

2011年度決算説明会

目次

- 2011年度 決算 ……1
- 2012年度 業績予想 ……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。

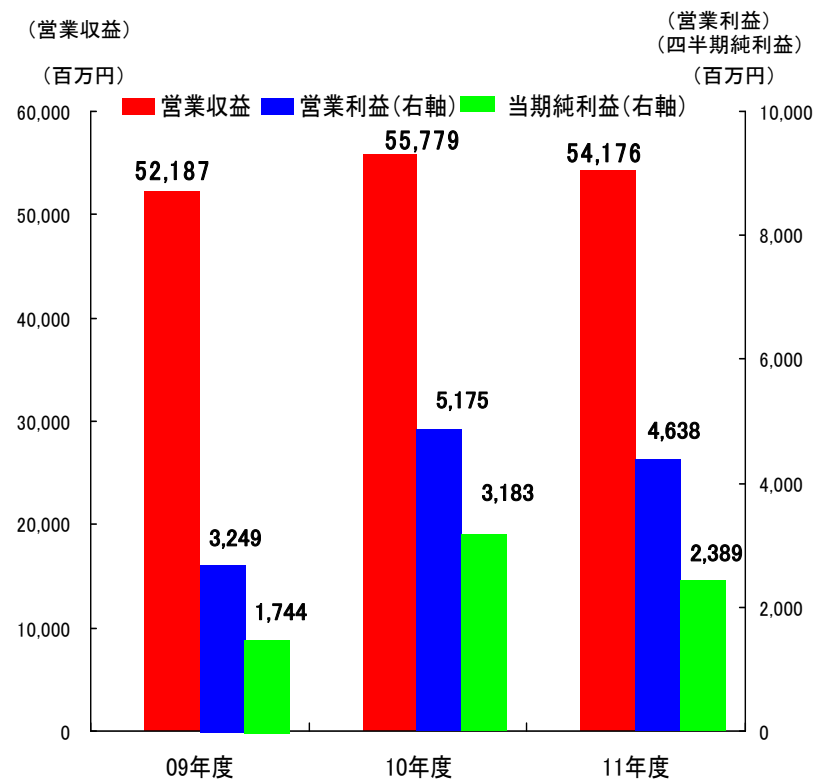
11年度 連結決算概要

11年度連結決算



(百万円)

	10年度 実績	11年度 実績	前年度比 (増減率)	10/31発表 修正予想比 (増減率)
営業収益	55,779	54,176	△1,602 (△ 2.9%)	△ 2,323 (△ 4.1%)
営業利益	5,175	4,638	△536 (△ 10.4%)	68 (1.5%)
経常利益	5,244	4,681	△ 562 (△ 10.7%)	81 (1.8%)
特別利益	682	0	△682 (-)	0 (-)
特別損失	203	0	△203 (-)	0 (-)
当期純利益	3,183	2,389	△793 (△ 24.9%)	△100 (△ 4.0%)



11年度連結決算(セグメント別)



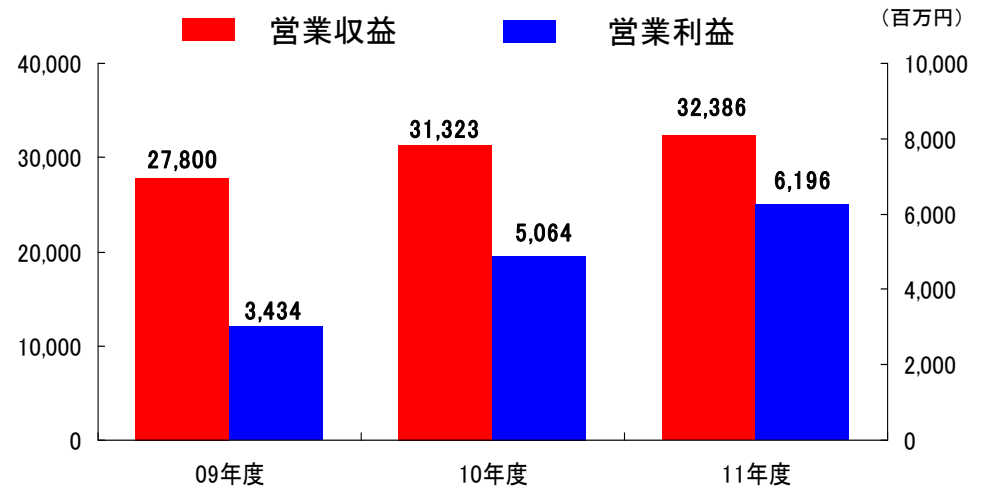
(百万円)

	10年度 実績		11年度 実績		前年同期比		10/31発表 修正予想比	
	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	55,779	5,175	54,176	4,638	△1,602 (△ 2.9%)	△536 (△ 10.4%)	△2,323 (△ 4.1%)	68 (1.5%)
仲介	31,323	5,064	32,386	6,196	1,063 (3.4%)	1,131 (22.3%)	△325 (△ 1.0%)	109 (1.8%)
販売受託	4,556	1,153	2,965	△326	△1,591 (△ 34.9%)	△1,480 (-)	58 (2.0%)	183 (-)
賃貸	11,370	1,766	12,179	1,767	808 (7.1%)	0.4 (0.0%)	△97 (△ 0.8%)	△18 (△ 1.1%)
不動産販売	8,462	961	6,564	381	△1,897 (△ 22.4%)	△579 (△ 60.3%)	△1,971 (△ 23.1%)	△243 (△ 38.9%)
その他	174	△5	197	116	22 (13.2%)	122 (-)	25 (14.8%)	46 (66.0%)
消去又は全社	△108	△3,765	△115	△3,496	△ 7 (-)	268 (-)	△12 (-)	△ 7 (-)

11年度セグメント別実績

仲介業

	10年度実績	11年度実績	増減率
営業収益	31,323	32,386	3.4%
営業利益	5,064	6,196	22.3%
営業利益率	16.2%	19.1%	2.9P



リテール

- 増減要因・・・平均価格、手数料率の上昇
- 出店・・・5店舗(桜新町、旗の台、大森、川崎、仙台駅前)
※12年4月に北千住、札幌円山を出店
5月に横浜元町を出店

<売買仲介実績>

	リテール		ホールセール		合計	
	11年度実績	前年度比	11年度実績	前年度比	11年度実績	前年度比
収益	23,003	215 (1.0%)	7,158	621 (9.5%)	30,161 [※]	836 (2.9%)
件数	13,983	△130 (△0.9%)	929	△97 (△9.5%)	14,912	△227 (△1.5%)
取扱高	468,452	2,591 (0.6%)	200,425	14,561 (7.8%)	668,878	17,153 (2.6%)
平均価格	33.5	0.5 (1.5%)	215.7	34.6 (19.1%)	44.9	1.8 (4.2%)
手数料率	4.8	0.1	3.4	0.1	4.4	0.1
店舗数(期末)	116	5	5	0	121	5

ホールセール

- 増減要因・・・平均価格、手数料率の上昇
- 中国の交通銀行と業務提携
- 12年2月に上海現地法人設立

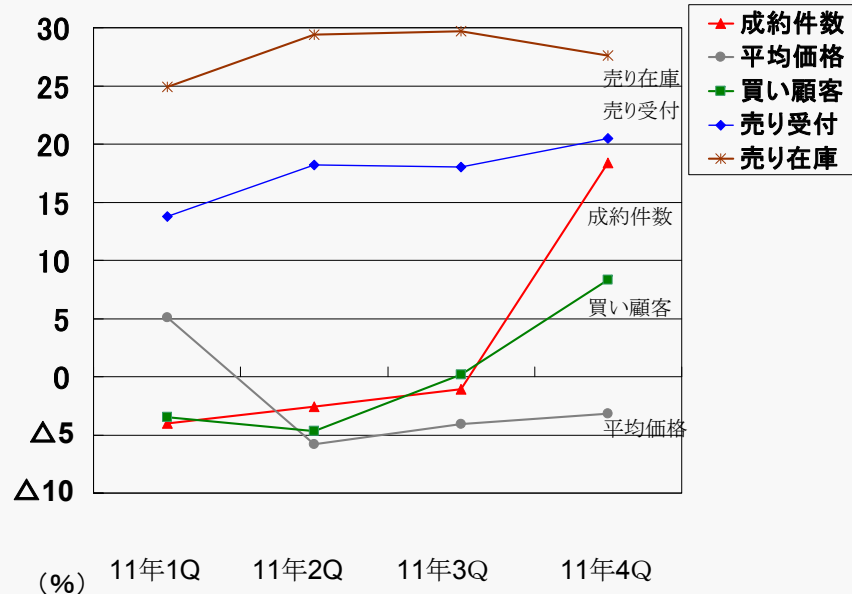
※仲介収益323億86百万円との差額22億24百万円は賃貸仲介収益によるものです。

11年度セグメント別実績

売買仲介リテール

- 成約件数、買い顧客は4Qより増加傾向
- 売り受付、売り在庫は高水準継続

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

- 不動産業者、事業法人のシェア上昇
- 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

	投資法人・不動産ファンド	不動産業者	事業法人	その他
09年度	20.8%	38.5%	24.9%	15.8%
10年度	27.9%	33.3%	24.9%	13.9%
11年度	23.8%	34.1%	26.4%	15.9%

物件種別

	オフィスビル	レジデンス	その他
09年度	26.3%	44.3%	29.4%
10年度	22.5%	53.5%	24.0%
11年度	23.3%	37.5%	39.2%

価格帯別

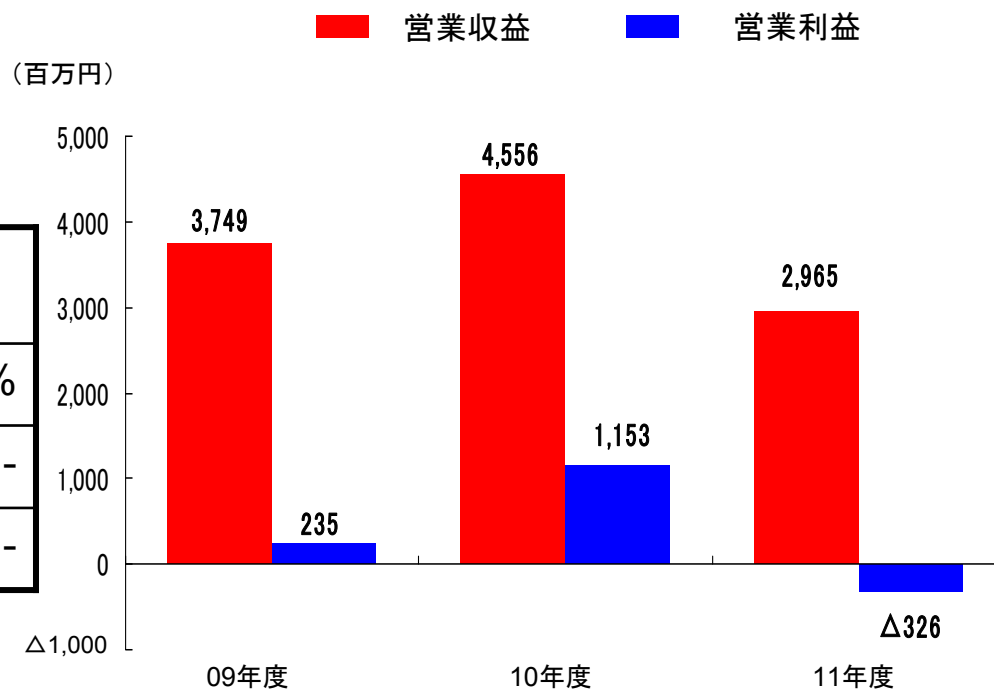
	1億未満	3億未満	10億未満	10億以上
09年度	18.5%	29.6%	42.5%	9.4%
10年度	12.6%	24.6%	35.3%	27.5%
11年度	8.6%	19.7%	35.5%	36.1%

* 当社ソリューション事業本部の契約ベースの実績

11年度セグメント別実績

販売受託業

	10年度 実績	11年度 実績	増減率
営業収益	4,556	2,965	△34.9%
営業利益	1,153	△326	-
営業利益率	25.3%	-	-



- 増減要因・・・大型物件の引渡計上戸数減少により減収減益
- 主な引渡し物件・・・「ルフォン不動前」、「ブランズ東雲」、「ドレッセ青葉台プレエスタ」

	09年度 実績	10年度 実績	11年度 実績
計上戸数	2,449	2,552	1,574
うち東急グループ	1,603 (65.5%)	1,777 (69.6%)	944 (60.0%)

11年度セグメント別実績

賃貸業

(百万円)

	10年度実績	11年度実績	増減率
営業収益	11,370	12,179	7.1%
営業利益	1,766	1,767	0.0%
営業利益率	15.5%	14.5%	△1.0 P

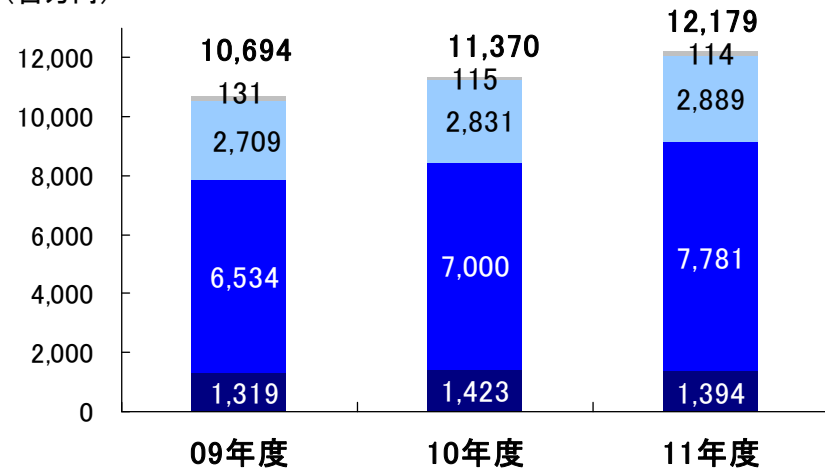
増減要因・・・借上、代行の管理戸数拡大により増収となるも、社有物件の賃料収入減、営業費用の増加等により営業利益は横ばい

(単位:戸)

	09年度実績	10年度実績	11年度実績
借上(住戸)	5,406	5,658	6,455
管理代行	64,052	68,059	76,927
うち一般代行	21,993	22,427	23,785
うち社宅代行	42,059	45,632	53,142

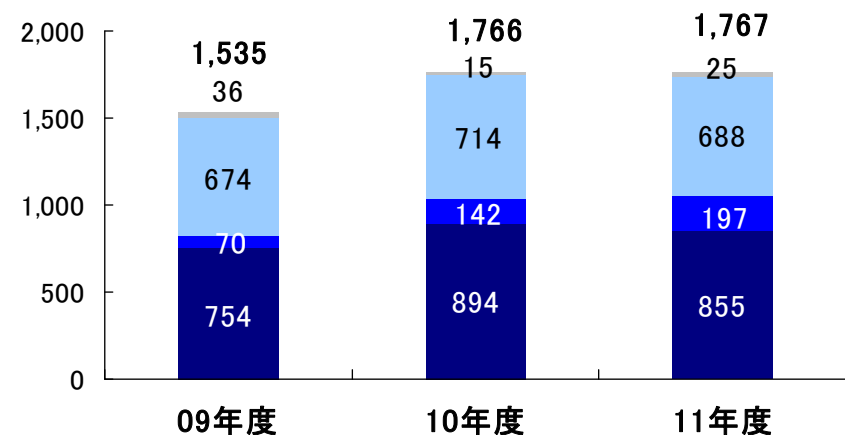
営業収益

(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

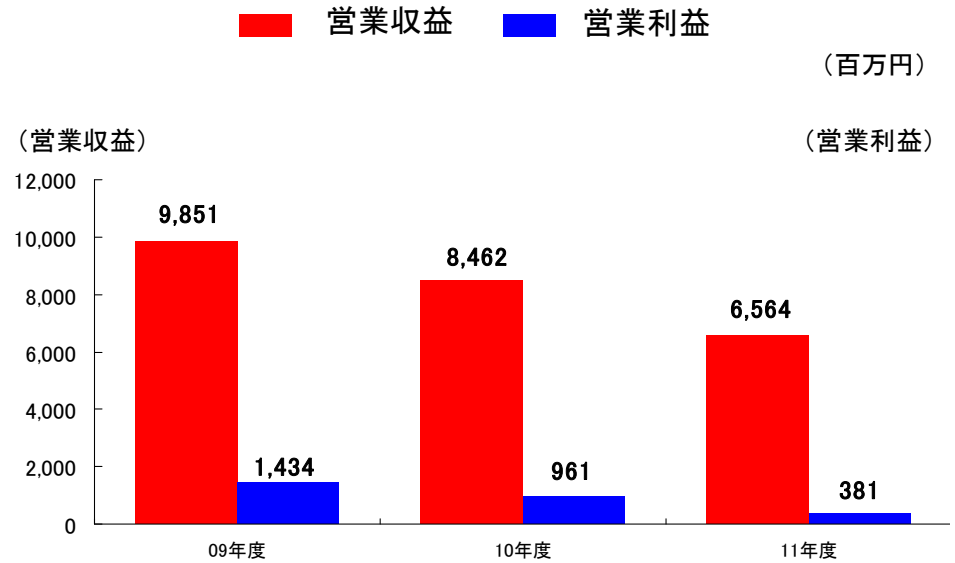


11年度セグメント別実績

不動産販売業

(百万円)

	10年度 実績	11年度 実績	増減率
営業収益	8,462	6,564	△ 22.4%
営業利益	961	381	△60.3%
営業利益率	11.4%	5.8%	△5.6 P



増減要因・・・等価交換型自社分譲マンションの計上戸数の減少、新規案件の取得に厳選して取り組んだことにより、減収減益

仕入れ 時期	買取戸数	再販戸数	11年度 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	371	9	6	2	1
07年度	447	429	18	15	0	3
08年度	256	232	24	21	0	3
09年度	174	149	25	23	0	2
10年度	184	120	64	43	1	20
11年度	152	117	35	14	2	19
計	1,795	1,619	176	123	5	48

11年度BS(連結)

(百万円)

	11年度 実績	10年度末比	増減率
資産	58,357	927	1.6%
現預金等	22,103	1,503	7.3%
うち資金運用分	10,505	990	10.4%
たな卸資産	7,445	△ 703	△ 8.6%
有形固定資産	11,287	512	4.8%
負債	31,420	△ 596	△ 1.9%
借入金	4,719	△ 1,861	△ 28.3%
前受金	2,614	787	43.1%
受託預り金	8,881	179	2.1%
未払法人税等	2,013	671	50.1%
純資産	26,937	1,523	6.0%

増減要因

資産 (対10年度末 9.2億)

: 現預金等 15億

: たな卸資産 △7億

: 有形固定資産 5.1億

負債 (対10年度末 △5.9億)

: 受託預り金 1.7億

: 借入金 △18.6億

純資産 (対10年度末 15.2億)

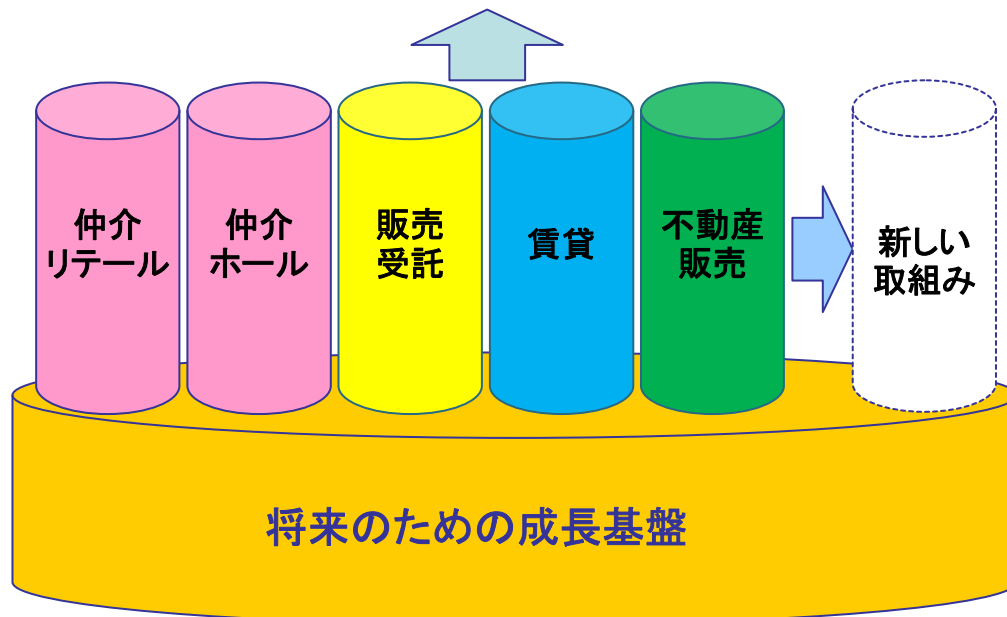
: 自己資本比率 46.2%

2012年度業績予想について

2012年度連結予算の基本方針

- ① 中計2年目の損益目標の確保(営業収益590億、経常利益55億)
- ② コスト構造改革の推進、将来の成長に向けた投資の加速
- ③ 将来ビジョン(3つのNO.1)の達成に向けた施策の推進

将来ビジョン
(お客様評価No.1、生産性No.1、働きやすさNo.1)



投資の加速

働き方の進化

支える仕組みづくり

投資の加速

- 『ブランド・インフラ』への投資
- －ブランド向上のための広告宣伝強化
 - －ホームページの全面リニューアル
 - －システムなどのインフラ整備
- 『事業』への投資
- －新規店舗の出店加速
 - －分譲事業やファンドへのエクイティ出資拡大
- 『人』への投資
- －新卒・中途採用の拡大、研修の最適化

働き方の進化

- －お客様志向の徹底、接客の質的向上
- －システム・ツール整備による営業時間の確保

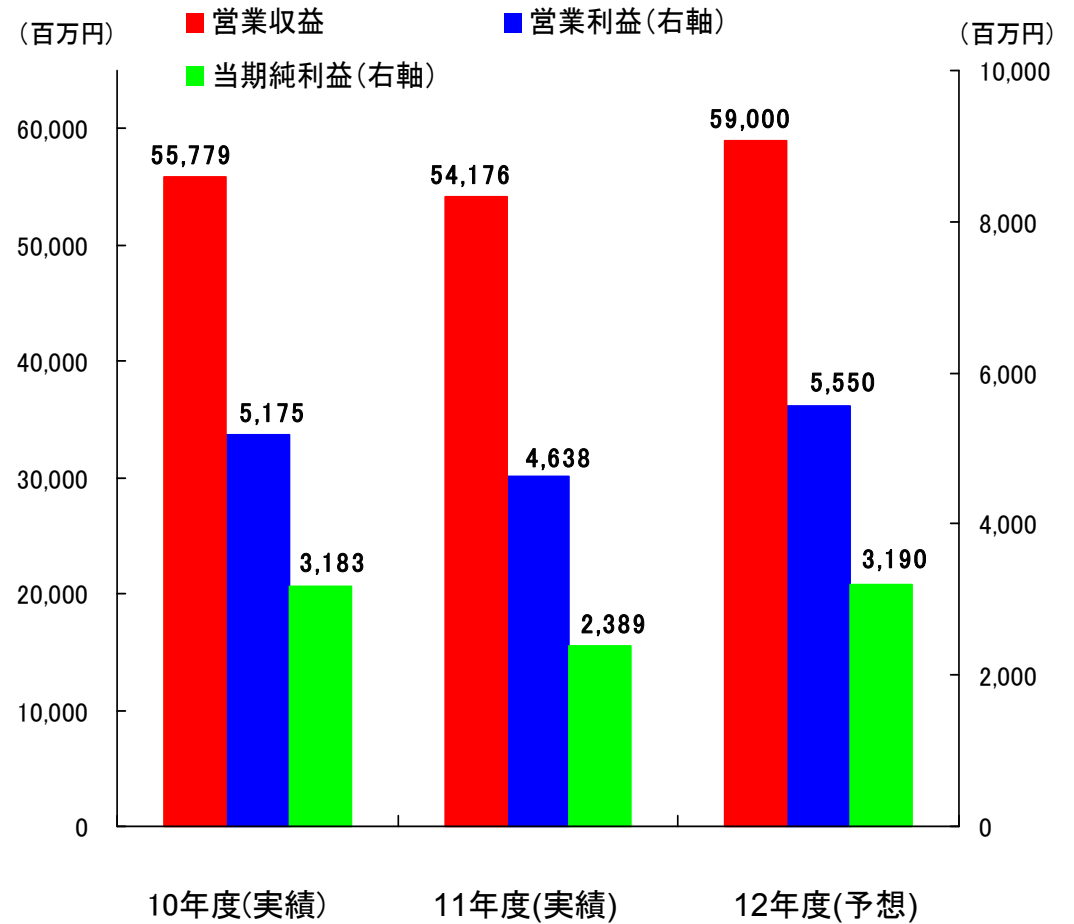
支える仕組みづくり

- －業務プロセス見直し、業務効率化の推進
- －人事・マーケティング機能の強化

12年度連結予想

(百万円)

	12年度予想	前年度比 (増減率)
営業収益	59,000	4,823 (8.9%)
営業利益	5,550	911 (19.6%)
経常利益	5,500	818 (17.5%)
特別利益	0	(-)
特別損失	0	(-)
当期純利益	3,190	800 (33.5%)

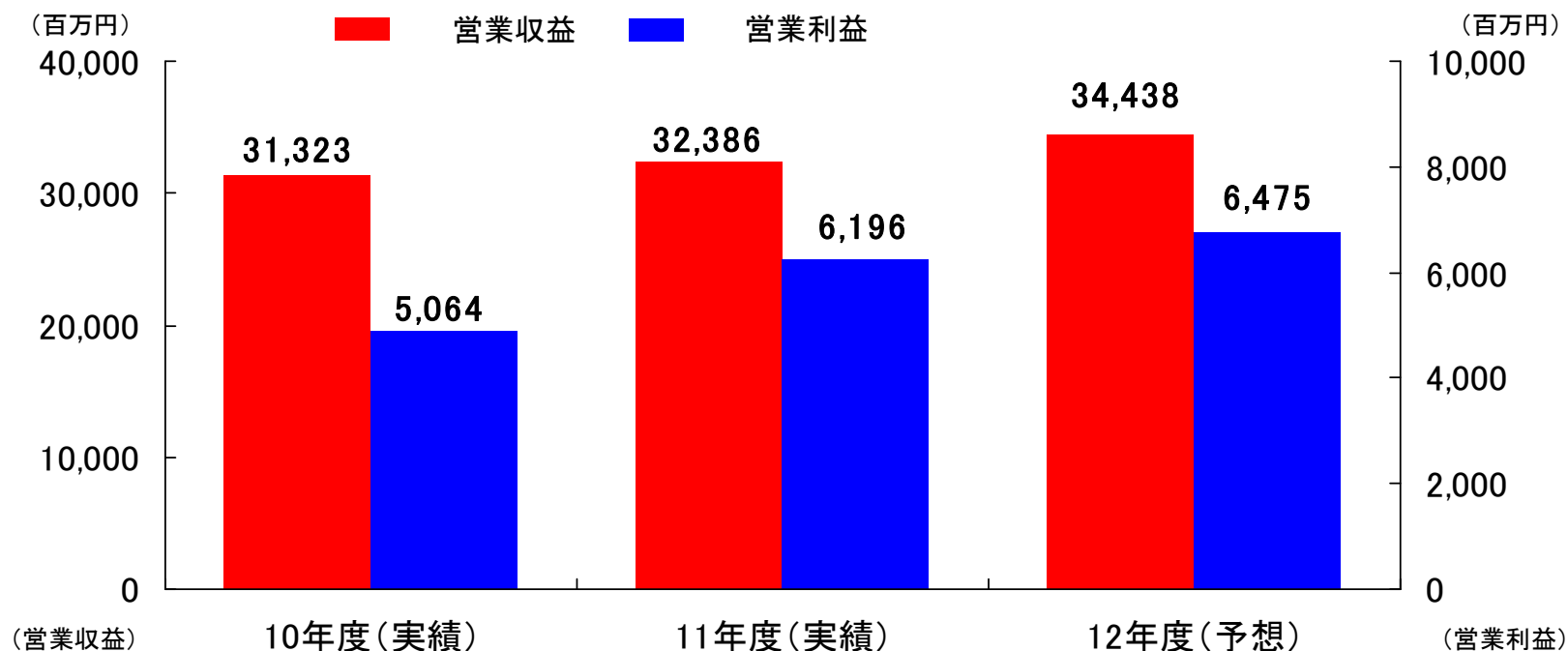


12年度連結予想(セグメント別)

(百万円)

	11年度 実績		12年度 予想		前年同期比	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
合計	54,176	4,638	59,000	5,550	4,823 (8.9%)	911 (19.6%)
仲介	32,386	6,196	34,438	6,475	2,051 (6.3%)	279 (4.5%)
販売受託	2,965	△326	4,086	753	1,121 (37.8%)	1,080 (-)
賃貸	12,179	1,767	13,061	1,791	882 (7.2%)	24 (1.4%)
不動産販売	6,564	381	7,363	363	799 (12.2%)	△17 (△4.7%)
その他	197	116	152	102	△44 (△22.8%)	△14 (△12.5%)
消去又は全社	△115	△3,496	△102	△3,937	13 (-)	△440 (-)

仲介業(1)



リテール <一般エンドを中心とした件数積上げと積極的な店舗展開>

- 売り物件の収集強化による成約件数の確実な積上げ
- 積極的な店舗展開による市場シェアの拡大 (11年度末店舗数：116店舗)
 - ※ 関西圏への積極的な店舗展開の検討

ホール <マーケット変化への的確な対応による更なるシェア拡大>

- 東アジア圏(中国、香港、台湾、韓国など)の投資家開拓、取組み強化
- 仲介機会獲得を目的としたファンドへのエクイティ投資の強化

仲介業(2)

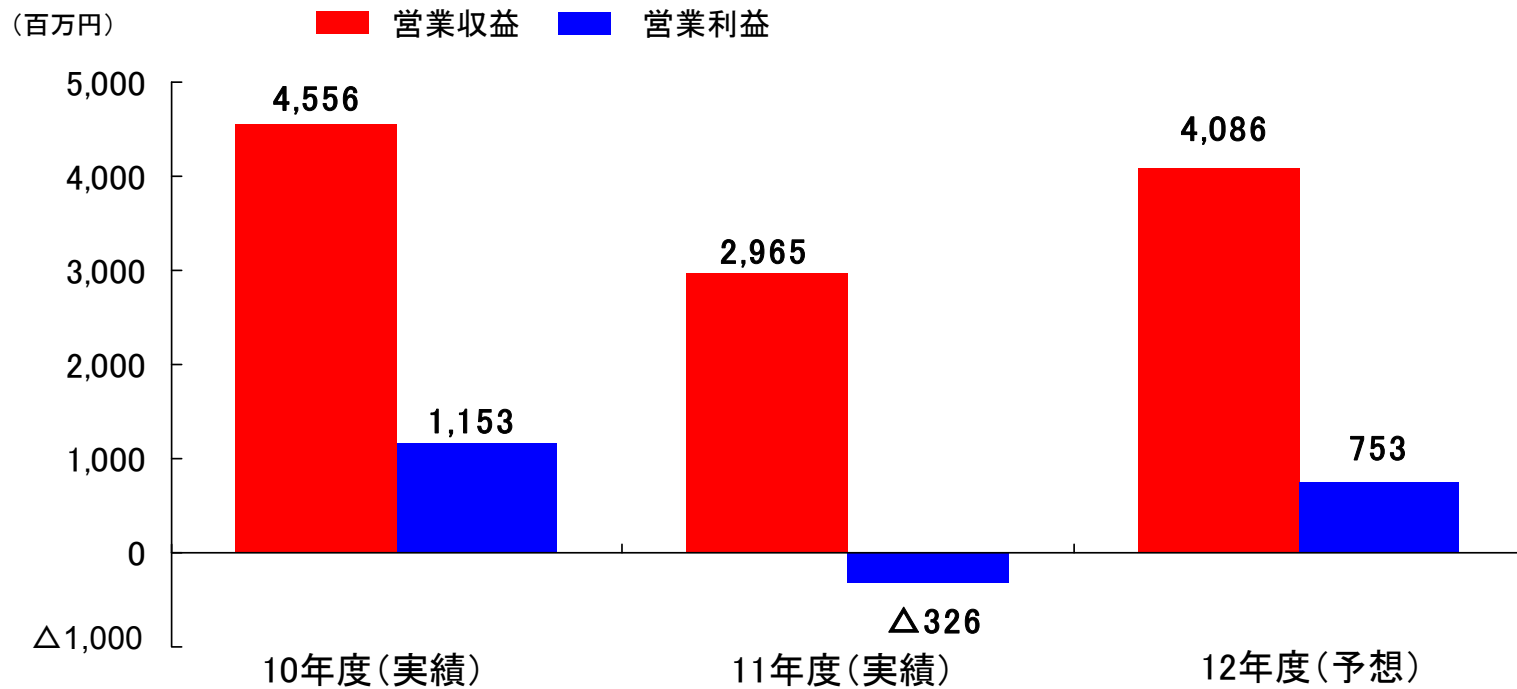


(百万円)

	リテール		ホールセール		合計	
	12年度 予想	前年度比	12年度 予想	前年度比	12年度 予想	前年度比
収益	24,494	1,491 (6.5%)	7,568	410 (5.7%)	※ 32,063	1,901 (6.3%)
件数	15,246	1,263 (9.0%)	970	41 (4.4%)	16,216	1,304 (8.7%)
取扱高	517,769	49,316 (10.5%)	226,939	26,514 (13.2%)	744,708	75,830 (11.3%)
平均価格	34.0	0.5 (1.4%)	234.1	18.3 (8.5%)	45.9	1.1 (2.4%)
手数料率	4.7	△0.1	3.3	△0.1	4.3	△0.1
店舗数(期末)	121	5	5	0	126	5

※前頁仲介収益344億38百万円との差額23億74百万円は賃貸仲介収益によるものです。

販売受託業



エクスタワー武蔵小杉



クロスエアタワー(池尻大橋)



ワテラスタワーレジデンス(淡路町)



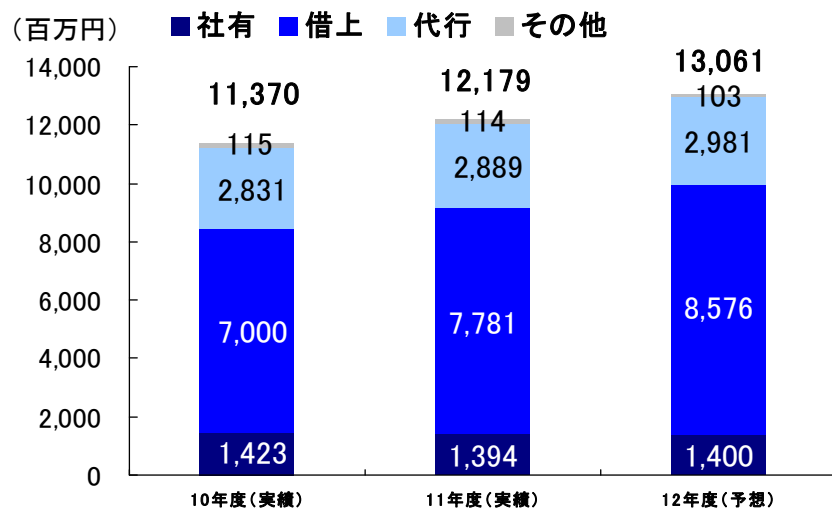
〈受託物件拡大による安定した収支構造の構築〉

- 東急グループとの連携強化による受託物件の開発強化
- 継続事業主へのアプローチ強化、受託機会獲得のための分譲事業への一部出資

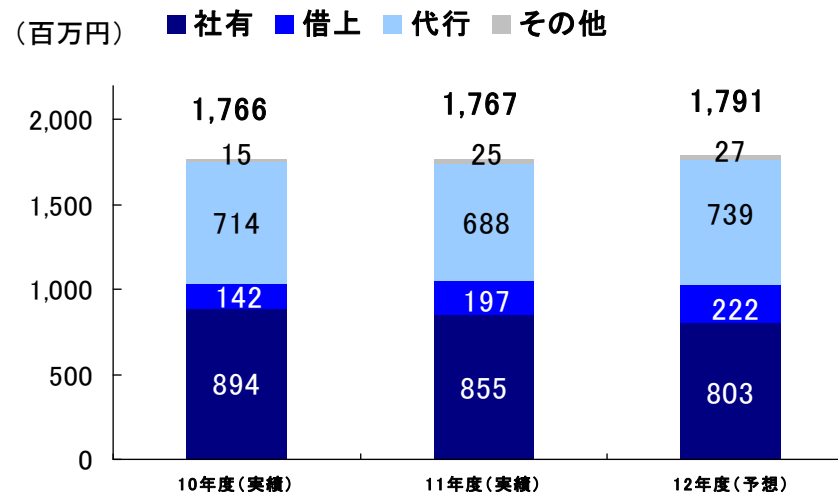
(単位:戸)

	10年度(実績)	11年度(実績)	12年度(予想)
引渡し戸数	2,552	1,574	2,051
うち東急グループ	1,777 (69.6%)	944 (60.0%)	1,075 (52.4%)

営業収益



営業利益



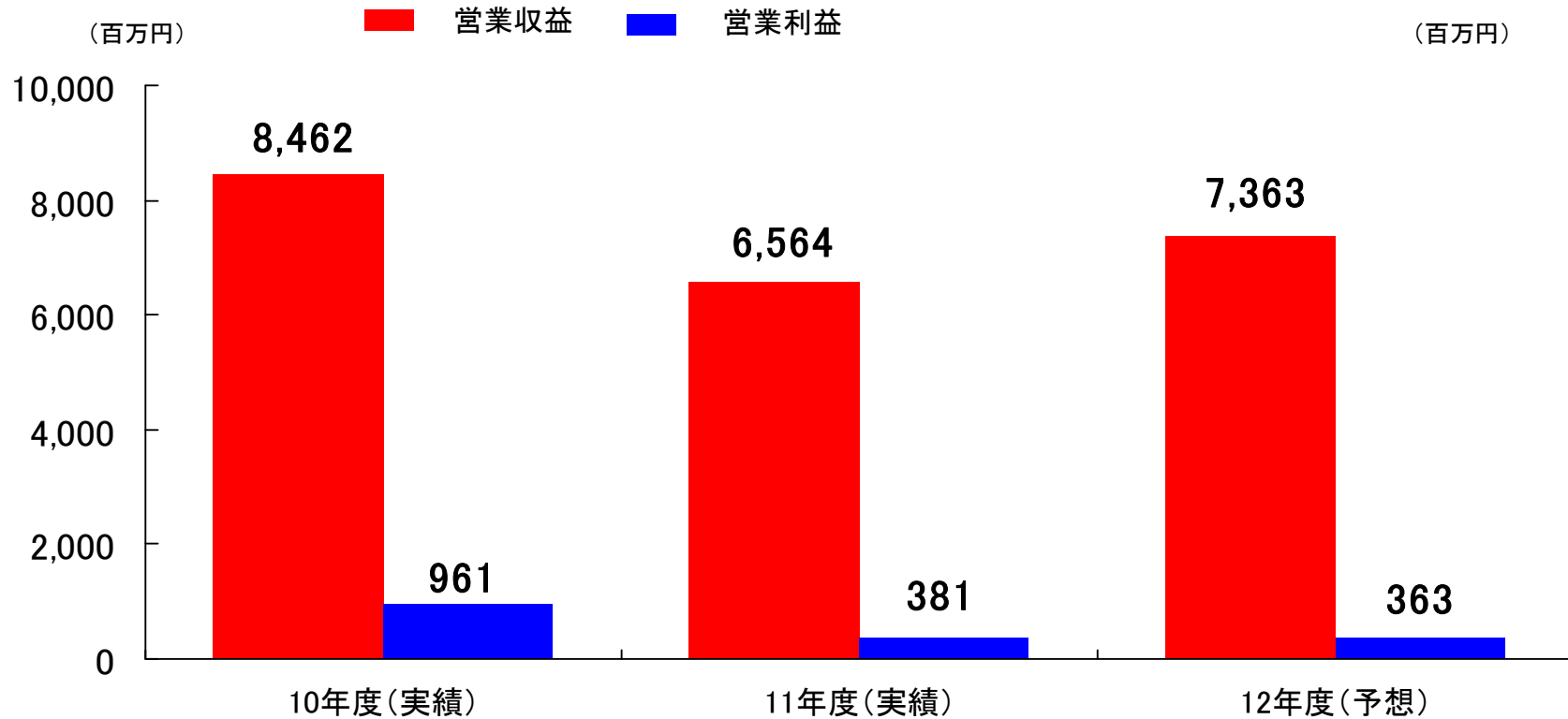
〈ノンアセットストックの積上げによる安定的な利益基盤の構築〉

- 借上、管理代行を中心とした管理戸数の拡大
- 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(実績)	12年度(予想)	前年度比	
借上(住戸)	5,658	6,455	6,980	+525	(+8.1%)
管理代行	68,059	76,927	81,740	+4,813	(+6.2%)
うち一般代行	22,427	23,785	26,358	+2,573	(+10.8%)
うち社宅代行	45,632	53,142	55,382	+2,240	(+4.2%)

不動産販売業



〈多様な情報チャネルを活用した事業機会の確実な収益化〉

●案件を厳選した中短期回転型の買取再販の継続

●総合不動産流通業の強みを活かした分譲事業モデルの取組み強化

(仲介情報 ⇒ 買取 ⇒ 分譲事業計画 ⇒ 販売 ⇒ 賃貸管理代行)

(主な分譲案件・計上予定時期)

	プロジェクト	事業形態
2012年度	中落合	単独自社分譲
2013年度	新中野	等価交換事業
	代々木上原	等価交換事業
	赤坂	共同事業(70%)