



平成24年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年11月8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11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24年12月期第3四半期の連結業績(平成24年1月1日～平成24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	%
24年12月期第3四半期	17,175	7.0	834	△46.5	597	△53.9	177	△81.8
23年12月期第3四半期	16,049	△21.0	1,558	△33.0	1,296	△34.5	976	△34.2

(注) 包括利益 24年12月期第3四半期 245百万円 (△73.9%) 23年12月期第3四半期 939百万円 (—%)

	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3四半期	4.33	—
23年12月期第3四半期	23.77	—

(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3四半期	50,704	11,734	23.1
23年12月期	50,055	11,818	23.6

(参考) 自己資本 24年12月期第3四半期 11,734百万円 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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

24年12月期3Q	41,088,508 株	23年12月期	41,088,508 株
24年12月期3Q	121 株	23年12月期	121 株
24年12月期3Q	41,088,387 株	23年12月期3Q	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	16,049	17,175	1,126	(7.0)
営業利益	1,558	834	△723	(△46.5)
経常利益	1,296	597	△699	(△53.9)
四半期純利益	976	177	△798	(△81.8)

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、企業収益や雇用情勢に改善の動きが見られたものの、世界景気の減速等を背景として回復の動きに足踏みが見られました。

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、地価についても下落率の縮小が見られる等、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、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増加したことにより、当第3四半期連結累計期間における営業収益は171億7千5百万円（前年同期比7.0%増）となったものの、販売受託事業において都心大型物件の引渡しが増減したこと等により営業利益は8億3千4百万円（前年同期比46.5%減）、経常利益は5億9千7百万円（前年同期比53.9%減）、四半期純利益は1億7千7百万円（前年同期比81.8%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	1,510	1,759	249	(16.5)
営業損失(△)	△238	△77	160	(-)

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17億5千9百万円（前年同期比16.5%増）、営業損失は7千7百万円（前年同期は営業損失2億3千8百万円）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	3,675	5,118	1,443	(39.3)
営業利益	971	727	△243	(△25.1)

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増加したものの、利益率の高い物件の売却が減少したこと等により、営業収益は51億1千8百万円（前年同期比39.3%増）、営業利益は7億2千7百万円（前年同期比25.1%減）となりました。

(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	2,049	1,397	△651 (△31.8)
営業利益又は営業損失(△)	235	△290	△525 (—)

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13億9千7百万円（前年同期比31.8%減）、営業損失は2億9千万円（前年同期は営業利益2億3千5百万円）となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間において「ザ・タワーレジデンス大塚」（東京都豊島区）、「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	8,814	8,899	85 (1.0)
営業利益	1,485	1,236	△248 (△16.8)

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88億9千9百万円（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12億3千6百万円（前年同期比16.8%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3四半期連結会計期間末における総資産は507億4百万円（前連結会計年度末比1.3%増）となりました。これは主として、販売用不動産が19億6千1百万円減少した一方、株主に対する短期貸付金が25億3千4百万円増加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389億6千9百万円（前連結会計年度末比1.9%増）となりました。これは主として、社債が8億円増加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117億3千4百万円（前連結会計年度末比0.7%減）となりました。これは主として、四半期純利益を1億7千7百万円計上した一方、剰余金の配当により3億2千8百万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3四半期連結会計期間末における自己資本比率は23.1%（前連結会計年度末比0.5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（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3四半期連結会計期間 (平成24年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,356,961	3,748,087
営業未収入金	639,724	609,688
販売用不動産	19,393,531	17,432,162
未成業務支出金	978,439	1,693,332
株主に対する短期貸付金	598,821	3,132,999
その他	1,715,422	1,913,405
貸倒引当金	△16,867	△12,274
流動資産合計	27,666,033	28,517,401
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	8,233,614	8,111,745
土地	7,555,839	7,569,600
その他（純額）	102,457	92,735
有形固定資産合計	15,891,911	15,774,081
無形固定資産		
投資その他の資産	264,540	303,193
投資有価証券	3,791,077	3,739,262
敷金及び保証金	1,773,911	1,725,815
その他	667,906	644,359
投資その他の資産合計	6,232,895	6,109,437
固定資産合計	22,389,347	22,186,712
資産合計	50,055,380	50,704,114

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	566,009	678,153
短期借入金	11,356,000	5,807,500
未払法人税等	126,873	540,174
賞与引当金	85,239	347,820
役員賞与引当金	63,850	46,650
前受金	955,421	1,578,313
受託預り金	3,527,933	3,371,980
預り金	1,708,336	2,065,618
その他	1,004,616	954,135
流動負債合計	19,394,281	15,390,347
固定負債		
社債	—	800,000
長期借入金	12,145,500	16,185,500
退職給付引当金	1,487,817	1,558,535
役員退職慰労引当金	109,360	113,886
長期預り敷金保証金	5,100,407	4,921,496
固定負債合計	18,843,084	23,579,418
負債合計	38,237,366	38,969,765
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	2,156,105
自己株式	△60	△60
株主資本合計	11,830,493	11,679,607
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	54,742
その他の包括利益累計額合計	△12,479	54,742
純資産合計	11,818,013	11,734,349
負債純資産合計	50,055,380	50,704,114

(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23年1月1日 至平成23年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成24年1月1日 至平成24年9月30日)
営業収益	16,049,065	17,175,398
営業原価	13,206,962	15,145,562
営業総利益	2,842,103	2,029,835
販売費及び一般管理費	1,283,856	1,195,511
営業利益	1,558,246	834,324
営業外収益		
受取利息	11,665	12,264
受取配当金	14,677	33,949
その他	11,331	16,970
営業外収益合計	37,673	63,185
営業外費用		
支払利息	299,011	244,741
その他	4	55,497
営業外費用合計	299,016	300,238
経常利益	1,296,904	597,270
特別利益		
固定資産売却益	22,541	—
投資有価証券売却益	—	39,825
特別利益合計	22,541	39,825
特別損失		
固定資産除却損	2,524	1,858
減損損失	1,298	—
災害による損失	90,546	—
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	119,772	1,858
税金等調整前四半期純利益	1,199,673	635,237
法人税、住民税及び事業税	167,077	749,723
法人税等調整額	56,032	△292,307
法人税等合計	223,110	457,416
少数株主損益調整前四半期純利益	976,562	177,821
四半期純利益	976,562	177,821

【四半期連結包括利益計算書】
【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23年1月1日 至平成23年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成24年1月1日 至平成24年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	976,562	177,821
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△37,049	67,221
その他の包括利益合計	△37,049	67,221
四半期包括利益	939,513	245,042
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	939,513	245,042
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3四半期連結累計期間（自 平成23年1月1日 至 平成23年9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	1,510,456	3,675,409	2,049,038	8,814,161	16,049,065	—	16,049,065
セグメント間の内部営業収益又は振替高	133,174	—	10,096	39,041	182,312	△182,312	—
計	1,643,630	3,675,409	2,059,135	8,853,203	16,231,378	△182,312	16,049,065
セグメント利益又は損失(△)	△238,365	971,039	235,447	1,485,694	2,453,815	△895,569	1,558,246

(注) 1 セグメント利益又は損失(△)の調整額△895,569千円は、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3四半期連結累計期間（自 平成24年1月1日 至 平成24年9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	1,759,810	5,118,508	1,397,172	8,899,906	17,175,398	—	17,175,398
セグメント間の内部営業収益又は振替高	212,231	—	8,822	37,397	258,450	△258,450	—
計	1,972,041	5,118,508	1,405,994	8,937,303	17,433,849	△258,450	17,175,398
セグメント利益又は損失(△)	△77,424	727,408	△290,481	1,236,753	1,596,255	△761,930	834,324

(注) 1 セグメント利益又は損失(△)の調整額△761,930千円は、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3四半期連結累計期間 (自 平成23年1月1日 至 平成23年9月30日)			当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年1月1日 至 平成24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	487	30,265,361	1,087,694	552	31,803,223	1,170,062	7.6
その他	109	10,027,837	263,338	106	11,881,109	387,507	47.2
売買仲介計	596	40,293,198	1,351,032	658	43,684,332	1,557,570	15.3
賃貸仲介計	71	—	31,171	62	—	39,641	27.2
仲介手数料計	667	—	1,382,204	720	—	1,597,211	15.6
その他	—	—	128,252	—	—	162,598	26.8
合計	—	—	1,510,456	—	—	1,759,810	16.5

(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3四半期連結累計期間 (自 平成23年1月1日 至 平成23年9月30日)		当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年1月1日 至 平成24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	2,097,865		3,670,759		75.0
その他	1,577,543		1,447,748		△8.2
合計	3,675,409		5,118,508		39.3

(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23年1月1日 至 平成23年9月30日)			当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年1月1日 至 平成24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	875	43,769,041	1,464,079	607	28,406,603	921,273	△37.1
その他	422	14,248,909	463,691	414	12,755,443	381,527	△17.7
仲介手数料計	1,297	58,017,950	1,927,771	1,021	41,162,046	1,302,800	△32.4
その他	—	—	121,267	—	—	94,371	△22.2
合計	—	—	2,049,038	—	—	1,397,172	△31.8

(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23年1月1日 至 平成23年9月30日)		当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年1月1日 至 平成24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 49,637戸 オフィス等 92,939m ²	5,002,080	住宅 53,942戸 オフィス等 96,176m ²	5,179,671	3.6
賃貸	住宅 876戸 オフィス等 25,940m ²	2,105,941	住宅 879戸 オフィス等 25,940m ²	2,054,633	△2.4
清掃	オフィス等 720,403m ²	1,328,870	オフィス等 771,223m ²	1,312,438	△1.2
その他	—	377,269	—	353,162	△6.4
合計	—	8,814,161	—	8,899,906	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。