業務支出金	672,370	786,421
株主に対する短期貸付金	418,548	1,406,623
その他	1,904,647	1,612,678
貸倒引当金	△20,441	△20,021
流動資産合計	30,592,445	28,771,431
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	8,446,645	7,227,119
土地	7,555,839	7,555,839
その他(純額)	105,935	92,153
有形固定資産合計	16,108,421	14,875,111
無形固定資産	229,559	234,170
投資その他の資産		
投資有価証券	3,556,333	3,529,637
敷金及び保証金	1,582,806	1,608,232
その他	680,888	655,409
貸倒引当金	△3,362	△7,746
投資その他の資産合計	5,816,666	5,785,532
固定資産合計	22,154,647	20,894,815
資産合計	52,747,092	49,666,247

(単位：千円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成23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22年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	709,225	632,945
短期借入金	17,628,377	10,421,127
未払法人税等	62,028	249,085
賞与引当金	332,169	83,042
役員賞与引当金	22,212	63,850
前受金	845,031	974,076
受託預り金	4,454,669	2,251,363
預り金	2,210,855	1,369,219
その他	987,646	1,148,726
流動負債合計	27,252,216	17,193,437
固定負債		
長期借入金	7,673,500	14,852,500
退職給付引当金	1,393,476	1,372,670
役員退職慰労引当金	86,034	123,672
長期預り敷金保証金	4,978,066	4,894,773
その他	5,305	205,286
固定負債合計	14,136,382	21,448,901
負債合計	41,388,598	38,642,339
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	1,821,914	1,478,302
自己株式	△60	△60
株主資本合計	11,345,416	11,001,804
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	13,077	22,103
評価・換算差額等合計	13,077	22,103
純資産合計	11,358,493	11,023,907
負債純資産合計	52,747,092	49,666,247

(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22年1月1日 至平成22年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成23年1月1日 至平成23年3月31日)
営業収益	7,385,102	6,504,476
営業原価	5,547,608	5,153,074
営業総利益	1,837,493	1,351,402
販売費及び一般管理費	448,687	454,661
営業利益	1,388,805	896,740
営業外収益		
受取利息	27,269	4,484
受取配当金	—	4,191
その他	8,057	7,209
営業外収益合計	35,326	15,885
営業外費用		
支払利息	150,574	103,121
その他	1,290	2
営業外費用合計	151,865	103,124
経常利益	1,272,267	809,502
特別利益		
貸倒引当金戻入額	1,050	6
特別利益合計	1,050	6
特別損失		
固定資産除却損	3,810	2,213
減損損失	9,998	1,298
災害による損失	—	70,460
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	25,402
特別損失合計	13,809	99,374
税金等調整前四半期純利益	1,259,508	710,135
法人税、住民税及び事業税	155,387	51,998
法人税等調整額	81,767	△14,182
法人税等合計	237,154	37,816
少数株主損益調整前四半期純利益	—	672,318
四半期純利益	1,022,353	672,318

(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) セグメント情報等

【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。

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、不動産の仲介、アセットソリューション、販売受託、賃貸を主な事業とし、さらに各事業に関連した付帯サービス等の事業活動を展開しております。報告セグメントについては、不動産の「仲介事業」、「アセットソリューション事業」、「販売受託事業」、「賃貸事業」としております。

「仲介事業」は不動産の仲介及びそれに付帯する業務、「アセットソリューション事業」は不動産の再販及びそれに付帯する業務、「販売受託事業」は不動産の販売受託及びそれに付帯する業務、「賃貸事業」は不動産の賃貸・管理及びそれに付帯する業務を行っております。

2 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

当第1四半期連結累計期間（自 平成23年1月1日 至 平成23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)	調整額 (千円) (注) 1	四半期連結 損益計算書 計上額 (千円) (注) 2
営業収益							
外部顧客への営業収益	596,297	1,913,655	1,122,202	2,872,320	6,504,476	—	6,504,476
セグメント間の内部営業収益又は振替高	46,143	—	5,721	13,355	65,220	△65,220	—
計	642,441	1,913,655	1,127,923	2,885,676	6,569,697	△65,220	6,504,476
セグメント利益又は損失(△)	△38,979	443,718	337,135	478,011	1,219,886	△323,145	896,740

(注) 1 セグメント利益又は損失(△)の調整額△323,145千円は、各報告セグメントに配分しない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2 セグメント利益又は損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(追加情報)

当第1四半期連結会計期間より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。

(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)			当第1四半期連結累計期間 (自 平成23年1月1日 至 平成23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	19,967,025	795,223	170	10,054,042	448,125	△43.6
その他	30	5,867,577	143,720	33	4,647,475	100,866	△29.8
売買仲介計	191	25,834,602	938,943	203	14,701,517	548,991	△41.5
賃貸仲介計	10	—	4,166	19	—	9,000	116.0
仲介手数料計	201	—	943,110	222	—	557,992	△40.8
その他	—	—	106,515	—	—	38,304	△64.0
合計	—	—	1,049,626	—	—	596,297	△43.2

(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)		当第1四半期連結累計期間 (自 平成23年1月1日 至 平成23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	1,800,580		1,357,270		△24.6
その他	1,308,594		556,385		△57.5
合計	3,109,174		1,913,655		△38.5

(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)			当第1四半期連結累計期間 (自 平成23年1月1日 至 平成23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	198	8,241,289	266,436	435	23,139,389	763,501	186.6
その他	147	4,790,871	150,480	262	9,158,474	299,349	98.9
仲介手数料計	345	13,032,160	416,917	697	32,297,864	1,062,850	154.9
その他	—	—	30,704	—	—	59,351	93.3
合計	—	—	447,622	—	—	1,122,202	150.7

(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)		当第1四半期連結累計期間 (自 平成23年1月1日 至 平成23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 43,658戸 オフィス等 93,768m ²	1,558,285	住宅 48,166戸 オフィス等 96,347m ²	1,593,288	2.2
賃貸	住宅 876戸 オフィス等 19,434m ²	663,104	住宅 889戸 オフィス等 25,940m ²	690,324	4.1
清掃	オフィス等 689,002m ²	442,664	オフィス等 676,153m ²	429,492	△3.0
その他	—	114,624	—	159,216	38.9
合計	—	2,778,678	—	2,872,320	3.4

(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。