

平成22年3月期 第1四半期決算短信

平成21年7月30日

上場会社名 東急リパブル株式会社

上場取引所 東

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

四半期報告書提出予定日 平成21年8月11日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年3月期第1四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21年6月30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	%
22年3月期第1四半期	12,484	16.7	△359	—	△333	—	△296	—
21年3月期第1四半期	10,701	—	△1,878	—	△1,865	—	△1,069	—

	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
22年3月期第1四半期	△6.18	—
21年3月期第1四半期	△22.28	—

(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
22年3月期第1四半期	48,500	20,712	42.7	431.46
21年3月期	54,455	21,343	39.2	444.60

(参考) 自己資本 22年3月期第1四半期 20,709百万円 21年3月期 21,340百万円

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
21年3月期	—	0.00	—	10.00	10.00
22年3月期	—	—	—	—	—
22年3月期(予想)	—	0.00	—	10.00	10.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成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

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

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

(2) 簡便な会計処理及び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、4ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(3) 四半期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(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更)に記載されるもの)

① 会計基準等の改正に伴う変更 無

② ①以外の変更 無

(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)	22年3月期第1四半期	48,000,000株	21年3月期	48,000,000株
---------------------	-------------	-------------	--------	-------------

② 期末自己株式数	22年3月期第1四半期	986株	21年3月期	986株
-----------	-------------	------	--------	------

③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間)	22年3月期第1四半期	47,999,014株	21年3月期第1四半期	47,999,348株
----------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

※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。

【定性的情報・財務諸表等】

1. 連結経営成績に関する定性的情報

(セグメント別実績)

営業収益 (百万円)					営業利益 (百万円)				
	当四半期	前四半期	比較	増減率(%)		当四半期	前四半期	比較	増減率(%)
仲介	5,807	6,137	△330	△5.4	仲介	△30	△960	929	—
販売受託	514	928	△414	△44.6	販売受託	△398	△292	△105	—
賃貸	2,653	2,563	89	3.5	賃貸	426	381	44	11.8
不動産販売	3,509	1,084	2,424	223.5	不動産販売	480	13	467	3,515.2
その他	27	28	△0	△2.7	その他	8	△11	20	—
消去又は全社	△28	△42	13	—	消去又は全社	△846	△1,008	161	—
合計	12,484	10,701	1,782	16.7	合計	△359	△1,878	1,518	—

当第1四半期におけるわが国経済は、輸出・生産等に持ち直しの動きがみられたものの、企業収益が大幅に減少し、雇用情勢も急激に悪化するなど厳しい状況が継続いたしました。当不動産流通業界におきましては、リテール市場において在庫販売価格の調整により、成約件数に回復の兆しがみられたものの、ホール市場では投資法人や不動産業者等の不動産購入需要が引き続き低調であり、大型物件を中心に成約しづらい状況が継続いたしました。

このような状況において当社グループでは、一般個人を対象としたリテール仲介を強化することにより、収益の安定的拡大を図るとともに、全社的な費用削減に努めてまいりました。

この結果、営業収益は12,484百万円（前年同期比16.7%増）となりました。また営業損失は359百万円（前年同期は1,878百万円の営業損失）、経常損失は333百万円（前年同期は1,865百万円の経常損失）、四半期純損失は296百万円（前年同期は1,069百万円の四半期純損失）となりました。

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)

仲介業では、インターネットを活用した営業力の強化を図るとともに、リテール分野において、当第1四半期に中古マンション流通量の拡大が見込まれる東京湾岸エリアにおいて、「芝浦ベイサイドマンションセンター」（東京都）を新規出店いたしました。既存店舗においては、ターミナル店舗を中心にマンション専門チームを設置するなど、一般個人を対象とした取扱件数の増加を通じた営業収益の拡大に努めてまいりました。また、ホールセール分野において企業再生及び不良債権処理等のソリューション事業への取り組みを強化してまいりました。

この結果、取扱件数は増加したものの、平均取扱価格の低下を補うまでには至らず、仲介業における営業収益は5,807百万円（前年同期比5.4%減）、営業損失は30百万円（前年同期は960百万円の営業損失）となりました。

(販売受託)

販売受託業では、在庫価格の調整により、販売は計画に対して順調に推移しました。また引渡ベースもほぼ計画通りに進捗しておりますが、前年と比較して大型物件の引渡計上が減少したことから、営業収益は514百万円（前年同期比44.6%減）、営業損失は398百万円（前年同期は292百万円の営業損失）となりました。

(賃貸)

賃貸業では、主力の管理代行・借上とともに管理戸数が増加したことにより、営業収益は2,653百万円（前年同期比3.5%増）、営業利益は426百万円（前年同期比11.8%増）となりました。

(不動産販売)

不動産販売業では、買取再販事業において、短期回転型案件を中心に順調に販売が進みました。

この結果、営業収益は3,509百万円（前年同期比223.5%増）、営業利益は480百万円（前年同期比3,515.2%増）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6,112百万円減少し、24,661百万円となりました。これは主として、短期貸付金が4,500百万円増加した一方で、有価証券が8,034百万円、現預金が2,190百万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157百万円増加し、23,838百万円となりました。これは主として、投資有価証券が781百万円増加した一方で、賃貸用物件の売却などにより有形固定資産が436百万円減少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5,954百万円減少し、48,500百万円となりました。

(負債)

負債は、前連結会計年度末に比べて5,324百万円減少し、27,787百万円となりました。これは主として、未払金が1,308百万円増加した一方で、受託預り金が6,291百万円、賞与引当金が731百万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630百万円減少し、20,712百万円となりました。これは、四半期純損失296百万円の計上や配当金479百万円を支払ったことなど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21年5月7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、実際の業績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。

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)

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

① 一般債権の貸倒見積高の算定方法

当第1四半期連結会計期間末の貸倒実績率等が前連結会計年度末に算定したものと著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度末の貸倒実績率等を使用して貸倒見積高を算定しております。

② 固定資産の減価償却費の算定方法

定率法を採用している資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。

③ 経過勘定項目の算定方法

固定費的な要素が大きく、予算と実績の差額が僅少のものについては、合理的な算定方法による概算額で計上する方法によっております。

④ 繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法

繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時差異等の発生状況に著しい変化がないため、前連結会計年度において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用する方法によっております。

⑤ 税金費用の計算

当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する方法を採用しております。

なお、法人税等調整額は、法人税等に含めて表示しております。

(3) 四半期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

該当事項はありません。

5. 【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)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,353	7,543
受取手形及び売掛金	188	340
有価証券	309	8,343
販売用不動産	9,100	7,976
仕掛販売用不動産	1,379	1,084
短期貸付金	5,003	503
その他	3,354	5,009
貸倒引当金	△26	△29
流動資産合計	24,661	30,773
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	4,807	5,020
土地	5,333	5,543
その他(純額)	218	231
有形固定資産合計	10,358	10,795
無形固定資産	3,150	3,276
投資その他の資産		
その他	10,448	9,734
貸倒引当金	△119	△125
投資その他の資産合計	10,329	9,609
固定資産合計	23,838	23,681
資産合計	48,500	54,455

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	123	40
短期借入金	4,596	4,596
未払金	2,666	1,357
未払法人税等	48	270
受託預り金	4,895	11,186
賞与引当金	372	1,103
その他	5,778	5,214
流動負債合計	18,480	23,769
固定負債		
長期借入金	3,618	3,618
退職給付引当金	4,044	3,951
その他	1,645	1,773
固定負債合計	9,307	9,342
負債合計	27,787	33,111
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	18,032	18,809
自己株式	△0	△0
株主資本合計	20,372	21,148
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	337	191
評価・換算差額等合計	337	191
少数株主持分	2	3
純資産合計	20,712	21,343
負債純資産合計	48,500	54,455

(2) 【四半期連結損益計算書】
【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)
営業収益	10,701	12,484
営業原価	11,552	11,901
営業総利益又は営業総損失(△)	△851	582
販売費及び一般管理費	1,027	941
営業損失(△)	△1,878	△359
営業外収益		
受取利息	—	17
受取配当金	13	14
その他	19	28
営業外収益合計	32	60
営業外費用		
支払利息	16	33
その他	3	0
営業外費用合計	19	33
経常損失(△)	△1,865	△333
特別損失		
減損損失	—	53
特別損失合計	—	53
税金等調整前四半期純損失(△)	△1,865	△386
法人税等	△796	△89
少数株主利益又は少数株主損失(△)	0	△0
四半期純損失(△)	△1,069	△296

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純損失(△)	△1,865	△386
減価償却費	278	257
減損損失	—	53
賞与引当金の増減額(△は減少)	△1,907	△731
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△51	△15
退職給付引当金の増減額(△は減少)	82	93
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△124	△282
貸倒引当金の増減額(△は減少)	1	△8
受取利息及び受取配当金	△19	△32
支払利息	16	33
たな卸資産の増減額(△は増加)	△2,726	△1,419
立替金の増減額(△は増加)	—	1,775
未払金の増減額(△は減少)	3,040	1,370
受託預り金の増減額(△は減少)	△2,702	△6,291
その他	1,148	881
小計	△4,827	△4,702
利息及び配当金の受取額	18	30
利息の支払額	△0	△0
法人税等の支払額	△2,803	△236
営業活動によるキャッシュ・フロー	△7,613	△4,909
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の償還による収入	—	285
有形固定資産の取得による支出	△1,515	△22
有形固定資産の売却による収入	—	298
無形固定資産の取得による支出	△90	△85
投資有価証券の取得による支出	—	△280
投資有価証券の出資による支出	—	△500
その他	57	2
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,548	△300
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	1,000	—
配当金の支払額	△1,103	△479
その他	△0	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△104	△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)	△9,265	△5,690
現金及び現金同等物の期首残高	13,770	16,046
現金及び現金同等物の四半期末残高	4,505	10,356

(4) 継続企業の前提に関する注記

当第1四半期連結会計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)

該当事項はありません。

(5) セグメント情報

【事業の種類別セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30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)
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	6,108	919	2,563	1,084	25	10,701	—	10,701
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	29	9	0	—	2	42	(42)	—
計	6,137	928	2,563	1,084	28	10,743	(42)	10,701
営業利益 又は営業損失(△)	△960	△292	381	13	△11	△870	(1,008)	△1,878

(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：S P C投資等の不動産証券化業務、保険代理業務等

当第1四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30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)
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	5,796	502	2,649	3,509	26	12,484	—	12,484
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	10	12	4	—	1	28	(28)	—
計	5,807	514	2,653	3,509	27	12,512	(28)	12,484
営業利益 又は営業損失(△)	△30	△398	426	480	8	487	(846)	△359

(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：S P C投資等の不動産証券化業務、保険代理業務等

【所在地別セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30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、記載していません。

当第1四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30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、記載していません。

【海外営業収益】

前第1四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)

海外営業収益がないため、該当事項はありません。

当第1四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)

海外営業収益がないため、該当事項はありません。

(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当第1四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)

該当事項はありません。

6. その他の情報

営業収益の状況

当第1四半期連結累計期間における営業実績を事業の種類別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1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30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	2,289	94,058	4,207	185	4,392	1,800	423		4,815
関西圏	660	14,669	661	32	693	160	28	722	11.0
その他	286	4,937	256	6	263	28	5	269	△32.6
合計	3,235	113,665	5,125	224	5,349	1,988	458	5,807	△5.4

(販売受託)

区分	当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)					
	販売受託			顧客紹介料等 (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	262	11,197	348	54	403	△50.2
関西圏	75	2,201	64	45	110	△5.5
合計	337	13,398	413	100	514	△44.6

(賃貸)

区分	当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30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	524	—	272	△16.2
オフィス等	—	10,089.95	77	△19.2
小計	524	10,089.95	349	△16.9
転貸(借上)				
住宅	4,906	—	1,501	11.1
オフィス等	—	8,084.52	99	△5.3
小計	4,906	8,084.52	1,600	9.9
管理代行	59,986	—	680	3.1
その他	—	—	21	△13.6
合計	—	—	2,653	3.5

(不動産販売)

区分	当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)		
	販売戸数(戸・区画)	収益(百万円)	前年同期比(%)
土地	23	2,915	1,320.6
マンション	23	585	△24.5
戸建	1	8	△92.1
合計	47	3,509	223.5