

2011年度第2四半期決算 新・中期経営計画説明会

目次

- 2011年度 第2四半期決算 ……1
- 新中期経営計画について……10

東急リバブル株式会社
(証券コード: 8879)

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

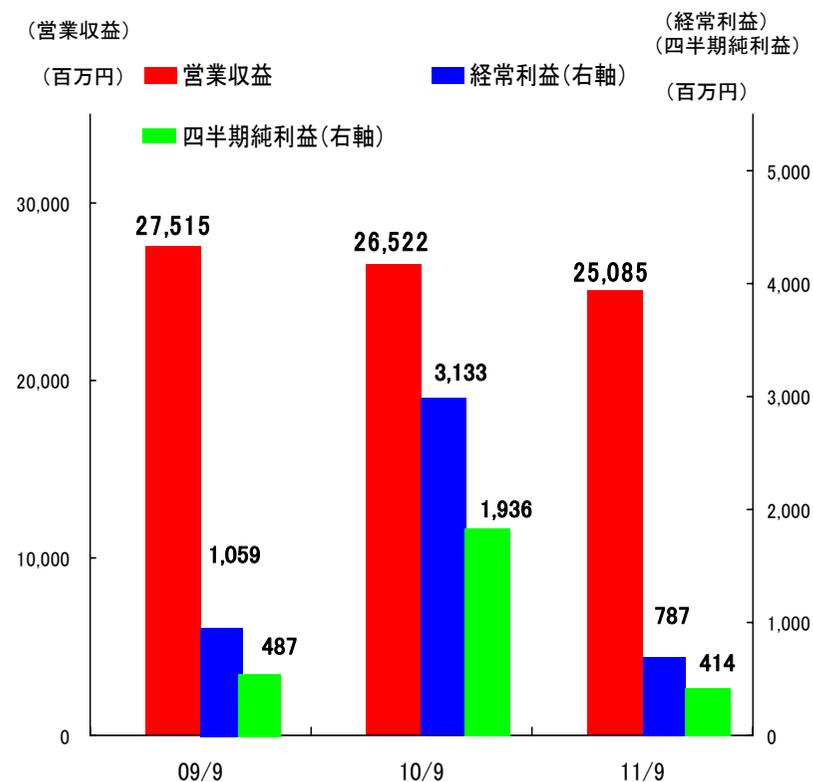
11年度第2四半期 連結決算概要

11年度第2四半期連結決算



(百万円)

	10年度 2Q実績	11年度 2Q実績	前年同期比 (増減率)	当初予想比 (増減率)
営業収益	26,522	25,085	△1,436 (△5.4%)	△814 (△3.1%)
営業利益	3,104	739	△ 2,364 (△ 76.2%)	209 (39.5%)
経常利益	3,133	787	△ 2,346 (△ 74.9%)	287 (57.6%)
特別利益	682	0	△ 682 (-)	0 (-)
特別損失	203	0	△ 203 (-)	0 (-)
四半期純利益	1,936	414	△ 1,521 (△ 78.6%)	184 (80.2%)



11年度第2四半期連結決算(セグメント別)



(百万円)

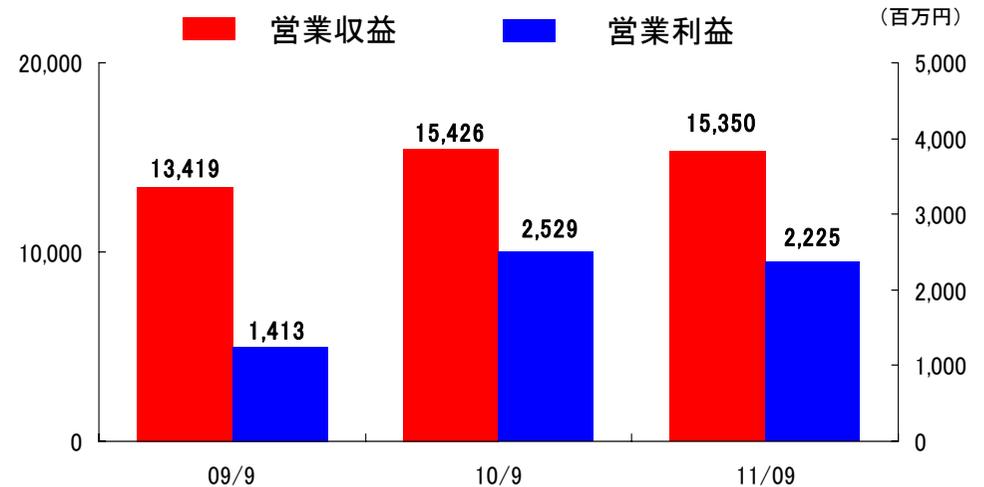
	10年度 2Q実績		11年度 2Q実績		前年同期比		当初予想比	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
合計	26,522	3,104	25,085	739	△1,436 (△5.4%)	△2,364 (△76.2%)	△814 (△3.1%)	209 (39.5%)
仲介	15,426	2,529	15,350	2,225	△76 (△0.5%)	△303 (△12.0%)	△26 (△0.2%)	31 (1.4%)
販売受託	2,691	966	901	△730	△1,790 (△66.5%)	△1,697 (-)	87 (10.7%)	164 (-)
賃貸	5,643	880	5,913	835	269 (4.8%)	△45 (△5.2%)	10 (0.2%)	28 (3.5%)
不動産販売	2,763	393	2,928	207	165 (6.0%)	△185 (△47.1%)	△872 (△23.0%)	53 (34.5%)
その他	52	33	54	△3	1 (3.8%)	△36 (-)	8 (19.3%)	1 (-)
消去又は全社	△54	△1,699	△62	△1,795	△7 (-)	△95 (-)	△20 (-)	△69 (-)

第2四半期セグメント別実績

仲介業

(百万円)

	10年度 2Q実績	11年度 2Q実績	増減率
営業収益	15,426	15,350	△0.5%
営業利益	2,529	2,225	△12.0%
営業利益率	16.4%	14.5%	△1.9P



リテール

増減要因・・・成約件数の減少、平均価格の低下

出店・・・4店舗(桜新町、旗の台、
つきみ野、仙台駅前)

※10月1日に更に2店舗(大森、川崎)出店

ホールセール

増減要因・・・平均価格、手数料率の上昇

4月に海外営業部を新設

中国の交通銀行と業務提携

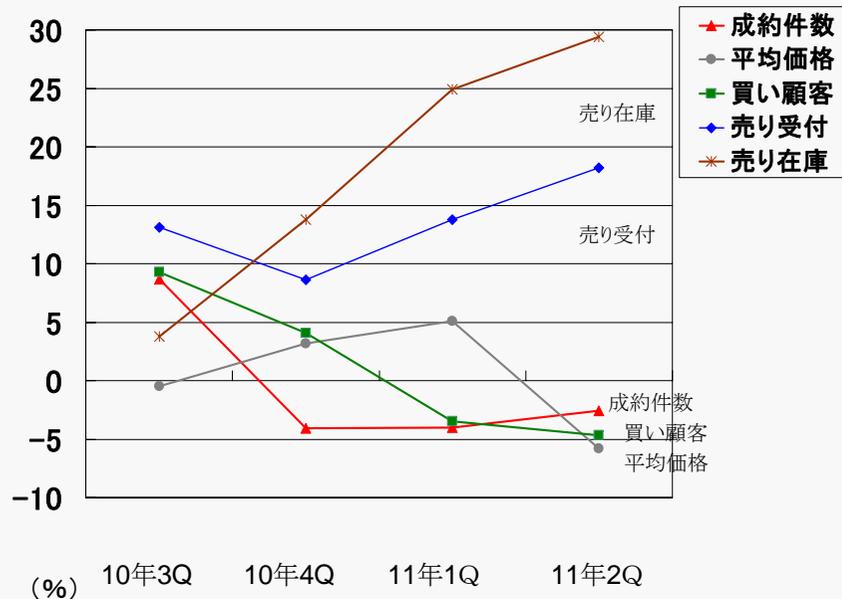
	リテール		ホールセール		合計	
	11年度 2Q実績	前年度比	11年度 2Q実績	前年度比	11年度 2Q実績	前年度比
収益	11,080	△203 (△1.8%)	3,233	37 (1.2%)	14,313	△167 (△1.2%)
件数	6,810	△173 (△2.5%)	448	△69 (△13.3%)	7,258	△242 (△3.2%)
取扱高	222,960	△6,102 (△2.7%)	88,398	△5,106 (△5.5%)	311,358	△11,208 (△3.5%)
平均価格	32.7	△0.1 (△0.2%)	197.3	16.5 (9.1%)	42.9	△0.1 (△0.3%)
手数料率	4.8	0	3.5	0.3	4.4	0.1
店舗数(期末)	114	2	5	0	119	2

第2四半期セグメント別実績

売買仲介リテール

- 成約件数は震災により減少するも、徐々に回復傾向
- 買顧客は1Qより、減少傾向
- 売り受付、売り在庫は増加傾向

売り買い顧客動向・対前年増減率の推移

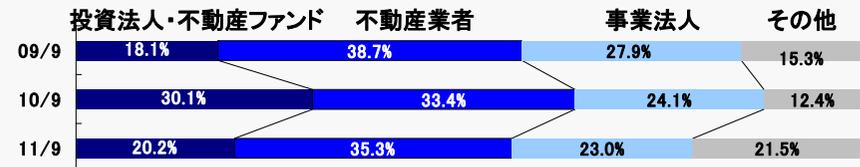


* 当社首都圏リテールの契約ベースの実績

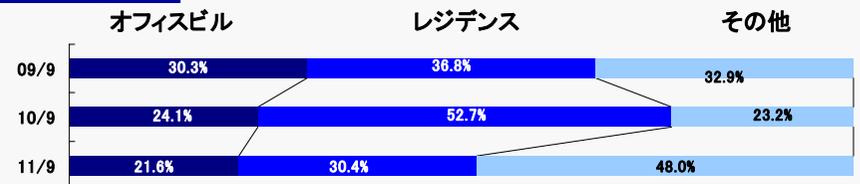
売買仲介ホールセール

- 投資法人・不動産ファンドのシェア低下
- 大型案件の成約により、その他(土地)のシェア上昇
- 大型案件の成約により、10億以上のシェア上昇

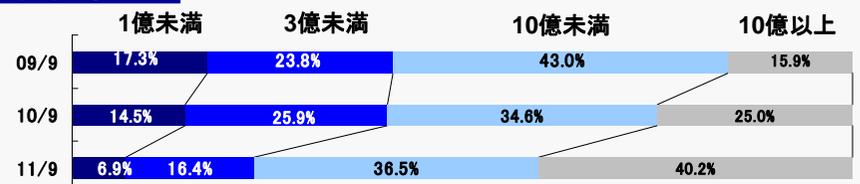
顧客別



物件種別



価格帯別

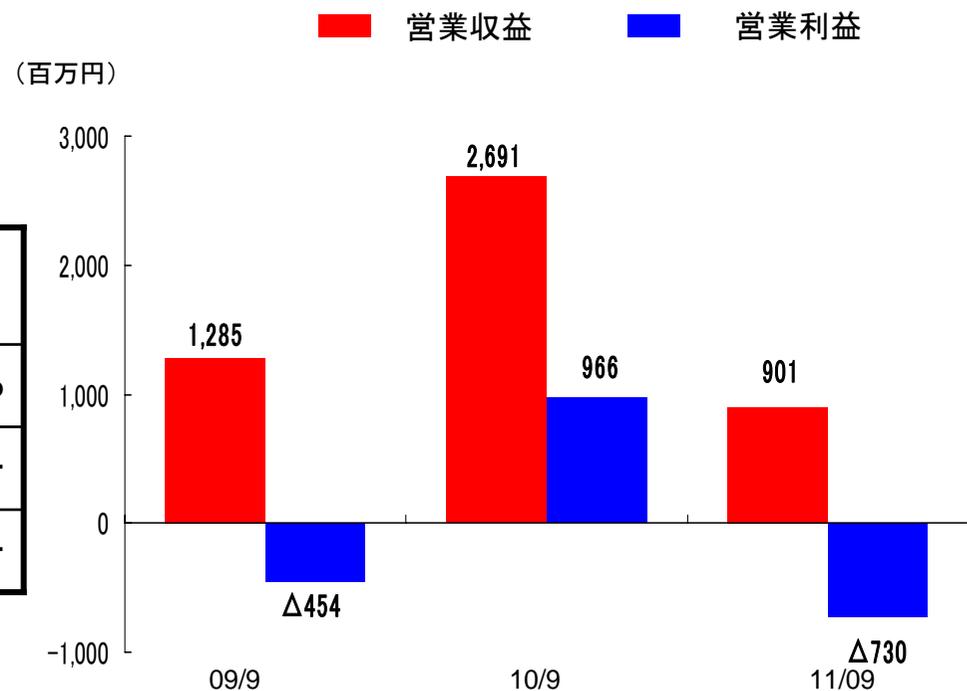


* 当社ソリューション事業本部の契約ベースの実績

第2四半期セグメント別実績

販売受託業

	10年度 2Q実績	11年度 2Q実績	増減率
営業収益	2,691	901	△66.5%
営業利益	966	△730	-
営業利益率	35.9%	-	-



増減要因・・・計上戸数の減少、大型物件の引渡し減少により減収減益
 主な引渡し物件・・・「ブランズ南雪谷」、「ニ子玉川ライズタワー&レジデンス」

	09年度 2Q実績	10年度 2Q実績	11年度 2Q実績
計上戸数	886	1,580	490
うち東急グループ	565 (63.8%)	1,049 (66.4%)	222 (45.3%)

第2四半期セグメント別実績

貸貸業

(百万円)

	10年度 2Q実績	11年度 2Q実績	増減率
営業収益	5,643	5,913	4.8%
営業利益	880	835	△5.2%
営業利益率	15.6%	14.1%	△1.5P

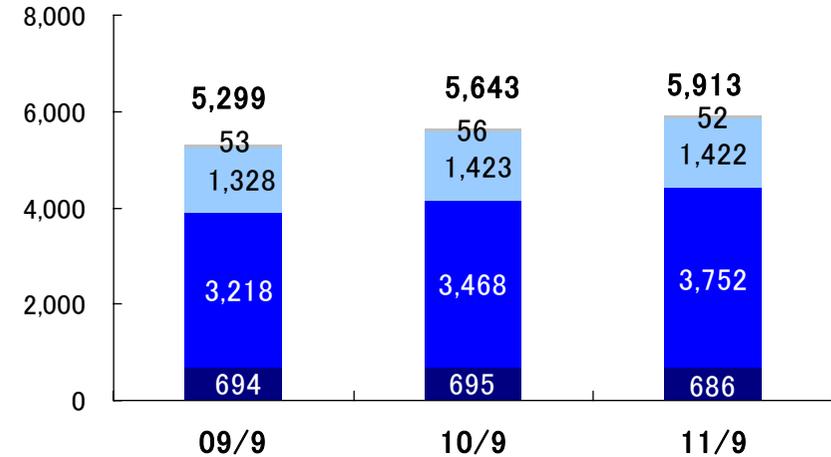
増減要因…借上の管理戸数拡大により増収となるも、稼働率低下、営業費用の増加により減益

(単位:戸)

	09年度2Q実績	10年度2Q実績	11年度2Q実績
借上(住戸)	5,133	5,476	6,055
管理代行	61,288	65,807	71,382
うち一般代行	20,590	21,798	23,032
うち社宅代行	40,698	44,009	48,350

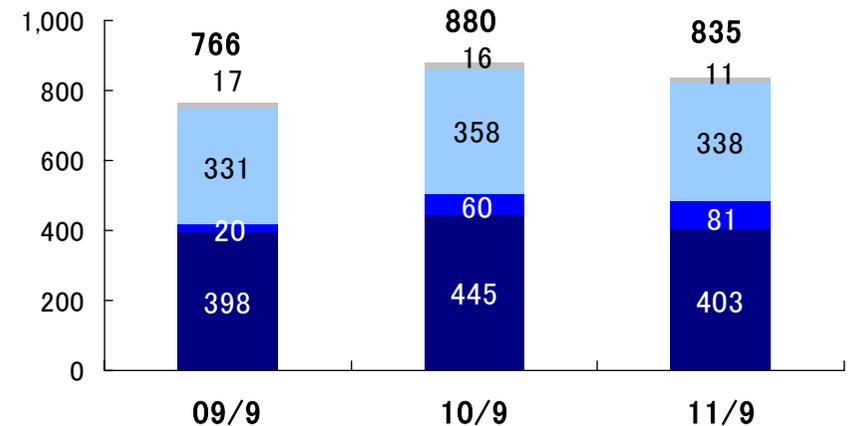
営業収益

(百万円) ■ 社有 ■ 借上 ■ 代行 ■ その他



営業利益

(百万円) ■ 社有 ■ 借上 ■ 代行 ■ その他



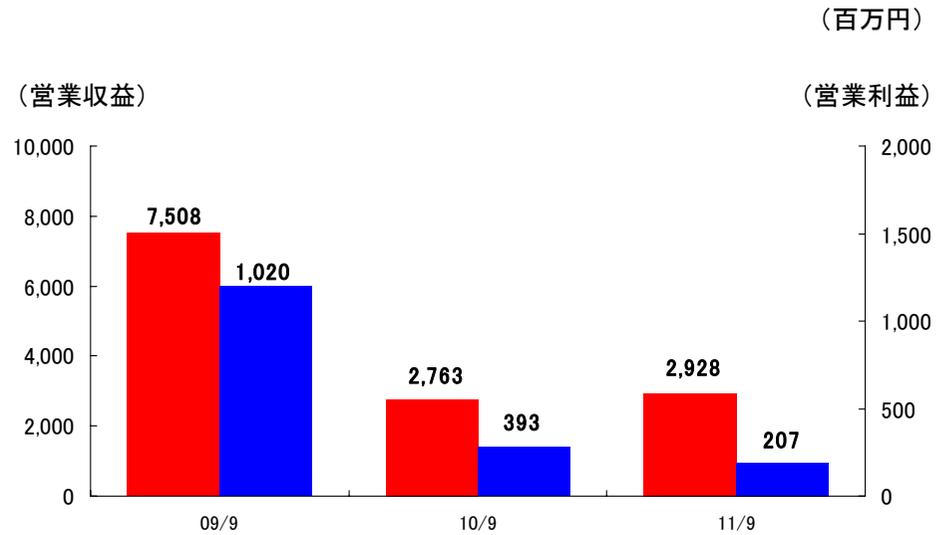
第2四半期セグメント別実績

不動産販売業

(百万円)

	10年度 2Q実績	11年度 2Q実績	増減率
営業収益	2,763	2,928	6.0%
営業利益	393	207	△47.1%
営業利益率	14.2%	7.1%	△7.1P

■ 営業収益 ■ 営業利益



増減要因…販売戸数増加(27戸)により増収となるも、販売差益率低下により減益

仕入れ 時期	買取戸数	再販戸数	11年度 上期末 残戸数	うち		
				賃貸中 物件	契約済 未引渡	販売中
05年度	202	201	1	1	0	0
06年度	380	365	15	11	1	3
07年度	447	426	21	19	1	2
08年度	256	225	31	28	1	2
09年度	174	146	28	25	3	0
10年度	184	99	85	63	2	20
11年度 上期末	119	63	56	27	8	21
計	1,761	1,523	238	174	16	48

11年度第2四半期BS(連結)



(百万円)

	11年度 2Q実績	10年度末比	増減率
資産	51,865	△ 5,564	△ 9.7%
現預金等	16,292	△ 4,307	△ 20.9%
うち資金運用分	10,515	1,000	10.5%
たな卸資産	8,510	361	4.4%
有形固定資産	11,186	410	3.8%
負債	26,942	△ 5,073	△ 15.8%
借入金	6,327	△ 253	△ 3.8%
未払金	1,710	△ 1,386	△ 44.8%
受託預り金	5,766	△ 2,934	△ 33.7%
未払法人税等	433	△ 908	△ 67.7%
純資産	24,922	△ 490	△ 1.9%

増減要因

資産 (対10年度末 △55億)

: 現預金等 △43億

: たな卸資産 3億

: 有形固定資産 4億

負債 (対10年度末 △50億)

: 受託預り金 △29億

: 借入金 △2億

純資産 (対10年度末 △4億)

: 自己資本比率 48.1%

新中期経営計画について

新中計(2011年度～2013年度)の骨子

外部環境

- 中古市場は政策支援で中期的に拡大基調
- 中古市場は大手の寡占化とともに、競争が激化
- ホール市場は、取引が徐々に回復傾向にあるが、内外経済のリスク要因により、先行きは不透明

内部環境

- 固定費を中心とした費用削減による利益率の回復
- 総合不動産流通企業としての幅広い事業展開
- 東急沿線におけるブランド力
- ホールセール市場での高い競争力

基本方針

成長戦略へ転換⇒2013年度に営業収益620億円、経常利益65億円の達成

重点戦略

- ① 事業拡大による成長と利益率の向上
売買取介業を柱に事業規模を拡大し、経常利益率10%以上を確保する。
- ② 東急ブランドエリアへの経営資源投資
ブランドエリアに経営資源を重点投下し、シェア拡大をはかる。
- ③ 人材・戦力の強化によるお客様満足度の向上
要員の増強、OJT等の人材育成を強化し、お客様満足度を高める。
- ④ シナジーの強化による情報の最有効活用
総合不動産流通企業として、各事業から派生する情報を活用し、収益拡大をはかる。

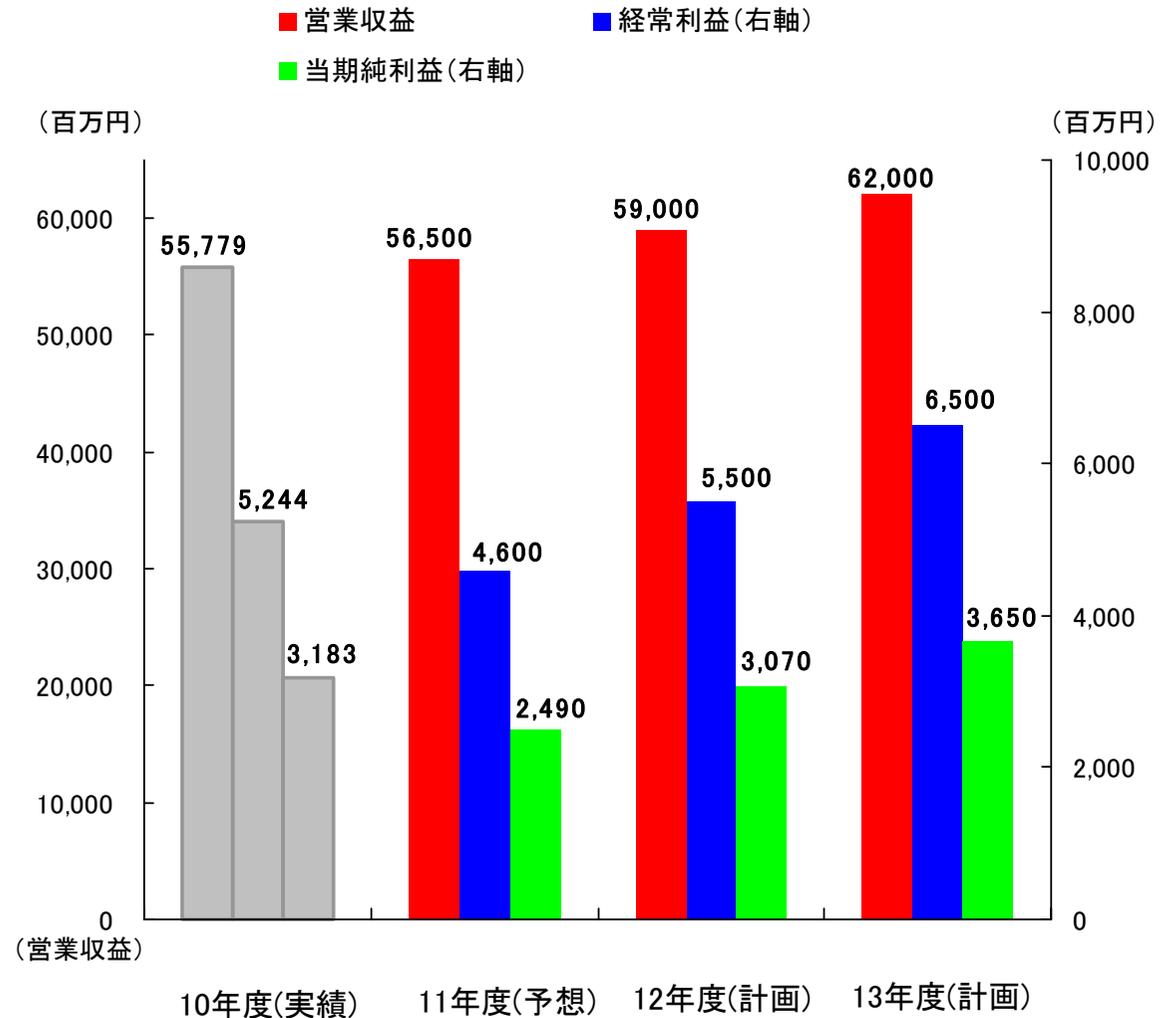
事業成長への投資

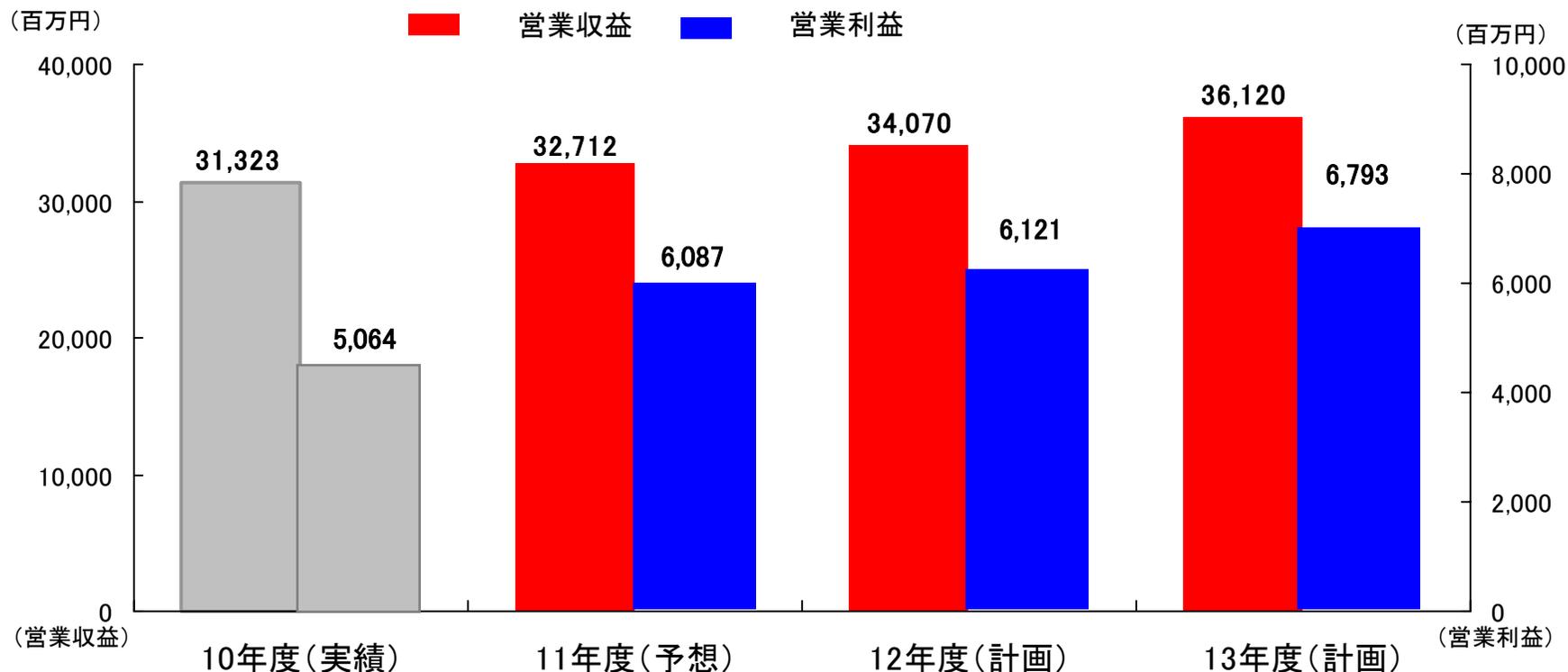
現場を支える仕組み

全社損益計画(連結)

2013年度(連結)

- ・営業収益
 620億円
 (対10年度比11.2%)
- ・経常利益
 65億円
 (対10年度比24%)
- ・当期純利益
 37億円
 (対10年度比14.7%)





リテール <積極的な店舗展開による事業規模の拡大・シェアの向上>

- ブランドエリアを中心に3年間で16店舗を出店
- 要員の増強（+約100人）および人材育成体制の構築による組織力の強化
- ネット等のマーケティング強化による情報量の拡大とユーザー戦略の推進

ホール <マーケット変化への対応力を高め、事業領域を拡大>

- 既存の事業領域（投資市場・事業再生市場等）での更なるシェア拡大
- 東アジア圏（中国、香港、台湾、韓国、シンガポール）の投資家開拓

仲介業(2)

	リテール			
	11年度	12年度	13年度	対10年度
収益(百万円)	23,434	25,191	26,907	4,119
前年同期比	(2.8%)	(7.5%)	(6.8%)	(18.1%)
取引件数(件)	14,542	15,990	16,903	2,790
前年同期比	(3.0%)	(10.0%)	(5.7%)	(19.8%)
取扱高(百万円)	477,858	526,119	561,729	95,868
前年同期比	(2.6%)	(10.1%)	(6.8%)	(20.6%)
取引価格(百万円)	32.9	32.9	33.2	0.2
前年同期比	(△0.5%)	(0%)	(1.0%)	(0.1%)
手数料率(%)	4.8	4.8	4.8	0.1

リテール

◆店舗戦略

- ・東急沿線エリアを中心とした高単価エリアにて年間4~6店舗の新規出店

◆要員計画

- ・営業要員 約1,000人
(対10年度プラス 約100人)

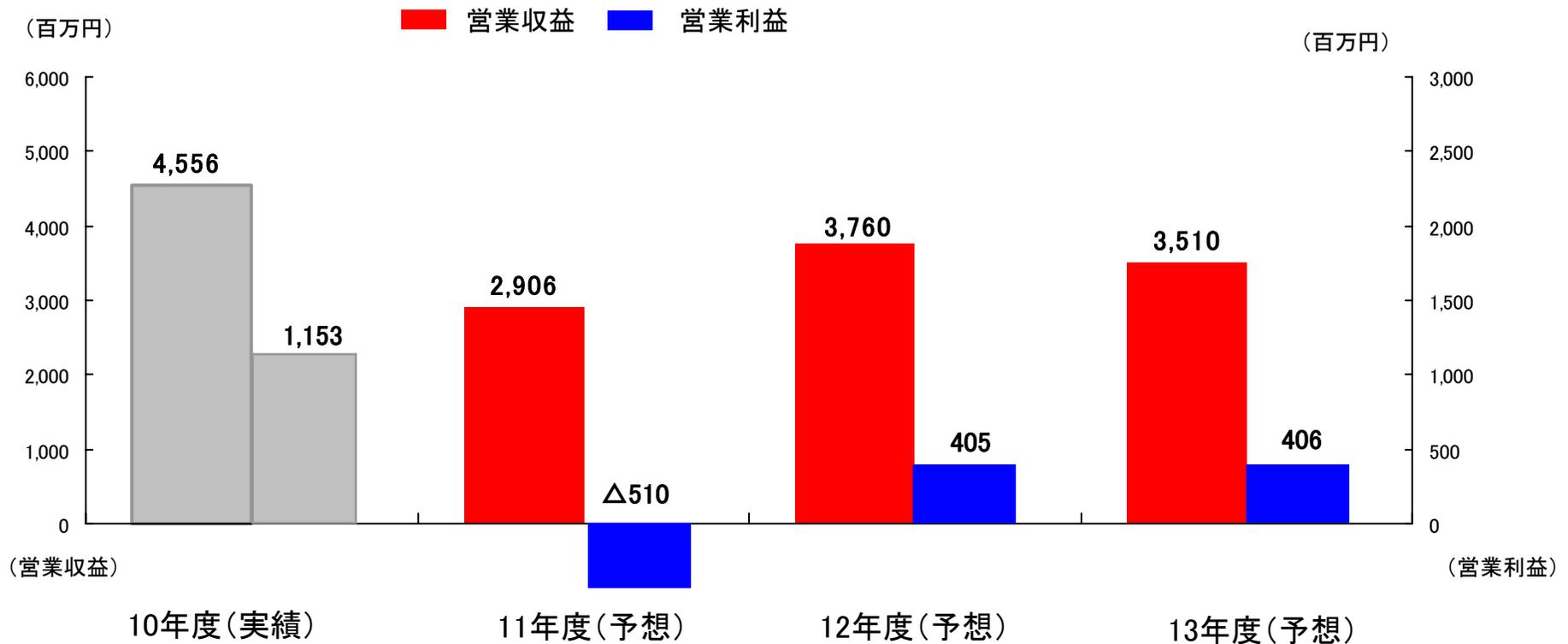
	ホールセール			
	11年度	12年度	13年度	対10年度
収益	7,012	6,478	6,738	202
前年同期比	(7.3%)	(△ 7.6%)	(4.0%)	(3.1%)
取引件数(件)	896	919	945	△81
前年同期比	(△12.7%)	(2.5%)	(2.9%)	(△ 7.9%)
取扱高(百万円)	195,869	186,108	193,598	7,735
前年同期比	(5.4%)	(△ 5.0%)	(4.0%)	(4.2%)
取引価格(百万円)	218.6	202.6	204.7	23.6
前年同期比	(20.7%)	(△7.3%)	(1.1%)	(13.0%)
手数料率(%)	3.5	3.5	3.5	0.2

ホール

◆要員計画

- ・営業要員 134人
(対10年度プラス 約30人)

販売受託業



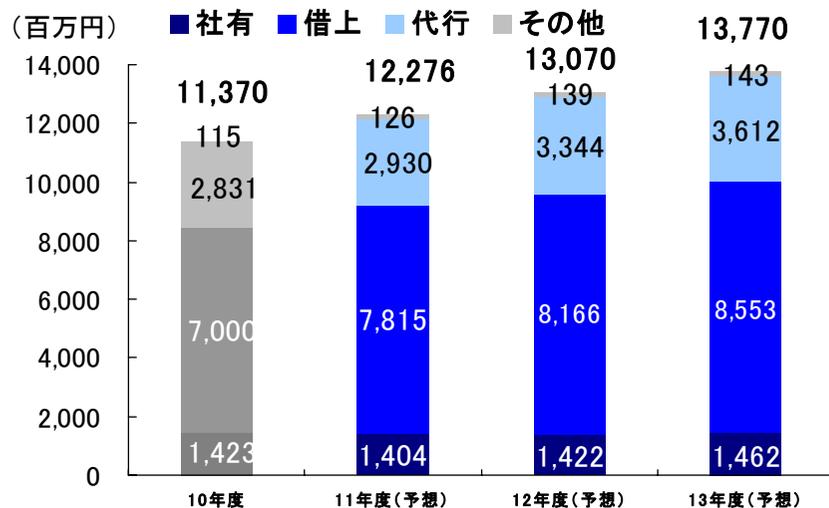
〈販売受託物件の拡大と事業間シナジーの強化〉

- 東急グループ…連携強化による受託物件の確保
- 一般受託…継続事業主との関係強化による受託物件の確保

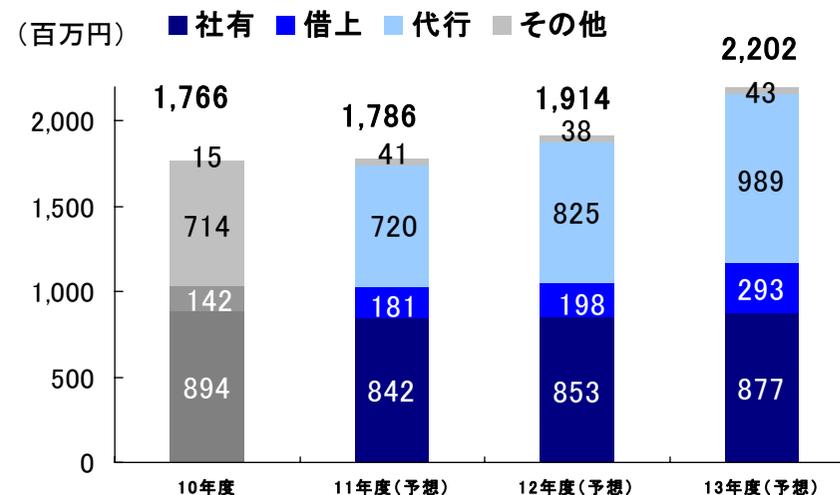
(単位:戸)

	10年度(実績)	11年度(予算)	12年度(計画)	13年度(計画)
引渡し戸数	2,552	1,609	2,092	2,265
うち東急グループ	1,777	975	—	—

営業収益



営業利益



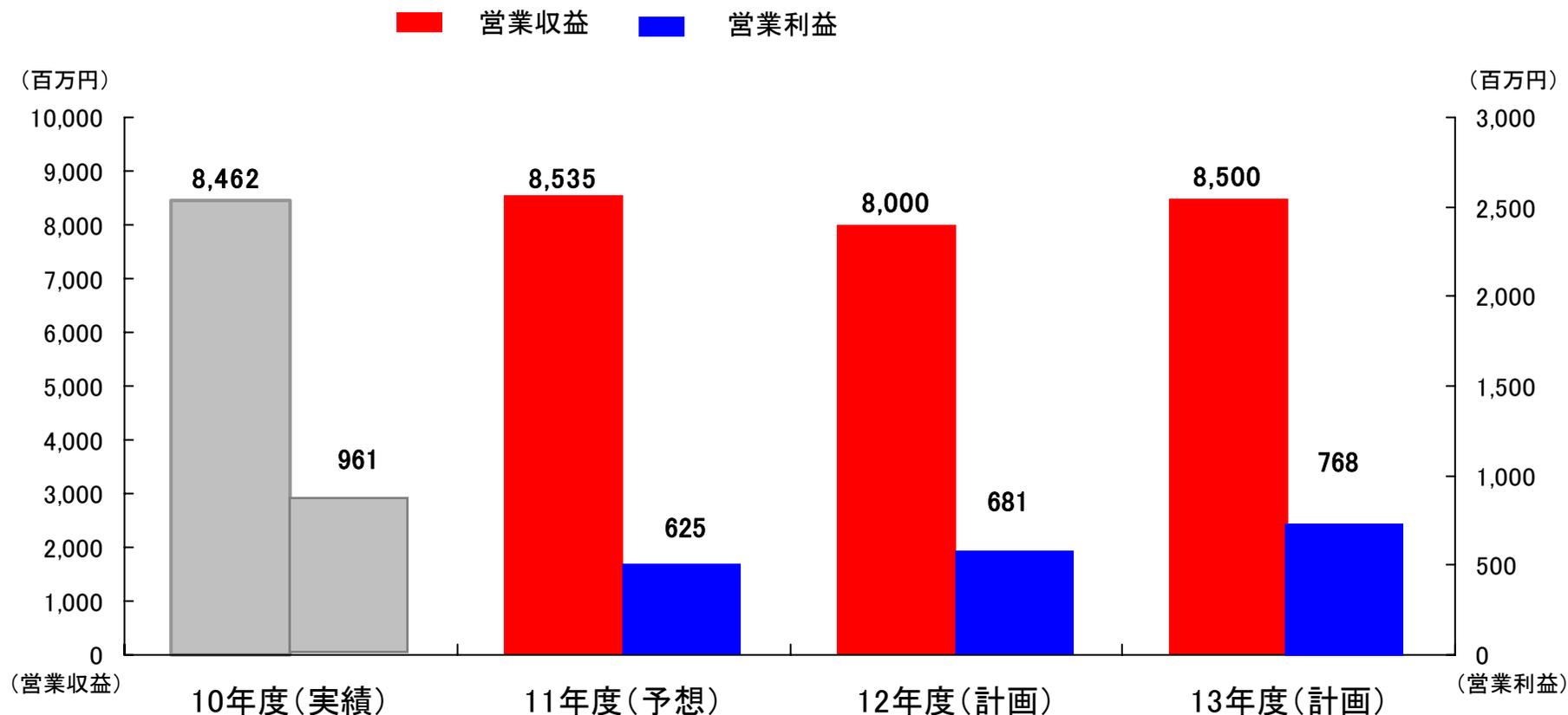
〈ノンアセットストックの開発を強化、安定利益の拡大〉

- 管理代行を中心としたノンアセットストックの規模拡大
- 運営生産性、稼働率向上による利益率の向上

(単位: 戸)

	10年度(実績)	11年度(予算)	12年度(計画)	13年度(計画)
借上(住戸)	5,658	6,446	6,771	7,282
管理代行	68,059	76,712	85,911	93,333
うち一般代行	22,427	24,437	28,414	31,436
うち社宅代行	45,632	52,275	57,497	61,897

不動産販売業



〈多様な情報チャネルを活用し、事業機会を確実に収益化〉

- 早期売却を前提とした短期買取再販の実施
- 売却ニーズを的確に捉え、慎重な投資スタンス継続

貸借対照表(連結)

10年度末

(億円)

資 産	た な 卸 資 産	81
	有 形 固 定 資 産	108
	そ の 他	385
資 産 の 部 合 計		574
負 債	借 入 金	66
	そ の 他	254
負 債 の 部 合 計		320
純 資 産		254
負債及び純資産の部合計		574



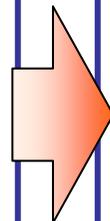
13年度末

(億円)

資 産	た な 卸 資 産	100
	有 形 固 定 資 産	125
	そ の 他	317
資 産 の 部 合 計		542
負 債	借 入 金	49
	そ の 他	192
負 債 の 部 合 計		241
純 資 産		301
負債及び純資産の部合計		542

10年度

売上高経常利益率	9.4%
ROE	13.2%
自己資本比率	44.3%



13年度

売上高経常利益率	10.5%
ROE	12.8%
自己資本比率	55.5%

11年度修正予想



	11年度 修正予想	前年度比 (増減率)	当初予想比 (増減率)
営業収益	56,500	720 (1.3%)	0 (-)
営業利益	4,570	△605 (△11.7%)	40 (0.9%)
経常利益	4,600	△644 (△12.3%)	100 (2.2%)
当期純利益	2,490	△693 (△21.8%)	60 (2.5%)

営業収益

(百万円)

	11年度 修正予想	前年度比 (増減率)	当初予想比 (増減率)
合計	56,500	720 (1.3%)	0 (-)
仲介	32,712	1,388 (4.4%)	404 (1.3%)
販売受託	2,906	△1,649 (△36.2%)	44 (1.6%)
賃貸	12,276	905 (8.0%)	62 (0.5%)
不動産販売	8,535	73 (0.9%)	△502 (△5.6%)
その他	171	△2 (△1.5%)	10 (6.4%)

営業利益

(百万円)

	11年度 修正予想	前年度比 (増減率)	当初予想比 (増減率)
合計	4,570	△605 (△11.7%)	40 (0.9%)
仲介	6,087	1,022 (20.2%)	161 (2.7%)
販売受託	△510	△1,663 (-)	35 (-)
賃貸	1,786	19 (1.1%)	△47 (△2.6%)
不動産販売	625	△336 (△35.0%)	20 (3.4%)
その他	70	75 (-)	7 (11.6%)
消去又は全社	△3,488	276 (-)	△137 (-)