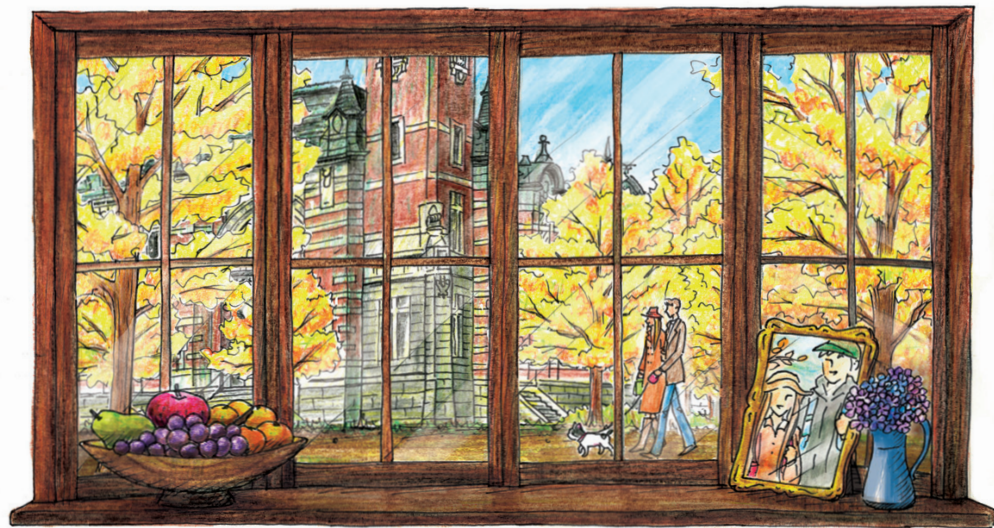


第43期 中間報告書

(平成24年4月1日から平成24年9月30日まで)

LIVABLE REPORT 2012



40th

40年の、感謝をこめて。

東急リバブル株式会社

証券コード：8879

株主の皆様へ

株主の皆様には日頃よりご支援、ご理解を賜り誠にありがとうございます。

ここに、第43期中間報告書をお届けするにあたりまして、ご挨拶申し上げます。

当第2四半期(上半期)における不動産流通業界は、価格の値ごろ感や住宅ローンの低金利を背景に、個人の不動産取引は堅調に推移しました。また、事業および投資を目的とした不動産取引につきましても、4年半ぶりに新たな投資法人がJ-REITに上場するなど、回復の兆しが出てまいりました。

こうした中、当社グループは、個人向け売買仲介(リテール)部門において、首都圏を中心に新規店舗を出店し、収益および市場シェアの拡大に努めるとともに、法人向け売買仲介(ホールセール)部門では、不動産投資市場における大型案件への取り組みを強化してまいりました。この結果、当第2四半期は、主力の売買仲介業において、取引件数・平均取引価格ともに前年同期を上回り、営業収益は、278億99百万円(前年同期比11.2%増)、経常利益は、18億71百万円(前年同期比137.5%増)、四半期純利益は、10億87百万円(前年同期比162.5%増)となりました。

なお、当期(第43期)の中間配当につきましては、本年5月に発表いたしました配当予想どおり、その実施は見送らせていただきます。

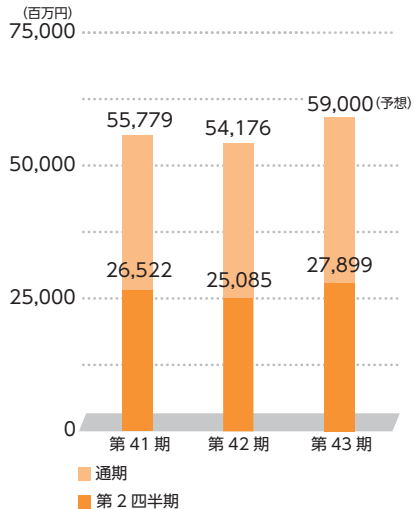
株主の皆様におかれましては、引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。



代表取締役社長
中島 美博

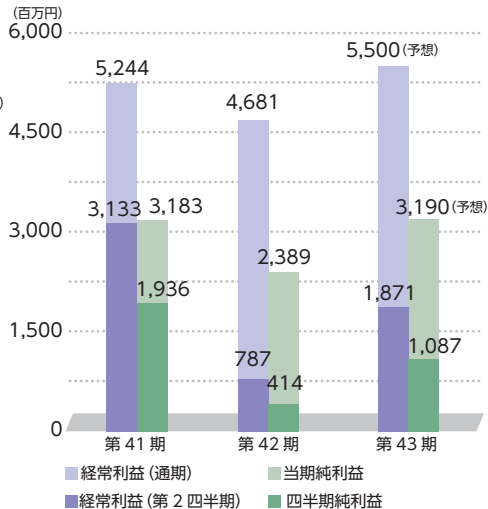
当第2四半期の業績

連結営業収益

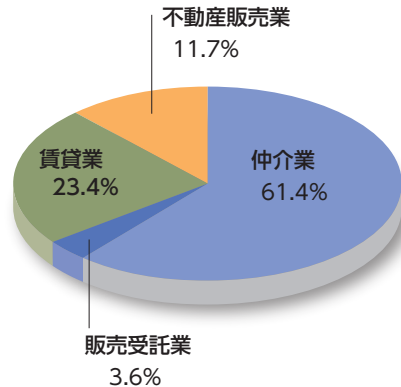


連結経常利益

連結四半期 (当期) 純利益



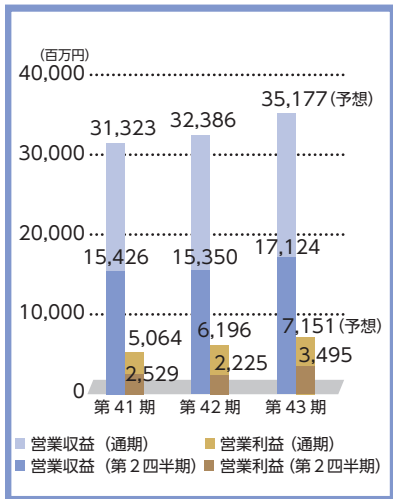
営業収益構成比



営業活動の概況

仲介業

営業収益・営業利益

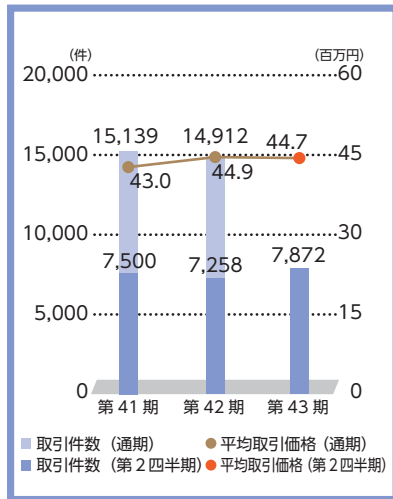


お客様の利便性向上を図るため、ホームページを全面リニューアルいたしましたので、ご利用ください。

<事業内容のご紹介ページ>

<http://www.livable.co.jp/corp/business/>

取引件数・平均取引価格 (売買仲介のみ)



上半期の取り組み概況

個人向け売買仲介（リテール）部門は、収益の拡大を図るため、北千住（東京都足立区）、横浜元町（横浜市中区）、円山（札幌市中央区）に新規店舗を出店いたしました。

法人向け売買仲介（ホールセール）部門は、不動産投資市場における大型案件への取り組みを強化し、収益の確保に注力いたしました。

この結果、営業収益は、前年同期比11.6%増、営業利益は、同57.1%増となりました。

下半期に向けて

個人向け売買仲介部門は、売買仲介に際して既存住宅の瑕疵を当社が保証するサービス「リバブルあんしん仲介保証」を他社に先駆け開始し、市場シェアの拡大およびお客様満足の上昇に注力してまいります。

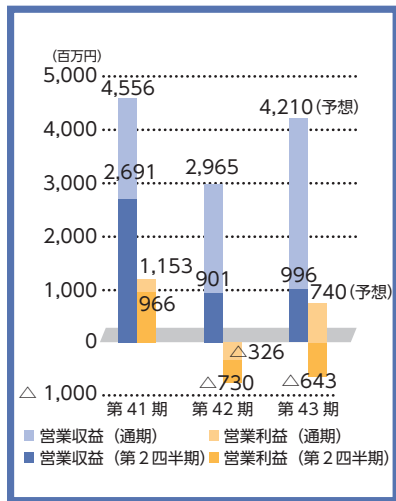
法人向け売買仲介部門は、企業再生および不動産投資案件への取り組みを継続して強化してまいります。



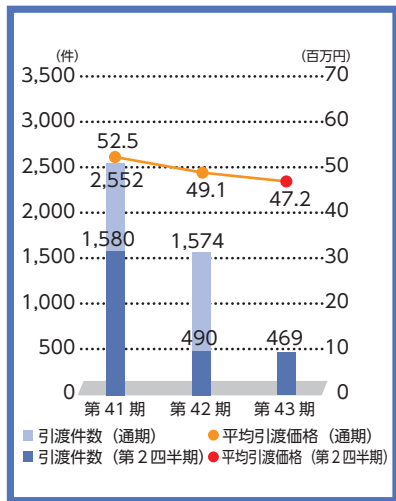
新規サービス「リバブルあんしん仲介保証」
<http://www.livable.co.jp/baikyaku/anshin/>

販売受託業

営業収益・営業利益



引渡件数・平均引渡価格



上半期の取り組み概況

前年同期との比較で関西圏の販売物件の引渡件数が減少したものの、首都圏の引渡件数が増加いたしました。この結果、手数料収入が増加し、営業収益は、前年同期比10.6%増となりました。しかしながら、販売した物件の引渡しは下半期に集中することから、営業損失は643百万円(前年同期は730百万円の営業損失)となりました。

下半期に向けて

販売計画の管理を徹底し、販売力を高め、契約の進捗に努めてまいります。
当社販売ノウハウを活かした事業主への提案に努め、商品価値向上に取り組むことで、販売を促進してまいります。

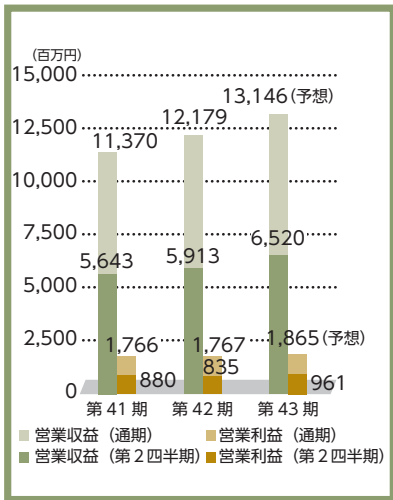


販売物件 クロスエアタワー (東京都目黒区)
<http://www.meguro-air.com/>

営業活動の概況

賃貸業

営業収益・営業利益

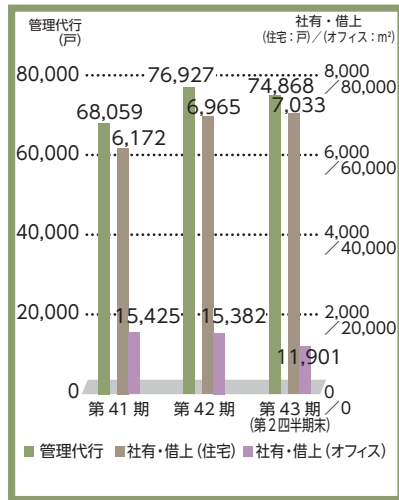


お客様の利便性向上を図るため、ホームページを全面リニューアルいたしましたので、ご利用ください。

<事業内容のご紹介ページ>

<http://www.livable.co.jp/corp/business/>

管理戸数・管理面積



上半期の取り組み概況

当社が保有する物件（社有物件）の管理戸数は、前年同期と比較して減少したものの、賃貸運営業務を当社が代行する管理代行業業および賃貸オーナーから物件を借り上げ運営する借上事業は、両事業ともに、管理戸数が増加し、営業収益は、前年同期比 10.3%増、営業利益は、同 15.1%増となりました。

下半期に向けて

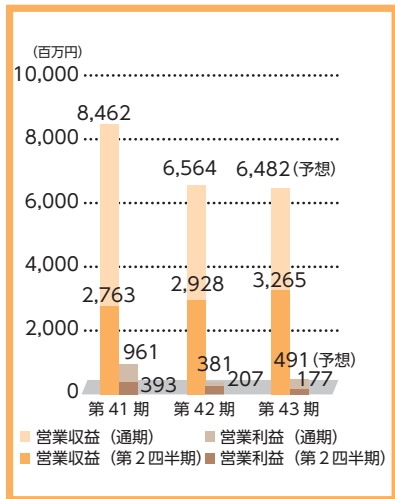
賃貸仲介店舗との連携強化や売買仲介業、販売受託業などの各事業を通じて派生する賃貸情報の活用に引き続き取り組み、管理代行物件、借上物件の新規受注戸数の拡大に努めてまいります。



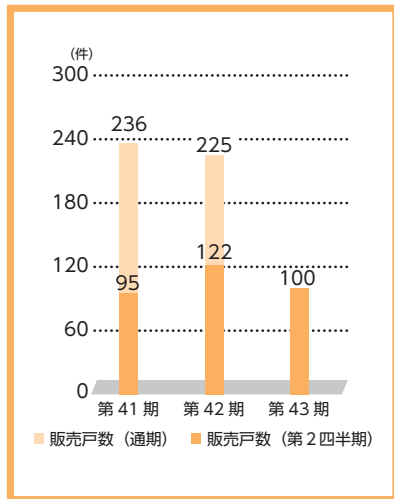
社有物件「ウェルスクエア神保町」
<http://www.w-jimbocho.jp/>

不動産販売業

営業収益・営業利益



販売戸数



上半期の取り組み概況

物件取得から、リフォーム、販売までの期間を効率化した短期回転型の買取再販事業を展開するとともに、自社開発の新築マンション「ルジェンテ中落合西坂」の販売にも注力してまいりました。

事業性の高い案件に厳選して取り組んだ結果、前年同期との比較で、販売戸数は減少したものの、販売単価の高い物件が増加したことから、営業収益は、前年同期比11.5%増となりました。一方、営業利益は、販売差益率が低下したことから、同14.4%減となりました。

下半期に向けて

競合他社との競争が厳しくなる中、総合不動産流通事業を展開する中で派生する各種の不動産情報に機動的に対応することで、積極的に事業機会の収益化に努めてまいります。また、引き続き自社開発の新築マンションの販売にも注力してまいります。



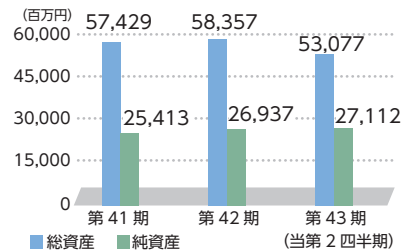
自社開発の新築マンション「ルジェンテ中落合西坂」
<http://lgente-nakaochiai.jp/>

連結貸借対照表 (要旨)

(単位：百万円)

科 目		当第2四半期会計期間 (平成24年9月30日現在)	前会計年度 (平成24年3月31日現在)
(資産の部)	流動資産	30,929	35,899
	固定資産	22,147	22,457
	有形固定資産	11,276	11,287
	無形固定資産	2,414	2,579
	投資その他の資産	8,457	8,590
	資産合計	53,077	58,357
(負債の部)	流動負債	21,153	26,383
	固定負債	4,810	5,036
	負債合計	25,964	31,420
(純資産の部)	株主資本	26,626	26,498
	その他の包括利益累計額	485	438
	純資産合計	27,112	26,937
負債純資産合計		53,077	58,357

総資産 / 純資産



総資産

東急不動産グループ間の資金運用に伴う短期貸付金が25億円増加いたしました。一方、販売受託業における物件の引渡しに伴う預り金(受託預り金)の精算および法人税の支払いなどにより、現金及び預金が48億78百万円減少いたしました。また、買取再販物件などの売却により販売用不動産が13億93百万円減少したことから、総資産は52億80百万円の減少となりました。

連結損益計算書（要旨）

（単位：百万円）

科 目	当第 2 四半期累計期間 平成 24 年 4 月 1 日から 平成 24 年 9 月 30 日まで	前第 2 四半期累計期間 平成 23 年 4 月 1 日から 平成 23 年 9 月 30 日まで
営業収益	27,899	25,085
営業原価	24,117	22,451
販売費及び一般管理費	1,955	1,894
営業利益	1,826	739
営業外収益	76	105
営業外費用	31	57
経常利益	1,871	787
税金等調整前四半期純利益	1,871	787
法人税等	783	373
少数株主損益調整前四半期純利益	1,087	414
四半期純利益	1,087	414

営業収益

主に主力の売買仲介業において、取引件数・平均取引価格ともに前年同期を上回り、手数料収入が増加したことから、営業収益は、前年同期比 11.2% 増の 278 億 99 百万円を計上いたしました。

経常利益

営業外収益として預金の受取利息、保有株式や加入保険の配当金を計上するとともに、営業外費用で短期借入金の支払利息を計上いたしました。営業収益の増加に加え、業務の効率化および費用の削減に努めたことも寄与し、経常利益は、前年同期比 137.5% 増の 18 億 71 百万円を計上いたしました。

四半期純利益

経常利益の増加に伴い、四半期純利益は、前年同期比 162.5% 増の 10 億 87 百万円を計上いたしました。

連結キャッシュ・フロー計算書 (要旨)

(単位：百万円)

科 目	当第2四半期累計期間 平成24年4月1日から 平成24年9月30日まで	前第2四半期累計期間 平成23年4月1日から 平成23年9月30日まで
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 341	△ 2,136
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 854	△ 957
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,182	△ 1,212
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	—
現金及び現金同等物の増減額	△ 2,378	△ 4,307
現金及び現金同等物の期首残高	22,093	20,579
現金及び現金同等物の四半期末残高	19,715	16,272

当社ホームページにおきましても、各財務諸表を掲載しておりますので、ご利用ください。

<当社IR情報ページ>
<http://www.livable.co.jp/ir/>

営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動によるキャッシュ・フローは、賃貸業の社宅代行業における敷金などの立替金の精算に伴う18億41百万円の収入があった一方、販売受託業における物件の引渡しに伴う預り金(受託預り金)の精算38億79百万円や法人税等の支払い19億48百万円の支出があったことなどから、3億41百万円の減少となりました。

投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動によるキャッシュ・フローは、売買仲介業における新規店舗の出店などによる支出、社内業務システムの開発や不動産投資法人への出資に伴う支出により8億54百万円の減少となりました。

財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動によるキャッシュ・フローは、短期借入金の返済や前期末配当金の支払いなどにより、11億82百万円の減少となりました。

当期は、全国に7ヶ所の店舗を出店し、リバブルネットワークは、**全国134ヶ所**となりました。引き続き出店計画を推進し、ネットワークの拡大に努めてまいります。

関西23ヶ所

- 池田センター (平成24年12月開設)

福岡3ヶ所

札幌2ヶ所(東急リバブル札幌株式会社)

- 円山センター (平成24年4月開設)



円山センター



武蔵小山センター

仙台4ヶ所(東急リバブル東北株式会社)

首都圏99ヶ所

- 北千住センター (平成24年4月開設)
- 横浜元町センター (平成24年5月開設)
- 武蔵小山センター (平成24年10月開設)
- 麻布センター (平成24年10月開設)
- 赤坂センター (平成24年11月開設)



赤坂センター

名古屋3ヶ所 (東急リバブル名古屋株式会社)

●会社概要 (平成24年9月30日現在)

商号	東急リバブル株式会社
設立	昭和47年3月10日
資本金	13億9,630万円
本店所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号
従業員数	2,600名 (連結)

●株式の状況

発行可能株式総数	147,000,000株
発行済株式総数	48,000,000株
株主数	8,131名

●株主メモ

事業年度	4月1日から翌年3月31日まで
定時株主総会	6月
基準日	定時株主総会・期末配当金 3月31日 中間配当 9月30日

株主名簿管理人
特別口座の口座管理機関
郵便物送付先

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
三井住友信託銀行株式会社
〒168-0063
東京都杉並区和泉二丁目8番4号
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
電話 0120-782-031 (フリーダイヤル)
<http://www.smtb.jp/personal/agency/index.html>

(電話照会先)
(URL)

取次窓口 三井住友信託銀行株式会社 本店および全国各支店

当社ホームページIR情報

<http://www.livable.co.jp/ir/>

東急リバブル IR

検索

東急リバブル株式会社

〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂1-9-5



一般財団法人日本情報経済社会推進協会より
「プライバシーマーク」を付与されています。