

四半期報告書

(第76期第3四半期)

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】	6
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】	12
3 【役員の状況】	12
第5 【経理の状況】	13
1 【四半期連結財務諸表】	14
2 【その他】	29
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	30

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11月13日

【四半期会計期間】 第76期第3四半期(自 平成21年7月1日 至 平成21年9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3四半期連結累計期間	第76期 第3四半期連結会計期間	第75期
会計期間	自 平成21年1月1日 至 平成21年9月30日	自 平成21年7月1日 至 平成21年9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)	14,513,276	4,334,162	17,020,587
経常利益 又は経常損失 (△) (千円)	△2,135,900	△43,296	849,915
四半期(当期)純利益 又は四半期純損失 (△) (千円)	△3,784,707	25,800	346,627
純資産額 (千円)	—	7,993,239	12,063,074
総資産額 (千円)	—	58,213,399	62,733,025
1株当たり純資産額 (円)	—	336.47	507.78
1株当たり四半期(当期) 純利益又は四半期純損失 (△) (円)	△159.31	1.09	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 (%)	—	13.7	19.2
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,289,878	—	△20,006,758
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,214,667	—	△1,226,976
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	△2,416,061	—	20,204,095
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (千円)	—	3,230,191	3,141,707
従業員数 (名)	—	532	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3四半期連結累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期及び第76期第3四半期連結会計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期(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3四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、主要な関係会社についても異動はありません。

3 【関係会社の状況】

当第3四半期連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

4 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成21年9月30日現在

従業員数(名)	532
---------	-----

(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9月30日現在

従業員数(名)	531
---------	-----

(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3四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	392,895
アセットソリューション事業	2,442,514
販売受託事業	801,803
賃貸事業	696,948
合計	4,334,162

(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3四半期連結会計期間 (自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日)	
	営業収益(千円)	割合(%)
東京建物㈱	694,691	16.0%

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3四半期連結会計期間 (自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日)		
	件数(件)	取扱高(千円)	営業収益(千円)
首都圏			
東京都	92	6,140,266	181,723
その他	81	2,175,916	91,370
首都圏計	173	8,316,183	273,093
その他	30	1,235,413	38,104
売買仲介計	203	9,551,596	311,198
賃貸仲介計	14	—	6,668
仲介手数料料計	217	—	317,867
その他	—	—	75,027
合計	—	—	392,895

(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3四半期連結会計期間 (自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日)
	営業収益(千円)
販売用不動産等売上高	1,589,374
その他	853,140
合計	2,442,514

(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3四半期連結会計期間 (自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日)		
	戸数(戸)	取扱高(千円)	営業収益(千円)
首都圏			
東京都	217	9,301,135	299,412
その他	54	2,140,576	70,608
首都圏計	271	11,441,711	370,020
その他	388	12,312,679	384,190
仲介手数料計	659	23,754,391	754,210
その他	—	—	47,593
合計	—	—	801,803

(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3四半期連結会計期間 (自 平成21年7月1日 至 平成21年9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 12,946戸 オフィス等 95,798m ²	297,204
転貸	住宅 825戸 オフィス等 3,166m ²	363,935
その他	—	35,807
合計	住宅 13,771戸 オフィス等 98,965m ²	696,948

(注) 1 管理戸数または管理面積は、第3四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】

当第3四半期連結会計期間における、本四半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項の発生、又は前事業年度の有価証券報告書及び当事業年度の第2四半期報告書に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありません。

なお、重要事象等は存在していません。

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、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、平成21年9月30日に株式会社東京建物アメニティサポートと株式交換契約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（追加情報）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3四半期連結会計期間におけるわが国経済は、個人消費は持ち直しの動きが続いているものの、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、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3四半期連結会計期間における営業収益は43億3千4百万円、営業利益は9千5百万円、経常損失は4千3百万円、四半期純利益は2千5百万円となりました。

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3億9千2百万円、営業損失は2億3百万円となりました。

(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）や杉並プロジェクト等の販売用不動産の売却が進捗し、保有不動産に関しては、稼働率の維持向上に努めました。

この結果、営業収益は24億4千2百万円、営業利益は4億2千万円となりました。

(販売受託事業)

当第3四半期連結会計期間において「Brillia Mare 有明」（東京都江東区）、「Brillia Lesio 萩山」（東京都東村山市）、「Brillia琵琶湖大津京」（滋賀県大津市）等の物件の引渡しを行いました。

この結果、営業収益は8億1百万円、営業利益は5千9百万円となりました。

(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3四半期連結会計期間末における賃貸住宅の管理戸数が13,771戸（前第3四半期連結会計期間末12,001戸、前年同期比14.7%増）と増加し、順調に拡大しました。

この結果、営業収益は6億9千6百万円、営業利益は9千1百万円となりました。

(2) 財政状態の分析

(資産)

当第3四半期連結会計期間末における総資産は582億1千3百万円（前連結会計年度末比7.2%減）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販売用不動産が20億6百万円減少したこと及びCMS（キャッシュマネジメントシステム）への預け入れが11億円減少したこと等によるものです。

(負債)

当第3四半期連結会計期間末における負債は502億2千万円（前連結会計年度末比0.9%減）となりました。これは主として、借入金が21億3千万円減少する一方、当第3四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11億4千1百万円増加したほか、営業未払金が13億9千万円増加したこと等によるものです。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産は79億9千3百万円（前連結会計年度末比33.7%減）となりました。これは主として、四半期純損失を37億8千4百万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3四半期連結会計期間末における自己資本比率は13.7%（前連結会計年度末比5.5ポイント減）となりました。

(1株当たり純資産額)

当第3四半期連結会計期間末における1株当たり純資産額は336円47銭（前連結会計年度末比171円31銭の減少）となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第3四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物は、第2四半期連結会計期間末に比べ6億7千4百万円減少し、32億3千万円となりました。

(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55億5百万円の減少となりました。これは、主としてたな卸資産が14億8千6百万円減少した一方、受託預り金が55億3千3百万円減少したこと及び営業未払金20億4千1百万円減少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54億4百万円の増加となりました。これは、主として投資有価証券の売却及び償還により6億5千万円回収したこと及びCMSによる貸付金を48億1千6百万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5億7千3百万円の減少となりました。これは主として、借入金
金が5億7千2百万円(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3四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3四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2四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3四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3四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成21年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成21年11月13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7月1日～ 平成21年9月30日	—	23,756,508	—	3,108,506	—	2,553,050

(5) 【大株主の状況】

当第3四半期会計期間において、大株主の異動は把握しておりません。

(6) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の議決権の状況については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(平成21年6月30日)に基づく株主名簿による記載をしております。

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㈱	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	7月	8月	9月
最高(円)	304	235	230	274	289	386	327	375	352
最低(円)	215	149	160	212	240	267	222	277	285

(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3四半期連結会計期間（平成21年7月1日から平成21年9月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成21年1月1日から平成21年9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3四半期連結会計期間（平成21年7月1日から平成21年9月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成21年1月1日から平成21年9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3四半期連結会計期間末 (平成21年9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	3,230,191	3,141,707
営業未収入金	823,871	805,271
販売用不動産	44,588,357	46,594,729
未成業務支出金	503,000	1,274,924
株主に対する短期貸付金	3,045	1,103,506
その他	1,801,052	2,213,136
貸倒引当金	△15,938	△8,894
流動資産合計	50,933,580	55,124,381
固定資産		
有形固定資産	※1 270,280	※1 348,707
無形固定資産	129,297	91,998
投資その他の資産		
投資有価証券	5,062,713	5,393,401
敷金及び保証金	1,311,621	1,279,352
その他	514,015	499,293
貸倒引当金	△8,109	△4,108
投資その他の資産合計	6,880,240	7,167,938
固定資産合計	7,279,819	7,608,644
資産合計	58,213,399	62,733,025

(単位：千円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成21年9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	1,510,656	120,242
短期借入金	14,310,500	17,983,250
未払法人税等	24,400	146,529
賞与引当金	257,192	72,260
前受金	667,375	1,886,290
受託預り金	3,547,677	2,406,234
預り金	1,889,503	1,517,484
その他	395,897	475,454
流動負債合計	22,603,203	24,607,747
固定負債		
社債	200,000	200,000
長期借入金	21,231,883	19,689,750
退職給付引当金	1,165,999	1,095,864
役員退職慰労引当金	83,378	97,260
長期預り敷金保証金	4,930,490	4,974,175
その他	5,204	5,153
固定負債合計	27,616,955	26,062,203
負債合計	50,220,159	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	2,330,646	6,400,430
自己株式	△53	△53
株主資本合計	7,992,149	12,061,933
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,090	1,141
評価・換算差額等合計	1,090	1,141
純資産合計	7,993,239	12,063,074
負債純資産合計	58,213,399	62,733,025

(2) 【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)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年9月30日)
営業収益	14,513,276
営業原価	15,323,183
営業総損失(△)	△809,906
販売費及び一般管理費	※1 800,683
営業損失(△)	△1,610,590
営業外収益	
受取利息	35,115
その他	25,793
営業外収益合計	60,909
営業外費用	
支払利息	470,239
その他	115,979
営業外費用合計	586,219
経常損失(△)	△2,135,900
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	55,449
特別損失合計	1,445,308
税金等調整前四半期純損失(△)	△3,552,067
法人税、住民税及び事業税	41,613
法人税等調整額	191,026
法人税等合計	232,639
四半期純損失(△)	△3,784,707

【第3四半期連結会計期間】

(単位：千円)

当第3四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)	
営業収益	4,334,162
営業原価	3,971,564
営業総利益	362,597
販売費及び一般管理費	※1 266,609
営業利益	95,988
営業外収益	
受取利息	17,112
その他	7,856
営業外収益合計	24,969
営業外費用	
支払利息	163,878
その他	375
営業外費用合計	164,253
経常損失(△)	△43,296
特別損失	
固定資産除却損	18,788
特別損失合計	18,788
税金等調整前四半期純損失(△)	△62,084
法人税、住民税及び事業税	16,395
法人税等調整額	△104,280
法人税等合計	△87,884
四半期純利益	25,800

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年9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(△)	△3,552,067
減価償却費	48,218
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)	225,230
受取利息及び受取配当金	△35,115
支払利息及び社債利息	470,239
売上債権の増減額(△は増加)	△22,840
たな卸資産の増減額(△は増加)	1,813,173
仕入債務の増減額(△は減少)	1,390,413
前受金の増減額(△は減少)	△1,526,660
受託預り金の増減額(△は減少)	1,141,442
預り金の増減額(△は減少)	371,966
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	△32,269
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△47,559
その他	375,776
小計	2,009,807
利息及び配当金の受取額	35,153
利息の支払額	△514,139
法人税等の支払額	△240,943
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,289,878
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	△98,152
投資有価証券の取得による支出	△367,274
投資有価証券の売却及び償還による収入	704,541
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)	1,100,461
その他	△9,912
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,214,667
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)	△1,650,000
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	△8,980,616
配当金の支払額	△285,445
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,416,061
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	88,483
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 3,230,191

【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3四半期連結累計期間
(自 平成21年1月1日
至 平成21年9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2,159,292千円それぞれ増加し、税金等調整前四半期純損失が3,453,562千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。

3 開示対象特別目的会社関係

当社は、事業機会の獲得および効率的な資金調達を図ることを目的として、特別目的会社(資産流動化法上の特定目的会社、特例有限会社及び合同会社の形態によります)に対し出資を行っており、出資比率が40%以上の特別目的会社(3社)を開示対象としております。

当該事業は、当社及び共同事業者による出資のほか、各金融機関からの借入等(ノンリコースローン及び特定社債)により行われております。

当社は、事業終了後、拠出した出資金等を適切に回収する予定であり、将来において損失が発生する場合、当社の負担は当該出資金等の額に限定されております。

また、いずれの特別目的会社についても、当社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

当第3四半期連結累計期間における、特別目的会社との取引金額等は、次の通りであります。

	当第3四半期 連結会計期間末残高 (千円)	主な損益	
		項目	金額(千円)
出資金等(注1)	1,850,000	営業収益(注2)	119,463
マネジメント業務	—	営業収益(注3)	10,363

(注1) 出資金等の内訳は、投資有価証券1,850,000千円であり、特定目的会社に対する優先出資証券及び匿名組合出資金であります。

(注2) 出資に対する配当金及び分配利益は営業収益として、「アセットソリューション」セグメントに計上しております。

(注3) 特別目的会社から受託したマネジメント業務等の報酬は営業収益として、「仲介」セグメントに計上しております。

当第3四半期連結累計期間
(自 平成21年1月1日
至 平成21年9月30日)

特別目的会社の直近の決算日における主な資産、負債及び純資産(単純合算)は、次の通りであります。

主な資産 (千円)		主な負債及び純資産 (千円)	
不動産	13,732,190	借入金等 (注4)	11,038,000
その他	823,376	出資預り金等 (注5)	3,400,000
		その他	117,566
合 計	14,555,566	合 計	14,555,566

(注4) 借入金等は、ノンリコースローン及び特定目的会社の特定社債であります。

(注5) 出資預り金等は、特定目的会社の優先資本金及び匿名組合出資金であります。

【追加情報】

当第3四半期連結累計期間
(自 平成21年1月1日
至 平成21年9月30日)

当社は、平成21年7月24日開催の取締役会において、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、平成21年9月30日に株式会社東京建物アメニティサポートと株式交換契約書を締結いたしました。

株式交換の概要は、以下のとおりであります。

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 株式交換の概要

(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30日
株式交換契約承認臨時株主総会基準日	平成21年10月15日
株式交換契約承認臨時株主総会	平成21年11月26日
株式交換予定日(効力発生日)	平成21年12月31日

(2) 株式交換に係る割当ての内容

会社名	東京建物不動産販売株式会社 (完全親会社)	株式会社東京建物アメニティサポート (完全子会社)
株式交換比率	1	8,666

①株式の割当比率

株式会社東京建物アメニティサポートの普通株式1株に対して、当社の普通株式8,666株を割当て交付します。

②株式交換により発行する新株式数等

普通株式 17,332,000株

(3) 株式交換完全子会社の新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

該当事項はありません。

当第3四半期連結累計期間

(自 平成21年1月1日

至 平成21年9月30日)

4 本株式交換比率の算定根拠

本株式交換の交換比率については、その算定にあたって公平性・妥当性を確保するために、各社がそれぞれ独立に第三者機関の助言を求めることとし、当社は株式会社エイ・ジー・エス・コンサルティングを、東京建物株式会社は高野総合会計事務所を、それぞれ第三者機関として選定しました。株式会社エイ・ジー・エス・コンサルティングは、当社については市場株価基準方式及びDCF（ディスカунテッド・キャッシュフロー）方式により、株式会社東京建物アメニティサポートについては、類似会社比較方式及びDCF方式により株式交換比率を算定しました。

当社、東京建物株式会社及び株式会社東京建物アメニティサポートの3社は、それぞれ上記の第三者機関から提出を受けた株式交換比率の算定結果を参考に慎重に検討し、協議を重ねた結果、本株式交換における株式交換比率が妥当かつ双方の株主の利益を損なうものではないとの判断に至りました。

5 株式交換完全親会社となる会社の概要

資本金 3,108,506千円

事業内容 不動産の仲介・再販・販売受託・賃貸・賃貸管理及びこれらに付帯する事業

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第3四半期連結会計期間末 (平成21年9月30日)	前連結会計年度末 (平成20年12月31日)												
<p>※1 有形固定資産の減価償却累計額 175,779千円</p> <p>2 偶発債務</p> <p>(1) 保証債務 4,725,002千円 (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。</p> <p>(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。</p> <p>3 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(株)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3四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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">30,500,000千円</td> </tr> <tr> <td>貸出実行残高</td> <td style="text-align: right;">8,500,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">22,000,000千円</td> </tr> </table>	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	貸出実行残高	8,500,000千円	差引額	22,000,000千円	<p>※1 有形固定資産の減価償却累計額 153,793千円</p> <p>2 偶発債務</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>3 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(株)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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">33,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>貸出実行残高</td> <td style="text-align: right;">9,500,000千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">23,500,000千円</td> </tr> </table>	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	9,500,000千円	差引額	23,500,000千円
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	30,500,000千円												
貸出実行残高	8,500,000千円												
差引額	22,000,000千円												
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	9,500,000千円												
差引額	23,500,000千円												

(四半期連結損益計算書関係)

第3四半期連結累計期間

当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年1月1日 至 平成21年9月30日)	
※1 販売費及び一般管理費の主なもの	
給料手当	164,036千円
退職給付費用	7,632千円
賞与引当金繰入額	17,448千円
役員退職慰労引当金繰入額	18,118千円
貸倒引当金繰入額	11,616千円

第3四半期連結会計期間

当第3四半期連結会計期間 (自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日)	
※1 販売費及び一般管理費の主なもの	
退職給付費用	2,544千円
賞与引当金繰入額	13,086千円
役員退職慰労引当金繰入額	5,992千円
租税公課	55,869千円
貸倒引当金繰入額	1,398千円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年1月1日 至 平成21年9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>3,230,191千円</u>
現金及び現金同等物	<u>3,230,191千円</u>

(株主資本等関係)

当第3四半期連結会計期間末(平成21年9月30日)及び

当第3四半期連結累計期間(自平成21年1月1日至平成21年9月30日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当第3四半期 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3四半期 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3四半期連結会計期間 (自 平成21年7月1日 至 平成21年9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	392,895	2,442,514	801,803	696,948	4,334,162	—	4,334,162
(2)セグメント間の 内部営業収益 又は振替高	42,903	—	113	7,452	50,469	(50,469)	—
計	435,798	2,442,514	801,917	704,400	4,384,631	(50,469)	4,334,162
営業利益又は 営業損失 (△)	△203,955	420,430	59,582	91,248	367,306	(271,317)	95,988

当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年1月1日 至 平成21年9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	1,244,823	7,440,083	3,625,816	2,202,552	14,513,276	—	14,513,276
(2)セグメント間の 内部営業収益 又は振替高	183,757	—	22,613	24,700	231,071	(231,071)	—
計	1,428,581	7,440,083	3,648,430	2,227,253	14,744,348	(231,071)	14,513,276
営業利益又は 営業損失 (△)	△562,440	△1,224,917	614,017	375,983	△797,356	(813,234)	△1,610,590

(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3四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2,159,292千円増加しております。

【所在地別セグメント情報】

当第3四半期連結会計期間（自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日）及び当第3四半期連結累計期間（自 平成21年1月1日 至 平成21年9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3四半期連結会計期間（自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日）及び当第3四半期連結累計期間（自 平成21年1月1日 至 平成21年9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3四半期連結会計期間末 (平成21年9月30日)	前連結会計年度末 (平成20年12月31日)
336円47銭	507円78銭

2 1株当たり四半期純利益(損失)及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益

第3四半期連結累計期間

当第3四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年9月30日)	
1株当たり四半期純損失(△)	△159円31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3四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年9月30日)
四半期連結損益計算書上の四半期純損失(△)	(千円)	△3,784,707
普通株式に係る四半期純損失(△)	(千円)	△3,784,707
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3四半期連結会計期間

当第3四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)	
1株当たり四半期純利益	1円09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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 1株当たり四半期純利益の算定上の基礎

		当第3四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)
四半期連結損益計算書上の四半期純利益	(千円)	25,800
普通株式に係る四半期純利益	(千円)	25,800
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)

該当事項はありません。

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11月13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	⑩
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	神山	宗武	⑩
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	善方	正義	⑩

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3四半期連結会計期間（平成21年7月1日から平成21年9月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成21年1月1日から平成21年9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9月30日現在の財政状態、同日をもって終了する第3四半期連結会計期間及び第3四半期連結累計期間の経営成績並びに第3四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. 追加情報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、平成21年9月30日に株式会社東京建物アメニティサポートと株式交換契約書を締結している。

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11月13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)

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3四半期(自 平成21年7月1日 至 平成21年9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。