



平成26年12月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年11月7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26年12月期第3四半期の連結業績(平成26年1月1日～平成26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	%
26年12月期第3四半期	21,179	17.7	1,248	△27.9	1,204	△25.5	727	△17.5
25年12月期第3四半期	18,001	4.8	1,730	107.5	1,617	170.8	881	395.8

(注) 包括利益 26年12月期第3四半期 887百万円(△19.9%) 25年12月期第3四半期 1,107百万円(352.1%)

	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3四半期	17.70	—
25年12月期第3四半期	21.46	—

(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3四半期	50,083	13,357	26.7
25年12月期	50,895	13,297	26.1

(参考) 自己資本 26年12月期第3四半期 13,357百万円 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3Q	41,088,508株	25年12月期	41,088,508株
② 期末自己株式数	26年12月期3Q	131株	25年12月期	131株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	26年12月期3Q	41,088,377株	25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、【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	18,001	21,179	3,177	(17.7)
営業利益	1,730	1,248	△482	(△27.9)
経常利益	1,617	1,204	△412	(△25.5)
四半期純利益	881	727	△154	(△17.5)

当第3四半期連結累計期間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211億7千9百万円（前年同期比17.7%増）となったものの、仲介事業における手数料収入の減少及び賃貸事業における体制強化に伴う人員コストの増加等により営業利益は12億4千8百万円（前年同期比27.9%減）、経常利益は12億4百万円（前年同期比25.5%減）、四半期純利益は7億2千7百万円（前年同期比17.5%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	2,226	2,096	△129	(△5.8)
営業利益	504	201	△303	(△60.1)

仲介事業におきましては、営業収益は20億9千6百万円（前年同期比5.8%減）、営業利益は2億1百万円（前年同期比60.1%減）となりました。これは法人仲介において、投資用不動産等の大型取引が減少したこと及び支払手数料の増加等によるものであります。

(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	3,550	5,058	1,508	(42.5)
営業利益	684	694	9	(1.4)

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50億5千8百万円（前年同期比42.5%増）、営業利益は6億9千4百万円（前年同期比1.4%増）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	2,660	2,497	△162	(△6.1)
営業利益	247	254	7	(2.8)

販売受託事業におきましては、引渡戸数が増加したものの、都心物件の減少により、営業収益は24億9千7百万円（前年同期比6.1%減）、営業利益は2億5千4百万円（前年同期比2.8%増）となりました。

なお、当第3四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	9,564	11,526	1,961	(20.5)
営業利益	1,196	1,081	△115	(△9.6)

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115億2千6百万円（前年同期比20.5%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10億8千1百万円（前年同期比9.6%減）となりました。

（2）財政状態に関する説明

（資産）

当第3四半期連結会計期間末における総資産は500億8千3百万円（前連結会計年度末比1.6%減）となりました。これは主として、現金及び預金が3億3千3百万円減少したこと及び投資有価証券が8億4千5百万円減少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367億2千6百万円（前連結会計年度末比2.3%減）となりました。これは主として、受託預り金が2億5百万円減少したこと及び社債が2億3千万円減少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133億5千7百万円（前連結会計年度末比0.4%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4億1千万円減少した一方、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3四半期連結会計期間末における自己資本比率は26.7%（前連結会計年度末比0.6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3四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,392,584	3,059,062
営業未収入金	1,058,678	690,682
販売用不動産	20,316,745	20,511,804
未成業務支出金	1,378,937	1,210,209
株主に対する短期貸付金	736,805	941,443
その他	1,726,144	2,328,081
貸倒引当金	△31,350	△38,453
流動資産合計	28,578,543	28,702,830
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	7,803,097	7,612,681
土地	7,569,600	7,569,600
その他（純額）	125,598	111,798
有形固定資産合計	15,498,296	15,294,080
無形固定資産		
投資その他の資産	467,473	511,647
投資有価証券	3,848,973	3,002,986
敷金及び保証金	1,923,825	1,984,729
その他	578,729	587,444
投資その他の資産合計	6,351,528	5,575,159
固定資産合計	22,317,298	21,380,887
資産合計	50,895,842	50,083,717

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	823,810	629,661
短期借入金	5,619,500	4,221,500
未払法人税等	723,226	67,920
賞与引当金	119,810	410,950
役員賞与引当金	2,200	1,500
前受金	1,907,703	1,739,020
受託預り金	1,882,337	1,676,868
預り金	1,909,311	2,153,982
その他	989,159	890,440
流動負債合計	13,977,059	11,791,843
固定負債		
社債	2,029,999	1,799,999
長期借入金	15,216,000	16,552,000
退職給付引当金	1,735,501	1,872,345
役員退職慰労引当金	3,800	5,400
長期預り敷金保証金	4,563,038	4,600,837
その他	72,681	104,026
固定負債合計	23,621,021	24,934,609
負債合計	37,598,080	36,726,452
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	3,379,349
自己株式	△64	△64
株主資本合計	13,003,653	12,902,847
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	454,417
その他の包括利益累計額合計	294,108	454,417
純資産合計	13,297,761	13,357,264
負債純資産合計	50,895,842	50,083,717

(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25年1月1日 至平成25年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年9月30日)
営業収益	18,001,682	21,179,086
営業原価	14,896,598	18,420,443
営業総利益	3,105,083	2,758,643
販売費及び一般管理費	1,374,169	1,510,065
営業利益	1,730,913	1,248,577
営業外収益		
受取利息	20,349	19,270
受取配当金	92,297	53,437
持分法による投資利益	—	52,655
その他	14,414	26,204
営業外収益合計	127,061	151,568
営業外費用		
支払利息	214,762	192,604
その他	25,905	2,903
営業外費用合計	240,667	195,507
経常利益	1,617,307	1,204,639
特別利益		
投資有価証券売却益	7,934	—
特別利益合計	7,934	—
特別損失		
事務所移転費用	—	63,850
特別損失合計	—	63,850
税金等調整前四半期純利益	1,625,241	1,140,789
法人税、住民税及び事業税	1,005,122	516,820
法人税等調整額	△261,487	△103,112
法人税等合計	743,635	413,707
少数株主損益調整前四半期純利益	881,606	727,081
四半期純利益	881,606	727,081

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25年1月1日 至平成25年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	881,606	727,081
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	226,212	160,308
その他の包括利益合計	226,212	160,308
四半期包括利益	1,107,818	887,390
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,107,818	887,390
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3四半期連結累計期間（自平成25年1月1日至平成25年9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	2,226,002	3,550,539	2,660,504	9,564,635	18,001,682	—	18,001,682
セグメント間の内 部営業収益又は振 替高	262,939	—	11,864	110,954	385,757	△385,757	—
計	2,488,941	3,550,539	2,672,368	9,675,590	18,387,439	△385,757	18,001,682
セグメント利益	504,890	684,967	247,893	1,196,499	2,634,250	△903,337	1,730,913

(注) 1 セグメント利益の調整額△903,337千円は、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3四半期連結累計期間（自平成26年1月1日至平成26年9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	2,096,197	5,058,862	2,497,722	11,526,304	21,179,086	—	21,179,086
セグメント間の内 部営業収益又は振 替高	189,983	—	39,252	95,392	324,628	△324,628	—
計	2,286,180	5,058,862	2,536,975	11,621,696	21,503,715	△324,628	21,179,086
セグメント利益	201,232	694,670	254,905	1,081,207	2,232,016	△983,438	1,248,577

(注) 1 セグメント利益の調整額△983,438千円は、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3四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年9月30日)			当第3四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26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	629	44,295,875	1,553,753	591	35,565,417	1,374,053	△11.6
その他	125	12,166,382	338,214	79	16,842,815	438,610	29.7
売買仲介計	754	56,462,257	1,891,968	670	52,408,232	1,812,663	△4.2
賃貸仲介計	35	—	25,764	48	—	81,089	214.7
仲介手数料計	789	—	1,917,732	718	—	1,893,753	△1.3
その他	—	—	308,269	—	—	202,444	△34.3
合計	—	—	2,226,002	—	—	2,096,197	△5.8

(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3四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年9月30日)		当第3四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26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	1,947,957		3,556,180		82.6
その他	1,602,582		1,502,682		△6.2
合計	3,550,539		5,058,862		42.5

(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3四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年9月30日)			当第3四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26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	1,182	62,308,077	2,088,170	1,201	49,702,279	1,782,408	△14.6
その他	463	15,436,675	482,986	591	19,109,535	610,115	26.3
仲介手数料計	1,645	77,744,753	2,571,156	1,792	68,811,814	2,392,523	△6.9
その他	—	—	89,347	—	—	105,198	17.7
合計	—	—	2,660,504	—	—	2,497,722	△6.1

(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25年1月1日 至平成25年9月30日)		当第3四半期連結累計期間 (自平成26年1月1日 至平成26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 58,240戸 オフィス等 102,738m ²	5,401,210	住宅 66,402戸 オフィス等 105,178m ²	5,696,573	5.5
賃貸	住宅 889戸 オフィス等 25,881m ²	2,068,446	住宅 1,119戸 オフィス等 27,102m ²	2,469,936	19.4
清掃	—	1,280,826	—	1,289,556	0.7
リフォーム・ インテリア販売	—	404,471	—	1,637,387	304.8
その他	—	409,679	—	432,851	5.7
合計	—	9,564,635	—	11,526,304	20.5

(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 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。