

# 2012年度第2四半期決算説明会

## 目次

- 2012年度 第2四半期決算 …… 1
- 2012年度 業績予想について…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。

# 12年度第2四半期 連結決算概要

# 12年度第2四半期連結決算



(百万円)

	12年度 2Q実績	前年同期比		当初予想比	
		増減額	増減率	増減額	増減率
営業収益	27,899	2,814	11.2%	△910	△3.2%
仲介	17,124	1,774	11.6%	234	1.4%
販売受託	996	95	10.6%	32	3.4%
賃貸	6,520	606	10.3%	100	1.6%
不動産販売	3,265	337	11.5%	△1,290	△28.3%
その他	50	△3	△6.7%	8	19.0%
消去又は全社	△58	3	-	4	-
営業利益	1,826	1,087	147.1%	606	49.8%
仲介	3,495	1,269	57.1%	548	18.6%
販売受託	△643	87	-	64	-
賃貸	961	126	15.1%	140	17.1%
不動産販売	177	△29	△14.4%	13	7.9%
その他	△347	△343	-	△377	-
消去又は全社	△1,816	△21	-	218	-
経常利益	1,871	1,083	137.5%	671	56.0%
特別利益	0	0	-	0	-
特別損失	0	0	-	0	-
当期純利益	1,087	673	162.5%	417	62.4%

## 前年同期比<増収増益>

### 〔営業収益〕

- ・その他業以外の事業が2桁増収により、増収

### 〔営業利益〕

- ・その他業、不動産販売業が減益となるも、仲介業がけん引し、増益を確保(その他業にてエクイティ出資案件の資産売却に伴う損失を計上)

## 当初予想比<減収増益>

### 〔営業収益〕

- ・不動産販売業の売上未達を他事業でカバーできず、減収。

### 〔営業利益〕

- ・その他業を除く全ての事業で増益

# 第2四半期セグメント別実績(仲介業)

## リテール・ホールセールともに増収増益

(百万円)

	リテール		ホールセール		合計	
	12年度 2Q実績	前年同期比	12年度 2Q実績	前年同期比	12年度 2Q実績	前年同期比
営業収益	12,175	1,095 (9.9%)	3,887	654 (20.2%)	※ 16,062	1,749 (12.2%)
営業利益	2,162	843 (63.9%)	1,455	438 (43.1%)	3,617	1,280 (54.8%)
件数	7,404	594 (8.7%)	468	20 (4.5%)	7,872	614 (8.5%)
取扱高	242,310	19,350 (8.7%)	109,756	21,358 (24.2%)	352,067	40,709 (13.1%)
平均価格	32.7	△0.01 (△0.04%)	234.5	37.2 (18.9%)	44.7	1.8 (4.3%)
手数料率	4.9	0.1P	3.4	△0.1P	4.4	0P

※前頁の仲介収益171億24百万円との差額10億61百万円は賃貸仲介収益によるものです。

### リテール

#### 前年同期比<増収増益>

- 平均価格は若干低下したものの、成約件数が増加
- 出店・・・3店舗(北千住、札幌円山、横浜元町)
- ※10月に2店舗(武蔵小山、麻布)、11月に1店舗(赤坂)を出店済み

### ホールセール

#### 前年同期比<増収増益>

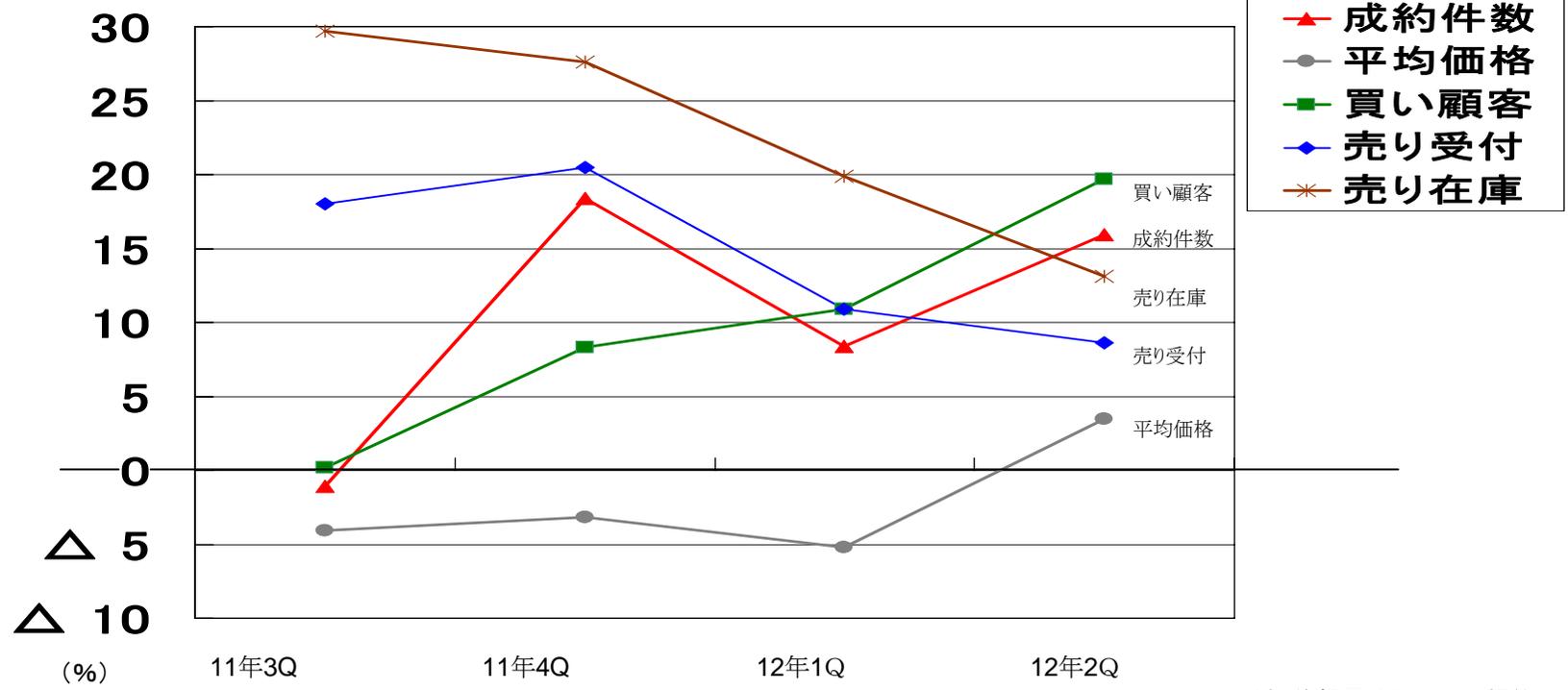
- 成約件数の増加・平均価格の上昇により、取扱高が対前年同期比24%増
- 営業組織体制の変革による営業効率の改善
- GBD(グローバル・ビジネス・デベロップメント・グループ)設置により、受任物件が専任化・大型化。

# 第2四半期セグメント別実績(仲介業)

## 売買仲介リテール(営業指標)

- 買顧客、成約件数は増加傾向、6月より2桁増が4ヶ月継続
- 売り在庫は成約件数増加に伴い、増加幅が縮小傾向(11年3Q+29.7%⇒12年2Q+13.1%)
- 平均価格は、底打ちの兆し(11年3Q△4.1%⇒12年2Q+3.5%)

営業指標の対前年増減率の推移



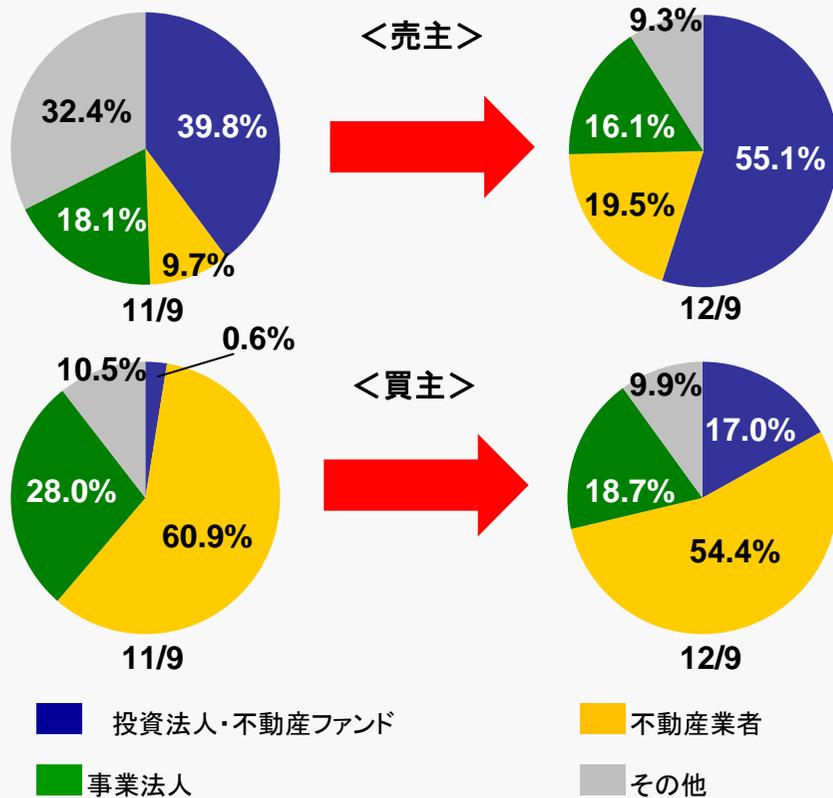
\* 当社首都圏リテールの契約ベースの実績

# 第2四半期セグメント別実績(仲介業)

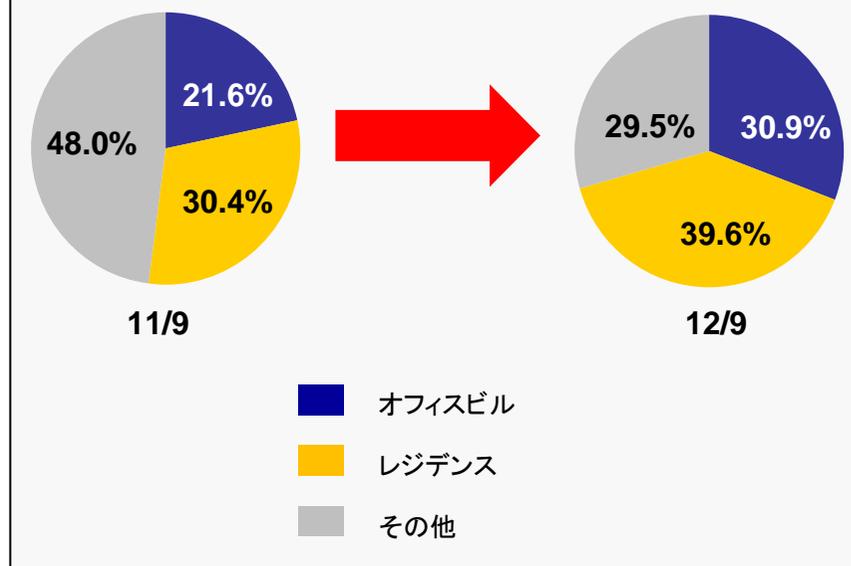
## 売買仲介ホールセール

- 顧客別では、売主・買主ともに投資法人・不動産ファンドからの収入シェアが上昇
- 物件種別では、オフィスビル、レジデンスの収入シェアが上昇

顧客別実績(収入ベース)



物件種別実績(収入ベース)



\* 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)

## 販売受託業

### 前年同期比<増収増益>

- 関西の営業収益は減少したものの、首都圏の営業収益が増加し、増収。赤字縮小
- 当期の主な引渡し物件・・・ブランド本八幡、ブランド金沢八景、レジデンシャル品川中延
- 当期の主な新規受託開発物件・・・ブリリアシティ横浜磯子、サウスゲートタワー川口

(百万円)

	11年度 2Q実績	12年度 2Q実績	増減率
営業収益	901	996	10.6%
営業利益	△730	△643	-
営業利益率	-	-	-

	11年度 2Q実績	12年度 2Q実績	増減率
計上戸数	490	469	△4.3%
うち東急 グループ	222 (45.3%)	302 (64.4%)	36.0% (+19.1P)

(百万円)

	12年度 2Q実績	増減率
営業収益	996	10.6%
首都圏	803	17.3%
関西	193	△10.8%
計上戸数	469	△4.3%
首都圏	444	31.8%
関西	25	△83.7%
取扱高	22,139	△1.5%
首都圏	21,265	18.8%
関西	874	△80.9%

# 第2四半期セグメント別実績(賃貸業)

## 賃貸業

### 前年同期比<増収増益>

- 借上、代行の管理戸数の増加に伴い、増収増益
- 当期の主な新規開発物件・・・リート保有物件12棟616戸の管理開始

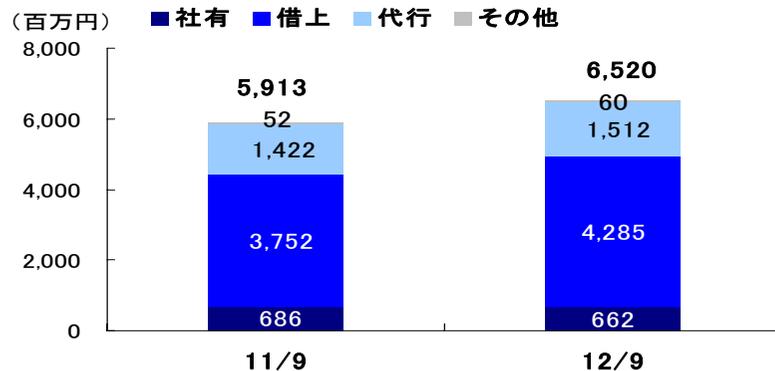
(単位:戸)

(百万円)

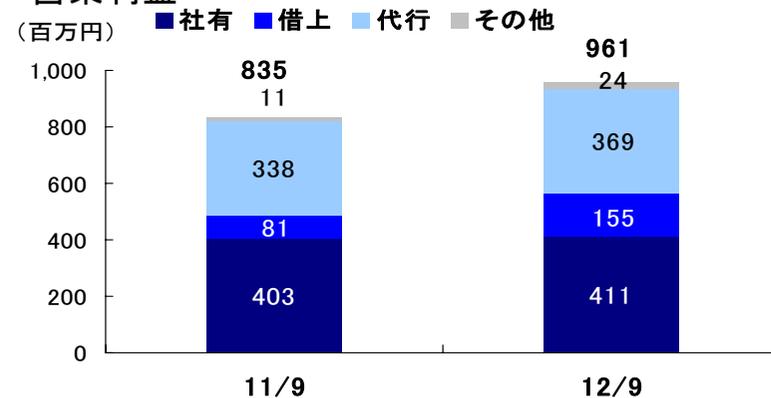
	11年度 2Q実績	12年度 2Q実績	増減率
営業収益	5,913	6,520	10.3%
営業利益	835	961	15.1%
営業利益率	14.1%	14.7%	0.6P

	11年度 2Q実績	12年度 2Q実績	増減率
借上(住戸)	6,055	6,553	8.2%
管理代行	71,382	74,868	4.9%
一般代行	23,032	24,760	7.5%
社宅代行	48,350	50,108	3.6%

### 営業収益



### 営業利益





# 12年度第2四半期BS(連結)



(百万円)

	12年度 2Q実績	11年度末比	増減率
資産	53,077	△ 5,280	△ 9.0%
現預金等	19,760	△ 2,343	△ 10.6%
うち資金運用分	13,041	2,535	24.1%
たな卸資産	6,594	△ 851	△ 11.4%
立替金	2,149	△ 1,841	△ 46.1%
有形固定資産	11,276	△ 11	△ 0.1%
負債	25,964	△ 5,455	△ 17.4%
借入金	4,496	△ 223	△ 4.7%
未払金	1,995	△ 109	△ 5.2%
受託預り金	5,001	△ 3,879	△ 43.7%
未払法人税等	838	△ 1,175	△ 58.4%
純資産	27,112	175	0.7%

## 増減要因

資産 (対11年度末 △52.8億)

： 現預金等 △23.4億

： たな卸資産 △8.5億

： 立替金 △18.4億

負債 (対11年度末 △54.5億)

： 受託預り金 △38.7億

： 借入金 △2.2億

純資産 (対11年度末 1.7億)

： 自己資本比率 51.1%

# 2012年度業績予想について

# 12年度の基本方針(1)

## 基本方針(当初より変更なし)

- 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 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(お客様評価、生産性、働きやすさの3つのNO.1)の達成に向けた施策の推進

### 構造改革

- 構造改革の継続推進  
⇒ 創出された投資原資を全社戦略費として活用
- 業務プロセス見直しによる営業効率向上



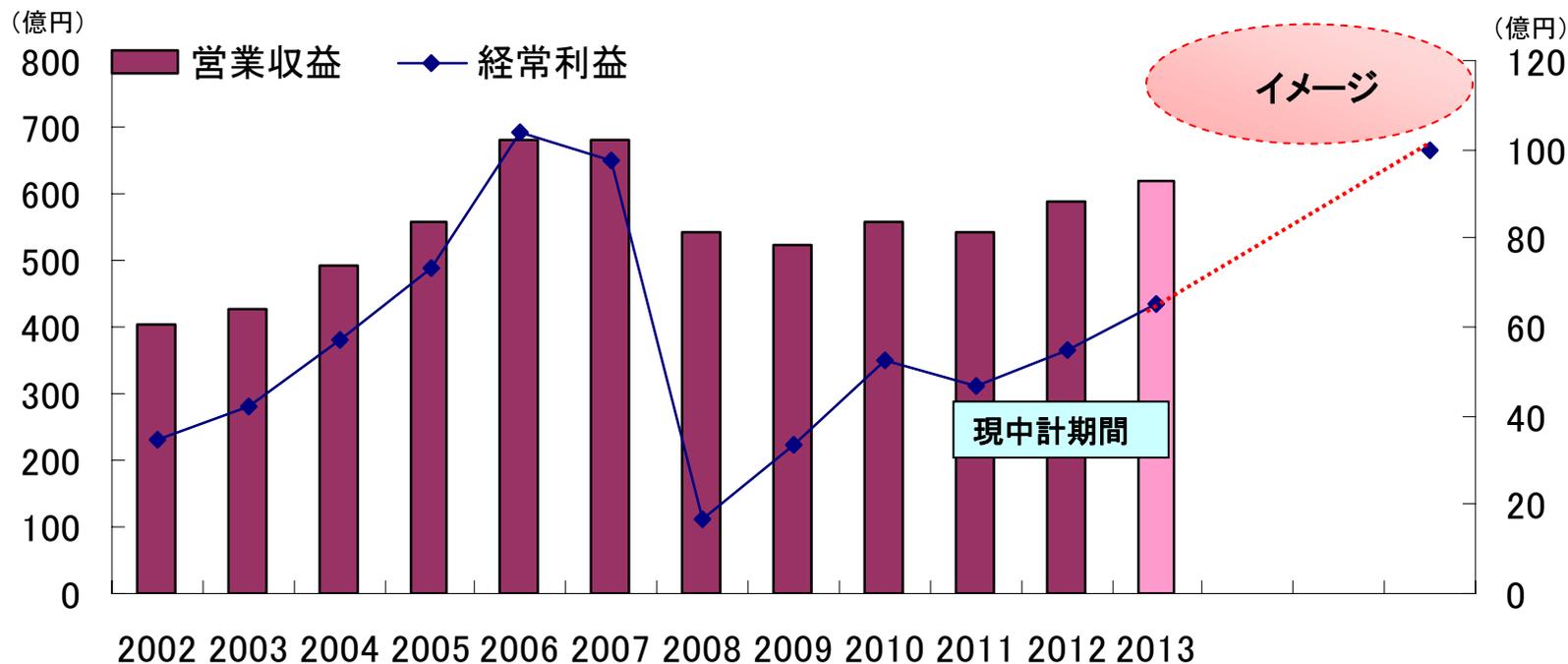
### 投資の加速

- リテール店舗の出店、移転、改装  
⇒ 首都圏・関西圏への出店加速
- 新たな仲介サービスメニュー開始(1年保証)
- 全社ブランドプロモーション
- HPの全面リニューアル
- 営業要員の採用強化
- ITシステムを活用した営業効率向上(iPad、Google+)

# 12年度の基本方針(2)



## 2013年度までに成長基盤を作り、2014年度からの飛躍的成長へ



第1フェーズ

第2フェーズ

**第1フェーズ(～2013年度)**  
 構造改革、成長に向けた投資により、  
 基盤の整備を完了

**第2フェーズ(2014年度～)**  
 投資効果の刈取り、更なる積極的な投資  
 により、飛躍的な成長へ

# 投資の加速(1)店舗政策



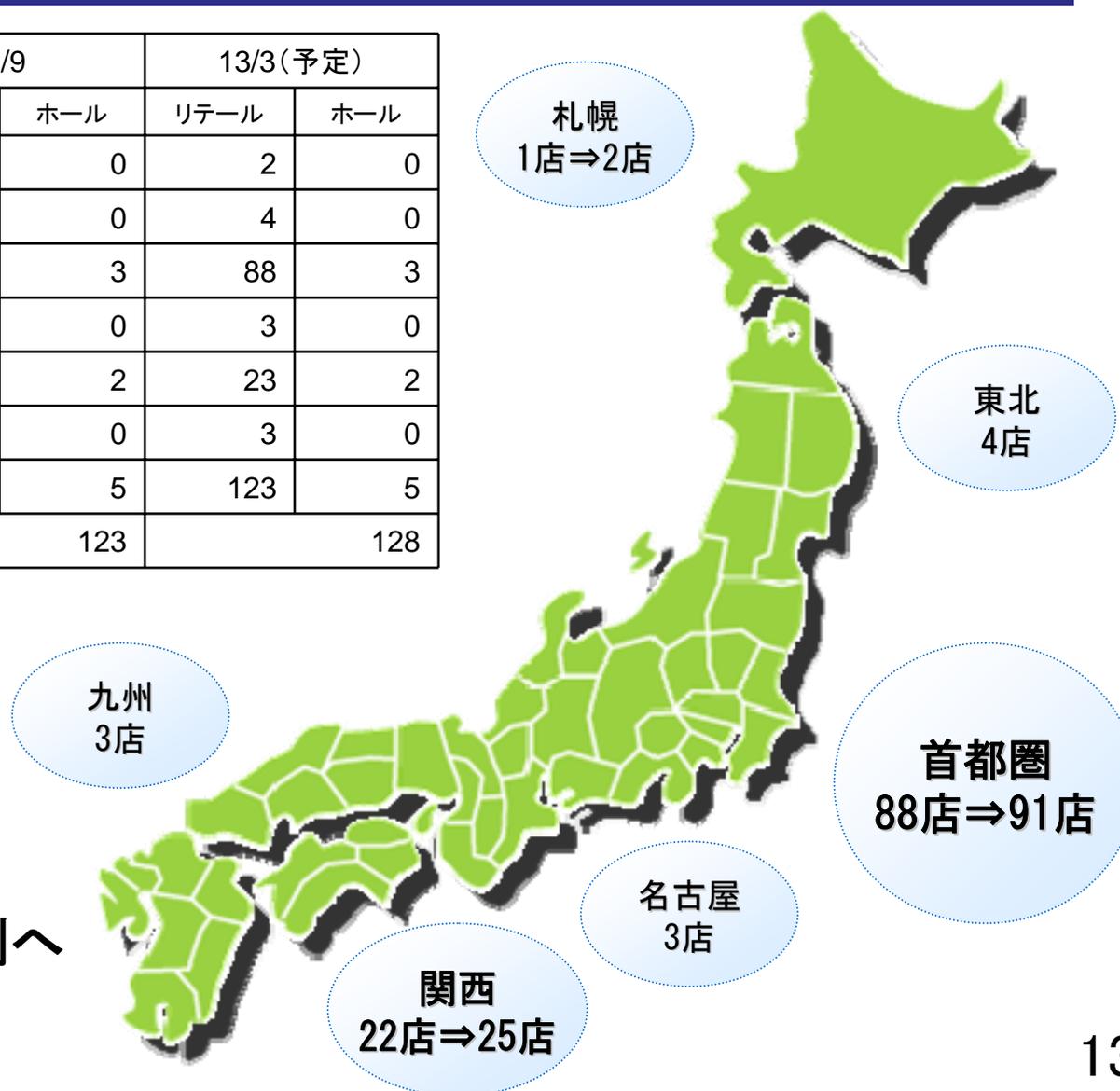
首都圏、関西圏への出店加速(年間+7店舗)。移設、改装も積極推進

	12/3		12/9		13/3(予定)	
	リテール	ホール	リテール	ホール	リテール	ホール
札幌	1	0	2	0	2	0
東北	4	0	4	0	4	0
首都圏	85	3	86	3	88	3
名古屋	3	0	3	0	3	0
関西	20	2	20	2	23	2
九州	3	0	3	0	3	0
合計	116	5	118	5	123	5
	121		123		128	

12年3月末 121店



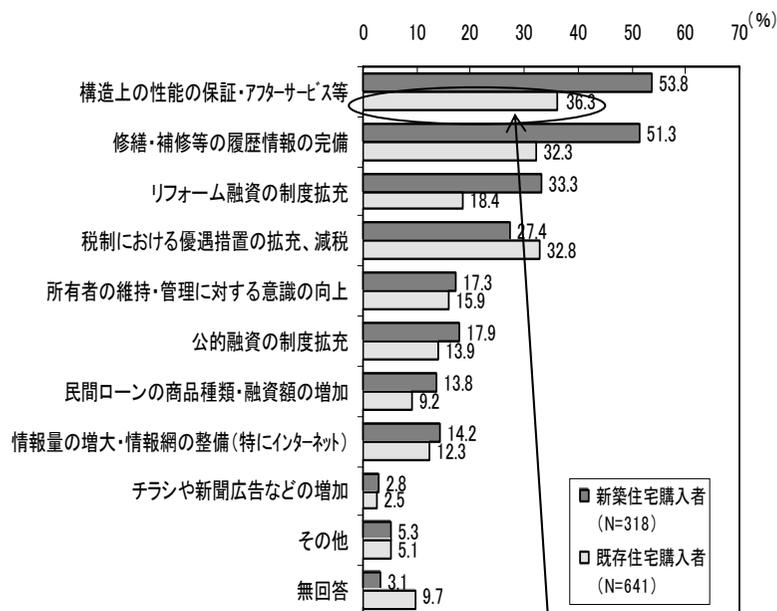
13年3月末に128店舗体制へ



# 投資の加速(2)あんしん仲介保証サービス導入



## 既存住宅の購入に対するニーズ



出所: 社団法人不動産流通経営協会  
「不動産流通業に関する消費者動向調査」

**性能の保証やアフターサービスへの要望が高い**

## 業界初の新サービス

リバブル  
あんしん  
仲介保証

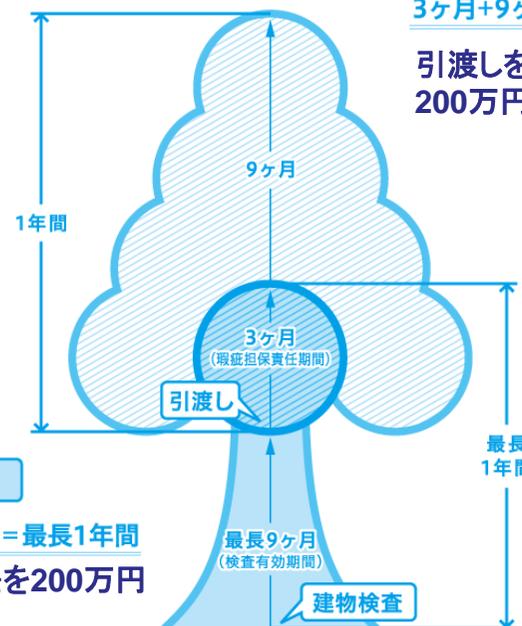
無料で建物検査を行い、引渡しから1年間、補修費用を保証する業界初の新しいサービス

メリット: (売主)・・・瑕疵担保責任の实质免除、他社物件との差別化  
(買主)・・・建物検査済み+保証がつくため、安全・安心

買主さま

3ヶ月+9ヶ月=1年間

引渡しを受けてから  
200万円まで保証



売主さま

9ヶ月+3ヶ月=最長1年間

瑕疵担保責任を200万円  
まで保証

# 投資の加速(3) 全社ブランドプロモーション

**目的** 当社への期待感を伴う「企業認知の向上」

**実施エリア** 首都圏、関西

**実施期間** 2012年11月上旬より2週間

**実施内容** 「交通広告」と「特設webサイト」を組合せて展開  
当社HPへも誘導

**駅貼りポスター**

各センターの最寄駅に掲出

**電車内ビジョン**

JR・東急・東京メトロ各線にて  
動画展開

**バナー広告**

「yahoo!JAPAN」のトップページ、  
中面にバナーを掲出



**特設webサイト**

PC／スマホ用サイトを設置、より深い情報を掲載。当社HPへの誘導も図る



**当社webサイト**

# 12年度連結修正予想

(百万円)

	12年度 修正予想	前年同期比		当初予想比	
		増減額	増減率	増減額	増減率
営業収益	59,000	4,823	8.9%	0	-
仲介	35,177	2,790	8.6%	739	2.1%
販売受託	4,210	1,245	42.0%	124	3.0%
賃貸	13,146	967	7.9%	85	0.7%
不動産販売	6,482	△81	△1.2%	△880	△12.0%
その他	96	△100	△51.1%	△55	△36.6%
消去又は全社	△114	1	-	△11	-
営業利益	5,550	911	19.6%	0	-
仲介	7,151	954	15.4%	675	10.4%
販売受託	740	1,067	-	△13	△1.7%
賃貸	1,865	98	5.5%	73	4.1%
不動産販売	491	109	28.8%	127	35.2%
その他	△355	△472	-	△457	-
消去又は全社	△4,343	△846	-	△406	-
経常利益	5,500	818	17.5%	0	-
特別利益	0	0	-	0	-
特別損失	0	0	-	0	-
当期純利益	3,190	800	33.5%	0	-

## 前年同期比<増収増益>

### [営業収益]

- ・仲介業、販売受託業、賃貸業がその他業、不動産販売業の減収をカバーし、増収

### [営業利益]

- ・その他業が上期の損失の影響により、減益を見込むも、他のセグメントの増益を見込み増益

## 当初予想比<変更なし>

### [営業収益]

- ・不動産販売業、その他業の見通しを下方修正し、他の事業の見通しを上方修正

### [営業利益]

- ・その他業の上期の損失、成長に向けた戦略費用を組み込み、当初予想どおり

## 仲介業

### リテール <一般エンドを中心とした件数積み上げと積極的な店舗展開>

- 首都圏・関西における出店加速、店舗の移設、改装推進
- あんしん仲介保証推進、売却保証システム改定による差別化、HPリニューアルによる売・買情報の拡大

### 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>

- 新たなビジネスフィールドの開拓、グローバル投資家とのネットワーク構築
- 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

(百万円)

	リテール		ホールセール		合計	
	12年度 修正予想	前年度比	12年度 修正予想	前年度比	12年度 修正予想	前年度比
営業収益	25,022	2,019 (8.8%)	7,877	719 (10.0%)	32,899	2,738 (9.1%)
営業利益	4,331	723 (20.0%)	2,931	262 (9.8%)	7,263	985 (15.7%)
件数	15,574	1,591 (11.4%)	958	29 (3.1%)	16,532	1,620 (10.9%)
取扱高	506,935	38,483 (8.2%)	225,730	25,305 (12.6%)	732,666	63,788 (9.5%)
平均価格	32.6	△1.0 (△2.8%)	235.6	19.9 (9.2%)	44.3	△0.5 (△1.2%)
手数料率	4.8	0P	3.4	0P	4.4	0P

※前頁の仲介収益351億77百万円との差額22億77百万円は賃貸仲介収益によるものです。

# 販売受託業

## 販売受託業

### 〈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



エクスタワー武蔵小杉



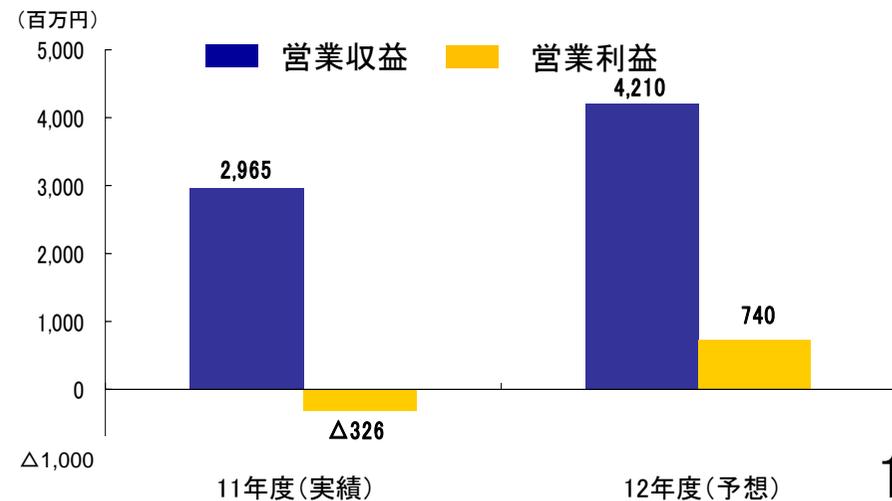
クロスエアタワー(池尻大橋)



ワテラスタワーレジデンス(淡路町)

(単位:戸)

	11年度 (実績)	12年度 (修正予想)	増減率
引渡し戸数	1,574	2,069	31.4%
うち東急 グループ	944 (60.0%)	1,032 (49.9%)	9.3% (△10.1P)



## 賃貸業

### 〈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〉

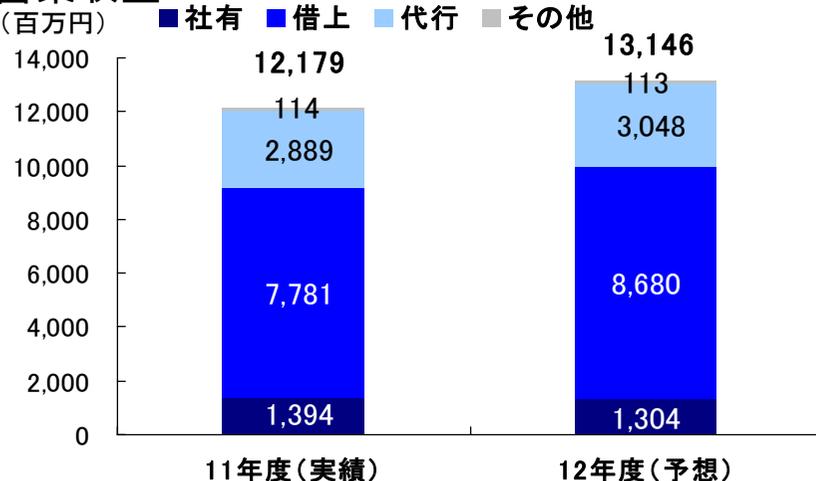
- 借上、管理代行を中心とした管理戸数の拡大
- 運営生産性、稼働率向上による利益率の向上

(単位:戸)

	11年度(実績)	12年度(修正予想)	増減率
借上(住戸)	6,455	6,800	5.3%
管理代行	76,927	78,601	2.2%
うち一般代行	23,785	25,895	8.9%
うち社宅代行	53,142	52,706	△0.8%

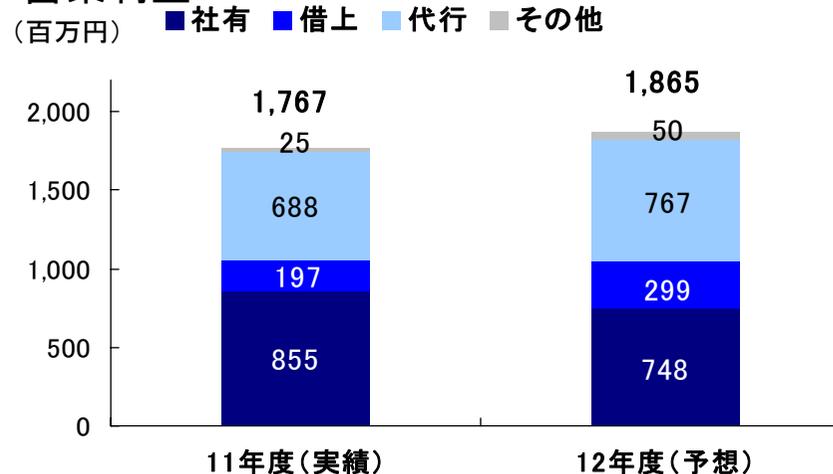
### 営業収益

(百万円)



### 営業利益

(百万円)



## 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
- 投資ファンド向け賃貸マンションの開発、販売検討



### 〈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%)

