



# 平成24年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年8月6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/>

上場取引所 東

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8月13日 配当支払開始予定日

平成24年9月4日

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有

四半期決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家、証券アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成24年12月期第2四半期の連結業績(平成24年1月1日～平成24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	%
24年12月期第2四半期	10,562	△9.5	522	△66.1	335	△75.4	145	△86.7
23年12月期第2四半期	11,670	△11.2	1,540	△13.5	1,362	△11.7	1,092	1.1

(注) 包括利益 24年12月期第2四半期 193百万円 (△81.9%) 23年12月期第2四半期 1,071百万円 (—%)

	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2四半期	3.55	—
23年12月期第2四半期	26.60	—

### (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2四半期	49,766	11,847	23.8
23年12月期	50,055	11,818	23.6

(参考) 自己資本 24年12月期第2四半期 11,847百万円 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	—	4.00	—	—	—
24年12月期(予想)	—	—	—	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、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	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

※ 注記事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動(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2Q	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2Q	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2Q	41,088,387 株	23年12月期2Q	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.....	3
(3) 連結業績予想に関する定性的情報.....	4
2. サマリー情報（注記事項）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.....	9
4. 補足情報.....	10
(1) 営業の状況.....	10

## 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2四半期 連結累計期間	当第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	11,670	10,562	△1,108	(△9.5)
営業利益	1,540	522	△1,018	(△66.1)
経常利益	1,362	335	△1,026	(△75.4)
四半期純利益	1,092	145	△946	(△86.7)

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、欧州政府債務危機を背景とした金融資本市場の変動や海外景気の下振れ等による景気の下押しリスクが存在し、依然として不透明な状況ではあるものの、東日本大震災の復興需要等を背景として企業収益や生産に持ち直しの動きが見られたことにより緩やかに回復しつつあります。

当不動産流通業界におきましては、首都圏中古マンション、中古戸建住宅の成約件数は前年同期を上回る高水準で推移し、首都圏新築マンションについては、契約率が好調に推移する等、回復の兆しが見え始めております。

このような状況において当社グループは、仲介事業においては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等により、当第2四半期連結累計期間における営業収益は105億6千2百万円（前年同期比9.5%減）、営業利益は5億2千2百万円（前年同期比66.1%減）、経常利益は3億3千5百万円（前年同期比75.4%減）、四半期純利益は1億4千5百万円（前年同期比86.7%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2四半期 連結累計期間	当第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	1,017	1,157	139	(13.7)
営業損失(△)	△113	△57	55	(-)

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11億5千7百万円（前年同期比13.7%増）、営業損失は5千7百万円（前年同期は営業損失1億1千3百万円）となりました。

## (アセットソリューション事業)

	前第2四半期 連結累計期間	当第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	3,010	2,727	△283 (△9.4)
営業利益	757	536	△221 (△29.2)

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27億2千7百万円（前年同期比9.4%減）、営業利益は5億3千6百万円（前年同期比29.2%減）となりました。

## (販売受託事業)

	前第2四半期 連結累計期間	当第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	1,770	748	△1,021 (△57.7)
営業利益又は営業損失(△)	502	△287	△789 (－)

販売受託事業におきましては、都心大型物件の引渡しの減少により、手数料収入が減少いたしました。

この結果、営業収益は7億4千8百万円（前年同期比57.7%減）、営業損失は2億8千7百万円（前年同期は営業利益5億2百万円）となりました。

なお、当第2四半期連結累計期間において「プレミスト緑園都市」（横浜市泉区）、「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2四半期 連結累計期間	当第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	5,871	5,928	57 (1.0)
営業利益	1,004	844	△159 (△15.9)

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59億2千8百万円（前年同期比1.0%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8億4千4百万円（前年同期比15.9%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2四半期連結会計期間末における総資産は497億6千6百万円（前連結会計年度末比0.6%減）となりました。これは主として、株主に対する短期貸付金が14億5千3百万円増加した一方、現金及び預金を23億9千4百万円圧縮したことによるものであります。

## (負債)

当第2四半期連結会計期間末における負債は379億1千9百万円（前連結会計年度末比0.8%減）となりました。これは主として、社債が9億円増加した一方、借入金が17億4千8百万円減少した

ことによるものであります。

（純資産）

当第2四半期連結会計期間末における純資産は118億4千7百万円（前連結会計年度末比0.2%増）となりました。これは主として、剰余金の配当により1億6千4百万円減少した一方、四半期純利益を1億4千5百万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2四半期連結会計期間末における自己資本比率は23.8%（前連結会計年度末比0.2ポイント増）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（注記事項）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2四半期連結会計期間 (平成24年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,356,961	1,962,908
営業未収入金	639,724	632,829
販売用不動産	19,393,531	19,256,928
未成業務支出金	978,439	1,603,494
株主に対する短期貸付金	598,821	2,052,586
その他	1,715,422	2,028,212
貸倒引当金	△16,867	△21,733
流動資産合計	27,666,033	27,515,224
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	8,233,614	8,171,373
土地	7,555,839	7,569,600
その他(純額)	102,457	95,451
有形固定資産合計	15,891,911	15,836,425
無形固定資産		
	264,540	284,488
投資その他の資産		
投資有価証券	3,791,077	3,713,579
敷金及び保証金	1,773,911	1,772,225
その他	667,906	645,003
投資その他の資産合計	6,232,895	6,130,809
固定資産合計	22,389,347	22,251,723
資産合計	50,055,380	49,766,948

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成24年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	566,009	622,568
短期借入金	11,356,000	3,650,000
未払法人税等	126,873	467,827
賞与引当金	85,239	86,955
役員賞与引当金	63,850	31,100
前受金	955,421	1,538,889
受託預り金	3,527,933	2,610,739
預り金	1,708,336	2,156,337
その他	1,004,616	983,183
流動負債合計	19,394,281	12,147,601
固定負債		
社債	—	900,000
長期借入金	12,145,500	18,103,000
退職給付引当金	1,487,817	1,526,459
役員退職慰労引当金	109,360	106,578
長期預り敷金保証金	5,100,407	5,135,777
固定負債合計	18,843,084	25,771,814
負債合計	38,237,366	37,919,416
<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	6,415,055	6,415,055
利益剰余金	2,306,991	2,288,526
自己株式	△60	△60
株主資本合計	11,830,493	11,812,028
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	35,504
その他の包括利益累計額合計	△12,479	35,504
純資産合計	11,818,013	11,847,532
負債純資産合計	50,055,380	49,766,948



(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2四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)
営業収益	11,670,622	10,562,595
営業原価	9,256,888	9,251,557
営業総利益	2,413,733	1,311,038
販売費及び一般管理費	872,994	788,616
営業利益	1,540,739	522,421
営業外収益		
受取利息	10,315	3,512
受取配当金	4,392	15,971
その他	8,854	14,776
営業外収益合計	23,562	34,260
営業外費用		
支払利息	201,654	168,374
その他	2	52,659
営業外費用合計	201,656	221,034
経常利益	1,362,644	335,647
特別利益		
固定資産売却益	22,541	—
投資有価証券売却益	—	39,825
貸倒引当金戻入額	102	—
特別利益合計	22,643	39,825
特別損失		
固定資産除却損	2,524	0
減損損失	1,298	—
災害による損失	85,840	—
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	115,065	0
税金等調整前四半期純利益	1,270,222	375,473
法人税、住民税及び事業税	90,958	565,085
法人税等調整額	86,430	△335,500
法人税等合計	177,388	229,585
少数株主損益調整前四半期純利益	1,092,833	145,888
四半期純利益	1,092,833	145,888

四半期連結包括利益計算書  
第2四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成23年1月1日 至平成23年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成24年1月1日 至平成24年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	1,092,833	145,888
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△21,753	47,983
その他の包括利益合計	△21,753	47,983
四半期包括利益	1,071,079	193,872
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,071,079	193,872
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2四半期連結累計期間（自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30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	1,017,761	3,010,607	1,770,676	5,871,576	11,670,622	—	11,670,622
セグメント間の内部営業収益又は振替高	105,999	—	7,048	25,128	138,175	△138,175	—
計	1,123,761	3,010,607	1,777,724	5,896,704	11,808,797	△138,175	11,670,622
セグメント利益又は損失(△)	△113,564	757,771	502,594	1,004,550	2,151,351	△610,612	1,540,739

(注) 1 セグメント利益又は損失(△)の調整額△610,612千円は、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2四半期連結累計期間（自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30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	1,157,124	2,727,505	748,992	5,928,973	10,562,595	—	10,562,595
セグメント間の内部営業収益又は振替高	128,403	—	3,378	24,092	155,874	△155,874	—
計	1,285,527	2,727,505	752,371	5,953,065	10,718,470	△155,874	10,562,595
セグメント利益又は損失(△)	△57,565	536,307	△287,278	844,700	1,036,162	△513,741	522,421

(注) 1 セグメント利益又は損失(△)の調整額△513,741千円は、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2四半期連結累計期間 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)			当第2四半期連結累計期間 (自 平成24年1月1日 至 平成24年6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	312	18,635,029	774,973	355	22,386,661	829,876	7.1
その他	57	5,601,044	145,299	67	7,083,675	202,979	39.7
売買仲介計	369	24,236,074	920,272	422	29,470,336	1,032,856	12.2
賃貸仲介計	40	—	16,090	32	—	14,914	△7.3
仲介手数料計	409	—	936,363	454	—	1,047,770	11.9
その他	—	—	81,398	—	—	109,354	34.3
合計	—	—	1,017,761	—	—	1,157,124	13.7

(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2四半期連結累計期間 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)		当第2四半期連結累計期間 (自 平成24年1月1日 至 平成24年6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	1,917,080		1,723,014		△10.1
その他	1,093,526		1,004,490		△8.1
合計	3,010,607		2,727,505		△9.4

(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2四半期連結累計期間 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)			当第2四半期連結累計期間 (自 平成24年1月1日 至 平成24年6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	773	39,129,030	1,303,263	284	11,779,204	374,201	△71.3
その他	328	11,439,105	372,726	341	10,482,309	313,067	△16.0
仲介手数料計	1,101	50,568,136	1,675,990	625	22,261,514	687,269	△59.0
その他	—	—	94,685	—	—	61,722	△34.8
合計	—	—	1,770,676	—	—	748,992	△57.7

(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2四半期連結累計期間 (自 平成23年1月1日 至 平成23年6月30日)		当第2四半期連結累計期間 (自 平成24年1月1日 至 平成24年6月30日)		前年同期比 (%)
	管理戸数(戸)または 管理面積(m <sup>2</sup> )	営業収益 (千円)	管理戸数(戸)または 管理面積(m <sup>2</sup> )	営業収益 (千円)	
管理	住宅 49,656戸 オフィス等 90,142m <sup>2</sup>	3,303,879	住宅 52,891戸 オフィス等 96,776m <sup>2</sup>	3,458,561	4.7
賃貸	住宅 877戸 オフィス等 25,940m <sup>2</sup>	1,404,361	住宅 877戸 オフィス等 25,940m <sup>2</sup>	1,366,775	△2.7
清掃	オフィス等 718,673m <sup>2</sup>	876,468	オフィス等 767,533m <sup>2</sup>	870,939	△0.6
その他	—	286,868	—	232,696	△18.9
合計	—	5,871,576	—	5,928,973	1.0

(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。