

【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11月13日

【四半期会計期間】 第80期第3四半期(自 平成25年7月1日 至 平成25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
(大阪府中央区本町三丁目4番8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3四半期 連結累計期間	第80期 第3四半期 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9月30日	自 平成25年1月1日 至 平成25年9月30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)	17,175,398	18,001,682	23,255,343
経常利益	(千円)	597,270	1,617,307	1,515,142
四半期(当期)純利益	(千円)	177,821	881,606	740,564
四半期包括利益又は包括利益	(千円)	245,042	1,107,818	839,396
純資産額	(千円)	11,734,349	13,107,814	12,328,702
総資産額	(千円)	50,704,114	54,488,688	50,623,747
1株当たり 四半期(当期)純利益金額	(円)	4.33	21.46	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	(%)	23.1	24.1	24.4

回次		第79期 第3四半期 連結会計期間	第80期 第3四半期 連結会計期間
会計期間		自 平成24年7月1日 至 平成24年9月30日	自 平成25年7月1日 至 平成25年9月30日
1株当たり四半期純利益金額	(円)	0.78	6.14

- (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3四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3四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3四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3四半期連結累計期間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、営業収益は180億1百万円（前年同期比4.8%増）、営業利益は17億3千万円（前年同期比107.5%増）、経常利益は16億1千7百万円（前年同期比170.8%増）、四半期純利益は8億8千1百万円（前年同期比395.8%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、個人仲介ともに手数料収入が増加いたしました。

この結果、営業収益は22億2千6百万円（前年同期比26.5%増）、営業利益は5億4百万円（前年同期は営業損失7千7百万円）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35億5千万円（前年同期比30.6%減）、営業利益は6億8千4百万円（前年同期比5.8%減）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26億6千万円(前年同期比90.4%増)、営業利益は2億4千7百万円(前年同期は営業損失2億9千万円)となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間において、「Brillia WELLITH 月島」(東京都中央区)、「Brillia City 横浜磯子」(横浜市磯子区)、「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95億6千4百万円(前年同期比7.5%増)となったものの、高額物件の賃貸管理解約や手数料減額対応等で、営業利益は11億9千6百万円(前年同期比3.3%減)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544億8千8百万円(前連結会計年度末比7.6%増)となりました。これは主として、販売用不動産が37億4千5百万円増加したこと及び株主に対する短期貸付金が23億2千9百万円増加したことによるものであります。

(負債)

当第3四半期連結会計期間末における負債は413億8千万円(前連結会計年度末比8.1%増)となりました。これは主として、社債が12億3千9百万円増加したことによるものであります。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末における純資産は131億7百万円(前連結会計年度末比6.3%増)となりました。これは主として、剰余金の配当により3億2千8百万円減少した一方、四半期純利益を8億8千1百万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3四半期連結会計期間末における自己資本比率は24.1%(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3四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3四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成25年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成25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	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7月1日～ 平成25年9月30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3四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25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。

【発行済株式】

平成25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 41,081,900	410,819	-
単元未満株式	普通株式 6,508	-	-
発行済株式総数	41,088,508	-	-
総株主の議決権	-	410,819	-

【自己株式等】

平成25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 【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	奥水 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3四半期連結会計期間（平成25年7月1日から平成25年9月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成25年1月1日から平成25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)

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,680,972	3,256,701
営業未収入金	791,193	775,201
販売用不動産	17,884,028	21,629,887
未成業務支出金	1,384,841	1,551,947
株主に対する短期貸付金	613,807	2,943,007
その他	1,694,073	2,167,231
貸倒引当金	30,215	41,800
流動資産合計	28,018,701	32,282,176
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	8,036,780	7,859,157
土地	7,569,600	7,569,600
その他（純額）	88,528	111,992
有形固定資産合計	15,694,909	15,540,750
無形固定資産		
無形固定資産	420,413	504,431
投資その他の資産		
投資有価証券	4,017,641	3,663,338
敷金及び保証金	1,803,166	1,921,042
その他	668,913	576,949
投資その他の資産合計	6,489,721	6,161,330
固定資産合計	22,605,045	22,206,511
資産合計	50,623,747	54,488,688

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	495,383	683,294
短期借入金	5,499,500	7,564,000
未払法人税等	689,011	523,722
賞与引当金	87,036	393,354
役員賞与引当金	62,200	1,600
前受金	1,472,546	2,124,858
受託預り金	4,238,810	4,059,964
預り金	1,745,175	2,183,820
その他	1,155,274	956,249
流動負債合計	15,444,938	18,490,864
固定負債		
社債	800,000	2,039,999
長期借入金	15,533,500	14,223,500
退職給付引当金	1,588,078	1,699,979
役員退職慰労引当金	121,195	3,250
長期預り敷金保証金	4,807,332	4,845,449
その他	-	77,830
固定負債合計	22,850,106	22,890,009
負債合計	38,295,044	41,380,874
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	3,271,747
自己株式	60	60
株主資本合計	12,242,350	12,795,249
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	312,564
その他の包括利益累計額合計	86,351	312,564
純資産合計	12,328,702	13,107,814
負債純資産合計	50,623,747	54,488,688

(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3四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成24年1月1日 至平成24年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年9月30日)
営業収益	17,175,398	18,001,682
営業原価	15,145,562	14,896,598
営業総利益	2,029,835	3,105,083
販売費及び一般管理費	1,195,511	1,374,169
営業利益	834,324	1,730,913
営業外収益		
受取利息	12,264	20,349
受取配当金	33,949	92,297
その他	16,970	14,414
営業外収益合計	63,185	127,061
営業外費用		
支払利息	244,741	214,762
その他	55,497	25,905
営業外費用合計	300,238	240,667
経常利益	597,270	1,617,307
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	1,858	-
特別損失合計	1,858	-
税金等調整前四半期純利益	635,237	1,625,241
法人税、住民税及び事業税	749,723	1,005,122
法人税等調整額	292,307	261,487
法人税等合計	457,416	743,635
少数株主損益調整前四半期純利益	177,821	881,606
四半期純利益	177,821	881,606

【四半期連結包括利益計算書】
 【第3四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成24年1月1日 至平成24年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	177,821	881,606
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	67,221	226,212
その他の包括利益合計	67,221	226,212
四半期包括利益	245,042	1,107,818
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	245,042	1,107,818
少数株主に係る四半期包括利益	-	-

【会計方針の変更等】

(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3四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3四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
	6,243,640千円	10,541,699千円

(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3四半期連結会計期間 (平成25年9月30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3四半期連結会計期間 (平成25年9月30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	800,000千円
差引額	31,500,000千円	30,700,000千円

(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3四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3四半期連結累計期間 (自 平成24年1月1日 至 平成24年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成25年1月1日 至 平成25年9月30日)
減価償却費	329,469千円	387,470千円

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 平成24年1月1日 至 平成24年9月30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
平成24年8月6日 取締役会	普通株式	164,353	4	平成24年6月30日	平成24年9月4日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四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3四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3四半期連結累計期間(自 平成25年1月1日 至 平成25年9月30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
平成25年8月7日 取締役会	普通株式	164,353	4	平成25年6月30日	平成25年9月3日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四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3四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3四半期連結累計期間(自平成24年1月1日至平成24年9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	1,759,810	5,118,508	1,397,172	8,899,906	17,175,398	-	17,175,398
セグメント間の内 部営業収益又は振 替高	212,231	-	8,822	37,397	258,450	258,450	-
計	1,972,041	5,118,508	1,405,994	8,937,303	17,433,849	258,450	17,175,398
セグメント利益 又は損失()	77,424	727,408	290,481	1,236,753	1,596,255	761,930	834,324

(注)1 セグメント利益又は損失()の調整額 761,930千円は、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3四半期連結累計期間(自平成25年1月1日至平成25年9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	2,226,002	3,550,539	2,660,504	9,564,635	18,001,682	-	18,001,682
セグメント間の内 部営業収益又は振 替高	262,939	-	11,864	110,954	385,757	385,757	-
計	2,488,941	3,550,539	2,672,368	9,675,590	18,387,439	385,757	18,001,682
セグメント利益	504,890	684,967	247,893	1,196,499	2,634,250	903,337	1,730,913

(注)1 セグメント利益の調整額 903,337千円は、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3四半期連結累計期間 (自平成24年1月1日 至平成24年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年1月1日 至平成25年9月30日)
1株当たり四半期純利益金額	4円33銭	21円46銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額 (千円)	177,821	881,606
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)	177,821	881,606
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】

第80期(平成25年1月1日から平成25年12月31日まで)中間配当については、平成25年8月7日開催の取締役会において、平成25年6月30日の株主名簿に記録された株主に対し、次のとおり中間配当を行うことを決議いたしました。

配当金の総額	164,353千円
1株当たりの金額	4円00銭
支払請求権の効力発生日及び支払開始日	平成25年9月3日

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	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3四半期連結会計期間（平成25年7月1日から平成25年9月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成25年1月1日から平成25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、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9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四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。