



平成23年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成22年7月30日

上場会社名 東急リバブル株式会社

上場取引所 東

コード番号 8879

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

代表者(役職名) 代表取締役社長

(氏名) 袖山 靖雄

問合せ先責任者(役職名) 取締役専務執行役員経営管理本部長 (氏名) 渡辺 和雄 (TEL) 03(3463)3713

四半期報告書提出予定日 平成22年8月10日 配当支払開始予定日 —

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年3月期第1四半期の連結業績(平成22年4月1日～平成22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	%
23年3月期第1四半期	11,016	△11.8	212	—	226	—	△6	—
22年3月期第1四半期	12,484	16.7	△359	—	△333	—	△296	—

	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
23年3月期第1四半期	△0.14	—
22年3月期第1四半期	△6.18	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
23年3月期第1四半期	54,103	22,225	41.1	463.04
22年3月期	59,246	22,738	38.4	473.68

(参考) 自己資本 23年3月期第1四半期 22,225百万円 22年3月期 22,736百万円

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
22年3月期	—	0.00	—	11.00	11.00
23年3月期	—	—	—	—	—
23年3月期(予想)	—	0.00	—	13.00	13.00

(注) 当四半期における配当予想の修正有無 : 無

3. 平成23年3月期の連結業績予想(平成22年4月1日～平成23年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期(累計)	28,300	2.9	1,970	90.3	1,970	85.9	1,220	150.2	25.42
通期	57,500	10.2	3,850	18.5	3,800	14.5	2,200	26.1	45.83

(注) 当四半期における業績予想の修正有無 : 無

4. その他（詳細は【添付資料】P.4「その他」をご覧ください。）

(1) 当四半期中における重要な子会社の異動 : 無

新規 一社 () 除外 一社 ()

(注) 当四半期会計期間における連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動の有無となります。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の適用 : 有

(注) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用の有無となります。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更 : 有

② ①以外の変更 : 無

(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）

23年3月期1Q	48,000,000株	22年3月期	48,000,000株
23年3月期1Q	1,036株	22年3月期	1,036株
23年3月期1Q	47,998,964株	22年3月期1Q	47,999,014株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数（四半期累計）

(注意事項)

- ・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。
- ・本資料に記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及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。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、四半期決算短信（添付資料）3ページ「業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報	P. 2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報	P. 2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	P. 3
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	P. 3
2. その他の情報	P. 4
(1) 重要な子会社の異動の概要	P. 4
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要	P. 4
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要	P. 4
3. 四半期連結財務諸表	P. 5
(1) 四半期連結貸借対照表	P. 5
(2) 四半期連結損益計算書	P. 7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	P. 8
(4) 継続企業の前提に関する注記	P. 9
(5) セグメント情報	P. 9
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	P. 11
(7) 重要な後発事象に関する注記	P. 11
4. 補足情報	P. 11

1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

第1四半期連結累計期間

(百万円)

	当四半期	前四半期	比較	増減率(%)
営業収益	11,016	12,484	△1,467	△11.8
営業利益又は営業損失(△)	212	△359	527	—
経常利益又は経常損失(△)	226	△333	560	—
四半期純損失(△)	△6	△296	290	—

当第1四半期連結累計期間における国内景気は、着実に持ち直してきており、自律的回復への基盤が整いつつありますが、雇用情勢の悪化懸念が残っているなど依然として厳しい状況が継続いたしました。当不動産流通業界におきましては、リテール市場では平成20年10月から取扱件数は回復基調にありましたが、当第1四半期連結累計期間において中古マンションの取扱件数が6期ぶりに前年同期を下回りました。ホール市場では企業業績の回復と資金調達環境の改善により、投資市場の取引量に回復の兆しが見られつつあります。

このような状況において当社グループでは、一般個人を対象としたリテール仲介の取扱件数増加を図るとともに、ホールセール分野では投資市場への取り組みを強化することにより主力の売買仲介業において増収となりましたが、不動産販売業で新規案件について案件を厳選して取り組んだ結果、新規案件の取得が減少し営業収益は11,016百万円(前年同期比11.8%減)となりました。また営業利益は212百万円(前年同期は359百万円の営業損失)、経常利益は226百万円(前年同期は333百万円の経常損失)となりましたが、資産除去債務に関する会計基準の適用による影響額を特別損失に計上したため、6百万円の四半期純損失(前年同期は296百万円の四半期純損失)となりました。

(セグメント別実績)

セグメントの業績は次のとおりです。なお、セグメント間の内部取引高を含んでおります。

営業収益

(百万円)

営業利益

(百万円)

	当四半期	前四半期	比較	増減率(%)		当四半期	前四半期	比較	増減率(%)
仲介	6,492	5,807	684	11.8	仲介	191	△30	221	—
販売受託	1,179	514	664	129.3	販売受託	329	△398	727	—
賃貸	2,846	2,653	192	7.3	賃貸	449	426	22	5.4
不動産販売	501	3,509	△3,007	△85.7	不動産販売	61	480	△419	△87.2
その他	25	27	△2	△9.3	その他	14	8	5	59.4
調整額	△28	△28	0	—	調整額	△832	△846	14	—
合計	11,016	12,484	△1,467	△11.8	合計	212	△359	572	—

(仲介)

売買仲介業では、リテール部門において、インターネットを活用した営業力の強化を図るなど、一般個人を対象とした実需取引の強化に努めてまいりました。また、ホールセール部門においては投資市場において大型案件への取り組みを強化し、営業収益の拡大に努めてまいりました。

この結果、仲介業における営業収益は6,492百万円(前年同期比11.8%増)、営業利益は191百万円(前年同期は30百万円の営業損失)となりました。

(販売受託)

販売受託業では、大型案件である二子玉川ライズタワー&レジデンスを中心に、販売が好調に推移したことにより、計上件数が計画を上回る水準となり、営業収益は1,179百万円(前年同期比129.3%増)、営業利益は329百万円(前年同期は398百万円の営業損失)となりました。

(賃貸)

賃貸業では、主力の管理代行・借上とともに管理戸数が増加したことにより、営業収益は2,846百万円（前年同期比7.3%増）、営業利益は449百万円（前年同期比5.4%増）となりました。

(不動産販売)

不動産販売業では、既存案件の売却は順調に進んだものの、景気の持ち直しによる企業業績の回復等により売却案件が減少し、新規案件の調達環境が厳しくなる中で案件を厳選して取り組んだ結果、営業収益は501百万円（前年同期比85.7%減）、営業利益は61百万円（前年同期比87.2%減）となりました。

(2) 連結財政状態に関する定性的情報

(資産)

流動資産は、前連結会計年度末に比べて5,454百万円減少し、30,516百万円となりました。これは主として、販売用不動産が921百万円、仕掛販売用不動産が548百万円増加した一方で、現金及び預金が5,164百万円、立替金が1,411百万円減少したことによるものであります。

固定資産は、前連結会計年度末に比べて311百万円増加し、23,586百万円となりました。これは主として、投資有価証券が355百万円増加したことによるものであります。

この結果、総資産は前連結会計年度末に比べて5,142百万円減少し、54,103百万円となりました。

(負債)

負債は、前連結会計年度末に比べて4,629百万円減少し、31,877百万円となりました。これは主として、未払金が1,300百万円増加した一方で、未払法人税等が1,742百万円、受託預り金が3,609百万円減少したことによるものであります。

(純資産)

純資産は、前連結会計年度末に比べて513百万円減少し、22,225百万円となりました。これは主として、配当金を527百万円支払ったことによるものであります。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成22年5月10日発表の業績予想の変更はありません。

なお、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及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績は今後様々な要因により大きく異なる可能性があります。

2. その他の情報

(1) 重要な子会社の異動の概要

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要

- ① 一般債権の貸倒見積高の算定方法
当第1四半期連結会計期間末の貸倒実績率等が前連結会計年度末に算定したものと著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度末の貸倒実績率等を使用して貸倒見積高を算定しております。
- ② 固定資産の減価償却費の算定方法
定率法を採用している資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。
- ③ 経過勘定項目の算定方法
固定費的な要素が大きく、予算と実績の差額が僅少のものについては、合理的な算定方法による概算額で計上する方法によっております。
- ④ 繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法
繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時差異等の発生状況に著しい変化がないため、前連結会計年度において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用する方法によっております。
- ⑤ 税金費用の計算
当連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算する方法を採用しております。
なお、法人税等調整額は、法人税等に含めて表示しております。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要

会計処理基準に関する事項の変更

「資産除去債務に関する会計基準」等の適用

当第1四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しております。

これにより、営業利益、経常利益は、それぞれ3百万円増加し、税金等調整前四半期純利益は、200百万円減少しております。また、当会計基準等の適用開始時における資産除去債務の計上額は、366百万円であります。

3. 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成22年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,983	12,148
受取手形及び売掛金	217	350
有価証券	134	364
販売用不動産	6,967	6,045
仕掛販売用不動産	1,982	1,434
短期貸付金	10,504	10,504
その他	3,767	5,161
貸倒引当金	△41	△37
流動資産合計	30,516	35,971
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	4,892	4,806
土地	5,454	5,491
その他(純額)	204	215
有形固定資産合計	10,550	10,514
無形固定資産	3,137	3,203
投資その他の資産		
その他	10,005	9,668
貸倒引当金	△107	△110
投資その他の資産合計	9,898	9,558
固定資産合計	23,586	23,275
資産合計	54,103	59,246

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成22年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成22年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	22	38
短期借入金	4,948	4,948
未払金	3,371	2,070
未払法人税等	86	1,829
受託預り金	7,105	10,714
賞与引当金	533	1,576
役員賞与引当金	17	36
その他	5,943	5,924
流動負債合計	22,027	27,139
固定負債		
長期借入金	3,600	3,600
退職給付引当金	4,330	4,195
その他	1,919	1,572
固定負債合計	9,849	9,367
負債合計	31,877	36,507
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,396	1,396
資本剰余金	944	944
利益剰余金	19,539	20,073
自己株式	△0	△0
株主資本合計	21,878	22,413
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	346	322
評価・換算差額等合計	346	322
少数株主持分	—	2
純資産合計	22,225	22,738
負債純資産合計	54,103	59,246

(2) 四半期連結損益計算書

【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)
営業収益	12,484	11,016
営業原価	11,901	9,957
営業総利益	582	1,059
販売費及び一般管理費	941	846
営業利益又は営業損失(△)	△359	212
営業外収益		
受取利息	17	5
受取配当金	14	18
投資有価証券割当益	—	10
その他	28	13
営業外収益合計	60	48
営業外費用		
支払利息	33	32
その他	0	1
営業外費用合計	33	33
経常利益又は経常損失(△)	△333	226
特別損失		
減損損失	53	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	203
特別損失合計	53	203
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△386	22
法人税等	△89	29
少数株主損益調整前四半期純損失(△)	—	△6
少数株主損失(△)	△0	—
四半期純損失(△)	△296	△6

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△386	22
減価償却費	257	249
減損損失	53	—
賞与引当金の増減額(△は減少)	△731	△1,043
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△15	△19
退職給付引当金の増減額(△は減少)	93	134
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△282	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△8	0
受取利息及び受取配当金	△32	△24
支払利息	33	32
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1,419	△1,470
立替金の増減額(△は増加)	1,775	1,411
未払金の増減額(△は減少)	1,370	1,547
受託預り金の増減額(△は減少)	△6,291	△3,609
その他	881	243
小計	△4,702	△2,523
利息及び配当金の受取額	30	21
利息の支払額	△0	△0
法人税等の支払額	△236	△1,739
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,909	△4,241
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の償還による収入	285	230
有形固定資産の取得による支出	△22	△69
有形固定資産の売却による収入	298	38
無形固定資産の取得による支出	△85	△288
投資有価証券の取得による支出	△280	△303
投資有価証券の出資による支出	△500	—
その他	2	△1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△300	△395
財務活動によるキャッシュ・フロー		
配当金の支払額	△479	△527
財務活動によるキャッシュ・フロー	△479	△527
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(△は減少)	△5,690	△5,164
現金及び現金同等物の期首残高	16,046	22,642
現金及び現金同等物の四半期末残高	10,356	17,477

(4) 継続企業の前提に関する注記

当第1四半期連結会計期間(自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日)

該当事項はありません。

(5) セグメント情報

【事業の種類別セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)

	仲介 (百万円)	販売受託 (百万円)	賃貸 (百万円)	不動産販売 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	5,796	502	2,649	3,509	26	12,484	—	12,484
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	10	12	4	—	1	28	(28)	—
計	5,807	514	2,653	3,509	27	12,512	(28)	12,484
営業利益 又は営業損失(△)	△30	△398	426	480	8	487	(846)	△359

(注) 1 事業区分の方法

役務提供の形態別区分によっております。

2 各事業区分の主な内容

仲介：不動産の仲介及び不動産の仲介に附帯する業務

販売受託：不動産の販売受託及び不動産の販売受託に附帯する業務

賃貸：不動産の賃貸及び不動産の賃貸に附帯する業務

不動産販売：買取物件再販売業務、その他不動産の販売等

その他：SPC投資等の不動産証券化業務、保険代理業務等

【所在地別セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、記載しておりません。

【海外営業収益】

前第1四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)

海外営業収益がないため、該当事項はありません。

【セグメント情報】

(追加情報)

当第1四半期連結会計期間より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は不動産の仲介、販売受託、賃貸、不動産販売を主な事業とし、さらに各事業に関連したサービス等の事業活動を展開しており、報告セグメントについては、「仲介」、「販売受託」、「賃貸」、「不動産販売」としております。

「仲介」は不動産の仲介及び不動産の仲介に附帯する業務、「販売受託」は不動産の販売受託及び不動産の販売受託に附帯する業務、「賃貸」は不動産の賃貸及び不動産の賃貸に附帯する業務、「不動産販売」は買取物件再販売業務、その他不動産の販売等に関する業務を行っております。

2. 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

当第1四半期連結累計期間(自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
	仲介	販売受託	賃貸	不動産 販売	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	6,483	1,166	2,840	501	10,991	25	11,016	—	11,016
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	9	13	5	—	28	—	28	△28	—
計	6,492	1,179	2,846	501	11,019	25	11,044	△28	11,016
セグメント利益	191	329	449	61	1,030	14	1,045	△832	212

(注)1 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産鑑定業、保険代理業等を含んでおります。

2 セグメント利益の調整額△832百万円については、セグメント間取引消去△3百万円、各報告セグメントに配分しない全社費用△829百万円が含まれております。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。

3 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。

(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当第1四半期連結累計期間(自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日)

該当事項はありません。

(7) 重要な後発事象に関する注記

当社は、平成22年7月1日に退職給付制度の変更を行い、退職給付制度の一部について確定拠出年金制度へ移行し、「退職給付制度間の移行等に関する会計処理」(企業会計基準適用指針第1号)を適用いたしました。なお、本制度変更に伴う影響額については、翌四半期連結会計期間に特別利益として682百万円を計上する見込みであります。

4. 補足情報

営業収益の状況

当第1四半期連結累計期間における営業実績をセグメントごとに示すと次のとおりであります。なお、各セグメントの営業収益には、セグメント間の内部取引高を含めております。

(仲介)

区分	当第1四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日)								
	売買仲介				賃貸仲介		合計		前年 同期比 (%)
	仲介			顧客 紹介料等 (百万円)	収益 (百万円)	件数 (件)	収益 (百万円)	収益 (百万円)	
	件数(件)	取扱高 (百万円)	手数料 (百万円)						
首都圏	2,450	120,199	4,937	180	5,117	1,973	434	5,551	15.3
関西圏	633	14,211	634	19	654	145	27	681	△5.6
その他	278	4,634	245	6	251	34	6	258	△4.0
合計	3,361	139,045	5,816	206	6,023	2,152	468	6,492	11.8

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(販売受託)

区分	当第1四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日)					
	販売受託			顧客紹介料等 (百万円)	収益 (百万円)	前年同期比 (%)
	件数(件)	取扱高 (百万円)	手数料 (百万円)			
首都圏	718	36,382	1,049	64	1,114	175.9
関西圏	15	389	11	49	61	△44.0
その他	2	76	3	—	3	—
合計	735	36,848	1,064	114	1,179	129.3

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(賃貸)

区分	当第1四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日)			
	管理戸数(戸)	管理面積(m ²)	収益(百万円)	前年同期比(%)
賃貸(社有)				
住宅	526	—	242	△10.9
オフィス等	—	12,201.87	95	23.4
小計	526	12,201.87	338	△3.3
転貸(借上)				
住宅	5,501	—	1,692	12.7
オフィス等	—	3,721.03	55	△43.8
小計	5,501	3,721.03	1,748	9.2
管理代行	64,274	—	735	8.0
その他	—	—	24	10.9
合計	—	—	2,846	7.3

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(不動産販売)

区分	当第1四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日)		
	販売戸数(戸・区画)	収益(百万円)	前年同期比(%)
土地	3	124	△95.7
マンション	14	377	△35.6
合計	17	501	△85.7

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。