



平成26年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年8月8日 東

上場会社名 東京建物不動産販売株式会社 上場取引所  
 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8月13日 配当支払開始予定日 平成26年9月2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26年12月期第2四半期の連結業績 (平成26年1月1日～平成26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	%
26年12月期第2四半期	15,848	30.2	1,168	△3.8	1,135	0.3	727	15.6
25年12月期第2四半期	12,172	15.2	1,215	132.6	1,132	237.4	629	331.3

(注) 包括利益 26年12月期第2四半期 800百万円(5.7%) 25年12月期第2四半期 757百万円(290.7%)

	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2四半期	17.71	—
25年12月期第2四半期	15.31	—

(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2四半期	50,710	13,476	26.6
25年12月期	50,895	13,297	26.1

(参考) 自己資本 26年12月期第2四半期 13,476百万円 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	—	5.00			
26年12月期(予想)			—	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 : 無  
(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

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 2 Q	41,088,508株	25年12月期	41,088,508株
26年12月期 2 Q	131株	25年12月期	131株
26年12月期 2 Q	41,088,377株	25年12月期 2 Q	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.3「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	3
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	12,172	15,848	3,675	(30.2)
営業利益	1,215	1,168	△46	(△3.8)
経常利益	1,132	1,135	3	(0.3)
四半期純利益	629	727	98	(15.6)

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、消費税増税に伴う駆け込み需要の反動により個人消費において弱い動きが見られたものの、企業収益及び雇用情勢が改善する等、緩やかな回復基調が続きました。

当不動産流通業界におきましては、新築マンションの契約率は堅調に推移したものの、中古住宅の成約件数は前年同期を下回る等、不透明な状況となりました。

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158億4千8百万円（前年同期比30.2%増）となったものの、仲介事業における支払手数料の増加及び販売受託事業における都心物件の引渡しの減少等により、営業利益は11億6千8百万円（前年同期比3.8%減）、経常利益は11億3千5百万円（前年同期比0.3%増）、四半期純利益は7億2千7百万円（前年同期比15.6%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	1,324	1,468	143	(10.8)
営業利益	322	212	△110	(△34.2)

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したことにより、営業収益は14億6千8百万円（前年同期比10.8%増）となったものの、支払手数料の増加等により、営業利益は2億1千2百万円（前年同期比34.2%減）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	2,806	4,435	1,629	(58.1)
営業利益	338	504	165	(48.8)

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44億3千5百万円（前年同期比58.1%増）、営業利益は5億4百万円（前年同期比48.8%増）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	1,942	2,067	124	(6.4)
営業利益	350	295	△54	(△15.7)

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20億6千7百万円（前年同期比6.4%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2億9千5百万円（前年同期比15.7%減）となりました。

なお、当第2四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）、「ザ・呉服町タワー」（静岡市葵区）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	6,098	7,876	1,777	(29.2)
営業利益	821	798	△23	(△2.8)

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78億7千6百万円（前年同期比29.2%増）となったものの、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7億9千8百万円（前年同期比2.8%減）となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

## (資産)

当第2四半期連結会計期間末における総資産は507億1千万円（前連結会計年度末比0.4%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（関係会社に対するCMS貸付金）が13億2千7百万円増加した一方、現金及び預金が4億6千6百万円減少したこと及び投資有価証券が6億1千9百万円減少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372億3千4百万円（前連結会計年度末比1.0%減）となりました。これは主として、受託預り金が9億4百万円増加した一方、借入金が5億4千8百万円（純額）減少したこと及び前受金が3億4千9百万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134億7千6百万円（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、当連結会計年度の第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7億2千7百万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2四半期連結会計期間末における自己資本比率は26.6%（前連結会計年度末比0.5ポイント増）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)

当連結会計年度の第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、当連結会計年度の第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2四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,392,584	2,926,513
営業未収入金	1,058,678	915,337
販売用不動産	20,316,745	20,395,978
未成業務支出金	1,378,937	1,017,941
株主に対する短期貸付金	736,805	2,064,525
その他	1,726,144	1,722,255
貸倒引当金	△31,350	△34,463
流動資産合計	28,578,543	29,008,088
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	7,803,097	7,684,428
土地	7,569,600	7,569,600
その他（純額）	125,598	138,885
有形固定資産合計	15,498,296	15,392,914
無形固定資産	467,473	525,352
投資その他の資産		
投資有価証券	3,848,973	3,229,936
敷金及び保証金	1,923,825	1,979,297
その他	578,729	574,645
投資その他の資産合計	6,351,528	5,783,879
固定資産合計	22,317,298	21,702,146
資産合計	50,895,842	50,710,235

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	823,810	590,118
短期借入金	5,619,500	3,971,500
未払法人税等	723,226	218,291
賞与引当金	119,810	102,737
役員賞与引当金	2,200	1,000
前受金	1,907,703	1,558,558
受託預り金	1,882,337	2,786,666
預り金	1,909,311	2,292,088
その他	989,159	976,730
流動負債合計	13,977,059	12,497,692
固定負債		
社債	2,029,999	1,909,999
長期借入金	15,216,000	16,316,000
退職給付引当金	1,735,501	1,826,546
役員退職慰労引当金	3,800	4,800
長期預り敷金保証金	4,563,038	4,592,616
その他	72,681	86,440
固定負債合計	23,621,021	24,736,403
負債合計	37,598,080	37,234,095
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	3,585,291
自己株式	△64	△64
株主資本合計	13,003,653	13,108,789
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	367,350
その他の包括利益累計額合計	294,108	367,350
純資産合計	13,297,761	13,476,139
負債純資産合計	50,895,842	50,710,235



## (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25年1月1日 至平成25年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)
営業収益	12,172,296	15,848,238
営業原価	10,064,288	13,681,458
営業総利益	2,108,008	2,166,779
販売費及び一般管理費	892,650	997,900
営業利益	1,215,358	1,168,879
営業外収益		
受取利息	11,523	15,502
受取配当金	69,645	26,402
持分法による投資利益	—	36,197
その他	5,558	21,911
営業外収益合計	86,727	100,013
営業外費用		
支払利息	144,751	131,050
その他	24,884	2,113
営業外費用合計	169,636	133,164
経常利益	1,132,449	1,135,728
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	1,140,383	1,135,728
法人税、住民税及び事業税	496,184	291,641
法人税等調整額	15,046	116,506
法人税等合計	511,231	408,147
少数株主損益調整前四半期純利益	629,152	727,581
四半期純利益	629,152	727,581

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25年1月1日 至平成25年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	629,152	727,581
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	128,211	73,241
その他の包括利益合計	128,211	73,241
四半期包括利益	757,363	800,822
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	757,363	800,822
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)

当連結会計年度の第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、当連結会計年度の第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2四半期連結累計期間（自平成25年1月1日至平成25年6月30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 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	1,324,938	2,806,237	1,942,240	6,098,880	12,172,296	—	12,172,296
セグメント間の内 部営業収益又は振 替高	240,482	—	5,797	43,366	289,646	△289,646	—
計	1,565,421	2,806,237	1,948,037	6,142,246	12,461,942	△289,646	12,172,296
セグメント利益	322,537	338,893	350,859	821,603	1,833,894	△618,535	1,215,358

(注) 1 セグメント利益の調整額△618,535千円は、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2四半期連結累計期間（自平成26年1月1日至平成26年6月30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 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	1,468,487	4,435,790	2,067,136	7,876,824	15,848,238	—	15,848,238
セグメント間の内 部営業収益又は振 替高	157,516	—	31,848	60,888	250,252	△250,252	—
計	1,626,003	4,435,790	2,098,984	7,937,712	16,098,490	△250,252	15,848,238
セグメント利益	212,196	504,247	295,945	798,426	1,810,815	△641,936	1,168,879

(注) 1 セグメント利益の調整額△641,936千円は、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2四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年6月30日)			当第2四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26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	437	22,719,561	939,469	417	27,427,567	1,043,159	11.0
その他	96	8,267,339	250,319	48	9,856,939	285,732	14.1
売買仲介計	533	30,986,900	1,189,788	465	37,284,507	1,328,892	11.7
賃貸仲介計	21	—	11,432	37	—	17,295	51.3
仲介手数料計	554	—	1,201,221	502	—	1,346,187	12.1
その他	—	—	123,717	—	—	122,299	△1.1
合計	—	—	1,324,938	—	—	1,468,487	10.8

(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25年1月1日 至平成25年6月30日)		当第2四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26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	1,899,700		3,436,582		80.9
その他	906,537		999,208		10.2
合計	2,806,237		4,435,790		58.1

(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25年1月1日 至平成25年6月30日)			当第2四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26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	807	45,739,118	1,506,402	995	40,170,544	1,449,379	△3.8
その他	356	11,793,629	372,485	510	16,784,543	532,571	43.0
仲介手数料計	1,163	57,532,748	1,878,888	1,505	56,955,088	1,981,951	5.5
その他	—	—	63,351	—	—	85,185	34.5
合計	—	—	1,942,240	—	—	2,067,136	6.4

(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25年1月1日 至平成25年6月30日)		当第2四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26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 57,362戸 オフィス等 99,852m <sup>2</sup>	3,589,947	住宅 63,637戸 オフィス等 103,839m <sup>2</sup>	3,803,603	6.0
賃貸	住宅 889戸 オフィス等 25,881m <sup>2</sup>	1,379,822	住宅 1,125戸 オフィス等 27,694m <sup>2</sup>	1,624,616	17.7
清掃	—	848,839	—	864,012	1.8
リフォーム・ インテリア販売	—	—	—	1,292,611	—
その他	—	280,271	—	291,979	4.2
合計	—	6,098,880	—	7,876,824	29.2

(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 前連結会計年度の第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、当連結会計年度の第1四半期より、量的な重要性が増したため記載しております。