

【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27年5月14日
【四半期会計期間】	第82期第1四半期(自 平成27年1月1日 至 平成27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】	東京都中央区八重洲一丁目4番16号 (平成27年4月13日から本店所在地 東京都新宿区西新宿一丁目25番1号 が上記のように移転しております。)
【電話番号】	03(6837)7700 (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 瀬田川 均
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区八重洲一丁目4番16号
【電話番号】	03(6837)7700 (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 瀬田川 均
【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81期 第1四半期 連結累計期間	第82期 第1四半期 連結累計期間	第81期
会計期間	自 平成26年1月1日 至 平成26年3月31日	自 平成27年1月1日 至 平成27年3月31日	自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日
営業収益 (千円)	10,375,363	8,295,840	31,631,554
経常利益 (千円)	1,046,262	1,919,186	2,242,800
四半期（当期）純利益 (千円)	698,221	1,343,545	2,043,040
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	689,925	1,344,733	2,266,921
純資産額 (千円)	13,365,241	15,687,623	14,668,913
総資産額 (千円)	55,718,302	77,428,343	54,949,449
1株当たり 四半期（当期）純利益金額 (円)	16.99	32.70	49.72
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 (%)	24.0	20.3	26.7

- (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】

I 株式交換

当社は、平成27年2月12日開催の当社取締役会において、東京建物株式会社(以下、「東京建物」といいます。)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(以下、「本株式交換」といいます。)を行うことを決議し、同日、両社の間で株式交換契約(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。

1. 本株式交換の当事会社の概要(平成26年12月31日現在)

	株式交換完全親会社	株式交換完全子会社
名称	東京建物株式会社	東京建物不動産販売株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目9番9号	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役 社長執行役員 佐久間 一	代表取締役 社長執行役員 種橋 牧夫
事業内容	不動産業	不動産流通業
資本金	92,451百万円	3,108百万円

2. 本株式交換の目的

東京建物は、明治29年創業の総合不動産会社です。「信頼を未来へ」の企業理念を全ての企業活動の指針とし、オフィスビル等の開発・賃貸事業やマンション等の開発・分譲事業を柱に据え、都市開発プロジェクトの推進も積極的に行うなど、収益力の強化と将来に向けての安定した経営基盤の構築に注力してまいりました。

一方、当社は、昭和55年に東京建物のグループ会社として設立され、現在連結子会社4社とともに、法人を中心に不動産取引の仲介を行う仲介事業、不動産を取得し価値を向上させ売却を行うアセットソリューション事業、東京建物をはじめとするデベロッパーが開発・分譲するマンション・戸建住宅の販売を行う販売受託事業、賃貸マンション、分譲マンション等の賃貸・賃貸管理を行う賃貸事業を主な事業として展開しており、東京建物グループの住宅事業、不動産流通事業を担う主要なグループ会社となっております。

当社は、平成18年に、社会的認知度の向上による収益力の拡大や優秀な人材の確保を目的とし東京証券取引所に上場いたしました。上場後は、東京建物の子会社として親会社からの独立性を確保しつつ、社外取締役や社外監査役によるガバナンスの充実を通じて、少数株主の利益を適切に保護しながら、上場の利点を活かしつつ各種施策に取り組むことで、株式上場時に企図した成果を上げてまいりました。

東京建物及び当社が属する不動産業界の事業環境につきましては、中長期的には、少子高齢化、人口減少により、新築分譲マンション市場は縮小の懸念があるものの、中古住宅流通市場、リフォーム市場は拡大し、また高齢者向け住宅への需要拡大が見込まれるなど、大きな変化が予想されます。また、建物の規模、品質等のハード面でのニーズに加え、管理、運営、コンサルティング等のソフト面での付加価値へのニーズが高まるなど、顧客ニーズの変化も想定されます。

このような状況のもと、東京建物と当社は、本年を初年度とする新たな中期経営計画をスタートさせるに当たり、平成26年5月頃より、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に向けた方策について、議論を重ねてまいりました。

この結果、東京建物と当社は、大きく変化する事業環境において、それぞれが独立した上場会社としてこれまで培ってきた強みやノウハウを活かしていくことと比較し、グループ内で分散している機能の集約によるバリューチェーンの最適化、グループ内での利益相反の回避による業務シナジーの更なる発揮、事業持株会社化により最適な経営資源の配分と戦略の策定を可能とすることが、将来に向けての両社の企業価値向上に一層資するものとの認識に至りました。そして、これらを実行するためには、東京建物が当社を完全子会社化し組織運営の柔軟性を確保するこ

とが最善の方法との結論に達しました。

当社としては、今後の事業環境や顧客ニーズの大きな変化を踏まえ、厳しい競争を勝ち抜いていくためには、顧客の様々なニーズに一元的に対応し、グループの持つ機能を一体的に提供していくことが必要であるとの判断に至りました。具体的には、住宅事業を製販一体化し販売中心の体制によるブランド価値の向上と収益力強化により競争の激しくなる新築分譲マンション市場に対応すること、グループ全体のCRE窓口の一本化とCREソリューションメニューの集約及び顧客情報の共有により新たな事業機会の創出を行いハード面からソフト面への顧客ニーズの変化に対応すること、並びにシニア事業の統合による人員・ノウハウの最有効活用により高齢者向け住宅の需要拡大に対応することであり、これらを実現することにより、一層の企業価値向上を図り株主を始めとする様々なステークホルダーの期待に応えるためには、東京建物の完全子会社となることが必要不可欠との結論に達しました。

3. 本株式交換の要旨

(1) 本株式交換の日程

平成27年3月25日	株式交換承認時株主総会（当社）
平成27年7月1日（予定）	株式交換の効力発生日

(2) 本株式交換による完全子会社化の方式

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となります。本株式交換は、東京建物については、会社法第796条第3項の規定に基づき、株主総会の承認を必要としない簡易株式交換の手続により行う予定です。当社については、平成27年3月25日に開催の定時株主総会において本株式交換契約の承認をいただいておりますので、今後当社は、平成27年6月26日付で東京証券取引所において上場廃止となり、平成27年7月1日に株式交換完全子会社となる予定であります。

なお、東京建物では、平成27年7月1日を効力発生日とする単元株式数の変更(1,000株から100株に変更)及び株式併合(2株を1株へ併合)に伴う定款一部変更に関する議案を平成27年3月26日開催の同社定時株主総会において承認可決されており、かかる単元株式数の変更(以下、「本単元株式数変更」といいます。)及び株式併合(以下、「本株式併合」といいます。)は、平成27年7月1日に本株式交換に先んじて効力を生じる予定です。本単元株式数変更及び本株式併合に伴い、東京建物の株式の投資単位は従前に比して5分の1の水準となります。

(3) 本株式交換に係る割当ての内容

	東京建物（株式交換完全親会社）	当社（株式交換完全子会社）
株式交換比率（株式併合前）	1	[0.610]
株式交換比率（株式併合後）	1	[0.305]

- (注1) 当社の普通株式1株に対して、本株式併合の効力発生前の東京建物の普通株式 [0.61] 株（本株式併合の効力発生後の東京建物の普通株式 [0.305] 株）を新株の発行を行うこと及び保有する自己株式を充当することにより割当て交付します。但し、東京建物が保有する当社の普通株式については、本株式交換による株式の割当ては行いません。
- (注2) 上記の株式交換比率等は、算定の根拠となる諸条件について重大な変更が生じた場合、当社と東京建物との協議により変更することがあります。
- (注3) 本株式交換により交付する東京建物の株式数：本株式併合の効力発生後の普通株式 [3,034,435] 株（予定）
- (注4) 当社は、効力発生日の前日までに開催する取締役会の決議により、本株式交換の効力発生直前時（以下「基準時」）において保有している自己株式（本株式交換に関して会社法第785条第1項の規定に基づいて行使される株式買取請求に係る株式の買取りによって当社が取得する自己株式を含む。）の全部を、基準時をもって消却する予定です。

(4) 本株式交換に伴う新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

株式交換完全子会社となる当社は、新株予約権又は新株予約権付社債を発行しておりません。

4. 本株式交換に係る割当ての内容の根拠等

(1) 割当ての内容の根拠及び理由

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、リーガル・アドバイザーからの助言を踏まえ、かつ、当社及び東京建物と利害関係を有しない独立した外部の有識者等により構成される第三者委員会から受領した答申書における答申内容を最大限尊重し、慎重に協議・検討した結果、上記3.(3)「本株式交換に係る割当ての内容」記載の株式交換比率により本株式交換を行うことが妥当であると判断しました。

第三者算定機関は当社及び東京建物について、両社が金融商品取引所に上場しており、市場株価が存在することから市場株価法を、また、将来の事業活動の状況を評価に反映するため、両社についてディスカунテッド・キャッシュフロー法（以下「DCF法」）を採用いたしました。

なお、市場株価法では、平成27年2月6日を算定基準日として、東京証券取引所における両社の算定基準日の終値、算定基準日から遡る1ヶ月間、3ヶ月間及び6ヶ月間の各期間の終値単純平均値を採用して算定しております。また、DCF法では当社及び東京建物が作成した財務見通しに基づき、両社が将来生み出すと見込まれるフリー・キャッシュ・フローを、一定の割引率で現在価値に割り引くことによって企業価値や株式価値を評価しております。

また、DCF法では、当社及び東京建物各社の将来の財務見通しを算定の基礎としております。

II 組織再編

当社は、平成27年2月12日開催の取締役会において、本株式交換が効力を生じることを条件として、当社住宅販売機能の東京建物への統合、株式会社東京建物アメニティサポートの東京建物完全子会社化を中心とした組織再編を行うことを決議し、同日付で基本合意書を締結しました。

1. 住宅販売機能の統合

(1) 当該事業の統合先の名称、住所、代表者の氏名、資本金及び事業の内容

名称	東京建物株式会社
住所	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
代表者の氏名	代表取締役 社長執行役員 佐久間 一
資本金	92,451百万円(平成26年12月31日現在)
事業の内容	不動産業

(2) 当該事象の目的

東京建物グループでは、当社の完全子会社化及び東京建物グループの組織再編を行うこととし、その一環として、住宅販売機能を東京建物へ統合し、製販一体化とすることといたしました。東京建物において住宅事業の開発・販売を一体化することで、販売部門が持つマーケットの声をより一層開発部門に取り込むことにより、顧客志向の商品提供、用地仕入れ力の向上、コストの最有効活用、事業スピードの向上等を図り、ブランド価値向上と収益力強化を実現できるとの判断のもと、決議及び基本合意書の締結に至ったものです。

(3) 当該事象の要旨

① 本合意の内容

統合する部門名称	販売受託事業
統合する事業内容	住宅販売機能
統合する事業の経営成績	営業収益3,404百万円(平成26年12月期)
統合日	平成27年10月(予定)(注)

(注) 本事業統合は、前述記載の株式交換が効力を生じることを条件といたします。

② 当該事象の発生年月日

平成27年10月(予定)

(4) 当該事象の損益及び連結損益に与える影響額

当該事象が平成27年12月期の当社及び連結損益に与える影響額は、現時点では未定であります。影響額が明らかになった時点で、速やかに報告いたします。

2. 株式会社東京建物アメニティサポートの東京建物株式会社の完全子会社化（子会社の異動）

(1) 当該異動に係る特定子会社の名称、住所、代表者の氏名、資本金及び事業の内容

名称	株式会社東京建物アメニティサポート
住所	東京都墨田区太平四丁目1番3号
代表者の氏名	代表取締役社長 矢内 良樹
資本金	100百万円
事業の内容	不動産の管理、清掃、保険代理

(2) 当該異動の前後における当社の所有に係る当該特定子会社の議決権の数及び当該特定子会社の総株主等の議決権に対する割合

① 当社の所有に係る当該特定子会社の議決権の数

異動前： 2,000個

異動後： 一個

② 当該特定子会社の総株主等の議決権に対する割合

異動前： 100%

異動後： 一%

(3) 当該異動の理由及びその年月日

① 異動の理由

当社は、平成27年2月12日の取締役会において、東京建物との間の平成27年2月12日付株式交換契約に基づく株式交換が効力を生じることを条件として、当社の特定子会社である東京建物アメニティサポートを東京建物の直接の完全子会社とすることについて、東京建物との間で基本合意書を締結することを決議し、東京建物との間で基本合意書を締結いたしました。当該基本合意書に基づく子会社化の実行により、東京建物アメニティサポートが当社の特定子会社でなくなるためであります。

② 異動の年月日

平成27年7月(予定)

(4) 当該事象の損益及び連結損益に与える影響額

当該事象が平成27年12月期の当社損益及び連結損益に与える影響額は、現時点では未定であります。影響額が明らかになった時点で、速やかに報告いたします。

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、仲介事業において手数料収入が減少したこと及び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82億9千5百万円（前年同期比20.0%減）、営業利益は10億5千1百万円（前年同期比0.3%減）となったものの、持分法適用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19億1千9百万円（前年同期比83.4%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13億4千3百万円（前年同期比92.4%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)

仲介事業におきましては、法人において取扱高が減少したこと等により、営業収益は7億1千万円（前年同期比20.6%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4億4千3百万円（前年同期比75.2%増）となりました。

(アセットソリューション事業)

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いたしました。

この結果、営業収益は12億1千6百万円（前年同期比65.3%減）、営業利益は1億3千9百万円（前年同期比55.8%減）となりました。

(販売受託事業)

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16億8千5百万円（前年同期比3.2%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7億2千9百万円（前年同期比129.9%増）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 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)

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46億8千3百万円（前年同期比10.6%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4億5千6百万円（前年同期比6.6%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774億2千8百万円（前連結会計年度末比40.9%増）となりました。これは主として、販売用不動産が83億6千4百万円増加したこと及び関係会社に対する短期貸付金が120億9千9百万円増加したことによるものであります。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末における負債は617億4千万円（前連結会計年度末比53.3%増）となりました。これは主として、受託預り金が160億8千1百万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156億8千7百万円（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13億4千3百万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1四半期連結会計期間末における自己資本比率は20.3%（前連結会計年度末比6.4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】

① 【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

② 【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27年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成27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27年1月1日～ 平成27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26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。

① 【発行済株式】

平成26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 41,077,500	410,775	—
単元未満株式	普通株式 10,908	—	—
発行済株式総数	41,088,508	—	—
総株主の議決権	—	410,775	—

② 【自己株式等】

平成26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ありません。

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27年1月1日から平成27年3月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成27年1月1日から平成27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26年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,256,296	6,177,950
営業未収入金	837,115	1,996,630
販売用不動産	22,947,176	31,311,185
未成業務支出金	1,087,102	899,847
関係会社短期貸付金	4,496	12,104,131
その他	2,266,735	3,733,522
貸倒引当金	△28,840	△28,280
流動資産合計	31,370,082	56,194,987
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	7,582,990	6,179,615
土地	8,498,600	7,209,643
その他（純額）	133,851	149,512
有形固定資産合計	16,215,441	13,538,771
無形固定資産	644,727	647,841
投資その他の資産		
投資有価証券	3,237,518	3,856,887
敷金及び保証金	2,353,601	2,314,054
その他	1,128,077	875,800
投資その他の資産合計	6,719,197	7,046,742
固定資産合計	23,579,366	21,233,356
資産合計	54,949,449	77,428,343

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	714,011	1,219,908
短期借入金	5,464,000	9,244,000
関係会社短期借入金	394,495	—
未払法人税等	76,525	498,435
賞与引当金	102,508	410,033
役員賞与引当金	2,000	962
前受金	1,747,242	1,541,138
受託預り金	1,820,426	17,902,073
預り金	1,903,117	2,562,477
その他	1,039,947	2,391,763
流動負債合計	13,264,274	35,770,792
固定負債		
社債	1,789,999	200,000
長期借入金	18,152,000	18,462,500
役員退職慰労引当金	6,100	6,900
退職給付に係る負債	2,020,023	2,080,913
長期預り敷金保証金	4,931,617	4,983,541
その他	116,520	236,073
固定負債合計	27,016,261	25,969,928
負債合計	40,280,535	61,740,720
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	5,712,831
自己株式	△68	△68
株主資本合計	14,218,803	15,236,325
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	519,694
退職給付に係る調整累計額	△67,879	△68,395
その他の包括利益累計額合計	450,110	451,298
純資産合計	14,668,913	15,687,623
負債純資産合計	54,949,449	77,428,343

(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26年1月1日 至 平成26年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成27年1月1日 至 平成27年3月31日)
営業収益	10,375,363	8,295,840
営業原価	8,816,344	6,544,504
営業総利益	1,559,018	1,751,336
販売費及び一般管理費	504,541	699,764
営業利益	1,054,476	1,051,572
営業外収益		
受取利息	7,933	4,947
受取配当金	26,402	27,918
持分法による投資利益	18,593	939,151
その他	7,443	10,189
営業外収益合計	60,372	982,206
営業外費用		
支払利息	67,699	65,916
支払手数料	—	43,175
その他	886	5,500
営業外費用合計	68,586	114,592
経常利益	1,046,262	1,919,186
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	1,046,262	2,202,768
法人税、住民税及び事業税	354,050	542,807
法人税等調整額	△6,009	316,415
法人税等合計	348,041	859,222
少数株主損益調整前四半期純利益	698,221	1,343,545
四半期純利益	698,221	1,343,545

【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26年1月1日 至 平成26年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成27年1月1日 至 平成27年3月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	698,221	1,343,545
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△8,296	1,704
退職給付に係る調整額	—	△516
その他の包括利益合計	△8,296	1,188
四半期包括利益	689,925	1,344,733
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	689,925	1,344,733
少数株主に係る四半期包括利益	—	—

【注記事項】

(会計方針の変更等)

(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1四半期連結会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1四半期連結会計期間の期首の退職給付に係る負債が59,671千円増加し、利益剰余金が38,404千円減少しております。また、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。

(追加情報)

(法人税率の変更等による影響)

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の35.64%から平成28年1月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異等については33.06%に、平成29年1月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等については、32.30%となります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)が67,203千円、退職給付に係る調整累計額が2,910千円それぞれ減少し、法人税等調整額が78,443千円、その他有価証券評価差額金が14,150千円それぞれ増加しております。

(株式交換)

当社は、平成27年2月12日開催の取締役会において、東京建物株式会社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を行うことを決議し、同日、両社の間で株式交換契約を締結し、平成27年3月25日開催の定時株主総会において承認を受けております。本件に関する概要は「第2 事業の状況 2 経営上の重要な契約等」に記載しております。

(組織再編)

当社は、平成27年2月12日開催の取締役会において、本株式交換が効力を生じることを条件として、当社住宅販売機能の東京建物への統合、株式会社東京建物アメニティサポートの東京建物完全子会社化を中心とした組織再編を行うことを決議し、同日付で基本合意書を締結しました。本件に関する概要は「第2 事業の状況 2 経営上の重要な契約等」に記載しております。

(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26年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年3月31日)
	10,110,352千円	22,706,265千円

(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26年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年3月31日)
	3,040,800千円	－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26年12月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27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	30,500,000千円	30,500,000千円
借入実行残高	1,394,495千円	－千円
差引額	29,105,504千円	30,500,000千円

(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26年1月1日 至 平成26年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成27年1月1日 至 平成27年3月31日)
減価償却費	132,236千円	143,991千円

(株主資本等関係)

I 前第1四半期連結累計期間(自 平成26年1月1日 至 平成26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26年3月27日 定時株主総会	普通株式	205,441	5	平成25年12月31日	平成26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。

3. 株主資本の著しい変動

当第1四半期連結会計期間において、ジーティースリー特定目的会社を持分法適用関連会社としたことにより、
当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金が417,003千円減少しております。

II 当第1四半期連結累計期間(自 平成27年1月1日 至 平成27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27年3月25日 定時株主総会	普通株式	287,618	7	平成26年12月31日	平成27年3月26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】

I 前第1四半期連結累計期間（自 平成26年1月1日 至 平成26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	894,710	3,504,302	1,741,719	4,234,629	10,375,363	—	10,375,363
セグメント間の内 部営業収益又は振 替高	117,691	—	9,177	31,122	157,991	△157,991	—
計	1,012,402	3,504,302	1,750,896	4,265,752	10,533,354	△157,991	10,375,363
セグメント利益	253,088	316,664	317,151	488,892	1,375,797	△321,321	1,054,476

(注) 1 セグメント利益の調整額△321,321千円は、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1四半期連結累計期間（自 平成27年1月1日 至 平成27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	710,321	1,216,241	1,685,662	4,683,615	8,295,840	—	8,295,840
セグメント間の内 部営業収益又は振 替高	402,115	—	6,010	28,751	436,877	△436,877	—
計	1,112,436	1,216,241	1,691,673	4,712,366	8,732,718	△436,877	8,295,840
セグメント利益	443,520	139,855	729,228	456,783	1,769,388	△717,816	1,051,572

(注) 1 セグメント利益の調整額△717,816千円は、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。

(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26年1月1日 至 平成26年3月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成27年1月1日 至 平成27年3月31日)
1株当たり四半期純利益金額	16円99銭	32円70銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額 (千円)	698,221	1,343,545
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)	698,221	1,343,545
普通株式の期中平均株式数 (株)	41,088,377	41,088,367

(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27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	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
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	新居 幹也	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27年1月1日から平成27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27年1月1日から平成27年3月31日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成27年1月1日から平成27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27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 X B R Lデータは四半期レビューの対象には含まれていません。