



平成27年12月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年5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) 03-6837-7710
 四半期報告書提出予定日 平成27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27年12月期第1四半期の連結業績(平成27年1月1日～平成27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	%
27年12月期第1四半期	8,295	△20.0	1,051	△0.3	1,919	83.4	1,343	92.4
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

(注) 包括利益 27年12月期第1四半期 1,344百万円(94.9%) 26年12月期第1四半期 689百万円(△8.9%)

	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
27年12月期第1四半期	32.70	—
26年12月期第1四半期	16.99	—

(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	%
27年12月期第1四半期	77,428	15,687	20.3
26年12月期	54,949	14,668	26.7

(参考) 自己資本 27年12月期第1四半期 15,687百万円 26年12月期 14,668百万円

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
26年12月期	—	5.00	—	7.00	12.00
27年12月期	—	—	—	—	—
27年12月期(予想)	—	6.00	—	—	—

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

平成27年12月期の配当予想は中間配当予想のみとし、通期の配当予想の発表を控えさせていただきます。詳細は、【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。

3. 平成27年12月期の連結業績予想(平成27年1月1日～平成27年12月31日)

(%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		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
第2四半期(累計)	14,500	△8.5	1,050	△10.2	1,700	49.7	1,000	37.4	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

業績予想につきましては、第2四半期連結累計期間の予想のみとさせていただきます。詳細は、【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。

※ 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 : 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

(注) 詳細は、【添付資料】P. 5「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(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)	27年12月期1Q	41,088,508株	26年12月期	41,088,508株
② 期末自己株式数	27年12月期1Q	141株	26年12月期	141株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	27年12月期1Q	41,088,367株	26年12月期1Q	41,088,377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. 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	5
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	5
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	5
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	5
3. 四半期連結財務諸表	6
(1) 四半期連結貸借対照表	6
(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	8
四半期連結損益計算書	8
四半期連結包括利益計算書	9
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(セグメント情報等)	10
4. 補足情報	11
(1) 営業の状況	11

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	10,375	8,295	△2,079	(△20.0)
営業利益	1,054	1,051	△2	(△0.3)
経常利益	1,046	1,919	872	(83.4)
四半期純利益	698	1,343	645	(92.4)

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減少したこと及び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等により、営業収益は82億9千5百万円（前年同期比20.0%減）、営業利益は10億5千1百万円（前年同期比0.3%減）となったものの、持分法適用関連会社が所有する不動産を売却したことに伴う持分法投資利益が増加したこと等により、経常利益は19億1千9百万円（前年同期比83.4%増）、賃貸用不動産を売却したことに伴う固定資産売却益を特別利益に計上したこと等により、四半期純利益は13億4千3百万円（前年同期比92.4%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	894	710	△184	(△20.6)
営業利益	253	443	190	(75.2)

仲介事業におきましては、法人仲介において取扱高が減少したこと等により、営業収益は7億1千万円（前年同期比20.6%減）となったものの、支払手数料の減少等により、営業利益は4億4千3百万円（前年同期比75.2%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	3,504	1,216	△2,288	(△65.3)
営業利益	316	139	△176	(△55.8)

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減少いたしました。

この結果、営業収益は12億1千6百万円（前年同期比65.3%減）、営業利益は1億3千9百万円（前年同期比55.8%減）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	1,741	1,685	△56	(△3.2)
営業利益	317	729	412	(129.9)

販売受託事業におきましては、引渡戸数が減少したことにより、営業収益は16億8千5百万円（前年同期比3.2%減）となったものの、都心大規模物件の引渡し増加のため、営業利益は7億2千9百万円（前年同期比129.9%増）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 有明 CityTower」（東京都江東区）、「Brillia Tower 池袋」（東京都豊島区）、「スカイズ タワー&ガーデン」（東京都江東区）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	4,234	4,683	448	(10.6)
営業利益	488	456	△32	(△6.6)

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46億8千3百万円（前年同期比10.6%増）となったものの、システム開発に伴う費用増加等により、営業利益は4億5千6百万円（前年同期比6.6%減）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774億2千8百万円（前連結会計年度末比40.9%増）となりました。これは主として、販売用不動産が83億6千4百万円増加したこと及び関係会社短期貸付金が120億9千9百万円増加したこと等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617億4千万円（前連結会計年度末比53.3%増）となりました。これは主として、受託預り金が160億8千1百万円増加したこと等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156億8千7百万円（前連結会計年度末比6.9%増）となりました。これは主として、剰余金の配当により2億8千7百万円減少した一方、四半期純利益を13億4千3百万円計上したこと等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20.3%（前連結会計年度末比6.4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。

また当社は平成27年2月12日開催の取締役会において、当社を東京建物株式会社の完全子会社とすることを決議し、平成27年7月1日を効力発生日として、東京建物株式会社を株式交換完全親会社、当社を株式交換完全子会社とする株式交換（以下「本株式交換」）契約を締結しました。本株式交換は、平成27年3月25日開催の定時株主総会で承認され、これにより、当社株式は平成27年6月26日付で上場廃止となる予定です。

なお、平成27年2月12日開催の取締役会において、本株式交換が効力を生じることを条件として、当社住宅販売機能の東京建物株式会社への統合、株式会社東京建物アメニティサポートの東京建物株式会社完全子会社化を中心とした組織再編を行うことを決議し、同日付で基本合意書を締結しました。

本件につきましては、平成27年2月12日公表の「東京建物株式会社の東京建物不動産販売株式会社完全子会社化に関する株式交換契約の締結について」、「当社住宅販売機能の東京建物株式会社への統合に係る基本合意に関するお知らせ」及び「株式会社東京建物アメニティサポートの東京建物株式会社完全子会社化（子会社の異動）についての基本合意に関するお知らせ」をご参照ください。

以上により、業績予想につきまして当社は第3四半期以降に組織再編を予定しているため、第2四半期連結累計期間の予想のみとさせていただきます。なお、平成27年2月12日に発表した連結業績予想を変更していません。

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

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当第1四半期連結会計期間より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更、割引率の決定方法を残存勤務期間に基づく割引率から単一の加重平均割引率へ変更しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当第1四半期連結会計期間の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当第1四半期連結会計期間の期首の退職給付に係る負債が5千9百万円増加し、利益剰余金が3千8百万円減少しております。また、当第1四半期連結累計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益に与える影響は軽微であります。

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26年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,256,296	6,177,950
営業未収入金	837,115	1,996,630
販売用不動産	22,947,176	31,311,185
未成業務支出金	1,087,102	899,847
関係会社短期貸付金	4,496	12,104,131
その他	2,266,735	3,733,522
貸倒引当金	△28,840	△28,280
流動資産合計	31,370,082	56,194,987
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	7,582,990	6,179,615
土地	8,498,600	7,209,643
その他（純額）	133,851	149,512
有形固定資産合計	16,215,441	13,538,771
無形固定資産		
投資その他の資産	644,727	647,841
投資有価証券	3,237,518	3,856,887
敷金及び保証金	2,353,601	2,314,054
その他	1,128,077	875,800
投資その他の資産合計	6,719,197	7,046,742
固定資産合計	23,579,366	21,233,356
資産合計	54,949,449	77,428,343

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	714,011	1,219,908
短期借入金	5,464,000	9,244,000
関係会社短期借入金	394,495	—
未払法人税等	76,525	498,435
賞与引当金	102,508	410,033
役員賞与引当金	2,000	962
前受金	1,747,242	1,541,138
受託預り金	1,820,426	17,902,073
預り金	1,903,117	2,562,477
その他	1,039,947	2,391,763
流動負債合計	13,264,274	35,770,792
固定負債		
社債	1,789,999	200,000
長期借入金	18,152,000	18,462,500
役員退職慰労引当金	6,100	6,900
退職給付に係る負債	2,020,023	2,080,913
長期預り敷金保証金	4,931,617	4,983,541
その他	116,520	236,073
固定負債合計	27,016,261	25,969,928
負債合計	40,280,535	61,740,720
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	4,695,309	5,712,831
自己株式	△68	△68
株主資本合計	14,218,803	15,236,325
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	517,989	519,694
退職給付に係る調整累計額	△67,879	△68,395
その他の包括利益累計額合計	450,110	451,298
純資産合計	14,668,913	15,687,623
負債純資産合計	54,949,449	77,428,343

(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26年1月1日 至平成26年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年3月31日)
営業収益	10,375,363	8,295,840
営業原価	8,816,344	6,544,504
営業総利益	1,559,018	1,751,336
販売費及び一般管理費	504,541	699,764
営業利益	1,054,476	1,051,572
営業外収益		
受取利息	7,933	4,947
受取配当金	26,402	27,918
持分法による投資利益	18,593	939,151
その他	7,443	10,189
営業外収益合計	60,372	982,206
営業外費用		
支払利息	67,699	65,916
支払手数料	—	43,175
その他	886	5,500
営業外費用合計	68,586	114,592
経常利益	1,046,262	1,919,186
特別利益		
固定資産売却益	—	283,581
特別利益合計	—	283,581
税金等調整前四半期純利益	1,046,262	2,202,768
法人税、住民税及び事業税	354,050	542,807
法人税等調整額	△6,009	316,415
法人税等合計	348,041	859,222
少数株主損益調整前四半期純利益	698,221	1,343,545
四半期純利益	698,221	1,343,545

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26年1月1日 至平成26年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年3月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	698,221	1,343,545
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△8,296	1,704
退職給付に係る調整額	—	△516
その他の包括利益合計	△8,296	1,188
四半期包括利益	689,925	1,344,733
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	689,925	1,344,733
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。

(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等であります。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27年1月1日至平成27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	710,321	1,216,241	1,685,662	4,683,615	8,295,840	—	8,295,840
セグメント間の内 部営業収益又は振 替高	402,115	—	6,010	28,751	436,877	△436,877	—
計	1,112,436	1,216,241	1,691,673	4,712,366	8,732,718	△436,877	8,295,840
セグメント利益	443,520	139,855	729,228	456,783	1,769,388	△717,816	1,051,572

(注) 1 セグメント利益の調整額△717,816千円は、各報告セグメントに配分しない全社費用等であります。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26年1月1日 至平成26年3月31日)			当第1四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27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	213	16,271,442	628,247	162	16,230,068	550,057	△12.4
その他	23	7,331,140	193,751	41	2,283,993	114,508	△40.9
売買仲介計	236	23,602,583	821,999	203	18,514,061	664,566	△19.2
賃貸仲介計	15	—	7,969	12	—	3,073	△61.4
仲介手数料計	251	—	829,969	215	—	667,640	△19.6
その他	—	—	64,741	—	—	42,681	△34.1
合計	—	—	894,710	—	—	710,321	△20.6

(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26年1月1日 至平成26年3月31日)		当第1四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27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	3,013,339		616,172		△79.6
その他	490,963		600,069		22.2
合計	3,504,302		1,216,241		△65.3

(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)			当第1四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27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	851	33,591,316	1,229,386	867	46,832,022	1,553,275	26.3
その他	437	13,974,781	444,785	158	5,267,762	85,985	△80.7
仲介手数料計	1,288	47,566,097	1,674,171	1,025	52,099,785	1,639,261	△2.1
その他	—	—	67,547	—	—	46,401	△31.3
合計	—	—	1,741,719	—	—	1,685,662	△3.2

(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26年1月1日 至平成26年3月31日)		当第1四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27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 61,392戸 オフィス等 104,315m ²	1,925,694	住宅 69,149戸 オフィス等 99,045m ²	1,966,769	2.1
賃貸	住宅 1,101戸 オフィス等 27,694m ²	791,282	住宅 1,387戸 オフィス等 22,495m ²	864,599	9.3
清掃	—	433,760	—	432,207	△0.4
リフォーム・ インテリア販売	—	932,145	—	1,267,070	35.9
その他	—	151,747	—	152,941	0.8
合計	—	4,234,629	—	4,683,615	10.6

(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。