



平成24年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年5月10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

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24年5月11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24年12月期第1四半期の連結業績(平成24年1月1日～平成24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	%
24年12月期第1四半期	4,926	△24.3	252	△71.8	136	△83.1	65	△90.3
23年12月期第1四半期	6,504	△11.9	896	△35.4	809	△36.4	672	△34.2

(注) 包括利益 24年12月期第1四半期 140百万円 (△78.8%) 23年12月期第1四半期 663百万円 (—%)

	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
24年12月期第1四半期	1.58	—
23年12月期第1四半期	16.36	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
24年12月期第1四半期	50,584	11,794	23.3
23年12月期	50,055	11,818	23.6

(参考) 自己資本 24年12月期第1四半期 11,794百万円 23年12月期 11,818百万円

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
23年12月期	—	4.00	—	4.00	8.00
24年12月期	—				
24年12月期(予想)		4.00	—	4.00	8.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 平成24年12月期の連結業績予想(平成24年1月1日～平成24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)	10,200	△12.6	300	△80.5	100	△92.7	50	△95.4	1.22
通期	24,800	1.5	2,300	2.7	1,900	0.5	1,000	△24.3	24.34

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

4. その他

(1) 当四半期連結累計期間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) 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) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 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)	24年12月期1Q	41,088,508 株	23年12月期	41,088,508 株
② 期末自己株式数	24年12月期1Q	121 株	23年12月期	121 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	24年12月期1Q	41,088,387 株	23年12月期1Q	41,088,387 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. 当四半期決算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. サマリー情報（その他）に関する事項.....	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動.....	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用.....	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示.....	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及び四半期連結包括利益計算書.....	7
四半期連結損益計算書.....	7
四半期連結包括利益計算書.....	8
(3) 継続企業の前提に関する注記.....	9
(4) セグメント情報等.....	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. 当四半期決算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	6,504	4,926	△1,577 (△24.3)
営業利益	896	252	△644 (△71.8)
経常利益	809	136	△673 (△83.1)
四半期純利益	672	65	△607 (△90.3)

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるものの、生産や企業の設備投資の増加が見られるなど緩やかに持ち直しております。

当不動産流通業界におきましては、中古マンション、中古戸建住宅の成約件数がともに前年同期を上回るなど回復の兆しが見られる一方、都心部のオフィスビルでは空室率の高止まりと賃料の弱含みが続くなど、予断を許さない状況となっております。

このような状況において当社グループは、仲介事業において手数料収入が増加したものの、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販売受託事業において引渡戸数の減少に伴い手数料収入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49億2千6百万円（前年同期比24.3%減）、営業利益は2億5千2百万円（前年同期比71.8%減）、経常利益は1億3千6百万円（前年同期比83.1%減）、四半期純利益は6千5百万円（前年同期比90.3%減）となりました。

各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	596	688	92 (15.5)
営業利益又は営業損失(△)	△38	28	67 (—)

仲介事業におきましては、法人仲介、個人仲介ともに手数料収入が増加いたしました。

この結果、仲介事業の営業収益は6億8千8百万円（前年同期比15.5%増）、営業利益は2千8百万円（前年同期は営業損失3千8百万円）となりました。

(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	1,913	812	△1,100 (△57.5)
営業利益	443	191	△252 (△56.9)

アセットソリューション事業におきましては、販売用不動産の売却が減少いたしました。

この結果、営業収益は8億1千2百万円（前年同期比57.5%減）、営業利益は1億9千1百万円（前年同期比56.9%減）となりました。

(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	1,122	469	△653 (△58.2)
営業利益又は営業損失(△)	337	△121	△458 (－)

販売受託事業におきましては、引渡戸数の減少により、手数料収入が減少いたしました。

この結果、営業収益は4億6千9百万円（前年同期比58.2%減）、営業損失は1億2千1百万円（前年同期は営業利益3億3千7百万円）となりました。

なお、当第1四半期連結累計期間において「オーシャンレジデンス辻堂海浜公園」（神奈川県藤沢市）、「Brilliaレジデンス六甲アイランド」（神戸市東灘区）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	2,872	2,956	83 (2.9)
営業利益	478	418	△59 (△12.4)

賃貸事業におきましては、管理戸数が増加したこと等により、営業収益は29億5千6百万円（前年同期比2.9%増）となったものの、管理体制強化に伴う人員増強コストの増加等により、営業利益は4億1千8百万円（前年同期比12.4%減）となりました。

(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505億8千4百万円（前連結会計年度末比1.1%増）となりました。これは主として、販売用不動産が9億7千8百万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387億8千9百万円（前連結会計年度末比1.4%増）となりました。これは主として、預り金が11億9百万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117億9千4百万円（前連結会計年度末比0.2%減）となりました。これは主として、四半期純利益を6千5百万円計上した一方、剰余金の配当により1億6千4百万円減少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23.3%（前連結会計年度末比0.3ポイント減）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、仲介事業における決済時期、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24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. サマリー情報（その他）に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

(2) 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) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成24年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,356,961	3,144,036
営業未収入金	639,724	607,945
販売用不動産	19,393,531	20,371,821
未成業務支出金	978,439	1,244,490
株主に対する短期貸付金	598,821	564,061
その他	1,715,422	2,220,559
貸倒引当金	△16,867	△22,860
流動資産合計	27,666,033	28,130,055
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	8,233,614	8,227,989
土地	7,555,839	7,569,600
その他（純額）	102,457	94,954
有形固定資産合計	15,891,911	15,892,544
無形固定資産	264,540	252,068
投資その他の資産		
投資有価証券	3,791,077	3,916,724
敷金及び保証金	1,773,911	1,774,585
その他	667,906	618,373
投資その他の資産合計	6,232,895	6,309,683
固定資産合計	22,389,347	22,454,295
資産合計	50,055,380	50,584,350

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成24年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	566,009	630,974
短期借入金	11,356,000	4,224,000
未払法人税等	126,873	298,511
賞与引当金	85,239	340,958
役員賞与引当金	63,850	15,551
前受金	955,421	1,093,170
受託預り金	3,527,933	2,626,041
預り金	1,708,336	2,817,552
その他	1,004,616	928,483
流動負債合計	19,394,281	12,975,243
固定負債		
社債	—	900,000
長期借入金	12,145,500	18,299,500
退職給付引当金	1,487,817	1,498,889
役員退職慰労引当金	109,360	98,968
長期預り敷金保証金	5,100,407	5,017,265
固定負債合計	18,843,084	25,814,623
負債合計	38,237,366	38,789,866
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	2,306,991	2,207,738
自己株式	△60	△60
株主資本合計	11,830,493	11,731,240
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△12,479	63,244
その他の包括利益累計額合計	△12,479	63,244
純資産合計	11,818,013	11,794,484
負債純資産合計	50,055,380	50,584,350

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 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23年1月1日 至平成23年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成24年1月1日 至平成24年3月31日)
営業収益	6,504,476	4,926,908
営業原価	5,153,074	4,269,268
営業総利益	1,351,402	657,639
販売費及び一般管理費	454,661	405,066
営業利益	896,740	252,573
営業外収益		
受取利息	4,484	1,682
受取配当金	4,191	15,771
その他	7,209	7,861
営業外収益合計	15,885	25,314
営業外費用		
支払利息	103,121	90,275
支払手数料	—	35,097
その他	2	16,080
営業外費用合計	103,124	141,454
経常利益	809,502	136,434
特別利益		
投資有価証券売却益	—	35,431
貸倒引当金戻入額	6	—
特別利益合計	6	35,431
特別損失		
固定資産除却損	2,213	—
減損損失	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	99,374	—
税金等調整前四半期純利益	710,135	171,865
法人税、住民税及び事業税	51,998	378,507
法人税等調整額	△14,182	△271,742
法人税等合計	37,816	106,765
少数株主損益調整前四半期純利益	672,318	65,100
四半期純利益	672,318	65,100

四半期連結包括利益計算書
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23年1月1日 至平成23年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成24年1月1日 至平成24年3月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	672,318	65,100
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△9,025	75,723
その他の包括利益合計	△9,025	75,723
四半期包括利益	663,292	140,824
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	663,292	140,824
少数株主に係る四半期包括利益	—	—

(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

【セグメント情報】

I 前第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）

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

	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。

II 当第1四半期連結累計期間（自平成24年1月1日至平成24年3月31日）

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

	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	688,586	812,935	469,194	2,956,192	4,926,908	—	4,926,908
セグメント間の内部営業収益又は振替高	58,786	—	1,666	11,110	71,563	△71,563	—
計	747,372	812,935	470,861	2,967,302	4,998,472	△71,563	4,926,908
セグメント利益又は損失(△)	28,692	191,048	△121,285	418,535	516,991	△264,417	252,573

(注)1 セグメント利益又は損失(△)の調整額△264,417千円は、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。

(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23年1月1日 至平成23年3月31日)			当第1四半期連結累計期間 (自平成24年1月1日 至平成24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	170	10,054,042	448,125	187	12,544,551	494,230	10.3
その他	33	4,647,475	100,866	30	4,557,418	117,786	16.8
売買仲介計	203	14,701,517	548,991	217	17,101,969	612,017	11.5
賃貸仲介計	19	—	9,000	16	—	5,820	△35.3
仲介手数料計	222	—	557,992	233	—	617,837	10.7
その他	—	—	38,304	—	—	70,748	84.7
合計	—	—	596,297	—	—	688,586	15.5

(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23年1月1日 至平成23年3月31日)		当第1四半期連結累計期間 (自平成24年1月1日 至平成24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	1,357,270		318,044		△76.6
その他	556,385		494,891		△11.1
合計	1,913,655		812,935		△57.5

(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23年1月1日 至平成23年3月31日)			当第1四半期連結累計期間 (自平成24年1月1日 至平成24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	435	23,139,389	763,501	179	7,305,332	231,486	△69.7
その他	262	9,158,474	299,349	219	6,711,076	202,640	△32.3
仲介手数料計	697	32,297,864	1,062,850	398	14,016,409	434,127	△59.2
その他	—	—	59,351	—	—	35,067	△40.9
合計	—	—	1,122,202	—	—	469,194	△58.2

(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23年1月1日 至平成23年3月31日)		当第1四半期連結累計期間 (自平成24年1月1日 至平成24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 48,166戸 オフィス等 96,347m ²	1,593,288	住宅 51,732戸 オフィス等 97,137m ²	1,716,185	7.7
賃貸	住宅 889戸 オフィス等 25,940m ²	690,324	住宅 876戸 オフィス等 28,964m ²	688,160	△0.3
清掃	オフィス等 676,153m ²	429,492	オフィス等 735,763m ²	429,505	0.0
その他	—	159,216	—	122,340	△23.2
合計	—	2,872,320	—	2,956,192	2.9

(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。