



平成26年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年5月9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) 代表取締役社長執行役員 (氏名) 種橋 牧夫
 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26年5月14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26年12月期第1四半期の連結業績 (平成26年1月1日～平成26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	%
26年12月期第1四半期	10,375	40.4	1,054	23.5	1,046	24.7	698	50.6
25年12月期第1四半期	7,390	50.0	854	238.1	838	514.8	463	612.2

(注) 包括利益 26年12月期第1四半期 689百万円(△8.9%) 25年12月期第1四半期 757百万円(437.7%)

	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
26年12月期第1四半期	16.99	—
25年12月期第1四半期	11.28	—

(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	%
26年12月期第1四半期	55,718	13,365	24.0
25年12月期	50,895	13,297	26.1

(参考) 自己資本 26年12月期第1四半期 13,365百万円 25年12月期 13,297百万円

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
25年12月期	—	4.00	—	5.00	9.00
26年12月期	—				
26年12月期(予想)		5.00	—	5.00	10.00

(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26年12月期の連結業績予想 (平成26年1月1日～平成26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	30,000	10.3	2,450	2.5	2,250	1.8	1,150	5.5	27.99

(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(連結範囲の変更に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 : 有

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)

26年12月期1Q	41,088,508株	25年12月期	41,088,508株
26年12月期1Q	131株	25年12月期	131株
26年12月期1Q	41,088,377株	25年12月期1Q	41,088,387株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数(四半期累計)

※ 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、【添付資料】P.4「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」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) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	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) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	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) 経営成績に関する説明

(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	7,390	10,375	2,984	(40.4)
営業利益	854	1,054	200	(23.5)
経常利益	838	1,046	207	(24.7)
四半期純利益	463	698	234	(50.6)

当第1四半期連結累計期間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こと、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及び賃貸事業において前連結会計年度第3四半期から東京建物グループ内再編に伴いリフォーム・インテリア販売事業が加わったこと等により、営業収益は103億7千5百万円（前年同期比40.4%増）、営業利益は10億5千4百万円（前年同期比23.5%増）、経常利益は10億4千6百万円（前年同期比24.7%増）、四半期純利益は6億9千8百万円（前年同期比50.6%増）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	614	894	280	(45.7)
営業利益	101	253	151	(150.1)

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8億9千4百万円（前年同期比45.7%増）、営業利益は2億5千3百万円（前年同期比150.1%増）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	2,144	3,504	1,359	(63.4)
営業利益	243	316	73	(30.1)

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いたしました。

この結果、営業収益は35億4百万円（前年同期比63.4%増）、営業利益は3億1千6百万円（前年同期比30.1%増）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	1,574	1,741	167	(10.6)
営業利益	450	317	△133	(△29.7)

販売受託事業におきましては、大規模物件の引渡しの増加により、営業収益は17億4千1百万円（前年同期比10.6%増）となったものの、都心物件の引渡しの減少のため、営業利益は3億1千7百万円（前年同期比29.7%減）となりました。

なお、当第1四半期連結累計期間において、「Brillia City 横浜磯子」（横浜市磯子区）、「幕張ベイタウン グリーナ」（千葉市美浜区）、「ユードリーム横濱戸塚」（横浜市戸塚区）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	3,057	4,234	1,177	(38.5)
営業利益	383	488	105	(27.6)

賃貸事業におきましては、管理戸数が増加したこと及び前連結会計年度第3四半期から東京建物グループ内再編に伴い子会社の株式会社東京建物アメニティサポートにリフォーム・インテリア販売事業が加わったことにより、営業収益は42億3千4百万円（前年同期比38.5%増）、営業利益は4億8千8百万円（前年同期比27.6%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における総資産は557億1千8百万円（前連結会計年度末比9.5%増）となりました。これは主として、現金及び預金が14億8千6百万円増加したこと及び株主に対する短期貸付金が42億1千2百万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423億5千3百万円（前連結会計年度末比12.6%増）となりました。これは主として、受託預り金が48億4百万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133億6千5百万円（前連結会計年度末比0.5%増）となりました。これは主として、当第1四半期連結会計期間において会計方針の変更に伴いジーティスリー特定目的会社を持分法適用関連会社としたことにより4億1千7百万円減少したことに加え、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6億9千8百万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1四半期連結会計期間末における自己資本比率は24.0%（前連結会計年度末比2.1ポイント減）となりました。

（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

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26年2月12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

（会計基準等の改正等に伴う会計方針の変更）

当第1四半期連結会計期間より、「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23年3月25日）、「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第15号 平成23年3月25日）、「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第22号 平成23年3月25日）及び「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第20号 平成23年3月25日）を適用したことにより、ジーティースリー特定目的会社を持分法適用関連会社としました。

新たに持分法適用関連会社となるジーティースリー特定目的会社への会計基準等の適用については、「連結財務諸表に関する会計基準」第44-4項（4）に定める経過的な扱いに従っており、適用初年度の期首においてジーティースリー特定目的会社に関する資産、負債のすべてを時価により評価しております。

これにより、当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金が4億1千7百万円減少しております。

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)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,392,584	4,878,612
営業未収入金	1,058,678	1,582,993
販売用不動産	20,316,745	19,634,491
未成業務支出金	1,378,937	826,111
株主に対する短期貸付金	736,805	4,949,459
その他	1,726,144	1,919,247
貸倒引当金	△31,350	△37,013
流動資産合計	28,578,543	33,753,902
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	7,803,097	7,736,181
土地	7,569,600	7,569,600
その他（純額）	125,598	139,389
有形固定資産合計	15,498,296	15,445,171
無形固定資産		
投資その他の資産	467,473	536,897
投資その他の資産		
投資有価証券	3,848,973	3,427,387
敷金及び保証金	1,923,825	1,964,582
その他	578,729	590,362
投資その他の資産合計	6,351,528	5,982,331
固定資産合計	22,317,298	21,964,400
資産合計	50,895,842	55,718,302

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	823,810	1,105,076
短期借入金	5,619,500	5,796,500
未払法人税等	723,226	274,324
賞与引当金	119,810	384,666
役員賞与引当金	2,200	500
前受金	1,907,703	1,426,767
受託預り金	1,882,337	6,686,665
預り金	1,909,311	2,588,349
その他	989,159	1,077,362
流動負債合計	13,977,059	19,340,213
固定負債		
社債	2,029,999	1,919,999
長期借入金	15,216,000	14,656,500
退職給付引当金	1,735,501	1,779,951
役員退職慰労引当金	3,800	4,300
長期預り敷金保証金	4,563,038	4,582,080
その他	72,681	70,015
固定負債合計	23,621,021	23,012,847
負債合計	37,598,080	42,353,061
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	3,480,155	3,555,931
自己株式	△64	△64
株主資本合計	13,003,653	13,079,429
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	294,108	285,812
その他の包括利益累計額合計	294,108	285,812
純資産合計	13,297,761	13,365,241
負債純資産合計	50,895,842	55,718,302

(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25年1月1日 至平成25年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年3月31日)
営業収益	7,390,752	10,375,363
営業原価	6,071,929	8,816,344
営業総利益	1,318,823	1,559,018
販売費及び一般管理費	464,813	504,541
営業利益	854,009	1,054,476
営業外収益		
受取利息	6,191	7,933
受取配当金	69,645	26,402
持分法による投資利益	—	18,593
その他	3,456	7,443
営業外収益合計	79,292	60,372
営業外費用		
支払利息	70,740	67,699
その他	23,793	886
営業外費用合計	94,534	68,586
経常利益	838,768	1,046,262
特別利益		
投資有価証券売却益	7,934	—
特別利益合計	7,934	—
税金等調整前四半期純利益	846,702	1,046,262
法人税、住民税及び事業税	399,533	354,050
法人税等調整額	△16,458	△6,009
法人税等合計	383,074	348,041
少数株主損益調整前四半期純利益	463,628	698,221
四半期純利益	463,628	698,221

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25年1月1日 至平成25年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年3月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	463,628	698,221
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	293,559	△8,296
その他の包括利益合計	293,559	△8,296
四半期包括利益	757,187	689,925
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	757,187	689,925
少数株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

当第1四半期連結会計期間において、ジーティースリー特定目的会社を持分法適用関連会社としたことにより、当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金が417,003千円減少しております。

(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25年1月1日至平成25年3月31日)

報告セグメントごとの営業収益及び利益の金額に関する情報

	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)	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	614,082	2,144,761	1,574,411	3,057,497	7,390,752	—	7,390,752
セグメント間の内 部営業収益又は振 替高	131,659	—	2,367	19,983	154,011	△154,011	—
計	745,742	2,144,761	1,576,778	3,077,481	7,544,764	△154,011	7,390,752
セグメント利益	101,185	243,353	450,887	383,271	1,178,698	△324,688	854,009

(注) 1 セグメント利益の調整額△324,688千円は、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26年1月1日至平成26年3月31日)

報告セグメントごとの営業収益及び利益の金額に関する情報

	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)	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	894,710	3,504,302	1,741,719	4,234,629	10,375,363	—	10,375,363
セグメント間の内 部営業収益又は振 替高	117,691	—	9,177	31,122	157,991	△157,991	—
計	1,012,402	3,504,302	1,750,896	4,265,752	10,533,354	△157,991	10,375,363
セグメント利益	253,088	316,664	317,151	488,892	1,375,797	△321,321	1,054,476

(注) 1 セグメント利益の調整額△321,321千円は、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。

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25年1月1日 至平成25年3月31日)			当第1四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26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	185	10,816,053	462,967	213	16,271,442	628,247	35.7
その他	35	2,413,435	72,969	23	7,331,140	193,751	165.5
売買仲介計	220	13,229,489	535,936	236	23,602,583	821,999	53.4
賃貸仲介計	15	—	8,459	15	—	7,969	△5.8
仲介手数料計	235	—	544,396	251	—	829,969	52.5
その他	—	—	69,686	—	—	64,741	△7.1
合計	—	—	614,082	—	—	894,710	45.7

(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1四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年3月31日)		当第1四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26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	1,696,700		3,013,339		77.6
その他	448,061		490,963		9.6
合計	2,144,761		3,504,302		63.4

(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1四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年3月31日)			当第1四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26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	700	40,086,707	1,296,510	851	33,591,316	1,229,386	△5.2
その他	229	7,798,803	228,547	437	13,974,781	444,785	94.6
仲介手数料計	929	47,885,510	1,525,058	1,288	47,566,097	1,674,171	9.8
その他	—	—	49,353	—	—	67,547	36.9
合計	—	—	1,574,411	—	—	1,741,719	10.6

(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25年1月1日 至平成25年3月31日)		当第1四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26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 55,096戸 オフィス等 100,135m ²	1,795,516	住宅 61,392戸 オフィス等 104,315m ²	1,925,694	7.3
賃貸	住宅 888戸 オフィス等 25,881m ²	692,316	住宅 1,101戸 オフィス等 27,694m ²	791,282	14.3
清掃	—	422,939	—	433,760	2.6
リフォーム・ インテリア販売	—	—	—	932,145	—
その他	—	146,725	—	151,747	3.4
合計	—	3,057,497	—	4,234,629	38.5

(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 当第1四半期連結会計期間より、前連結会計年度第3四半期から「その他」に含まれていた「リフォーム・インテリア販売」について量的な重要性が増したため記載しております。