

【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24年5月11日

【四半期会計期間】 第79期第1四半期(自平成24年1月1日至平成24年3月31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 倉重 喜芳

【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】 取締役経営管理本部長 那須 健二

【最寄りの連絡場所】 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】 取締役経営管理本部長 那須 健二

【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】

回次	第78期 第1四半期 連結累計期間	第79期 第1四半期 連結累計期間	第78期
会計期間	自 平成23年 1月 1日 至 平成23年 3月31日	自 平成24年 1月 1日 至 平成24年 3月31日	自 平成23年 1月 1日 至 平成23年12月31日
営業収益 (千円)	6,504,476	4,926,908	24,426,515
経常利益 (千円)	809,502	136,434	1,890,167
四半期(当期)純利益 (千円)	672,318	65,100	1,321,749
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	663,292	140,824	1,287,166
純資産額 (千円)	11,358,493	11,794,484	11,818,013
総資産額 (千円)	52,747,092	50,584,350	50,055,380
1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	16.36	1.58	32.17
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 (%)	21.5	23.3	23.6

- (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78期第1四半期連結累計期間の四半期包括利益の算定にあたり、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用し、遡及処理しております。
- 4 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1四半期連結累計期間において、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。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間における、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。

2 【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等は行われておりません。

3 【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、当第1四半期連結会計期間の末日現在において当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

(1) 経営成績の分析

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるものの、生産や企業の設備投資の増加が見られるなど緩やかに持ち直しております。

当不動産流通業界におきましては、中古マンション、中古戸建住宅の成約件数がともに前年同期を上回るなど回復の兆しが見られる一方、都心部のオフィスビルでは空室率の高止まりと賃料の弱含みが続くなど、予断を許さない状況となっております。

このような状況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増加したものの、アセットソリューション事業において販売用不動産の売却が減少したこと及び、販売受託事業において引渡戸数の減少に伴い手数料収入が減少したことにより、当第1四半期連結累計期間における営業収益は49億2千6百万円（前年同期比24.3%減）、営業利益は2億5千2百万円（前年同期比71.8%減）、経常利益は1億3千6百万円（前年同期比83.1%減）、四半期純利益は6千5百万円（前年同期比90.3%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)

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いたしました。

この結果、営業収益は6億8千8百万円（前年同期比15.5%増）、営業利益は2千8百万円（前年同期は営業損失3千8百万円）となりました。

(アセットソリューション事業)

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8億1千2百万円（前年同期比57.5%減）、営業利益は1億9千1百万円（前年同期比56.9%減）となりました。

(販売受託事業)

引渡戸数の減少により、手数料収入が減少いたしました。

この結果、営業収益は4億6千9百万円（前年同期比58.2%減）、営業損失は1億2千1百万円（前年同期は営業利益3億3千7百万円）となりました。

なお、当第1四半期連結累計期間において、「オーシャンレジデンス辻堂海浜公園」（神奈川県藤沢市）、「Brilliaレジデンス六甲アイランド」（神戸市東灘区）等の引渡しを行いました。

(賃貸事業)

管理戸数が増加したこと等により、営業収益は29億5千6百万円（前年同期比2.9%増）となったものの、管理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4億1千8百万円（前年同期比12.4%減）となりました。

(2) 財政状態の分析

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における総資産は505億8千4百万円（前連結会計年度末比1.1%増）となりました。これは主として、販売用不動産が9億7千8百万円増加したこと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387億8千9百万円（前連結会計年度末比1.4%増）となりました。これは主として、預り金が11億9百万円増加したこと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117億9千4百万円（前連結会計年度末比0.2%減）となりました。これは主として、四半期純利益を6千5百万円計上した一方、剰余金の配当により1億6千4百万円減少したこと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23.3%（前連結会計年度末比0.3ポイント減）となりました。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結累計期間において、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。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

第3 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	100,000,000
計	100,000,000

【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成24年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成24年5月11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	41,088,508	41,088,508	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数は 100株であります。
計	41,088,508	41,088,508	-	-

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【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24年1月1日～ 平成24年3月31日	-	41,088,508	-	3,108,506	-	2,553,050

(6) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7) 【議決権の状況】

当第1四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23年12月31日)に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

平成23年12月31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 41,084,500	410,845	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 3,908	-	同上
発行済株式総数	41,088,508	-	-
総株主の議決権	-	410,845	-

【自己株式等】

平成23年12月31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 【役員】の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当四半期累計期間における役員の異動は、次のとおりであります。

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
常務取締役	賃貸営業本部長	常務取締役	賃貸営業本部長 兼 R M 営業部長	平野 慎一	平成24年 3月29日

第4 【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。）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、第1四半期連結会計期間（平成24年1月1日から平成24年3月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成24年1月1日から平成24年3月31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)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成24年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,356,961	3,144,036
営業未収入金	639,724	607,945
販売用不動産	19,393,531	20,371,821
未成業務支出金	978,439	1,244,490
株主に対する短期貸付金	598,821	564,061
その他	1,715,422	2,220,559
貸倒引当金	16,867	22,860
流動資産合計	27,666,033	28,130,055
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	8,233,614	8,227,989
土地	7,555,839	7,569,600
その他（純額）	102,457	94,954
有形固定資産合計	15,891,911	15,892,544
無形固定資産		
投資その他の資産	264,540	252,068
投資有価証券	3,791,077	3,916,724
敷金及び保証金	1,773,911	1,774,585
その他	667,906	618,373
投資その他の資産合計	6,232,895	6,309,683
固定資産合計	22,389,347	22,454,295
資産合計	50,055,380	50,584,350

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成24年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	566,009	630,974
短期借入金	11,356,000	4,224,000
未払法人税等	126,873	298,511
賞与引当金	85,239	340,958
役員賞与引当金	63,850	15,551
前受金	955,421	1,093,170
受託預り金	3,527,933	2,626,041
預り金	1,708,336	2,817,552
その他	1,004,616	928,483
流動負債合計	19,394,281	12,975,243
固定負債		
社債	-	900,000
長期借入金	12,145,500	18,299,500
退職給付引当金	1,487,817	1,498,889
役員退職慰労引当金	109,360	98,968
長期預り敷金保証金	5,100,407	5,017,265
固定負債合計	18,843,084	25,814,623
負債合計	38,237,366	38,789,866
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	2,306,991	2,207,738
自己株式	60	60
株主資本合計	11,830,493	11,731,240
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	12,479	63,244
その他の包括利益累計額合計	12,479	63,244
純資産合計	11,818,013	11,794,484
負債純資産合計	50,055,380	50,584,350

(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23年1月1日 至平成23年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成24年1月1日 至平成24年3月31日)
営業収益	6,504,476	4,926,908
営業原価	5,153,074	4,269,268
営業総利益	1,351,402	657,639
販売費及び一般管理費	454,661	405,066
営業利益	896,740	252,573
営業外収益		
受取利息	4,484	1,682
受取配当金	4,191	15,771
その他	7,209	7,861
営業外収益合計	15,885	25,314
営業外費用		
支払利息	103,121	90,275
支払手数料	-	35,097
その他	2	16,080
営業外費用合計	103,124	141,454
経常利益	809,502	136,434
特別利益		
投資有価証券売却益	-	35,431
貸倒引当金戻入額	6	-
特別利益合計	6	35,431
特別損失		
固定資産除却損	2,213	-
減損損失	1,298	-
災害による損失	70,460	-
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	25,402	-
特別損失合計	99,374	-
税金等調整前四半期純利益	710,135	171,865
法人税、住民税及び事業税	51,998	378,507
法人税等調整額	14,182	271,742
法人税等合計	37,816	106,765
少数株主損益調整前四半期純利益	672,318	65,100
四半期純利益	672,318	65,100

【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23年1月1日 至平成23年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成24年1月1日 至平成24年3月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	672,318	65,100
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	9,025	75,723
その他の包括利益合計	9,025	75,723
四半期包括利益	663,292	140,824
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	663,292	140,824
少数株主に係る四半期包括利益	-	-

【追加情報】

当第1四半期連結累計期間 (自平成24年1月1日至平成24年3月31日)
(会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用) 第1四半期連結会計期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号平成21年12月4日)を適用しております。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成23年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成24年3月31日)
<p>1 偶発債務</p> <p>(1) 保証債務 4,200,729千円 (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 3,025,500千円 (注) 出資先の不動産等に対するものであります。</p> <p>2 当社グループは、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行7行と当座貸越契約を締結しております。また、当社グループは東京建物株式会社が導入している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とおりであります。</p> <p>当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額 31,500,000千円</p> <p>貸出実行残高 - 千円</p> <hr/> <p>差引額 31,500,000千円</p>	<p>1 偶発債務</p> <p>(1) 保証債務 6,286,978千円 (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 3,025,500千円 (注) 出資先の不動産等に対するものであります。</p> <p>2 当社グループは、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行7行と当座貸越契約を締結しております。また、当社グループは東京建物株式会社が導入している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1四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とおりであります。</p> <p>当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額 31,500,000千円</p> <p>貸出実行残高 700,000千円</p> <hr/> <p>差引額 30,800,000千円</p>

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自平成23年1月1日至平成23年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成24年1月1日至平成24年3月31日)
減価償却費	96,634千円	108,144千円

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自平成23年1月1日至平成23年3月31日)

1. 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23年3月29日 定時株主総会	普通株式	328,707	8	平成22年12月31日	平成23年3月30日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

当第1四半期連結累計期間(自平成24年1月1日至平成24年3月31日)

1. 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24年3月28日 定時株主総会	普通株式	164,353	4	平成23年12月31日	平成24年3月29日	利益剰余金

2. 基準日が当第1四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第1四半期連結会計期間の末日後となるもの

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】

前第1四半期連結累計期間(自平成23年1月1日至平成23年3月31日)

報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失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	596,297	1,913,655	1,122,202	2,872,320	6,504,476	-	6,504,476
セグメント間の内 部営業収益又は振 替高	46,143	-	5,721	13,355	65,220	65,220	-
計	642,441	1,913,655	1,127,923	2,885,676	6,569,697	65,220	6,504,476
セグメント利益 又は損失()	38,979	443,718	337,135	478,011	1,219,886	323,145	896,740

(注)1 セグメント利益又は損失()の調整額 323,145千円は、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 セグメント利益又は損失()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。

当第1四半期連結累計期間(自平成24年1月1日至平成24年3月31日)

報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失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	688,586	812,935	469,194	2,956,192	4,926,908	-	4,926,908
セグメント間の内 部営業収益又は振 替高	58,786	-	1,666	11,110	71,563	71,563	-
計	747,372	812,935	470,861	2,967,302	4,998,472	71,563	4,926,908
セグメント利益 又は損失()	28,692	191,048	121,285	418,535	516,991	264,417	252,573

(注)1 セグメント利益又は損失()の調整額 264,417千円は、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 セグメント利益又は損失()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。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前第1四半期連結累計期間 (自平成23年1月1日 至平成23年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成24年1月1日 至平成24年3月31日)
1株当たり四半期純利益金額	16円36銭	1円58銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額 (千円)	672,318	65,100
普通株主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通株式に係る四半期純利益金額 (千円)	672,318	65,100
普通株式の期中平均株式数 (株)	41,088,387	41,088,387

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

(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24年5月11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条の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24年1月1日から平成24年12月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（平成24年1月1日から平成24年3月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成24年1月1日から平成24年3月31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、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、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。

四半期レビューにおいては、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が実施される。四半期レビュー手続は、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て限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

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24年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績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。

利害関係

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。