



平成24年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年7月28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) 中島 美博

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23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24年3月期第1四半期の連結業績(平成23年4月1日～平成23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	%
24年3月期第1四半期	10,318	△6.3	△1,292	—	△1,264	—	△722	—
23年3月期第1四半期	11,016	△11.8	212	—	226	—	△6	—

(注) 包括利益 24年3月期第1四半期 △693百万円 (—%) 23年3月期第1四半期 17百万円 (—%)

	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
24年3月期第1四半期	△15.06	—
23年3月期第1四半期	△0.14	—

(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
24年3月期第1四半期	50,256	23,760	47.3	495.01
23年3月期	57,429	25,413	44.3	529.46

(参考) 自己資本 24年3月期第1四半期 23,760百万円 23年3月期 25,413百万円

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
23年3月期	—	0.00	—	20.00	20.00
24年3月期	—	—	—	—	—
24年3月期(予想)	—	0.00	—	20.00	20.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 平成24年3月期の連結業績予想(平成23年4月1日～平成24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)	25,900	△2.3	530	△82.9	500	△84.0	230	△88.1	4.79
通期	56,500	1.3	4,530	△12.5	4,500	△14.2	2,430	△23.7	50.63

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

4. その他

(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 — 社 (社名) 、 除外 — 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 : 有

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

(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 : 無
- 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

(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)	24年3月期1Q	48,000,000 株	23年3月期	48,000,000 株
② 期末自己株式数	24年3月期1Q	1,082 株	23年3月期	1,082 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	24年3月期1Q	47,998,918 株	23年3月期1Q	47,998,964 株

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

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。

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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. サマリー情報（その他）に関する事項	P. 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	P. 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	P. 4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	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及び四半期連結包括利益計算書	P. 7
(3) 継続企業の前提に関する注記	P. 9
(4) セグメント情報等	P. 9
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	P. 10
4. 補足情報	P. 10

1. 当四半期決算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	10,318	11,016	△698	△6.3
営業利益又は営業損失(△)	△1,292	212	△1,504	—
経常利益又は経常損失(△)	△1,264	226	△1,490	—
四半期純損失(△)	△722	△6	△716	—

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、3月に発生した東日本大震災の影響により、低迷いたしました。6月に入り個人消費の下げ止まりなど一部に景気回復の兆しが見られたものの、全般的には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も、景気低迷の影響を受け、購入者・供給者ともに慎重なスタンスが継続いたしました。その結果、リテール市場においては、中古マンションの取引件数、新築マンションの供給・販売件数が前年同期を下回りました。またホール市場においても、本格的な市場回復には至りませんでした。

このような状況を受け当社グループは、主力事業の売買仲介業において、取引件数・平均取扱金額ともに前年同期を下回りました。さらに販売受託業において、前年同期と比較して大型物件の引渡計上件数が大幅に減少したことから、営業収益は10,318百万円(前年同期比6.3%減)となりました。また営業損失は1,292百万円(前年同期は212百万円の営業利益)、経常損失は1,264百万円(前年同期は226百万円の経常利益)、四半期純損失は722百万円(前年同期は6百万円の四半期純損失)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)

セグメント利益又は損失(△)

(百万円)

	当四半期	前四半期	比較	増減率(%)
仲介	6,103	6,492	△388	△6.0
販売受託	337	1,179	△841	△71.4
賃貸	2,922	2,846	76	2.7
不動産販売	952	501	450	89.8
その他	25	25	0	2.3
調整額	△24	△28	4	—
合計	10,318	11,016	△698	△6.3

	当四半期	前四半期	比較	増減率(%)
仲介	△344	191	△535	—
販売受託	△474	329	△803	—
賃貸	420	449	△28	△6.4
不動産販売	△16	61	△77	—
その他	10	14	△3	△26.0
調整額	△887	△832	△54	—
合計	△1,292	212	△1,504	—

(仲介)

仲介業では、リテール部門において、各営業店舗による地域深耕を進めるとともに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、当第1四半期連結累計期間に「旗の台営業所」(東京都)、「桜新町センター」(東京都)、「仙台駅前センター」(宮城県)の3店舗を新規出店いたしました。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いたしました。

しかしながら、景気低迷の影響を受け、購入者に慎重なスタンスが継続したため、リテール・ホールセール部門ともに、取引件数が減少し、平均取扱金額も下落いたしました。

この結果、仲介業における営業収益は6,103百万円(前年同期比6.0%減)、セグメント損失(営業損失)は344百万円(前年同期は191百万円の営業利益)となりました。

(販売受託)

販売受託業では、販売・引渡ともに計画に対して順調に推移いたしました。前年同期と比較して大型物件の引渡計上件数が大幅に減少したことから、営業収益は337百万円（前年同期比71.4%減）、セグメント損失（営業損失）は474百万円（前年同期は329百万円の営業利益）となりました。

(賃貸)

賃貸業では、主力の管理代行・借上ともに管理戸数が増加したことにより、営業収益は2,922百万円（前年同期比2.7%増）となりました。しかしながら、借上の稼働率が低下したことなどにより、セグメント利益（営業利益）は420百万円（前年同期比6.4%減）となりました。

(不動産販売)

不動産販売業では、既存案件の売却が順調に進んだことにより、営業収益は952百万円（前年同期比89.8%増）となりました。しかしながら、販売差益率が前年同期と比較して低下したため、セグメント損失（営業損失）は16百万円（前年同期は61百万の営業利益）となりました。

(その他)

不動産鑑定業や保険代理業等周辺事業に取り組み、収益の拡大を図ってまいりました。これらによる営業収益は25百万円（前年同期比2.3%増）、セグメント利益（営業利益）は10百万円（前年同期比26.0%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6,873百万円減少し、27,714百万円となりました。これは主として、有価証券が4,999百万円増加した一方で、現金及び預金が5,532百万円、短期貸付金が5,499百万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299百万円減少し、22,542百万円となりました。これは主として、投資有価証券が149百万円増加した一方で、敷金及び保証金が202百万円、無形固定資産が154百万円減少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7,172百万円減少し、50,256百万円となりました。

(負債)

負債は、前連結会計年度末に比べて5,519百万円減少し、26,496百万円となりました。これは主として、未払金が729百万円増加した一方で、受託預り金が4,772百万円、未払法人税等が1,277百万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1,653百万円減少し、23,760百万円となりました。これは主として、四半期純損失722百万円の計上や配当金を959百万円支払ったことなど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23年5月9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. サマリー情報(その他)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

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) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

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)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成23年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,084	5,552
受取手形及び売掛金	267	132
有価証券	10	5,009
販売用不動産	7,672	7,700
仕掛販売用不動産	476	626
その他	15,105	8,710
貸倒引当金	△28	△17
流動資産合計	34,587	27,714
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	4,938	4,869
土地	5,454	5,454
その他(純額)	382	379
有形固定資産合計	10,775	10,703
無形固定資産	3,004	2,850
投資その他の資産		
その他	9,209	9,133
貸倒引当金	△147	△146
投資その他の資産合計	9,061	8,987
固定資産合計	22,841	22,542
資産合計	57,429	50,256

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成23年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	43	65
短期借入金	6,546	6,546
未払法人税等	1,342	64
受託預り金	8,701	3,928
賞与引当金	1,540	505
役員賞与引当金	43	10
その他	8,691	10,272
流動負債合計	26,907	21,393
固定負債		
長期借入金	34	34
退職給付引当金	2,343	2,416
その他	2,730	2,652
固定負債合計	5,108	5,102
負債合計	32,016	26,496
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	22,729	21,046
自己株式	△1	△1
株主資本合計	25,068	23,386
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	344	373
その他の包括利益累計額合計	344	373
純資産合計	25,413	23,760
負債純資産合計	57,429	50,256

(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：百万円)

	前第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)	当第1四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年6月30日)
営業収益	11,016	10,318
営業原価	9,957	10,690
営業総利益又は営業総損失(△)	1,059	△372
販売費及び一般管理費	846	919
営業利益又は営業損失(△)	212	△1,292
営業外収益		
受取利息	5	5
受取配当金	18	15
投資有価証券割当益	10	—
受取保険金	—	14
貸倒引当金戻入額	3	12
その他	10	7
営業外収益合計	48	55
営業外費用		
支払利息	32	24
その他	1	2
営業外費用合計	33	27
経常利益又は経常損失(△)	226	△1,264
特別損失		
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	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(△)	22	△1,264
法人税等	29	△541
少数株主損益調整前四半期純損失(△)	△6	△722
四半期純損失(△)	△6	△722

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:百万円)

	前第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)	当第1四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純損失(△)	△6	△722
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	23	29
その他の包括利益合計	23	29
四半期包括利益	17	△693
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	17	△693
少数株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 継続企業の前提に関する注記

当第1四半期連結累計期間(自 平成23年4月1日 至 平成23年6月30日)

該当事項はありません。

(4) 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22年4月1日 至 平成22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

(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、エクイティ投資や、保険代理業務、不動産鑑定業務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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 平成23年4月1日 至 平成23年6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

(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	6,096	321	2,921	952	10,292	25	10,318	—	10,318
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	7	16	0	—	24	—	24	△24	—
計	6,103	337	2,922	952	10,316	25	10,342	△24	10,318
セグメント利益 又は損失(△)	△344	△474	420	△16	△415	10	△404	△887	△1,292

(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、エクイティ投資や、保険代理業務、不動産鑑定業務等を含んでおります。

2 セグメント利益又は損失(△)の調整額△887万円には、セグメント間取引消去△2百万円、各報告セグメントに配分しない全社費用△885百万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 セグメント利益又は損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業損失と調整を行っております。

(5) 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23年4月1日至平成23年6月30日)

該当事項はありません。

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23年4月1日至平成23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	2,269	100,064	4,392	164	4,557	2,500	466	5,023	△9.5
関西圏	665	15,157	716	25	741	159	40	782	14.8
その他	294	5,345	276	9	286	64	11	298	15.3
合計	3,228	120,567	5,385	199	5,585	2,723	518	6,103	△6.0

(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23年4月1日至平成23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	95	4,990	150	68	219	△80.3
関西圏	92	2,770	69	49	118	91.2
合計	187	7,760	219	118	337	△71.4

(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23年4月1日 至 平成23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	496	—	253	4.4
オフィス等	—	12,201.87	93	△1.8
小計	496	12,201.87	347	2.7
転貸(借上)				
住宅	5,895	—	1,777	5.0
オフィス等	—	3,194.34	47	△15.4
小計	5,895	3,194.34	1,825	4.4
管理代行	69,824	—	725	△1.4
その他	—	—	24	1.8
合計	—	—	2,922	2.7

(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23年4月1日 至 平成23年6月30日)		
	販売戸数(戸・区画)	収益(百万円)	前年同期比(%)
土地	7	251	102.1
マンション	18	585	55.2
戸建	1	115	—
合計	26	952	89.8

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。