

四半期報告書

(第76期第2四半期)

東京建物不動産販売株式会社

四 半 期 報 告 書

- 1 本書は四半期報告書を金融商品取引法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用し提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 2 本書には、上記の方法により提出した四半期報告書に添付された四半期レビュー報告書及び上記の四半期報告書と同時に提出した確認書を末尾に綴じ込んでおります。

目 次

	頁
【表紙】	1
第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【事業の内容】	3
3 【関係会社の状況】	3
4 【従業員の状況】	3
第2 【事業の状況】	4
1 【営業の状況】	4
2 【事業等のリスク】	6
3 【経営上の重要な契約等】	7
4 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】	7
第3 【設備の状況】	10
第4 【提出会社の状況】	11
1 【株式等の状況】	11
2 【株価の推移】	13
3 【役員の状況】	13
第5 【経理の状況】	14
1 【四半期連結財務諸表】	15
2 【その他】	27
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	28

四半期レビュー報告書

確認書

【表紙】

【提出書類】 四半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の7第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成21年8月14日

【四半期会計期間】 第76期第2四半期(自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)

【会社名】 東京建物不動産販売株式会社

【英訳名】 Tokyo Tatemono Real Estate Sales Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 坪井 和重

【本店の所在の場所】 東京都新宿区西新宿一丁目25番1号

【電話番号】 03(3342)6277 (代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経理部長 那須 健二

【最寄りの連絡場所】 同上

【電話番号】 同上

【事務連絡者氏名】 同上

【縦覧に供する場所】 東京建物不動産販売株式会社 横浜支店
(横浜市西区北幸一丁目5番10号)
東京建物不動産販売株式会社 津田沼支店
(船橋市前原西二丁目12番7号)
東京建物不動産販売株式会社 名古屋支店
(名古屋市中区栄三丁目2番7号)
東京建物不動産販売株式会社 関西支店
(大阪市中央区北浜三丁目7番12号)
株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

連結経営指標等

回次	第76期 第2四半期連結累計期間	第76期 第2四半期連結会計期間	第75期
会計期間	自平成21年1月1日 至平成21年6月30日	自平成21年4月1日 至平成21年6月30日	自平成20年1月1日 至平成20年12月31日
営業収益 (千円)	10,179,114	4,617,987	17,020,587
経常利益 又は経常損失 (△) (千円)	△2,092,604	△2,363,482	849,915
当期純利益 又は四半期純損失 (△) (千円)	△3,810,507	△2,614,441	346,627
純資産額 (千円)	—	7,967,390	12,063,074
総資産額 (千円)	—	66,056,719	62,733,025
1株当たり純資産額 (円)	—	335.38	507.78
1株当たり当期純利益 又は四半期純損失 (△) (円)	△160.40	△110.05	14.59
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	—	—	—
自己資本比率 (%)	—	12.1	19.2
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	6,795,809	—	△20,006,758
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	△4,190,249	—	△1,226,976
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	△1,843,035	—	20,204,095
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (千円)	—	3,904,232	3,141,707
従業員数 (名)	—	540	511

(注) 1 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2 営業収益には消費税等は含まれておりません。

3 第76期第2四半期連結累計期間及び第76期第2四半期連結会計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、1株当たり四半期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。なお、第75期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 【事業の内容】

当第2四半期連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）において営まれている事業の内容に重要な変更はありません。

また、主要な関係会社の異動については、「3 関係会社の状況」に記載のとおりです。

3 【関係会社の状況】

当第2四半期連結会計期間における、重要な関係会社の異動は以下のとおりです。

新規

名称	住所	資本金 又は出資金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有 又は被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) プレミオアルファ 1 特定目的会社	東京都新宿区	457,100	アセットソリューション事業	100.0	同社資産の管理運営 業務等 役員の兼任 2名

- (注) 1 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。
2 特定子会社であります。

4 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成21年6月30日現在

従業員数(名)	540
---------	-----

- (注) 従業員数は就業人員であり、契約社員及び受入出向者は従業員数の内数とし、当社グループ外への出向者は含めておりません。

(2) 提出会社の状況

平成21年6月30日現在

従業員数(名)	539
---------	-----

- (注) 従業員数は就業人員であり、契約社員及び受入出向者は従業員数の内数とし、社外への出向者は含めておりません。

第2 【事業の状況】

1 【営業の状況】

当第2四半期連結会計期間における販売実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

事業の種類別セグメントの名称	営業収益(千円)
仲介事業	410,650
アセットソリューション事業	2,507,620
販売受託事業	925,963
賃貸事業	773,753
合計	4,617,987

(注) 1 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合

相手先	当第2四半期連結会計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)	
	営業収益(千円)	割合(%)
東京建物㈱	712,645	15.4%

2 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(仲介事業)

区分	当第2四半期連結会計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)		
	件数(件)	取扱高(千円)	営業収益(千円)
首都圏			
東京都	81	3,844,745	155,095
その他	94	2,821,268	111,885
首都圏計	175	6,666,013	266,980
その他	34	1,541,025	56,165
売買仲介計	209	8,207,039	323,146
賃貸仲介計	13	—	24,962
仲介手数料計	222	—	348,109
その他	—	—	62,541
合計	—	—	410,650

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(アセットソリューション事業)

区分	当第2四半期連結会計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)
	営業収益(千円)
販売用不動産等売上高	1,624,249
その他	883,370
合計	2,507,620

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(販売受託事業)

区分	当第2四半期連結会計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)		
	戸数(戸)	取扱高(千円)	営業収益(千円)
首都圏			
東京都	291	14,026,836	438,100
その他	225	8,107,091	258,009
首都圏計	516	22,133,928	696,109
その他	193	5,974,557	182,214
仲介手数料計	709	28,108,486	878,323
その他	—	—	47,639
合計	—	—	925,963

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(賃貸事業)

区分	当第2四半期連結会計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)	
	管理戸数(戸)または 管理面積(m ²)	営業収益(千円)
代行	住宅 12,367戸 オフィス等 96,456m ²	338,060
転貸	住宅 784戸 オフィス等 3,166m ²	348,683
その他	—	87,009
合計	住宅 13,151戸 オフィス等 99,622m ²	773,753

(注) 1 管理戸数または管理面積は、第2四半期連結会計期間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。

2 【事業等のリスク】

当社グループ（当社及び当社の関係会社）の事業及び経理の状況等に関する事項のうち、当第2四半期連結会計期間において、新たに発生した事業等のリスクは、次のとおりであります。また、記載事項のうち将来に関する事項は、当社グループが本書提出日現在において判断したものであります。なお、業績に影響を与える要因はこれらに限定されるものではありません。

当第2四半期連結会計期間において、当社グループが保有するたな卸資産につき、将来の事業収益性を鑑み、個々のプロジェクトの収支計画について見直しを行った結果、「棚卸資産の評価に関する会計基準」によるたな卸資産評価損24億4千万円を売上原価に計上したことなどにより、営業損失が21億5千2百万円、経常損失が23億6千3百万円、四半期純損失が26億1千4百万円となっております。

今後、当社グループは計画に基づいて保有するたな卸資産等を売却する予定であります。その販売までの間に不動産市況の動向等の要因により販売用不動産等の時価が下落した場合には売却損または評価損が発生する可能性がある他、引渡時期が変動することにより当社グループの財政状態及び経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

なお、「第5 経理の状況 1 四半期連結財務諸表」の（重要な後発事象）に記載のとおり、当社は、平成21年7月24日開催の取締役会において、当社が東京建物株式会社の100%子会社である株式会社東京建物アメニティサポートを株式交換により完全子会社とすることについて決議し、同日付で東京建物株式会社と基本合意書を締結いたしました。これにより、これまで両社が培ってきたノウハウを有効に活用し連携を強化することで、販売受託事業においては販売・管理一体化による顧客サービス向上、仲介事業においては管理物件からの仲介収益のさらなる増加、販売受託・賃貸事業における保険受注強化など、事業効率の向上や業容拡大等の面で更なる企業価値向上が期待できるほか、財務体質の強化と安定的な収益基盤の確保にも繋がるものであります。

3 【経営上の重要な契約等】

当社は、平成21年7月24日開催の取締役会において、当社が東京建物株式会社の100%子会社である株式会社東京建物アメニティサポートを株式交換により完全子会社とすることについて決議し、同日付で東京建物株式会社と基本合意書を締結いたしました。

詳細は、「第5 経理の状況 1 四半期連結財務諸表」の（重要な後発事象）を参照してください。

4 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期報告書提出日現在において当社グループ（当社及び当社の関係会社）が判断したものであります。

(1) 経営成績の分析

当第2四半期連結会計期間におけるわが国経済は、足元では一部に底打ちの兆しが見られるものの、企業収益の大幅な減少や、雇用情勢の急速な悪化などにより、個人消費は弱い動きとなっており、景気は厳しい状況にあります。

こうした中で、当不動産流通業界におきましては、販売価格の調整等により、新築マンションの販売在庫の減少や中古マンションの成約率の上昇等明るい兆しも見えてつありますが、依然として、金融機関の不動産案件に対する融資姿勢の厳格化等の影響から、不動産投資市場及び不動産流通市場の低迷が続いております。

この様な状況において当社グループは、仲介事業において法人仲介が大幅に減少したものの、アセットソリューション事業において販売用不動産等の売却を進めた結果、当第2四半期連結会計期間における営業収益は46億1千7百万円となりました。また、「棚卸資産の評価に関する会計基準」によるたな卸資産評価損24億4千万円を売上原価に計上した結果、営業損失は21億5千2百万円、経常損失は23億6千3百万円、四半期純損失は26億1千4百万円となりました。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

(仲介事業)

個人仲介は堅調に推移した一方、法人仲介におきまして、金融機関の不動産案件に対する融資姿勢の厳格化等の影響により、売買取引が極めて成立しにくくなっており、手数料収入が大幅に減少しました。

この結果、営業収益は4億1千万円、営業損失は1億1千万円となりました。

(アセットソリューション事業)

「ガレリア ヴェール」（茨城県つくば市）等の販売用不動産の売却と、保有不動産の賃料収入が増加したものの、将来の事業収益性を鑑みて「ガレリア ヴェール」等の帳簿価格の見直しによるたな卸資産評価損24億4千万円を売上原価に計上しました。

この結果、営業収益は25億7百万円、営業損失は22億9百万円となりました。

(販売受託事業)

当第2四半期連結会計期間において「Brillia Mare 有明」（東京都江東区）、「Brillia稲毛」（千葉市）、「Brillia南草津駅前」（滋賀県草津市）等の物件の引渡しを行いました。

この結果、営業収益は9億2千5百万円、営業利益は1億5千8百万円となりました。

(賃貸事業)

首都圏を中心に賃貸管理業務の受注拡大に鋭意取り組んだ結果、当第2四半期連結会計期間末における賃貸住宅の管理戸数が13,151戸（前第2四半期連結会計期間末11,627戸、前年同期比13.1%増）と増加し、順調に拡大しました。

この結果、営業収益は7億7千3百万円、営業利益は1億5千9百万円となりました。

(2) 財政状態の分析

(資産)

当第2四半期連結会計期間末における総資産は660億5千6百万円（前連結会計年度末比5.3%増）となりました。これは主として、アセットソリューション事業における投資有価証券等が3億1千9百万円増加したこと及びCMS（キャッシュマネジメントシステム）への預け入れが37億1千5百万円増加したこと等によるものです。

(負債)

当第2四半期連結会計期間末における負債は580億8千9百万円（前連結会計年度末比14.6%増）となりました。これは主として、借入金15億5千8百万円減少する一方、当第2四半期連結累計期間におけるマンション等の竣工・引渡の増加により、受託預り金が前連結会計年度末に比べて66億7千4百万円増加したほか、営業未払金が34億3千1百万円増加したこと等によるものです。

(純資産)

当第2四半期連結会計期間末における純資産は79億6千7百万円（前連結会計年度末比34.0%減）となりました。これは主として、四半期純損失を38億1千万円計上したこと及び剰余金の配当2億8千5百万円によるものです。

(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12.1%（前連結会計年度末比7.1ポイント減）となりました。

(1株当たり純資産額)

当第2四半期連結会計期間末における1株当たり純資産額は335円38銭（前連結会計年度末比172円40銭の減少）となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物は、第1四半期連結会計期間末に比べ1億3千3百万円減少し、39億4百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは2億8百万円の増加となりました。これは主として、税金等調整前四半期純損失を24億1千9百万円計上したことや、たな卸資産が47億3千3百万円、預り金等が15億1千6百万円、営業未払金が31億7千7百万円減少した一方、受託預り金が26億4千9百万円増加し

たこと等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは5千9百万円の増加となりました。これは主として、投資有価証券等の取得により1億6千万円支出したこと及びCMSによる貸付金を1億9千万円回収したこと等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは4億1百万円の減少となりました。これは主として、借入金が4億2百万円(純額)減少したこと等によるものであります。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第2四半期連結会計期間において、事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

(1) 主要な設備の状況

当第2四半期連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

(2) 設備の新設、除却等の計画

第1四半期連結会計期間末において、計画中又は実施中の重要な設備の新設、除却等はありません。

また、当第2四半期連結会計期間において、新たに確定した重要な設備の新設、除却等はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	57,600,000
計	57,600,000

② 【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成21年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成21年8月14日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	23,756,508	23,756,508	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数 100株
計	23,756,508	23,756,508	—	—

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成21年4月1日～ 平成21年6月30日	—	23,756,508	—	3,108,506	—	2,553,050

(5) 【大株主の状況】

平成21年6月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
東京建物株式会社	東京都中央区八重洲一丁目9番9号	13,807	58.1
東京建物不動産販売従業員持株会	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号	827	3.5
鈴木 達比古	東京都港区	800	3.4
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	347	1.5
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4G)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	327	1.4
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	253	1.1
落合 輝久	栃木県鹿沼市	223	0.9
田中 国雄	東京都葛飾区	121	0.5
南 敬介	神奈川県鎌倉市	100	0.4
山口 喬	東京都千代田区	84	0.4
計	—	16,892	71.1

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成21年6月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 100	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 23,753,900	237,539	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
単元未満株式	普通株式 2,508	—	同上
発行済株式総数	23,756,508	—	—
総株主の議決権	—	237,539	—

② 【自己株式等】

平成21年6月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
(自己保有株式) 東京建物不動産販売(株)	東京都新宿区西新宿 一丁目25番1号	100	—	100	0.0
計	—	100	—	100	0.0

2 【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成21年 1月	2月	3月	4月	5月	6月
最高(円)	304	235	230	274	289	386
最低(円)	215	149	160	212	240	267

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部における株価を記載しております。

3 【役員の状況】

役職の異動

新役名及び職名		旧役名及び職名		氏名	異動年月日
代表取締役常務取締役	住宅営業本部長	代表取締役常務取締役	住宅営業本部長兼 販売企画部長	横山 裕	平成21年7月1日

第5 【経理の状況】

1 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、当連結会計年度の第2四半期連結会計期間（平成21年4月1日から平成21年6月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成21年1月1日から平成21年6月30日まで）については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成20年8月7日内閣府令第50号）附則第7条第1項第5号のただし書きにより、改正後の四半期連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当連結会計年度の第2四半期連結会計期間（平成21年4月1日から平成21年6月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成21年1月1日から平成21年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、新日本有限責任監査法人により四半期レビューを受けております。

1 【四半期連結財務諸表】
 (1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,904,232	3,141,707
営業未収入金	849,372	805,271
販売用不動産	※2 46,064,098	※2 46,594,729
未成業務支出金	509,371	1,274,924
株主に対する短期貸付金	4,819,290	1,103,506
その他	※2 2,016,820	※2 2,213,136
貸倒引当金	△14,539	△8,894
流動資産合計	58,148,646	55,124,381
固定資産		
有形固定資産	※1 278,089	※1 348,707
無形固定資産	111,460	91,998
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 5,712,558	※2 5,393,401
敷金及び保証金	1,316,385	1,279,352
その他	497,688	499,293
貸倒引当金	△8,109	△4,108
投資その他の資産合計	7,518,523	7,167,938
固定資産合計	7,908,073	7,608,644
資産合計	66,056,719	62,733,025

(単位：千円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3,552,105	120,242
短期借入金	13,234,719	17,983,250
未払法人税等	38,995	146,529
賞与引当金	64,298	72,260
前受金	743,914	1,886,290
受託預り金	9,080,927	2,406,234
預り金	1,706,815	1,517,484
その他	425,969	475,454
流動負債合計	28,847,744	24,607,747
固定負債		
社債	200,000	200,000
長期借入金	22,879,750	19,689,750
退職給付引当金	1,136,992	1,095,864
役員退職慰労引当金	77,386	97,260
長期預り敷金保証金	4,942,275	4,974,175
その他	5,181	5,153
固定負債合計	29,241,584	26,062,203
負債合計	58,089,329	50,669,951
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,108,506	3,108,506
資本剰余金	2,553,050	2,553,050
利益剰余金	2,304,845	6,400,430
自己株式	△53	△53
株主資本合計	7,966,348	12,061,933
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,041	1,141
評価・換算差額等合計	1,041	1,141
純資産合計	7,967,390	12,063,074
負債純資産合計	66,056,719	62,733,025

(2) 【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)

	当第2四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)
営業収益	10,179,114
営業原価	11,351,618
営業総損失(△)	△1,172,504
販売費及び一般管理費	※1 534,074
営業損失(△)	△1,706,578
営業外収益	
受取利息	18,002
消費税等簡易課税差額	7,464
その他	10,472
営業外収益合計	35,939
営業外費用	
支払利息	306,361
支払手数料	110,203
その他	5,400
営業外費用合計	421,965
経常損失(△)	△2,092,604
特別利益	
投資有価証券売却益	29,141
特別利益合計	29,141
特別損失	
減損損失	95,590
たな卸資産評価損	1,294,269
その他	36,661
特別損失合計	1,426,520
税金等調整前四半期純損失(△)	△3,489,983
法人税、住民税及び事業税	25,217
法人税等調整額	295,306
法人税等合計	320,523
四半期純損失(△)	△3,810,507

【第2四半期連結会計期間】

(単位：千円)

当第2四半期連結会計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)	
営業収益	4,617,987
営業原価	6,624,046
営業総損失(△)	△2,006,058
販売費及び一般管理費	※1 146,837
営業損失(△)	△2,152,895
営業外収益	
受取利息	10,204
消費税等簡易課税差額	4,439
その他	2,243
営業外収益合計	16,887
営業外費用	
支払利息	145,936
支払手数料	76,292
その他	5,245
営業外費用合計	227,474
経常損失(△)	△2,363,482
特別損失	
投資有価証券評価損	30,000
減損損失	20,093
その他	5,430
特別損失合計	55,524
税金等調整前四半期純損失(△)	△2,419,007
法人税、住民税及び事業税	△19,734
法人税等調整額	215,167
法人税等合計	195,433
四半期純損失(△)	△2,614,441

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	当第2四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純損失(△)	△3,489,983
減価償却費	30,006
減損損失	95,590
たな卸資産評価損	1,294,269
引当金の増減額(△は減少)	△4,061
受取利息及び受取配当金	△18,002
支払利息及び社債利息	306,361
売上債権の増減額(△は増加)	△48,756
たな卸資産の増減額(△は増加)	326,748
仕入債務の増減額(△は減少)	3,431,862
前受金の増減額(△は減少)	△1,450,121
受託預り金の増減額(△は減少)	6,674,692
預り金の増減額(△は減少)	189,277
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	△37,033
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△35,774
その他	76,096
小計	7,341,170
利息及び配当金の受取額	18,028
利息の支払額	△350,763
法人税等の支払額	△212,627
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,795,809
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形及び無形固定資産の取得による支出	△40,431
投資有価証券の取得による支出	△367,274
連結の範囲の変更を伴うその他の関係会社有価証券の取得による支出	△114,995
CMSによる短期貸付金の純増減額(△は増加)	△3,715,783
その他	48,235
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,190,249
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増減額(△は減少)	△5,000,000
長期借入れによる収入	8,500,000
長期借入金の返済による支出	△5,058,530
配当金の支払額	△284,504
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,843,035
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	762,524
現金及び現金同等物の期首残高	3,141,707
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 3,904,232

【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】

当第2四半期連結累計期間
(自 平成21年1月1日
至 平成21年6月30日)

1 連結の範囲に関する事項の変更

前連結会計年度において連結しておりましたSUBS1特定目的会社については当連結会計年度の第1四半期連結会計期間に解散したことにより連結の範囲より除外しております。

出資持分の取得によりプレミアオアルファ1特定目的会社について当連結会計年度の第2四半期連結会計期間より連結子会社に含めることとしております。なお、みなし取得日を当連結会計年度の第2四半期連結会計期間末としております。

2 会計処理基準に関する事項の変更

(1) 棚卸資産の評価に関する会計基準の適用

「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号)を当連結会計年度の第1四半期連結会計期間から適用し、評価基準については、原価法から原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べて、営業損失及び経常損失が2,433,685千円それぞれ増加し、税金等調整前四半期純損失が3,727,955千円増加しております。

なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

(2) リース取引に関する会計基準等の適用

「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成5年6月17日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準第13号)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成6年1月18日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準適用指針第16号)を当連結会計年度の第1四半期連結会計期間から早期に適用し、所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理から通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更しております。

また、リース資産の減価償却の方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算定する方法によっております。

なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を引き続き採用しております。

これによる資産及び損益に与える影響はありません。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第2四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末 (平成20年12月31日)
※1 有形固定資産の減価償却累計額 169,186千円	※1 有形固定資産の減価償却累計額 153,793千円
※2 担保資産 担保に供されている資産について、事業の運営において重要なものであり、かつ、前連結会計年度の末日に比べて著しい変動が認められるものは、次のとおりであります。	※2 担保資産
販売用不動産 35,280,397千円	販売用不動産 30,093,442千円
流動資産その他 21,800千円	流動資産その他 17,174千円
投資有価証券 54,436千円	投資有価証券 64,651千円
計 35,356,634千円	計 30,175,268千円
3 偶発債務	3 偶発債務
(1) 保証債務 15,331,300千円	(1) 保証債務 8,606,622千円
(注) 抵当権設定登記完了までの販売受託物件購入者の住宅ローン及び仲介物件購入者の住宅ローンに対するものであります。	(注) 抵当権設定登記完了までの販売受託物件購入者の住宅ローン及び仲介物件購入者の住宅ローンに対するものであります。
(2) 売買予約 3,530,485千円	(2) 売買予約 3,530,485千円
(注) 出資先の販売用不動産等に対するものであります。	(注) 出資先の販売用不動産等に対するものであります。
4 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行8行と当座貸越契約を締結しております。また、当社は東京建物㈱が導入しているCMS(貸出コミットメント)に参加しております。これらに基づく当第2四半期連結会計期間末における当座貸越契約及び貸出コミットメントにかかる借入金未実行残高等は以下の通りであります。	4 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行9行と貸出コミットメント契約を締結しております。また、当社は東京建物㈱が導入しているCMSに参加しております。これらに基づく当連結会計年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントにかかる借入金未実行残高等は以下の通りであります。
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額 30,500,000千円	当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額 33,000,000千円
貸出実行残高 4,500,000千円	貸出実行残高 9,500,000千円
差引額 26,000,000千円	差引額 23,500,000千円

(四半期連結損益計算書関係)

第2四半期連結累計期間

当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)	
※1 販売費及び一般管理費の主なもの	
給料手当	118,573千円
退職給付費用	5,088千円
賞与引当金繰入額	4,362千円
役員退職慰労引当金繰入額	12,126千円
貸倒引当金繰入額	10,218千円

第2四半期連結会計期間

当第2四半期連結会計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)	
※1 販売費及び一般管理費の主なもの	
給料手当	52,661千円
退職給付費用	2,544千円
賞与引当金繰入額	4,362千円
役員退職慰労引当金繰入額	6,133千円
賃借料	34,859千円
租税公課	30,636千円
貸倒引当金繰入額	3,968千円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)	
※1 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
現金及び預金	<u>3,904,232千円</u>
現金及び現金同等物	<u>3,904,232千円</u>

(株主資本等関係)

当第2四半期連結会計期間末(平成21年6月30日)及び

当第2四半期連結累計期間(自平成21年1月1日至平成21年6月30日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当第2四半期 連結会計期間末
普通株式(株)	23,756,508

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当第2四半期 連結会計期間末
普通株式(株)	100

3 配当に関する事項

配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成21年3月26日 定時株主総会	普通株式	285,076	12	平成20年12月31日	平成21年3月27日	利益剰余金

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当第2四半期連結会計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)

	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)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
営業収益							
(1)外部顧客に 対する営業収益	410,650	2,507,620	925,963	773,753	4,617,987	—	4,617,987
(2)セグメント間の 内部営業収益 又は振替高	106,118	—	—	7,646	113,764	(113,764)	—
計	516,769	2,507,620	925,963	781,399	4,731,752	(113,764)	4,617,987
営業利益又は 営業損失 (△)	△110,869	△2,209,763	158,568	159,691	△2,002,372	(150,522)	△2,152,895

当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日)

	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)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
営業収益							
(1)外部顧客に 対する営業収益	851,928	4,997,568	2,824,012	1,505,604	10,179,114	—	10,179,114
(2)セグメント間の 内部営業収益 又は振替高	140,854	—	22,500	17,248	180,602	(180,602)	—
計	992,782	4,997,568	2,846,512	1,522,852	10,359,717	(180,602)	10,179,114
営業利益又は 営業損失 (△)	△358,485	△1,645,347	554,434	284,735	△1,164,662	(541,916)	△1,706,578

(注) 1 事業区分は、役務提供の形態別区分によっております。

2 各事業の主な内容

- (1) 仲介事業 : 不動産の仲介及びそれに付帯する業務
- (2) アセットソリューション事業 : 不動産の再販及びそれに付帯する業務
- (3) 販売受託事業 : 不動産の販売受託及びそれに付帯する業務
- (4) 賃貸事業 : 不動産の賃貸・賃貸管理及びそれに付帯する業務

3 会計処理の方法の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号)を当連結会計年度の第1四半期連結会計期間から適用し、評価基準については、原価法から原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)に変更しております。

この結果、従来の方法によった場合に比べて、当第2四半期連結累計期間の営業損失はアセットソリューション事業において2,433,685千円増加しております。

【所在地別セグメント情報】

当第2四半期連結会計期間（自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日）及び当第2四半期連結累計期間（自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日）

連結会社が本邦以外の国又は地域に存在しないため、記載しておりません。

【海外売上高】

当第2四半期連結会計期間（自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日）及び当第2四半期連結累計期間（自 平成21年1月1日 至 平成21年6月30日）

連結会社が本邦以外の国又は地域における売上を有しないため、記載しておりません。

(1株当たり情報)

1 1株当たり純資産額

当第2四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末 (平成20年12月31日)
335円38銭	507円78銭

2 1株当たり四半期純損失及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益

第2四半期連結累計期間

当第2四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)	
1株当たり四半期純損失(△)	△160円40銭
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	—

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、1株当たり四半期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 1株当たり四半期純損失の算定上の基礎

		当第2四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年6月30日)
四半期連結損益計算書上の四半期純損失(△)	(千円)	△3,810,507
普通株式に係る四半期純損失(△)	(千円)	△3,810,507
普通株主に帰属しない金額	(千円)	—
普通株式の期中平均株式数	(株)	23,756,408

第2四半期連結会計期間

当第2四半期連結会計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)	
1株当たり四半期純損失(△)	△110円05銭
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	—

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、1株当たり四半期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 1株当たり四半期純損失の算定上の基礎

		当第2四半期連結会計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)
四半期連結損益計算書上の四半期純損失(△)	(千円)	△2,614,441
普通株式に係る四半期純損失(△)	(千円)	△2,614,441
普通株主に帰属しない金額	(千円)	—
普通株式の期中平均株式数	(株)	23,756,408

(重要な後発事象)

当社は、平成21年7月24日開催の取締役会において、当社が東京建物株式会社の100%子会社である株式会社東京建物アメニティサポートを株式交換により完全子会社とすることについて決議し、同日付で東京建物株式会社と基本合意書を締結いたしました。

1 株式交換の目的

これまで両社が培ってきたノウハウを有効に活用し連携を強化することで、販売受託事業においては販売・管理一体化による顧客サービス向上、仲介事業においては管理物件からの仲介収益のさらなる増加、販売受託・賃貸事業における保険受注強化など、事業効率の向上や業容拡大等の面で更なる企業価値向上が期待できるほか、財務体質の強化と安定的な収益基盤の確保にも繋がるものであります。

2 株式会社東京建物アメニティサポートの概要

(平成20年12月31日現在、単体)

商号	株式会社東京建物アメニティサポート
事業内容	ビル・マンションの共用部分・専用部分の清掃請負等、分譲マンションの共用部分等の管理受託等、ビル・マンション・トランクルーム等の賃貸、損害保険・生命保険の代理店業務
設立年月日	昭和37年8月10日
本店所在地	東京都墨田区太平4-1-3
代表者	取締役社長 五明 尚
資本金	100,000千円
発行済株式数	2,000株
純資産	3,354,390千円
総資産	4,086,968千円
営業収益	6,621,302千円
当期純利益	463,225千円

3 株式交換の条件等

(1) 株式交換の日程

株式交換基本合意書締結	平成21年7月24日
株式交換契約書締結	平成21年9月下旬(予定)
株式交換契約承認臨時株主総会	平成21年11月中旬(予定)
株式交換予定日(効力発生日)	平成21年12月末日(予定)

(2) 株式交換に係る割当ての内容

本株式交換による株式交換比率、発行する新株式数等につきましては、現在のところ未定であります。

2 【その他】

該当事項はありません。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成21年8月14日

東京建物不動産販売株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	多田	修	㊞
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	神山	宗武	㊞
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	善方	正義	㊞

当監査法人は、金融商品取引法第193の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている東京建物不動産販売株式会社の平成21年1月1日から平成21年12月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（平成21年4月1日から平成21年6月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成21年1月1日から平成21年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続により行われており、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手続により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、東京建物不動産販売株式会社及び連結子会社の平成21年6月30日現在の財政状態、同日をもって終了する第2四半期連結会計期間及び第2四半期連結累計期間の経営成績並びに第2四半期連結累計期間のキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が、すべての重要な点において認められなかった。

追記情報

1. 四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更に記載されているとおり、会社及び連結子会社は第1四半期連結会計期間より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」を適用している。
2. 重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成21年7月24日開催の取締役会において、株式会社東京建物アメニティサポートを株式交換により完全子会社とすることについて決議し、同日付で東京建物株式会社と基本合意書を締結している。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1 上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の8第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年8月14日
【会社名】	東京建物不動産販売株式会社
【英訳名】	Tokyo Tatemono Real Estate Sales Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 坪井 和重
【最高財務責任者の役職氏名】	該当なし
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号
【縦覧に供する場所】	東京建物不動産販売株式会社 横浜支店 (横浜市西区北幸一丁目5番10号) 東京建物不動産販売株式会社 津田沼支店 (船橋市前原西二丁目12番7号) 東京建物不動産販売株式会社名古屋支店 (名古屋市中区栄三丁目2番7号) 東京建物不動産販売株式会社 関西支店 (大阪府中央区北浜三丁目7番12号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1 【四半期報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長 坪井 和重は、当社の第76期第2四半期(自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)の四半期報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認いたしました。

2 【特記事項】

確認に当たり、特記すべき事項はありません。