平成25年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年8月7日

上場会社名　東京建物不動産販売株式会社　　上場取引所　東
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 03-4335-7170
四半期報告書提出予定日　平成25年8月13日　配当支払開始予定日　平成25年9月3日
四半期決算補足説明資料作成の有無　：　有
四半期決算説明会開催の有無　：　有　（機関投資家、証券アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 平成25年12月期第2四半期の連結業績（平成25年1月1日～平成25年6月30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	%
25年12月期第2四半期	12,172	15.2	1,215	132.6	1,132	237.4	629	331.3
24年12月期第2四半期	10,562	△9.5	522	△66.1	335	△75.4	145	△86.7

（注）包括利益　25年12月期第2四半期　757百万円　（290.7%）　24年12月期第2四半期　193百万円　（△81.9%）

	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
25年12月期第2四半期	15.31	—
24年12月期第2四半期	3.55	—

(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	%
25年12月期第2四半期	51,002	12,921	25.3
24年12月期	50,623	12,328	24.4

（参考）自己資本　25年12月期第2四半期　12,921百万円　24年12月期　12,328百万円

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
24年12月期	—	4.00	—	4.00	8.00
25年12月期	—	4.00			
25年12月期（予想）			—	4.00	8.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無　：　無

3. 平成25年12月期の連結業績予想（平成25年 1月 1日～平成25年12月31日）

（%表示は、対前期増減率）

	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
通期	24,500	5.4	2,000	10.3	1,600	5.6	800	8.0	19.47

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無　：　無

※ 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 ―社 （社名） 、 除外 ―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 ： 有

④ 修正再表示 ： 無

(注) 詳細は、【添付資料】P.4「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。なお、第1四半期における減価償却方法の変更は、「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」第10条の5に該当するものであります。

(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）	25年12月期2Q	41,088,508 株	24年12月期	41,088,508 株
② 期末自己株式数	25年12月期2Q	121 株	24年12月期	121 株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	25年12月期2Q	41,088,387 株	24年12月期2Q	41,088,387 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 4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示 4
３．四半期連結財務諸表 5
(1) 四半期連結貸借対照表 5
(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 7
四半期連結損益計算書 7
四半期連結包括利益計算書 8
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 9
（継続企業の前提に関する注記） 9
（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記） 9
（セグメント情報等） 9
４．補足情報 10
(1) 営業の状況 10

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２四半期 連結累計期間	当第２四半期 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	10,562	12,172	1,609	(15.2)
営業利益	522	1,215	692	(132.6)
経常利益	335	1,132	796	(237.4)
四半期純利益	145	629	483	(331.3)

当第２四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新政権の経済政策の効果もあり、企業収益や雇用情勢が改善するなど、着実な持ち直しが見られております。

当不動産流通業界におきましては、新築マンション販売は高水準の契約率が継続するとともに、中古マンションの成約件数も前年同期を上回る等、順調に推移いたしました。

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、当第２四半期連結累計期間における営業収益は121億７千２百万円（前年同期比15.2％増）、営業利益は12億１千５百万円（前年同期比132.6％増）、経常利益は11億３千２百万円（前年同期比237.4％増）、四半期純利益は６億２千９百万円（前年同期比331.3％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２四半期 連結累計期間	当第２四半期 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	1,157	1,324	167	(14.5)
営業利益又は営業損失（△）	△57	322	380	(－)

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13億２千４百万円（前年同期比14.5％増）、営業利益は３億２千２百万円（前年同期は営業損失５千７百万円）となりました。

（アセットソリューション事業）

	前第２四半期 連結累計期間	当第２四半期 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	2,727	2,806	78	(2.9)
営業利益	536	338	△197	(△36.8)

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増加したことにより、営業収益は28億６百万円（前年同期比2.9％増）となったものの、販売用不動産からの賃料収入が減少したこと等により、営業利益は３億３千８百万円（前年同期比36.8％減）となりました。

（販売受託事業）

	前第２四半期 連結累計期間	当第２四半期 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	748	1,942	1,193	(159.3)
営業利益又は営業損失（△）	△287	350	638	(－)

販売受託事業におきましては、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19億４千２百万円（前年同期比159.3％増）、営業利益は３億５千万円（前年同期は営業損失２億８千７百万円）となりました。

なお、当第２四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）、「ザ・ミレニアムフォート府中御殿坂」（東京都府中市）等の引渡しを行いました。

（賃貸事業）

	前第２四半期 連結累計期間	当第２四半期 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	5,928	6,098	169	(2.9)
営業利益	844	821	△23	(△2.7)

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60億９千８百万円（前年同期比2.9％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８億２千１百万円（前年同期比2.7％減）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

（資産）

当第２四半期連結会計期間末における総資産は510億２百万円（前連結会計年度末比0.7％増）となりました。これは主として、現金及び預金が33億９千万円減少した一方、販売用不動産が34億６千４百万円増加したことによるものであります。

（負債）

当第２四半期連結会計期間末における負債は380億８千万円（前連結会計年度末比0.6％減）となりました。これは主として、社債が13億４千９百万円増加した一方、受託預り金が21億６千５百万円減少したことによるものであります。

（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６億２千９百万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２四半期連結会計期間末における自己資本比率は25.3％（前連結会計年度末比0.9ポイント増）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。

なお、業績予想につきましては平成25年２月13日に発表した連結業績予想を変更しておりません。

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

（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、当連結会計年度の第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２四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24年12月31日）	当第２四半期連結会計期間 （平成25年６月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,680,972	2,290,659
営業未収入金	791,193	613,071
販売用不動産	17,884,028	21,348,495
未成業務支出金	1,384,841	1,535,605
株主に対する短期貸付金	613,807	832,454
その他	1,694,073	1,688,495
貸倒引当金	△30,215	△18,511
流動資産合計	28,018,701	28,290,269
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	8,036,780	7,938,020
土地	7,569,600	7,569,600
その他（純額）	88,528	102,791
有形固定資産合計	15,694,909	15,610,412
無形固定資産	420,413	430,279
投資その他の資産		
投資有価証券	4,017,641	4,220,007
敷金及び保証金	1,803,166	1,864,938
その他	668,913	586,199
投資その他の資産合計	6,489,721	6,671,145
固定資産合計	22,605,045	22,711,837
資産合計	50,623,747	51,002,107

（単位：千円）

	前連結会計年度 （平成24年12月31日）	当第２四半期連結会計期間 （平成25年６月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	495,383	552,213
短期借入金	5,499,500	9,264,000
未払法人税等	689,011	416,768
賞与引当金	87,036	88,484
役員賞与引当金	62,200	1,100
前受金	1,472,546	1,266,326
受託預り金	4,238,810	2,072,894
預り金	1,745,175	2,075,758
その他	1,155,274	949,044
流動負債合計	15,444,938	16,686,590
固定負債		
社債	800,000	2,149,999
長期借入金	15,533,500	12,651,500
退職給付引当金	1,588,078	1,632,077
役員退職慰労引当金	121,195	2,700
長期預り敷金保証金	4,807,332	4,899,725
その他	－	57,800
固定負債合計	22,850,106	21,393,803
負債合計	38,295,044	38,080,394
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	3,183,647
自己株式	△60	△60
株主資本合計	12,242,350	12,707,150
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	214,563
その他の包括利益累計額合計	86,351	214,563
純資産合計	12,328,702	12,921,713
負債純資産合計	50,623,747	51,002,107

（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２四半期連結累計期間

（単位：千円）

	前第２四半期連結累計期間 （自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日）	当第２四半期連結累計期間 （自 平成25年１月１日 至 平成25年６月30日）
営業収益	10,562,595	12,172,296
営業原価	9,251,557	10,064,288
営業総利益	1,311,038	2,108,008
販売費及び一般管理費	788,616	892,650
営業利益	522,421	1,215,358
営業外収益		
受取利息	3,512	11,523
受取配当金	15,971	69,645
その他	14,776	5,558
営業外収益合計	34,260	86,727
営業外費用		
支払利息	168,374	144,751
その他	52,659	24,884
営業外費用合計	221,034	169,636
経常利益	335,647	1,132,449
特別利益		
投資有価証券売却益	39,825	7,934
特別利益合計	39,825	7,934
特別損失		
固定資産除却損	0	－
特別損失合計	0	－
税金等調整前四半期純利益	375,473	1,140,383
法人税、住民税及び事業税	565,085	496,184
法人税等調整額	△335,500	15,046
法人税等合計	229,585	511,231
少数株主損益調整前四半期純利益	145,888	629,152
四半期純利益	145,888	629,152

四半期連結包括利益計算書
第２四半期連結累計期間

（単位：千円）

	前第２四半期連結累計期間 （自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日）	当第２四半期連結累計期間 （自 平成25年１月１日 至 平成25年６月30日）
少数株主損益調整前四半期純利益	145,888	629,152
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	47,983	128,211
その他の包括利益合計	47,983	128,211
四半期包括利益	193,872	757,363
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	193,872	757,363
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。

（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記）

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２四半期連結累計期間（自　平成24年１月１日　至　平成24年６月30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）	アセットソリューション事業（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	1,157,124	2,727,505	748,992	5,928,973	10,562,595	－	10,562,595
セグメント間の内部営業収益又は振替高	128,403	－	3,378	24,092	155,874	△155,874	－
計	1,285,527	2,727,505	752,371	5,953,065	10,718,470	△155,874	10,562,595
セグメント利益又は損失（△）	△57,565	536,307	△287,278	844,700	1,036,162	△513,741	522,421

（注）１　セグメント利益又は損失（△）の調整額△513,741千円は、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。

Ⅱ　当第２四半期連結累計期間（自　平成25年１月１日　至　平成25年６月30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）	アセットソリューション事業（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	1,324,938	2,806,237	1,942,240	6,098,880	12,172,296	－	12,172,296
セグメント間の内部営業収益又は振替高	240,482	－	5,797	43,366	289,646	△289,646	－
計	1,565,421	2,806,237	1,948,037	6,142,246	12,461,942	△289,646	12,172,296
セグメント利益	322,537	338,893	350,859	821,603	1,833,894	△618,535	1,215,358

（注）１　セグメント利益の調整額△618,535千円は、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。

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２四半期連結累計期間（自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日）			当第２四半期連結累計期間（自 平成25年１月１日 至 平成25年６月30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	355	22,386,661	829,876	437	22,719,561	939,469	13.2
その他	67	7,083,675	202,979	96	8,267,339	250,319	23.3
売買仲介計	422	29,470,336	1,032,856	533	30,986,900	1,189,788	15.2
賃貸仲介計	32	－	14,914	21	－	11,432	△23.3
仲介手数料計	454	－	1,047,770	554	－	1,201,221	14.6
その他	－	－	109,354	－	－	123,717	13.1
合計	－	－	1,157,124	－	－	1,324,938	14.5

（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２四半期連結累計期間（自 平成24年１月１日 至 平成24年６月30日）	当第２四半期連結累計期間（自 平成25年１月１日 至 平成25年６月30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	1,723,014	1,899,700	10.3
その他	1,004,490	906,537	△9.8
合計	2,727,505	2,806,237	2.9

（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２四半期連結累計期間 （自　平成24年１月１日 至　平成24年６月30日）			当第２四半期連結累計期間 （自　平成25年１月１日 至　平成25年６月30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	284	11,779,204	374,201	807	45,739,118	1,506,402	302.6
その他	341	10,482,309	313,067	356	11,793,629	372,485	19.0
仲介手数料計	625	22,261,514	687,269	1,163	57,532,748	1,878,888	173.4
その他	－	－	61,722	－	－	63,351	2.6
合計	－	－	748,992	－	－	1,942,240	159.3

（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２四半期連結累計期間 （自　平成24年１月１日 至　平成24年６月30日）		当第２四半期連結累計期間 （自　平成25年１月１日 至　平成25年６月30日）		前年同期比 （%）
	管理戸数（戸）または 管理面積（㎡）	営業収益 （千円）	管理戸数（戸）または 管理面積（㎡）	営業収益 （千円）	
管理	住宅　52,891戸 オフィス等　96,776㎡	3,458,561	住宅　57,362戸 オフィス等　99,852㎡	3,589,947	3.8
賃貸	住宅　877戸 オフィス等　25,940㎡	1,366,775	住宅　889戸 オフィス等　25,881㎡	1,379,822	1.0
清掃	オフィス等　767,533㎡	870,939	オフィス等　807,592㎡	848,839	△2.5
その他	－	232,696	－	280,271	20.4
合計	－	5,928,973	－	6,098,880	2.9

（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。