



平成 27 年 8 月 7 日

各 位

会 社 名	東 京 建 物 株 式 会 社
代 表 者 名	代 表 取 締 役 社 長 執 行 役 員 佐 久 間 一
コ ー ド	8 8 0 4 東 証 第 1 部
問 合 せ 先	広 報 C S R 部 長 埜 村 佳 永 (T E L (0 3) 3 2 7 4 - 1 9 8 4)

上場廃止となった子会社（東京建物不動産販売株式会社）
に関する決算開示について

平成 27 年 7 月 1 日をもって完全子会社化した東京建物不動産販売株式会社に関する平成 27 年 12 月期第 2 四半期決算短信（平成 27 年 1 月 1 日～平成 27 年 6 月 30 日）について、別紙のとおりお知らせいたします。

以 上



平成27年12月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年8月7日

会社名 東京建物不動産販売株式会社

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) 03-6837-7710

四半期報告書提出予定日 平成27年8月13日

配当支払開始予定日

平成27年9月2日

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年12月期第2四半期の連結業績(平成27年1月1日～平成27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	%
27年12月期第2四半期	14,873	△6.1	1,243	6.4	2,041	79.8	1,432	96.9
26年12月期第2四半期	15,848	30.2	1,168	△3.8	1,135	0.3	727	15.6

(注) 包括利益 27年12月期第2四半期 1,342百万円 (67.6%) 26年12月期第2四半期 800百万円 (5.7%)

	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
27年12月期第2四半期	34.86	—
26年12月期第2四半期	17.71	—

(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	%
27年12月期第2四半期	63,697	15,685	24.6
26年12月期	54,949	14,668	26.7

(参考) 自己資本 27年12月期第2四半期 15,685 百万円 26年12月期 14,668 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
26年12月期	—	5.00	—	7.00	12.00
27年12月期	—	6.00	—	—	—

(注) 平成27年6月26日付で当社の普通株式が上場廃止になったことを踏まえ、配当予想は行っておりません。

※ 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 一社(社名) 、除外 一社(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 : 無

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。

(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)

27年12月期2Q	41,088,508株	26年12月期	41,088,508株
-----------	-------------	---------	-------------

② 期末自己株式数

27年12月期2Q	185株	26年12月期	141株
-----------	------	---------	------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

27年12月期2Q	41,088,365株	26年12月期2Q	41,088,377株
-----------	-------------	-----------	-------------

○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
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
(セグメント情報等)	9
(重要な後発事象)	10
4. 補足情報	11
(1) 営業の状況	11

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	15,848	14,873	△974	(△6.1)
営業利益	1,168	1,243	74	(6.4)
経常利益	1,135	2,041	905	(79.8)
四半期純利益	727	1,432	704	(96.9)

当第2四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減少したこと等により、営業収益は148億7千3百万円（前年同期比6.1%減）となったものの、仲介事業における利益の改善及び販売受託事業における都心大規模物件の引渡し増加等により、営業利益は12億4千3百万円（前年同期比6.4%増）、持分法適用関連会社が所有する不動産を売却したことに伴う持分法投資利益が増加したこと等により、経常利益は20億4千1百万円（前年同期比79.8%増）、賃貸用不動産を売却したことに伴う固定資産売却益を特別利益に計上したこと等により、四半期純利益は14億3千2百万円（前年同期比96.9%増）となりました。この結果、四半期純利益は期初公表の連結業績予想数値の43.2%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)

	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	1,468	1,444	△24	(△1.7)
営業利益	212	593	381	(179.7)

仲介事業におきましては、法人仲介において取扱件数が減少したこと等により、営業収益は14億4千4百万円（前年同期比1.7%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5億9千3百万円（前年同期比179.7%増）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	4,435	2,930	△1,505	(△33.9)
営業利益	504	527	23	(4.7)

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減少したことにより、営業収益は29億3千万円（前年同期比33.9%減）となったものの、販売用不動産の取得に伴う賃料収入の増加等により、営業利益は5億2千7百万円（前年同期比4.7%増）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	2,067	1,974	△93	(△4.5)
営業利益	295	587	291	(98.4)

販売受託事業におきましては、引渡戸数が減少したことにより、営業収益は19億7千4百万円（前年同期比4.5%減）となったものの、都心大規模物件の引渡し増加のため、営業利益は5億8千7百万円（前年同期比98.4%増）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 有明 CityTower」（東京都江東区）、「Brillia Tower 池袋」（東京都豊島区）、「スカイズ タワー&ガーデン」（東京都江東区）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	7,876	8,525	648	(8.2)
営業利益	798	651	△146	(△18.4)

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85億2千5百万円（前年同期比8.2%増）となったものの、システム開発に伴う費用増加等により、営業利益は6億5千1百万円（前年同期比18.4%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636億9千7百万円（前連結会計年度末比15.9%増）となりました。これは主として、販売用不動産が102億6千8百万円増加したこと等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480億1千1百万円（前連結会計年度末比19.2%増）となりました。これは主として、借入金が73億5百万円（純額）増加したこと等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156億8千5百万円（前連結会計年度末比6.9%増）となりました。これは主として、剰余金の配当により2億8千7百万円減少した一方、四半期純利益を14億3千2百万円計上したこと等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24.6%（前連結会計年度末比2.1ポイント減）となりました。

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

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当連結会計年度の第1四半期連結会計期間より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更、割引率の決定方法を残存勤務期間に基づく割引率から単一の加重平均割引率へ変更しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当第2四半期連結累計期間の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当第2四半期連結累計期間の期首の退職給付に係る負債が5千9百万円増加し、利益剰余金が3千8百万円減少しております。また、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26年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,256,296	3,254,236
営業未収入金	837,115	945,340
販売用不動産	22,947,176	33,215,244
未成業務支出金	1,087,102	1,139,518
関係会社短期貸付金	4,496	2,230,961
その他	2,266,735	2,047,556
貸倒引当金	△28,840	△24,197
流動資産合計	31,370,082	42,808,660
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	7,582,990	6,121,084
土地	8,498,600	7,209,643
その他（純額）	133,851	172,467
有形固定資産合計	16,215,441	13,503,196
無形固定資産		
投資その他の資産	644,727	629,691
投資有価証券	3,237,518	3,709,517
敷金及び保証金	2,353,601	2,282,041
その他	1,128,077	763,952
投資その他の資産合計	6,719,197	6,755,512
固定資産合計	23,579,366	20,888,400
資産合計	54,949,449	63,697,060

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	714,011	776,723
短期借入金	5,464,000	12,465,000
関係会社短期借入金	394,495	—
未払法人税等	76,525	363,281
賞与引当金	102,508	107,803
役員賞与引当金	2,000	1,925
前受金	1,747,242	1,596,378
受託預り金	1,820,426	3,084,069
預り金	1,903,117	2,421,399
その他	1,039,947	851,600
流動負債合計	13,264,274	21,668,181
固定負債		
社債	1,789,999	200,000
長期借入金	18,152,000	18,851,000
役員退職慰労引当金	6,100	7,800
退職給付に係る負債	2,020,023	2,102,315
長期預り敷金保証金	4,931,617	5,102,485
その他	116,520	80,168
固定負債合計	27,016,261	26,343,769
負債合計	40,280,535	48,011,951
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	4,695,309	5,801,748
自己株式	△68	△92
株主資本合計	14,218,803	15,325,218
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	517,989	425,922
退職給付に係る調整累計額	△67,879	△66,032
その他の包括利益累計額合計	450,110	359,890
純資産合計	14,668,913	15,685,109
負債純資産合計	54,949,449	63,697,060

(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26年1月1日 至平成26年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年6月30日)
営業収益	15,848,238	14,873,842
営業原価	13,681,458	12,318,829
営業総利益	2,166,779	2,555,013
販売費及び一般管理費	997,900	1,311,741
営業利益	1,168,879	1,243,271
営業外収益		
受取利息	15,502	9,602
受取配当金	26,402	27,918
持分法による投資利益	36,197	936,849
その他	21,911	15,925
営業外収益合計	100,013	990,296
営業外費用		
支払利息	131,050	133,988
支払手数料	—	43,175
その他	2,113	14,897
営業外費用合計	133,164	192,061
経常利益	1,135,728	2,041,506
特別利益		
固定資産売却益	—	283,581
特別利益合計	—	283,581
税金等調整前四半期純利益	1,135,728	2,325,088
法人税、住民税及び事業税	291,641	425,274
法人税等調整額	116,506	467,350
法人税等合計	408,147	892,625
少数株主損益調整前四半期純利益	727,581	1,432,463
四半期純利益	727,581	1,432,463

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26年1月1日 至平成26年6月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	727,581	1,432,463
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	73,241	△92,066
退職給付に係る調整額	—	1,847
その他の包括利益合計	73,241	△90,219
四半期包括利益	800,822	1,342,243
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	800,822	1,342,243
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。

(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26年1月1日至平成26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	1,468,487	4,435,790	2,067,136	7,876,824	15,848,238	—	15,848,238
セグメント間の内 部営業収益又は振 替高	157,516	—	31,848	60,888	250,252	△250,252	—
計	1,626,003	4,435,790	2,098,984	7,937,712	16,098,490	△250,252	15,848,238
セグメント利益	212,196	504,247	295,945	798,426	1,810,815	△641,936	1,168,879

(注) 1 セグメント利益の調整額△641,936千円は、各報告セグメントに配分しない全社費用等であります。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。

II 当第2四半期連結累計期間(自平成27年1月1日至平成27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	1,444,006	2,930,050	1,974,009	8,525,776	14,873,842	—	14,873,842
セグメント間の内 部営業収益又は振 替高	490,660	—	13,653	65,013	569,327	△569,327	—
計	1,934,666	2,930,050	1,987,662	8,590,790	15,443,170	△569,327	14,873,842
セグメント利益	593,512	527,870	587,181	651,598	2,360,162	△1,116,891	1,243,271

(注) 1 セグメント利益の調整額△1,116,891千円は、各報告セグメントに配分しない全社費用等であります。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。

(重要な後発事象)

(株式交換)

当社は、平成27年2月12日開催の取締役会決議に基づき、東京建物株式会社(以下「東京建物」といいます。)との間で、事業環境の変化に柔軟に対応し、両社の強みを活かした更なる成長の実現を目的として、同日付で株式交換契約(以下「本株式交換契約」といいます。)を締結し、平成27年3月25日開催の当社定時株主総会において承認を受けております。

株式交換の内容は、東京建物を株式交換完全親会社、当社を株式交換完全子会社とする株式交換(以下「本株式交換」といいます。)であり、平成27年7月1日を効力発生日として実施され、当社は東京建物の株式交換完全子会社となっております。

また、本株式交換契約の効力発生日に先立ち、当社株式は、東京証券取引所において平成27年6月26日付で上場廃止(最終売買日は平成27年6月25日)となっております。

(1)取引の概要

①結合当事企業の名称及び事業の内容

結合当事企業の名称：東京建物株式会社

事業の内容：不動産業

②企業結合日

平成27年7月1日

③企業結合の法的形式

東京建物を株式交換完全親会社とし、当社を株式交換完全子会社とする株式交換

④結合後企業の名称

変更ありません。

(2)株式の種類別の交換比率及びその算定方法

①株式の種類別の交換比率

当社の普通株式1株に対して、東京建物の普通株式0.305株を割当交付しております。

②株式交換比率の算定方法

当社は、本株式交換の対価の公正性とその他本株式交換の公正性を担保するため、第三者算定機関及びリーガル・アドバイザーをそれぞれ選定し、第三者算定機関から受領した株式交換比率算定書及びリーガル・アドバイザーからの助言を踏まえ慎重に協議・検討した結果、上記①の株式交換比率は妥当であると判断いたしました。

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26年1月1日 至平成26年6月30日)			当第2四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27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	417	27,427,567	1,043,159	383	31,210,334	1,105,223	5.9
その他	48	9,856,939	285,732	68	7,547,356	196,865	△31.1
売買仲介計	465	37,284,507	1,328,892	451	38,757,691	1,302,089	△2.0
賃貸仲介計	37	—	17,295	26	—	33,207	92.0
仲介手数料計	502	—	1,346,187	477	—	1,335,296	△0.8
その他	—	—	122,299	—	—	108,709	△11.1
合計	—	—	1,468,487	—	—	1,444,006	△1.7

(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26年1月1日 至平成26年6月30日)		当第2四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27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	3,436,582		1,641,152		△52.2
その他	999,208		1,288,897		29.0
合計	4,435,790		2,930,050		△33.9

(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26年1月1日 至平成26年6月30日)			当第2四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27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	995	40,170,544	1,449,379	999	53,516,221	1,768,826	22.0
その他	510	16,784,543	532,571	120	3,860,922	144,311	△72.9
仲介手数料計	1,505	56,955,088	1,981,951	1,119	57,377,143	1,913,138	△3.5
その他	—	—	85,185	—	—	60,871	△28.5
合計	—	—	2,067,136	—	—	1,974,009	△4.5

(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26年1月1日 至平成26年6月30日)		当第2四半期連結累計期間 (自平成27年1月1日 至平成27年6月30日)		前年同期比 (%)
	管理戸数(戸)または 管理面積(m ²)	営業収益 (千円)	管理戸数(戸)または 管理面積(m ²)	営業収益 (千円)	
管理	住宅 63,637戸 オフィス等 103,839m ²	3,803,603	住宅 69,350戸 オフィス等 124,106m ²	3,956,649	4.0
賃貸	住宅 1,125戸 オフィス等 27,694m ²	1,624,616	住宅 1,389戸 オフィス等 22,495m ²	1,691,990	4.1
清掃	—	864,012	—	860,119	△0.5
リフォーム・ インテリア販売	—	1,292,611	—	1,720,847	33.1
その他	—	291,979	—	296,169	1.4
合計	—	7,876,824	—	8,525,776	8.2

(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。