

【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25年5月14日

【四半期会計期間】 第80期第1四半期(自平成25年1月1日至平成25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 社長執行役員 種橋 牧夫

【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 執行役員経営管理本部副本部長兼経理部長 小塩 昌輝

【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 執行役員経営管理本部副本部長兼経理部長 小塩 昌輝

【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
(名古屋市中区錦二丁目20番8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79期 第1四半期 連結累計期間	第80期 第1四半期 連結累計期間	第79期
会計期間	自 平成24年1月1日 至 平成24年3月31日	自 平成25年1月1日 至 平成25年3月31日	自 平成24年1月1日 至 平成24年12月31日
営業収益 (千円)	4,926,908	7,390,752	23,255,343
経常利益 (千円)	136,434	838,768	1,515,142
四半期(当期)純利益 (千円)	65,100	463,628	740,564
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	140,824	757,187	839,396
純資産額 (千円)	11,794,484	12,921,536	12,328,702
総資産額 (千円)	50,584,350	56,161,563	50,623,747
1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	1.58	11.28	18.02
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	23.3	23.0	24.4

(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 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)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。

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いて、当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の決定又は締結等はありません。

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) 業績の状況

当第1四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販売受託事業において都心大型物件の引渡しが増加したこと等により、営業収益は73億9千万円（前年同期比50.0%増）、営業利益は8億5千4百万円（前年同期比238.1%増）、経常利益は8億3千8百万円（前年同期比514.8%増）、四半期純利益は4億6千3百万円（前年同期比612.2%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)

法人仲介、個人仲介ともに取扱高が減少したこと等により、営業収益は6億1千4百万円（前年同期比10.8%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1億1百万円（前年同期比252.7%増）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増加いたしました。この結果、営業収益は21億4千4百万円（前年同期比163.8%増）、営業利益は2億4千3百万円（前年同期比27.4%増）となりました。

(販売受託事業)

都心大型物件の引渡しの増加により、手数料収入が増加いたしました。この結果、営業収益は15億7千4百万円（前年同期比235.6%増）、営業利益は4億5千万円（前年同期は営業損失1億2千1百万円）となりました。

なお、当第1四半期連結累計期間において、「Brillia WELLITH 月島」（東京都中央区）、「ワテラス タワーレジデンス」（東京都千代田区）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30億5千7百万円（前年同期比3.4%増）となったものの、高級物件の賃貸管理解約や手数料減額対応等で営業利益は3億8千3百万円（前年同期比8.4%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561億6千1百万円（前連結会計年度末比10.9%増）となりました。これは主として、販売用不動産が19億5千9百万円増加したこと及び現金及び預金が16億6千1百万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432億4千万円（前連結会計年度末比12.9%増）となりました。これは主として、受託預り金が23億2千5百万円増加したこと及び社債が13億5千9百万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129億2千1百万円（前連結会計年度末比4.8%増）となりました。これは主として、剰余金の配当により1億6千4百万円減少した一方、四半期純利益を4億6千3百万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1四半期連結会計期間末における自己資本比率は23.0%（前連結会計年度末比1.4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25年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成25年5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	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25年1月1日～ 平成25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24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24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 41,083,300	410,833	-
単元未満株式	普通株式 5,108	-	-
発行済株式総数	41,088,508	-	-
総株主の議決権	-	410,833	-

【自己株式等】

平成24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
代表取締役 専務執行役員	経営管理本部長	取締役 専務執行役員	経営管理本部長	輿水 秀一郎	平成25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25年1月1日から平成25年3月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成25年1月1日から平成25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24年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,680,972	7,342,515
営業未収入金	791,193	989,115
販売用不動産	17,884,028	19,843,053
未成業務支出金	1,384,841	1,219,072
株主に対する短期貸付金	613,807	2,212,447
その他	1,694,073	1,751,988
貸倒引当金	30,215	33,035
流動資産合計	28,018,701	33,325,157
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	8,036,780	7,998,880
土地	7,569,600	7,569,600
その他（純額）	88,528	97,673
有形固定資産合計	15,694,909	15,666,154
無形固定資産		
投資その他の資産	420,413	445,201
投資有価証券	4,017,641	4,482,937
敷金及び保証金	1,803,166	1,715,010
その他	668,913	527,101
投資その他の資産合計	6,489,721	6,725,050
固定資産合計	22,605,045	22,836,405
資産合計	50,623,747	56,161,563

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	495,383	685,218
短期借入金	5,499,500	5,990,500
未払法人税等	689,011	311,897
賞与引当金	87,036	348,146
役員賞与引当金	62,200	550
前受金	1,472,546	972,988
受託預り金	4,238,810	6,564,104
預り金	1,745,175	2,548,158
その他	1,155,274	1,050,578
流動負債合計	15,444,938	18,472,141
固定負債		
社債	800,000	2,159,999
長期借入金	15,533,500	16,184,000
退職給付引当金	1,588,078	1,597,338
役員退職慰労引当金	121,195	2,200
長期預り敷金保証金	4,807,332	4,731,397
その他	-	92,949
固定負債合計	22,850,106	24,767,885
負債合計	38,295,044	43,240,026
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	2,718,848	3,018,123
自己株式	60	60
株主資本合計	12,242,350	12,541,625
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	86,351	379,911
その他の包括利益累計額合計	86,351	379,911
純資産合計	12,328,702	12,921,536
負債純資産合計	50,623,747	56,161,563

(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24年1月1日 至平成24年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年3月31日)
営業収益	4,926,908	7,390,752
営業原価	4,269,268	6,071,929
営業総利益	657,639	1,318,823
販売費及び一般管理費	405,066	464,813
営業利益	252,573	854,009
営業外収益		
受取利息	1,682	6,191
受取配当金	15,771	69,645
その他	7,861	3,456
営業外収益合計	25,314	79,292
営業外費用		
支払利息	90,275	70,740
その他	51,178	23,793
営業外費用合計	141,454	94,534
経常利益	136,434	838,768
特別利益		
投資有価証券売却益	35,431	7,934
特別利益合計	35,431	7,934
税金等調整前四半期純利益	171,865	846,702
法人税、住民税及び事業税	378,507	399,533
法人税等調整額	271,742	16,458
法人税等合計	106,765	383,074
少数株主損益調整前四半期純利益	65,100	463,628
四半期純利益	65,100	463,628

【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24年1月1日 至平成24年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年3月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	65,100	463,628
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	75,723	293,559
その他の包括利益合計	75,723	293,559
四半期包括利益	140,824	757,187
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	140,824	757,187
少数株主に係る四半期包括利益	-	-

【会計方針の変更等】

当第1四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日至平成25年3月31日)
(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更) 当社グループは、法人税法の改正に伴い、当第1四半期連結会計期間より、平成25年1月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 なお、この変更による当第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。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

1 偶発債務

(1) 保証債務

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保証

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年3月31日)
	6,243,640千円	14,688,544千円

(2) 保証予約

出資先の不動産に対する売買予約

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年3月31日)
	3,025,500千円	3,025,500千円

2 当座貸越契約及び貸出コミットメント

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係る借入金未実行残高等は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年3月31日)
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	31,500,000千円
借入実行残高	- 千円	500,000千円
差引額	31,500,000千円	31,000,000千円

(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24年1月1日 至 平成24年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成25年1月1日 至 平成25年3月31日)
減価償却費	108,144千円	117,069千円

(株主資本等関係)

前第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。

当第1四半期連結累計期間(自 平成25年1月1日 至 平成25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25年3月27日 定時株主総会	普通株式	164,353	4	平成24年12月31日	平成25年3月28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。

当第1四半期連結累計期間(自平成25年1月1日至平成25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	614,082	2,144,761	1,574,411	3,057,497	7,390,752	-	7,390,752
セグメント間の内 部営業収益又は振 替高	131,659	-	2,367	19,983	154,011	154,011	-
計	745,742	2,144,761	1,576,778	3,077,481	7,544,764	154,011	7,390,752
セグメント利益	101,185	243,353	450,887	383,271	1,178,698	324,688	854,009

(注)1 セグメント利益の調整額 324,688千円は、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。

(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24年1月1日 至平成24年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年3月31日)
1株当たり四半期純利益金額	1円58銭	11円28銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額 (千円)	65,100	463,628
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)	65,100	463,628
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25年5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	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	吉田 英志	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	善方 正義	印

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25年1月1日から平成25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25年1月1日から平成25年3月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成25年1月1日から平成25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25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XBR Lデータ自体は含まれていません。