

## 平成21年3月期 決算短信

平成21年5月7日  
上場取引所 東

上場会社名 東急リパブル株式会社

コード番号 8879 URL <http://www.livable.co.jp/ir/index.html>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 袖山 靖雄

問合せ先責任者 (役職名) 取締役常務執行役員経営管理本部長 (氏名) 渡辺 和雄

TEL 03-3463-3713

定時株主総会開催予定日 平成21年6月22日

配当支払開始予定日

平成21年6月23日

有価証券報告書提出予定日 平成21年6月22日

(百万円未満切捨て)

## 1. 21年3月期の連結業績(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

## (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期	54,346	△20.2	1,683	△82.5	1,664	△82.9	681	△88.1
20年3月期	68,085	0.1	9,644	△7.3	9,733	△6.3	5,702	△6.5

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利 益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
21年3月期	14.19	—	3.1	3.1	3.1
20年3月期	118.80	—	27.9	16.4	14.2

(参考) 持分法投資損益 21年3月期 ー百万円 20年3月期 ー百万円

## (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
21年3月期	54,455	21,343	39.2	444.60
20年3月期	53,313	21,991	41.1	456.94

(参考) 自己資本 21年3月期 21,340百万円 20年3月期 21,932百万円

## (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年3月期	2,366	△2,570	2,479	16,046
20年3月期	△8,370	△2,026	△2,603	13,770

## 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金					配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
20年3月期	—	11.00	—	23.00	34.00	1,631	28.6	8.0
21年3月期	—	0.00	—	10.00	10.00	479	70.5	2.2
22年3月期 (予想)	—	0.00	—	10.00	10.00		137.2	

## 3. 22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		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 連結累計期間	24,600	△9.5	△1,020	—	△1,060	—	△750	—	△15.63
通期	52,500	△3.4	980	△41.8	860	△48.3	350	△48.6	7.29

#### 4. その他

(1) 期中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 一社 (社名 ) 除外 一社 (社名 )

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの)

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有  
 ② ①以外の変更 無

〔(注) 詳細は、21ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。〕

(3) 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) 21年3月期 48,000,000株 20年3月期 48,000,000株  
 ② 期末自己株式数 21年3月期 986株 20年3月期 632株

(注) 1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、25ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

#### (参考)個別業績の概要

1. 21年3月期の個別業績(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期	48,000	△25.0	897	△90.4	1,040	△89.1	381	△93.0
20年3月期	64,021	△0.2	9,380	△6.5	9,564	△5.6	5,463	△5.0

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
21年3月期	7.94	—
20年3月期	113.81	—

(2) 個別財政状態

	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
21年3月期	52,691	20,959	39.8	436.67
20年3月期	51,686	21,852	42.3	455.26

(参考) 自己資本 21年3月期 20,959百万円 20年3月期 21,852百万円

#### ※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。

## 1 経営成績

### 1. 経営成績に関する分析

#### (1) 当期の経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、世界的な金融危機の深刻化などを契機とした輸出や生産の落ち込みなどにより、景気が悪化いたしました。

当社グループの属する不動産流通業界におきましては、金融機関の融資姿勢の厳格化を受け、事業用及び投資用不動産の取引量が減少するなど、市場環境が大幅に悪化いたしました。

このような環境下において当社グループは、主力事業の売買仲介業において、一般顧客を対象とした実需取引を強化するとともに、全社的な営業費用の削減に努めて参りました。

この結果、当連結会計年度の営業収益は54,346百万円(対前年同期比20.2%減)、営業利益は1,683百万円(対前年同期比82.5%減)、経常利益は1,664百万円(対前年同期比82.9%減)、当期純利益は681百万円(対前年同期比88.1%減)となりました。

(百万円)

	当期	前期	比較	増減率
営業収益	54,346	68,085	△13,739	△20.2%
営業利益	1,683	9,644	△7,960	△82.5%
経常利益	1,664	9,733	△8,068	△82.9%
当期純利益	681	5,702	△5,020	△88.1%

事業の種類別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せん。

#### (仲介)

売買仲介リテール部門におきましては、店舗のスクラップ&ビルドを行い、地域シェアの向上に努めてまいりました。当連結会計年度におきましては「学芸大学」(東京都)、「なかもず」(大阪府)に新規出店いたしました。また、ホールセール部門においてはバリュエーション(価格査定)・インスペクション(物件調査)といったサービス業務に迅速に対応することにより顧客対応力を強化し、ホールセール事業の収益確保に努めてまいりました。

しかしながらリテール・ホールともに大幅に平均取扱価格が低下した結果、売買仲介取扱件数13,395件(対前年同期比9.0%減)、売買仲介取扱高549,321百万円(対前年同期比35.8%減)、賃貸仲介取扱件数9,846件(対前年同期比10.4%減)、仲介業における営業収益は27,537百万円(対前年同期比28.9%減)、営業利益は1,727百万円(対前年同期比81.2%減)となりました。

		当期	前期	比較	増減率
売買仲介	件数 (件)	13,395	14,717	△1,322	△9.0%
	取扱高 (百万円)	549,321	855,272	△305,950	△35.8%
	収益 (百万円)	25,412	36,399	△10,987	△30.2%
賃貸仲介	件数 (件)	9,846	10,990	△1,144	△10.4%
	収益 (百万円)	2,125	2,335	△210	△9.0%
営業収益 (百万円)		27,537	38,735	△11,197	△28.9%
営業利益 (百万円)		1,727	9,169	△7,442	△81.2%

## (販売受託)

販売受託業におきましては、景気の先行き不安と需給の価格ギャップとが相まって、主に一次取得者の住宅取得マインドが後退したことにより、契約率が低下し、販売期間が長期化する傾向となりました。

この結果、取扱件数3,840件(対前年同期比4.7%減)、取扱高164,433百万円(対前年同期比1.7%減)となり、販売受託業における営業収益は5,026百万円(対前年同期比4.5%減)、営業利益は231百万円(対前年同期比47.1%減)となりました。

	当期	前期	比較	増減率
件数 (件)	3,840	4,030	△190	△4.7%
取扱高 (百万円)	164,433	167,238	△2,805	△1.7%
営業収益 (百万円)	5,026	5,262	△236	△4.5%
営業利益 (百万円)	231	437	△206	△47.1%

なお、当連結会計年度の主な販売受託の実績は、マンションでは「ドレッセ青葉台」(276戸)、「THE TOKYO TOWERS」(224戸)、「港北センターヒルズ」(217戸)、「ブランズシティ田園ヒルズ」(153戸)、「サンマークスだいにち」(145戸)など、戸建では「多摩田園都市」(65戸)、「あすみが丘」(44戸)、「カサーレ神戸藤原台」(28戸)、土地では「びゅうヴェルジェ安中榛名」(72区画)、「多摩田園都市」(11区画)などがあります。

## (賃貸)

転貸(借上)・管理代行等のノンアセット事業におきましては、首都圏及び関西圏ともに、転貸・管理代行物件のストック拡充、稼働率の向上に努めてまいりました。また、社有賃貸業においては保有資産を優良化するべく、資産の入替えを図るとともに、高稼働率維持及び運営経費の削減に取り組んでまいりました。

この結果、賃貸業における営業収益は10,411百万円(対前年同期比10.0%増)、営業利益は1,857百万円(対前年同期比10.7%増)となりました。

		当期	前期	比較
賃貸(社有)	住宅(戸)	544	598	△54
	オフィス等(m <sup>2</sup> )	10,089.92	9,682.98	406.94
転貸(借上)	住宅(戸)	4,813	4,024	789
	オフィス等(m <sup>2</sup> )	7,568.24	7,568.24	—
管理代行	管理戸数(戸)	59,739	55,841	3,898

(百万円)

	当期	前期	比較	増減率
賃貸(社有)	1,641	1,560	81	5.2%
転貸(借上)	6,055	5,285	770	14.6%
管理代行	2,583	2,475	108	4.4%
その他	130	143	△12	△8.6%
営業収益	10,411	9,464	947	10.0%
営業利益	1,857	1,677	179	10.7%

なお、主な収益の内訳としては、社有物件では「ウェルスクエア碑文谷」、「アイシン千代水ビル」、「ベルファース月島」、「リバブル用賀ビル」、「リバブル白金ビル」などで1,641百万円(対前年同期比5.2%増)、借上物件では「三宮山田東急ビル」、「AMAX YOKOHAMA」、「グランドメゾン三軒茶屋」、「グランハイツ南雪谷」、「ソレアード葛西」などで6,055百万円(対前年同期比14.6%増)、管理代行では2,583百万円(対前年同期比4.4%増)などがあります。

## (不動産販売)

不動産販売業におきましては、市場における不動産価格の下落傾向を踏まえて、在庫物件の販売を積極的に進めるとともに、新規の買収に際しては、案件を厳選して慎重に進めてまいりました。

この結果、不動産販売業における営業収益は11,351百万円(対前年同期比20.8%減)、営業利益は1,384百万円(対前年同期比47.8%減)となりました。

	当期	前期	比較	増減率
販売戸数(戸)	407	428	△21	△4.9%
営業収益(百万円)	11,351	14,329	△2,978	△20.8%
営業利益(百万円)	1,384	2,650	△1,266	△47.8%

## (その他)

その他の事業におきましては、保険代理業や不動産鑑定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。

この結果、その他の事業における営業収益は210百万円(対前年同期比47.6%減)、営業利益は105百万円(対前年同期比61.3%減)となりました。

## (2) 次期の見通し

現在、わが国の経済の景気は急速な悪化が続いており、先行きについても当面悪化が続くものと思われます。不動産市場におきましては、需給の価格ギャップの調整が進むとともに、住宅取得に関わる減税措置が拡充されるなど、明るい兆しも一部に見られますが、本格的な市況の回復までには暫く期間を要するものと思われます。

このような状況の中、当社グループにおきましては、安定的な利益体質の構築を目指し、全社・各事業における収支構造改革を進めてまいります。

仲介業では、リテール部門において、収益の安定化を図るべく、一般顧客の取扱件数をより重視した戦略をすすめるとともに、ホームページを活用した営業宣伝費の効率的使用及び店舗のスクラップ&ビルドを中心に固定費の削減を図ってまいります。ホールセール部門におきましては、事業環境の変化に応じて、有力クライアントとの関係強化を図るとともに、新たな事業領域の開拓により収益確保に取り組んでまいります。

販売受託業では、供給量の減少に対応すべく、効率的な販売体制の構築に取り組んでまいります。

賃貸業においては、ノンアセットストックの拡大に注力するとともに、管理生産性の向上により原価率の低減を図り競争力の強化、収益拡大・利益率の向上に努めてまいります。

以上により、次期の連結業績につきましては、営業収益52,500百万円(対前年同期比3.4%減)、営業利益980百万円(対前年同期比41.8%減)、経常利益860百万円(対前年同期比48.3%減)、当期純利益350百万円(対前年同期比48.6%減)を予想しております。

## 平成22年3月期 連結業績見通し

(百万円)

	次期見通し	当期	比較	増減率
営業収益	52,500	54,346	△1,846	△3.4%
営業利益	980	1,683	△703	△41.8%
経常利益	860	1,664	△804	△48.3%
当期純利益	350	681	△331	△48.6%

## 2. 財政状態に関する分析

## (1) 資産、負債及び純資産の状況

(百万円)

	当期	前期	比較	増減率
総資産	54,455	53,313	1,141	2.1%
純資産	21,343	21,991	△648	△2.9%
自己資本比率	39.2%	41.1%	—	—
1株当たり純資産	444.60円	456.94円	△12.34円	△2.7%

総資産は、前連結会計年度末に比べて1,141百万円増加し、54,455百万円となりました。これは、現預金が1,776百万円、短期貸付金が3,947百万円、繰延税金資産が432百万円減少した一方で、期末の短期資金運用による有価証券が8,279百万円増加したことなどによるものであります。

負債は、前連結会計年度末に比べて1,789百万円増加し、33,111百万円となりました。これは、未払法人税等が2,618百万円、賞与引当金が1,536百万円減少した一方で、受託預り金が4,183百万円、長期借入金が2,804百万円増加したことなどによるものであります。

純資産は、当期純利益を681百万円計上した一方で、配当金1,103百万円を支払ったことなどにより、21,343百万円となりました。この結果、1株当たり純資産は444.60円となりました。また、自己資本比率は、総資産の増加及び純資産の減少などにより前連結会計年度末の41.1%から39.2%となりました。

## (2) キャッシュ・フローの状況

(百万円)

	当期	前期	比較	増減率
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,366	△8,370	10,737	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,570	△2,026	△544	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,479	△2,603	5,083	—
現金及び現金同等物の期末残高	16,046	13,770	2,275	16.5%

当連結会計年度末における連結ベースの現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べて2,275百万円増加し、当連結会計年度末は16,046百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの主な要因は、次のとおりであります。

## (営業活動におけるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動による資金は、2,366百万円増加(前年同期は8,370百万円の減少)いたしました。これは、受託預り金が4,183百万円、たな卸資産が1,288百万円増加した一方、賞与引当金が1,536百万円減少したことなどによるものであります。また、税金等調整前当期純利益については、前年同期と比べ8,485百万円減の1,551百万円を計上し、減価償却費は前年同期と比べ392百万円増の1,139百万円となりました。なお、法人税等の支払額は2,934百万円となり、前年同期と比べ1,408百万円減少しております。

## (投資活動におけるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動による資金は、2,570百万円減少(前年同期は2,026百万円の減少)いたしました。これは、営業店舗の新設・移設・改装や連結子会社であるリバブルアセットマネジメント(株)による賃貸用物件取得などの設備投資が2,066百万円、ソフトウェアへの設備投資が1,740百万円あった一方で、リバブルアセットマネジメント(株)による賃貸用物件売却が929百万円あったことなどによるものであります。

## (財務活動におけるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動による資金は、2,479百万円増加(前年同期は2,603百万円の減少)いたしました。これは、借入による増加や配当金の支払があったことなどによるものであります。

次期の資金につきましては、営業活動での受託預り金が減少することなどにより、年度末には減少することを見込んでおります。

## (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成17年3月期	平成18年3月期	平成19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期
自己資本比率(%)	14.9	17.0	29.1	41.1	39.2
時価ベースの自己資本比率(%)	88.7	145.5	220.6	75.9	37.3
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	0.6	0.3	—	—	3.5
インタレスト・カバレッジ・レシオ	130.4	168.8	—	—	30.4

※自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

1. いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。
2. 株式時価総額は、自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。
3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。
4. 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を払っている全ての負債を対象としております。
5. 平成19年3月期、平成20年3月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

## 3. 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社の利益配分につきましては、企業体質の強化と将来の事業展開等を考慮しつつ、積極的に利益還元を行うことを基本方針としております。内部留保金の使途につきましては、新規出店・システム整備など将来の事業展開への備えとさせていただきます。

この方針のもと、当期の期末配当金につきましては、1株当たり10円(年間10円)とさせていただく予定です。また、次期の配当金につきましては、1株当たり10円とさせていただく予定です。

## 2 企業集団の状況

当社グループ(当社及び当社の連結子会社)は、当社及び子会社9社で構成され、不動産の仲介、販売受託、賃貸、不動産販売を主な事業とし、さらに各事業に関連した附帯サービス等の事業活動を展開しております。

当社の親会社は東急不動産㈱であり、当社は、同社が分譲するマンション、戸建住宅等を、同社より委託を受けて販売しております。また、当社は、同社より一部の店舗、事務所を賃借などしております。

なお、事業内容と、事業の種類別セグメントにおける事業区分は同一であります。

### (仲介)

当社が首都圏、関西圏、仙台及び名古屋において、特約店のティ・エル㈱(連結子会社)が首都圏において、東急リバブル九州㈱(連結子会社)が九州地方において、また、東急リバブル札幌㈱(連結子会社)が北海道地方においてそれぞれ地域に密着したリバブルネットワークとして不動産等の仲介・斡旋などを行っております。

なお、平成21年3月に、地域により密着した仲介サービスの提供を目的として東急リバブル名古屋㈱(連結子会社)を設立いたしました。新会社における営業は平成21年5月から開始しており、これに伴い当社名古屋支店を同4月に閉鎖いたしております。

### (販売受託)

当社が、主に首都圏、関西圏において、東急不動産㈱、東京急行電鉄㈱(その他の関係会社)を中心とする事業主の新規供給するマンション・戸建住宅等の販売代理などを行っており、その業務等の一部を首都圏においては東急リバブルスタッフ㈱(連結子会社)、関西圏においてはエル・スタッフ㈱(連結子会社)に委託しております。

### (賃貸)

当社が、主に首都圏、関西圏において、オフィスビル・マンション等を所有又は賃借し、これらを賃貸しております。オーナー等からは、賃貸の運営・管理等の代行業務を請け負っております。

また、リバブルアセットマネジメント㈱(連結子会社)が賃貸用資産の保有及び運営事業、リバブル・ピーエイ㈱(連結子会社)が住居系賃貸物件の借上(サブリース)事業、東京レジデンシャルサービス㈱(連結子会社)が、外資系企業の社宅代行業務を行っております。

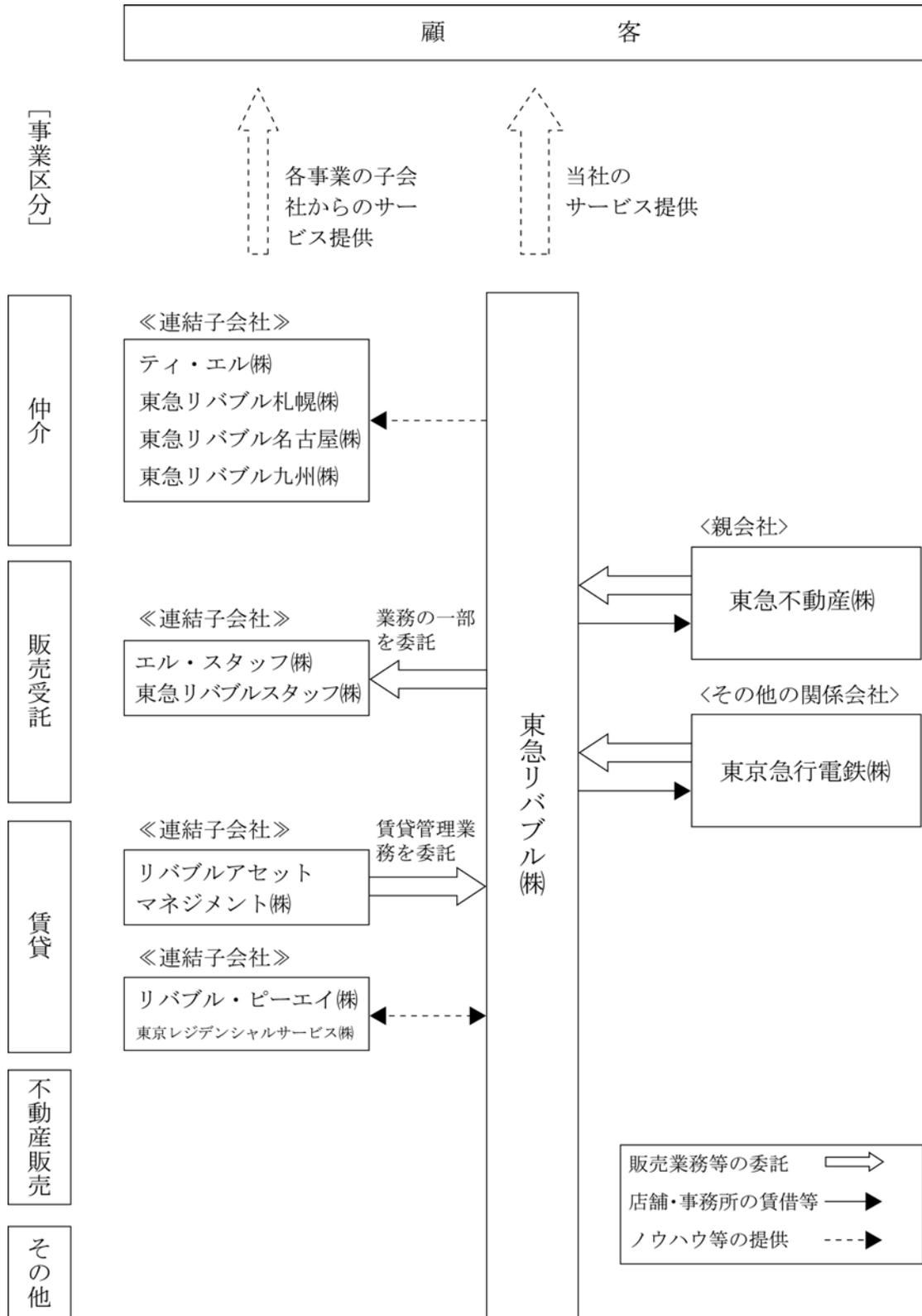
### (不動産販売)

主に当社が、事業法人や公的機関等の売却物件の買取再販等を行っております。

### (その他)

主に当社が、仲介手数料等のフィービジネス獲得を目的に外部投資家と組んだエクイティ投資や、保険代理業務、不動産鑑定業務等を行っております。

以上に述べた事項の事業系統図は次のとおりであります。



### 3 経営方針

#### 1. 会社の経営の基本方針

当社グループは、東京急行電鉄(株)を中心とする東急グループ、並びに東急不動産(株)を中心とする東急不動産グループ企業の一員として、首都圏を中心に総合不動産流通業を手掛けており、「期待を超える一つ上のお客様満足」を提供することを経営の基本方針としております。良質な情報・サービスを提供し、お客様からの信頼を得ることにより、安定的な収益確保と収益基盤の充実を目指しております。

#### 2. 目標とする経営指標

当社グループは株主価値の向上及び企業体質の強化を図るため以下の指標において目標値を定めております。

重点経営指標	目標値	平成20年3月期 (実績)	平成21年3月期 (実績)
自己資本利益率(ROE)	20%以上	27.9%	3.1%
売上高経常利益率	10%以上	14.3%	3.1%
自己資本比率	30%以上	41.1%	39.2%

#### 3. 中長期的な会社の経営戦略

「売買仲介業リテール」、「売買仲介業ホールセール」を収益拡大の柱と位置付け、経営資源を集中投下するとともに、「販売受託業」・「賃貸業」・「不動産販売業」を一定の利益貢献事業と位置付けた上で、総合不動産流通企業として社内及びグループ間シナジーによる情報の最有効活用を目指してまいります。

各事業の事業戦略は以下の通りです。

##### ① 売買仲介リテール

既存エリアでの取扱件数の増加、高単価地域での取引の拡大を推進するとともに、都心マンションの取扱強化や富裕層の取り込みなどを行うことで、収益拡大を目指します。

##### ② 売買仲介ホールセール

新規マーケット・ビジネスモデルへの参入の継続により収益拡大を目指すとともに、組織的な営業マネジメント体制とコンプライアンス体制の整備による内部体制の強化を行います。

##### ③ 販売受託

採算性の高い東急グループ案件については利益率の更なる向上、一般受託についてはリピート施主・東急沿線商品の開発強化による収益獲得を目指します。

##### ④ 賃貸業

管理代行物件の増加による収益拡大を目指す一方、開発案件の選別受注や運営生産性の向上により効率性を高めた運営を行います。

##### ⑤ 不動産販売、その他

短期回転型の買取再販、仲介・販売受託等周辺事業の収益機会獲得のためのエクイティ出資などによりビジネスチャンスの増大、資金の効率的活用を目指します。

#### 4. 会社の対処すべき課題

当社グループを取り巻く今後の事業環境におきましては、需給の価格ギャップの調整が進むとともに、住宅取得に関わる減税措置が拡充されるなど、明るい兆しも一部に見られますが、本格的な市況の回復までには暫く期間を要するものと思われま

す。このような環境の中、次年度(22年度)以降の安定的利益体質を実現する為、当年度においては、全社・各事業において、収入・費用両面での収支構造の改革に取り組んでまいります。

また主要課題であるコンプライアンス経営については、更なる意識の浸透と内部統制機能がより有効に機能することを目指し、ブランド活動については、内部浸透策の継続実施、そして外部展開策の継続実施に取り組んでまいります。さらに優秀な人材の確保と生産性向上に資する育成体制の構築に取り組んでまいります。

## 4. 【連結財務諸表】

## (1) 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	9,320	7,543
受取手形及び売掛金	636	340
有価証券	64	8,343
たな卸資産	9,735	—
販売用不動産	—	7,976
仕掛販売用不動産	—	1,084
繰延税金資産	1,760	937
短期貸付金	4,450	503
立替金	3,321	3,386
その他	574	686
貸倒引当金	△7	△29
流動資産合計	29,857	30,773
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	7,923	8,133
減価償却累計額	△2,845	△3,113
建物及び構築物(純額)	5,077	5,020
土地	5,595	5,543
その他	924	954
減価償却累計額	△648	△723
その他(純額)	276	231
有形固定資産合計	10,949	10,795
無形固定資産	2,144	3,276
投資その他の資産		
投資有価証券	3,276	2,283
敷金及び保証金	3,774	3,660
繰延税金資産	1,279	1,669
その他	2,109	2,120
貸倒引当金	△78	△125
投資その他の資産合計	10,362	9,609
固定資産合計	23,455	23,681
資産合計	53,313	54,455

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	338	40
短期借入金	3,816	4,596
未払金	2,171	1,357
未払法人税等	2,888	270
前受金	2,135	1,921
受託預り金	7,003	11,186
預り金	2,685	2,434
賞与引当金	2,639	1,103
役員賞与引当金	68	15
その他	1,102	841
流動負債合計	24,849	23,769
固定負債		
長期借入金	814	3,618
退職給付引当金	3,522	3,951
役員退職慰労引当金	374	282
その他	1,761	1,490
固定負債合計	6,472	9,342
負債合計	31,321	33,111
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,396	1,396
資本剰余金	944	944
利益剰余金	19,232	18,809
自己株式	△0	△0
株主資本合計	21,571	21,148
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	361	191
評価・換算差額等合計	361	191
少数株主持分	58	3
純資産合計	21,991	21,343
負債純資産合計	53,313	54,455

## (2) 【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
営業収益	68,085	54,346
営業原価	53,487	48,769
営業総利益	14,598	5,576
販売費及び一般管理費	4,954	3,893
営業利益	9,644	1,683
営業外収益		
受取利息	40	49
受取配当金	26	28
保険配当金	50	25
受取立退料	24	—
その他	43	52
営業外収益合計	186	156
営業外費用		
支払利息	79	77
貸倒引当金繰入額	—	48
支払手数料	16	26
その他	1	21
営業外費用合計	97	175
経常利益	9,733	1,664
特別利益		
固定資産売却益	285	140
貸倒引当金戻入額	18	—
保険差益	—	23
特別利益合計	304	164
特別損失		
減損損失	—	※1 145
固定資産売却損	—	111
固定資産圧縮損	—	20
特別損失合計	—	277
税金等調整前当期純利益	10,037	1,551
法人税、住民税及び事業税	3,785	320
法人税等調整額	527	548
法人税等合計	4,313	869
少数株主利益	21	0
当期純利益	5,702	681

## (3) 【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	1,396	1,396
当期末残高	1,396	1,396
<b>資本剰余金</b>		
前期末残高	944	944
当期末残高	944	944
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	15,769	19,232
当期変動額		
剰余金の配当	△2,239	△1,103
当期純利益	5,702	681
当期変動額合計	3,462	△422
当期末残高	19,232	18,809
<b>自己株式</b>		
前期末残高	△0	△0
当期変動額		
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	△0	△0
当期末残高	△0	△0
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	18,109	21,571
当期変動額		
剰余金の配当	△2,239	△1,103
当期純利益	5,702	681
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	3,462	△422
当期末残高	21,571	21,148

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	799	361
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△438	△169
当期変動額合計	△438	△169
当期末残高	361	191
評価・換算差額等合計		
前期末残高	799	361
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△438	△169
当期変動額合計	△438	△169
当期末残高	361	191
少数株主持分		
前期末残高	36	58
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	21	△55
当期変動額合計	21	△55
当期末残高	58	3
純資産合計		
前期末残高	18,946	21,991
当期変動額		
剰余金の配当	△2,239	△1,103
当期純利益	5,702	681
自己株式の取得	△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△416	△225
当期変動額合計	3,045	△648
当期末残高	21,991	21,343

## (4) 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	10,037	1,551
減価償却費	746	1,139
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△967	△1,536
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△13	△52
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	187	428
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	41	△92
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△22	68
減損損失	—	145
有形固定資産売却損益 (△は益)	△285	△29
受取利息及び受取配当金	△67	△77
支払利息	79	77
売上債権の増減額 (△は増加)	△147	295
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△311	1,288
立替金の増減額 (△は増加)	333	△65
仕入債務の増減額 (△は減少)	△797	△298
未払金の増減額 (△は減少)	△728	△810
前受金の増減額 (△は減少)	△401	△213
預り金の増減額 (△は減少)	△287	△250
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△248	△114
受託預り金の増減 (△は減少)	△10,476	4,183
その他	△683	△334
小計	△4,012	5,304
利息及び配当金の受取額	65	74
利息の支払額	△80	△77
法人税等の支払額	△4,343	△2,934
営業活動によるキャッシュ・フロー	△8,370	2,366
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有価証券の償還による収入	10	55
子会社株式の取得による支出	—	△55
有形固定資産の取得による支出	△2,488	△2,066
有形固定資産の売却による収入	783	929
無形固定資産の取得による支出	△349	△1,740
投資有価証券の取得による支出	—	△33
投資有価証券の出資による支出	△384	—
投資有価証券の出資返還による収入	549	222
出資金の払込による支出	△3	—
出資金の回収による収入	0	—
貸付けによる支出	△170	△943
貸付金の回収による収入	33	1,080
その他	△6	△19
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,026	△2,570
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の増減額 (△は減少)	3,800	—
長期借入れによる収入	50	3,600
長期借入金の返済による支出	△4,213	△16
配当金の支払額	△2,239	△1,103
その他	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,603	2,479
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	—
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△12,999	2,275
現金及び現金同等物の期首残高	26,770	13,770
現金及び現金同等物の期末残高	13,770	16,046

## (5) 【継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況】

該当事項はありません。

## (6) 【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>子会社は全て連結されております。 当該連結子会社は、ティ・エル(株)、エル・スタッフ(株)、東急リバブル九州(株)、東急リバブルスタッフ(株)、東急リバブル札幌(株)、リバブルアセットマネジメント(株)、リバブル・ピーエイ(株)、東京レジデンシャルサービス(株)の8社であります。</p>	<p>子会社は全て連結されております。 当該連結子会社は、ティ・エル(株)、東急リバブル札幌(株)、東急リバブル名古屋(株)、東急リバブル九州(株)、エル・スタッフ(株)、東急リバブルスタッフ(株)、リバブルアセットマネジメント(株)、リバブル・ピーエイ(株)、東京レジデンシャルサービス(株)の9社であります。 なお、当連結会計年度において設立された東急リバブル名古屋(株)は、当連結会計年度より連結しております。</p>
2 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産 定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については、定額法を採用しております。 なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。ただし、平成10年3月31日以前に取得した建物については、平成10年度税制改正前の耐用年数を適用しております。</p> <p>(会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い、当連結会計年度から、平成19年4月1日以降に取得したものについては、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。 なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(追加情報) 法人税法の改正に伴い、当連結会計年度から、平成19年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。 なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。</p>	<p>① 有形固定資産(リース資産を除く)定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については、定額法を採用しております。 なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。ただし、平成10年3月31日以前に取得した建物については、平成10年度税制改正前の耐用年数を適用しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>② 無形固定資産 定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。</p>	<p>② 無形固定資産(リース資産を除く) 定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。</p> <p>③ リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>

## (7) 【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更】

## 【会計処理の変更】

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(リース取引に関する会計基準等)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用しております。</p> <p>なお、平成20年3月31日以前に契約を行ったリース契約につきましては、通常の賃貸借処理に準じた方法によっております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>

## 【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>(連結損益計算書)</p> <p>1 前連結会計年度において、独立科目で区分掲記していた「独身寮・社宅運営収益」(当連結会計年度14百万円)は、営業外収益総額の100分の10以下であるため、営業外収益の「その他」に含めております。</p> <p>2 当連結会計年度において、「支払手数料」の金額が営業外費用総額の100分の10を超えたため、区分掲記しております。なお、前連結会計年度の営業外費用の「その他」に含まれている「支払手数料」は7百万円です。</p>	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成20年8月7日内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」に区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」は、それぞれ9,409百万円、326百万円です。</p>

## (8) 【連結財務諸表に関する注記事項】

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)												
	<p>※1 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産について減損損失を計上しております。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">東京都大田区</td> <td style="text-align: center;">賃貸用ビル</td> <td style="text-align: center;">建物及び土地</td> <td style="text-align: center;">115</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">東京都渋谷区他</td> <td style="text-align: center;">営業店舗</td> <td style="text-align: center;">建物</td> <td style="text-align: center;">30</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、原則として賃貸用資産・営業店舗については物件・店舗ごと、それ以外の共用資産等については事業部門等の単位でグルーピングしております。</p> <p>賃貸用ビルの売却契約締結及び営業店舗の統廃合に伴い、事業の用に供されなくなることが見込まれる上記の資産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(145百万円)として特別損失に計上いたしました。</p> <p>なお、賃貸用ビルは売買契約価額、営業店舗における回収可能価額については売却等が困難なため零円で評価しております。</p>	場所	用途	種類	金額(百万円)	東京都大田区	賃貸用ビル	建物及び土地	115	東京都渋谷区他	営業店舗	建物	30
場所	用途	種類	金額(百万円)										
東京都大田区	賃貸用ビル	建物及び土地	115										
東京都渋谷区他	営業店舗	建物	30										

## (セグメント情報)

## 1 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

	仲介 (百万円)	販売受託 (百万円)	賃貸 (百万円)	不動産販売 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 営業収益及び営業損益								
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	38,667	5,227	9,461	14,329	399	68,085	—	68,085
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	67	35	2	—	3	108	(108)	—
計	38,735	5,262	9,464	14,329	402	68,193	(108)	68,085
営業費用	29,565	4,825	7,786	11,678	128	53,984	4,456	58,441
営業利益	9,169	437	1,677	2,650	273	14,209	(4,565)	9,644
II 資産、減価償却費及び 資本的支出								
資産	6,945	3,073	11,401	9,765	1,427	32,613	20,700	53,313
減価償却費	388	49	224	6	0	669	167	836
資本的支出	585	76	1,946	—	—	2,609	228	2,837

## (注) 1 事業区分の方法

役務提供の形態別区分によっております。

## 2 各事業区分の主な内容

仲介：不動産の仲介及び不動産の仲介に附帯する業務

販売受託：不動産の販売受託及び不動産の販売受託に附帯する業務

賃貸：不動産の賃貸及び不動産の賃貸に附帯する業務

不動産販売：買取物件再販売業務、その他不動産の販売等

その他：SPC投資等の不動産証券化業務、保険代理業務等

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は4,516百万円であり、その主なものは、当社の総務・経理部門等に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は20,700百万円であり、その主なものは、当社での余資運用資金(現金、有価証券及び短期貸付金)、長期投資資金(投資有価証券及びその他の投資)及び管理部門に係る資産等であります。

5 リバブルアセットマネジメント(株)(連結子会社)が保有している賃貸用不動産の一部については、一年以内に売却する方針を決定したことから、当連結会計年度末に「有形固定資産」から「たな卸資産」に振り替えております。これにより「不動産販売」の資産は1,520百万円増加し、「賃貸」の資産は同額減少しております。

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

	仲介 (百万円)	販売受託 (百万円)	賃貸 (百万円)	不動産販売 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 営業収益及び営業損益								
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	27,395	4,983	10,409	11,351	207	54,346	—	54,346
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	142	43	2	—	3	190	(190)	—
計	27,537	5,026	10,411	11,351	210	54,537	(190)	54,346
営業費用	25,809	4,795	8,553	9,967	104	49,230	3,432	52,662
営業利益	1,727	231	1,857	1,384	105	5,306	(3,622)	1,683
II 資産、減価償却費及び 資本的支出								
資産	7,648	2,514	11,900	9,081	848	31,992	22,462	54,455
減価償却費	748	67	287	4	0	1,108	117	1,225
減損損失	30	—	115	—	—	145	—	145
資本的支出	1,792	27	1,932	0	—	3,753	52	3,806

## (注) 1 事業区分の方法

役務提供の形態別区分によっております。

## 2 各事業区分の主な内容

仲介：不動産の仲介及び不動産の仲介に附帯する業務

販売受託：不動産の販売受託及び不動産の販売受託に附帯する業務

賃貸：不動産の賃貸及び不動産の賃貸に附帯する業務

不動産販売：買取物件再販売業務、その他不動産の販売等

その他：SPC投資等の不動産証券化業務、保険代理業務等

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は3,558百万円であり、その主なものは、当社の総務・経理部門等に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は22,462百万円であり、その主なものは、当社での余資運用資金(現金、有価証券)、長期投資資金(投資有価証券及びその他の投資)及び管理部門に係る資産等であります。

5 リバブルアセットマネジメント(株)(連結子会社)が保有している賃貸用不動産の一部については、一年以内に売却する方針を決定したことから、当連結会計年度末に「有形固定資産」から「販売用不動産」に振り替えております。これにより「不動産販売」の資産は608百万円増加し、「賃貸」の資産は同額減少しております。

## 2 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、記載しておりません。

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、記載しておりません。

## 3 海外売上高

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

海外営業収益がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

海外営業収益がないため、該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	456.94円	1株当たり純資産額	444.60円
1株当たり当期純利益	118.80円	1株当たり当期純利益	14.19円
<p>当社は、平成19年6月1日付で普通株式1株に対し普通株式3株の割合で株式分割を行いました。 当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前連結会計年度における1株当たり情報は、それぞれ以下のとおりであります。</p>			
1株当たり純資産額	393.95円		
1株当たり当期純利益	127.05円		

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。

2 算定上の基礎

## (1) 1株当たり純資産額

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(百万円)	21,991	21,343
普通株式に係る純資産額(百万円)	21,932	21,340
差額の主な内訳(百万円)		
少数株主持分	58	3
普通株式の発行済株式数(千株)	48,000	48,000
普通株式の自己株式数(千株)	0	0
1株当たり純資産の算定に用いられた普通株式の数(千株)	47,999	47,999

## (2) 1株当たり当期純利益

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
連結損益計算書上の当期純利益(百万円)	5,702	681
普通株式に係る当期純利益(百万円)	5,702	681
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式の期中平均株式数(千株)	47,999	47,999

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 5. 【個別財務諸表】

## (1) 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	8,544	6,597
売掛金	574	323
有価証券	54	8,323
販売用不動産	8,214	7,367
仕掛販売用不動産	—	1,084
前渡金	15	7
前払費用	457	409
繰延税金資産	1,727	895
短期貸付金	7,800	—
立替金	3,314	3,387
その他	63	236
貸倒引当金	△15	△25
流動資産合計	30,752	28,608
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,630	5,602
減価償却累計額	△2,575	△2,800
建物(純額)	3,054	2,802
構築物	137	135
減価償却累計額	△73	△78
構築物(純額)	63	57
機械及び装置	22	22
減価償却累計額	△13	△15
機械及び装置(純額)	9	7
器具備品	843	862
減価償却累計額	△603	△671
器具備品(純額)	239	191
土地	1,571	1,571
リース資産	—	3
減価償却累計額	—	0
リース資産(純額)	—	3
建設仮勘定	1	0
有形固定資産合計	4,939	4,633
無形固定資産		
借地権	985	985
ソフトウェア	984	2,127
電話加入権	149	149
その他	0	0
無形固定資産合計	2,120	3,262

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	2,497	1,583
関係会社株式	990	1,097
その他の関係会社有価証券	425	413
長期貸付金	137	—
関係会社長期貸付金	3,075	6,017
破産更生債権等	84	129
長期前払費用	659	757
繰延税金資産	1,160	1,506
敷金及び保証金	3,707	3,589
保険積立金	501	501
その他	726	731
貸倒引当金	△91	△139
投資その他の資産合計	13,873	16,187
固定資産合計	20,933	24,083
資産合計	51,686	52,691

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	338	40
短期借入金	3,800	3,800
1年内返済予定の長期借入金	16	796
リース債務	—	0
未払金	2,132	1,341
未払費用	670	532
未払法人税等	2,762	73
未払消費税等	316	181
前受金	1,937	1,719
受託預り金	7,003	11,186
預り金	2,518	2,244
賞与引当金	2,597	1,063
役員賞与引当金	68	15
その他	49	147
流動負債合計	24,209	23,143
固定負債		
長期借入金	814	3,618
リース債務	—	2
退職給付引当金	3,494	3,915
役員退職慰労引当金	374	282
預り敷金及び保証金	781	719
その他	159	51
固定負債合計	5,624	8,589
負債合計	29,833	31,732
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,396	1,396
資本剰余金		
資本準備金	944	944
資本剰余金合計	944	944
利益剰余金		
利益準備金	145	145
その他利益剰余金		
別途積立金	12,000	15,000
繰越利益剰余金	7,005	3,283
利益剰余金合計	19,151	18,428
自己株式	△0	△0
株主資本合計	21,491	20,768
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	361	191
評価・換算差額等合計	361	191
純資産合計	21,852	20,959
負債純資産合計	51,686	52,691

## (2) 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
営業収益		
仲介業収益	37,974	26,934
販売受託業収益	5,184	4,945
賃貸業収益	6,165	6,678
不動産販売業収益	14,329	9,253
その他の事業収益	368	187
営業収益合計	64,021	48,000
営業原価		
仲介業原価	28,807	25,173
販売受託業原価	4,774	4,750
賃貸業原価	4,733	5,108
不動産販売業原価	11,241	8,073
その他の事業原価	128	104
営業原価合計	49,686	43,209
営業総利益	14,335	4,790
販売費及び一般管理費	4,954	3,893
営業利益	9,380	897
営業外収益		
受取利息	109	191
有価証券利息	9	5
受取配当金	26	28
保険配当金	50	25
その他	64	67
営業外収益合計	260	317
営業外費用		
支払利息	47	77
貸倒引当金繰入額	11	48
支払手数料	16	26
その他	1	21
営業外費用合計	76	174
経常利益	9,564	1,040
特別利益		
貸倒引当金戻入額	23	—
保険差益	—	23
特別利益合計	23	23
特別損失		
減損損失	—	30
固定資産圧縮損	—	20
特別損失合計	—	50
税引前当期純利益	9,588	1,014
法人税、住民税及び事業税	3,590	30
法人税等調整額	535	602
法人税等合計	4,125	633
当期純利益	5,463	381

## (3) 【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	1,396	1,396
当期末残高	1,396	1,396
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
前期末残高	944	944
当期末残高	944	944
<b>資本剰余金合計</b>		
前期末残高	944	944
当期末残高	944	944
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
前期末残高	145	145
当期末残高	145	145
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>別途積立金</b>		
前期末残高	8,800	12,000
当期変動額		
別途積立金の積立	3,200	3,000
当期変動額合計	3,200	3,000
当期末残高	12,000	15,000
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	6,982	7,005
当期変動額		
剰余金の配当	△2,239	△1,103
別途積立金の積立	△3,200	△3,000
当期純利益	5,463	381
当期変動額合計	23	△3,722
当期末残高	7,005	3,283
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	15,928	19,151
当期変動額		
剰余金の配当	△2,239	△1,103
当期純利益	5,463	381
当期変動額合計	3,223	△722
当期末残高	19,151	18,428
<b>自己株式</b>		
前期末残高	△0	△0
当期変動額		
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	△0	△0
当期末残高	△0	△0

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	18,268	21,491
当期変動額		
剰余金の配当	△2,239	△1,103
当期純利益	5,463	381
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	3,223	△722
当期末残高	21,491	20,768
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	799	361
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△438	△169
当期変動額合計	△438	△169
当期末残高	361	191
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	799	361
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△438	△169
当期変動額合計	△438	△169
当期末残高	361	191
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	19,067	21,852
当期変動額		
剰余金の配当	△2,239	△1,103
当期純利益	5,463	381
自己株式の取得	△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△438	△169
当期変動額合計	2,784	△892
当期末残高	21,852	20,959

(4) 【継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況】

該当事項はありません。