



平成25年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年1月29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) 取締役執行役員 経営管理本部長 (氏名) 福田 和生 (TEL) 03-3463-3713
 四半期報告書提出予定日 平成25年2月12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25年3月期第3四半期の連結業績(平成24年4月1日～平成24年12月31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	%
25年3月期第3四半期	41,207	12.2	2,173	204.3	2,237	192.1	1,308	261.7
24年3月期第3四半期	36,734	△5.3	714	△75.7	765	△74.3	361	△80.4

(注) 包括利益 25年3月期第3四半期 1,417百万円(282.0%) 24年3月期第3四半期 370百万円(△80.3%)

	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
25年3月期第3四半期	27.26	—
24年3月期第3四半期	7.54	—

(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
25年3月期第3四半期	50,565	27,394	54.2	570.73
24年3月期	58,357	26,937	46.2	561.20

(参考) 自己資本 25年3月期第3四半期 27,394百万円 24年3月期 26,937百万円

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
24年3月期	—	0.00	—	20.00	20.00
25年3月期	—	0.00	—	—	—
25年3月期(予想)	—	—	—	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25年3月期の連結業績予想(平成24年4月1日～平成25年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	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
通期	59,000	8.9	5,550	19.6	5,500	17.5	3,190	33.5	66.46

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 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 : 無
(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

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 : 有

(注) 詳細は、添付資料4ページ「2. サマリー情報 (注記事項) に関する事項 (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用」をご覧ください。

- (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 : 有
④ 修正再表示 : 無

(注) 第1四半期より減価償却方法の変更を行っており、「会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合」に該当しております。詳細は、添付資料4ページ「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)	25年3月期3Q	48,000,000株	24年3月期	48,000,000株
② 期末自己株式数	25年3月期3Q	1,100株	24年3月期	1,082株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	25年3月期3Q	47,998,908株	24年3月期3Q	47,998,918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、四半期連結財務諸表に対する四半期レビュー手続を実施中です。

※ 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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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、添付資料3ページ「連結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. 当四半期決算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（注記事項）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3四半期連結累計期間

(百万円)

	当四半期	前四半期	比較	増減率(%)
営業収益	41,207	36,734	4,472	12.2
営業利益	2,173	714	1,459	204.3
経常利益	2,237	765	1,471	192.1
四半期純利益	1,308	361	946	261.7

当第3四半期連結累計期間におけるわが国の経済は、東日本大震災の復興需要等を背景に回復の動きが見られたものの、欧州債務危機や新興国の成長鈍化などにより、依然として先行き不透明な状況が続いたしました。

不動産流通業界におきましては、リテール市場において、中古住宅等の取引件数が前年を上回るなど堅調に推移するとともに、ホールセール市場においても、リートにおいて公募増資や新規上場の動きが見られるなど、回復の兆しが見られました。

このような状況下において、当社グループは、主力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上回ったことなどから、営業収益は41,207百万円(前年同期比12.2%増)、営業利益は2,173百万円(前年同期比204.3%増)、経常利益は2,237百万円(前年同期比192.1%増)、四半期純利益は1,308百万円(前年同期比261.7%増)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)

	当四半期	前四半期	比較	増減率(%)
仲介	25,369	22,362	3,007	13.4
販売受託	1,400	1,488	△88	△6.0
賃貸	9,744	8,972	772	8.6
不動産販売	4,735	3,904	830	21.3
その他	72	90	△17	△19.7
調整額	△115	△83	△31	—
合計	41,207	36,734	4,472	12.2

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	4,681	2,770	1,910	69.0
販売受託	△1,089	△936	△153	—
賃貸	1,377	1,281	95	7.4
不動産販売	260	196	63	32.3
その他	△335	14	△350	—
調整額	△2,719	△2,613	△106	—
合計	2,173	714	1,459	204.3

(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、第3四半期連結累計期間に「北千住センター」「武蔵小山センター」「麻布センター」「赤坂センター」(東京都)、「横浜元町センター」(神奈川県)、「池田センター」(大阪府)、「円山センター」(北海道)の7店舗新規出店いたしました。また、平成24年10月より、新たなサービスとして「リバブルあんしん仲介保証」を開始するなど、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。ホールセール部門においては、不動産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。

この結果、仲介業における営業収益は25,369百万円(前年同期比13.4%増)、セグメント利益(営業利益)は4,681百万円(前年同期比69.0%増)となりました。

(販売受託)

販売受託業では、前年同期と比較して引渡計上件数が減少したことから、営業収益は1,400百万円（前年同期比6.0%減）、セグメント損失（営業損失）は1,089百万円（前年同期は936百万円の営業損失）となりました。

(賃貸)

賃貸業では、主力の管理代行・借上ともに管理戸数が増加したことにより、営業収益は9,744百万円（前年同期比8.6%増）、セグメント利益（営業利益）は1,377百万円（前年同期比7.4%増）となりました。

(不動産販売)

不動産販売業では、既存案件の売却が進んだことにより、営業収益は4,735百万円（前年同期比21.3%増）、セグメント利益（営業利益）は260百万円（前年同期比32.3%増）となりました。

(その他)

保険代理業は堅調に推移したものの、エクイティ投資の配当収入が減少するとともに、投資先の資産売却により、売却損が発生したことなどから営業収益は72百万円（前年同期比19.7%減）、セグメント損失（営業損失）は335百万円（前年同期は14百万円の営業利益）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9,165百万円減少し、26,733百万円となりました。これは主として、現金及び預金が4,864百万円、短期貸付金が1,999百万円、立替金が1,884百万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1,373百万円増加し、23,831百万円となりました。これは主として、無形固定資産が212百万円減少した一方で、有形固定資産が936百万円、投資有価証券が531百万円、保険料積立金が303百万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7,791百万円減少し、50,565百万円となりました。

(負債)

負債は、前連結会計年度末に比べて8,249百万円減少し、23,171百万円となりました。これは主として、受託預り金が6,021百万円、未払法人税等が1,701百万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457百万円増加し、27,394百万円となりました。これは主として、配当金を959百万円支払った一方で、四半期純利益を1,308百万円を計上し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24年10月29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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等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(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

税金費用の計算

税金費用については、当第3四半期連結会計期間を含む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

会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、第1四半期連結会計期間より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

これによる当第3四半期連結累計期間の損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：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,597	6,733
受取手形及び売掛金	163	99
有価証券	—	34
販売用不動産	7,033	6,045
仕掛販売用不動産	412	954
短期貸付金	10,505	8,506
その他	6,202	4,377
貸倒引当金	△16	△17
流動資産合計	35,899	26,733
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	5,221	5,608
土地	5,772	6,256
その他(純額)	293	358
有形固定資産合計	11,287	12,224
無形固定資産	2,579	2,367
投資その他の資産		
その他	8,702	9,347
貸倒引当金	△111	△108
投資その他の資産合計	8,590	9,239
固定資産合計	22,457	23,831
資産合計	58,357	50,565

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	44	46
短期借入金	4,701	4,486
未払法人税等	2,013	312
受託預り金	8,881	2,859
賞与引当金	1,741	586
役員賞与引当金	42	41
その他	8,958	10,149
流動負債合計	26,383	18,481
固定負債		
長期借入金	18	10
退職給付引当金	2,515	2,635
その他	2,503	2,043
固定負債合計	5,036	4,689
負債合計	31,420	23,171
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	24,159	24,507
自己株式	△1	△1
株主資本合計	26,498	26,847
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	438	547
その他の包括利益累計額合計	438	547
純資産合計	26,937	27,394
負債純資産合計	58,357	50,565

(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3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)
営業収益	36,734	41,207
営業原価	33,248	36,156
営業総利益	3,485	5,050
販売費及び一般管理費	2,771	2,877
営業利益	714	2,173
営業外収益		
受取利息	20	22
受取配当金	31	34
その他	82	52
営業外収益合計	134	108
営業外費用		
支払利息	73	31
その他	10	13
営業外費用合計	83	45
経常利益	765	2,237
税金等調整前四半期純利益	765	2,237
法人税等	404	928
少数株主損益調整前四半期純利益	361	1,308
四半期純利益	361	1,308

四半期連結包括利益計算書
第3四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	361	1,308
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	9	108
その他の包括利益合計	9	108
四半期包括利益	370	1,417
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	370	1,417
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3四半期連結累計期間(自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31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3四半期連結累計期間(自 平成23年4月1日 至 平成23年12月31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	22,323	1,445	8,971	3,904	36,644	89	36,734	—	36,734
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	38	43	1	—	83	0	83	△83	—
計	22,362	1,488	8,972	3,904	36,728	90	36,818	△83	36,734
セグメント利益 又は損失(△)	2,770	△936	1,281	196	3,312	14	3,327	△2,613	714

(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△2,613百万円には、セグメント間取引消去△11百万円、各報告セグメントに配分しない全社費用△2,601百万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利益と調整を行っております。

II 当第3四半期連結累計期間(自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31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	25,307	1,348	9,742	4,735	41,134	72	41,207	—	41,207
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	61	51	1	—	114	0	115	△115	—
計	25,369	1,400	9,744	4,735	41,249	72	41,322	△115	41,207
セグメント利益 又は損失(△)	4,681	△1,089	1,377	260	5,228	△335	4,893	△2,719	2,173

(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△2,719百万円には、セグメント間取引消去△27百万円、各報告セグメントに配分しない全社費用△2,692百万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利益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3四半期連結累計期間（自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31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3四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3四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31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	8,789	442,676	19,604	599	20,204	7,633	1,373	21,578	14.6
関西圏	2,032	55,882	2,484	64	2,548	466	128	2,676	2.5
その他	981	19,000	1,061	31	1,093	98	21	1,114	20.4
合計	11,802	517,559	23,151	695	23,846	8,197	1,522	25,369	13.4

(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3四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日)					
	販売受託			事務手数料等 (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	622	30,161	920	233	1,153	△1.5
関西圏	30	1,025	35	210	246	△22.5
合計	652	31,186	956	443	1,400	△6.0

(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3四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日)			
	管理戸数(戸)	管理面積(㎡)	収益(百万円)	前年同期比(%)
賃貸(社有)				
住宅	553	—	713	△5.5
オフィス等	—	8,407.88	260	△10.2
小計	553	8,407.88	973	△6.8
転貸(借上)				
住宅	6,629	—	6,296	12.6
オフィス等	—	3,180.22	134	3.3
小計	6,629	3,180.22	6,430	12.4
管理代行	73,692	—	2,261	6.3
その他	—	—	79	△2.4
合計	—	—	9,744	8.6

(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3四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日)		
	販売戸数(戸・区画)	収益(百万円)	前年同期比(%)
土地	50	1,284	△10.2
マンション	88	2,817	23.7
戸建	9	156	△20.1
ビル	4	477	—
合計	151	4,735	21.3

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。