

平成22年3月期 第2四半期決算短信

平成21年10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11月10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2四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21年9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2四半期	27,515	1.2	1,035	204.9	1,059	195.6	487	121.1
21年3月期第2四半期	27,193	—	339	—	358	—	220	—

	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2四半期	10	16	—	—
21年3月期第2四半期	4	59	—	—

(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	%	百万円	%	円	銭
22年3月期第2四半期	51,039	—	21,463	42.0	—	—	447	11
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2四半期 21,460百万円 21年3月期 21,340百万円

2. 配当の状況

	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	合計
	円	銭	円	銭	円
21年3月期	—	0.00	—	10.00	10.00
22年3月期	—	0.00	—	—	—
22年3月期(予想)	—	—	—	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)

(%表示は対前期増減率)

	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
通期	54,700	0.7	1,920	14.0	1,880	12.9	820	20.4	17	08

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 有

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、5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2四半期	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2四半期	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2四半期	47,999,014株	21年3月期第2四半期	47,999,322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	13,419	14,196	△777	△5.5	仲介	1,413	472	940	199.1
販売受託	1,285	2,583	△1,298	△50.3	販売受託	△454	148	△603	—
賃貸	5,299	5,168	130	2.5	賃貸	766	897	△130	△14.6
不動産販売	7,508	5,297	2,210	41.7	不動産販売	1,020	786	234	29.7
その他	53	60	△6	△11.0	その他	6	△8	14	—
消去又は全社	△50	△113	62	—	消去又は全社	△1,717	△1,958	241	—
合計	27,515	27,193	321	1.2	合計	1,035	339	695	204.9

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、失業率が過去最高水準になるなど厳しい状況にあるものの、輸出・生産、個人消費に持ち直しの動きがみられております。当不動産流通業界におきましては、金融機関の厳格な不動産向け融資の姿勢が継続しており、不動産投資市場は停滞いたしました。

しかしながら実需市場では、在庫販売価格の調整により、主に一次取得者の購入意欲が回復し、契約件数が増加いたしました。

このような状況において当社グループでは、営業費用の削減に努めると同時に、主に不動産販売業において、前倒しで販売が進んだ結果、営業収益は27,515百万円（前年同期比1.2%増）となりました。また営業利益は1,035百万円（前年同期比204.9%増）、経常利益は1,059百万円（前年同期比195.6%増）、四半期純利益は487百万円（前年同期比121.1%増）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、リテール分野において、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。既存の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とともに、当第2四半期連結累計期間に「芝浦ベイサイドマンションセンター」（東京都）の新規出店をいたしました。また、インターネットを活用した営業力の強化を図ってまいりました。ホールセール分野においては、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。

これにより、契約件数は増加いたしましたでしたが、大型案件取引が減少したこと等により、平均取扱価格が低下いたしました。

この結果、仲介業における営業収益は13,419百万円（前年同期比5.5%減）となりましたが、営業費用の効率的使用及び削減により、営業利益は1,413百万円（前年同期比199.1%増）となりました。

(販売受託)

販売受託業では、在庫販売価格の調整により、販売・引渡計上ともに計画を上回る水準で進捗しておりますが、前年同期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1,285百万円（前年同期比50.3%減）、営業損失は454百万円（前年同期は148百万円の営業利益）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5,299百万円（前年同期比2.5%増）となりましたが、賃貸市場の悪化を受け、住居・オフィスともに稼働率が低下したため、営業利益は766百万円（前年同期比14.6%減）となりました。

(不動産販売)

不動産販売業では、短期回転型の買取再販事業が好調に推移するとともに、在庫物件の販売が前倒しで進んだ結果、営業収益は7,508百万円（前年同期比41.7%増）、営業利益は1,020百万円（前年同期比29.7%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3,192百万円減少し、27,580百万円となりました。これは、短期貸付金が8,000百万円増加した一方で、立替金が1,519百万円、販売用不動産が1,857百万円、有価証券が7,980百万円減少したことなど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222百万円減少し、23,458百万円となりました。これは主として、賃貸用物件の売却や減価償却により有形固定資産が471百万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3,415百万円減少し、51,039百万円となりました。

(負債)

負債は、前連結会計年度末に比べて3,535百万円減少し、29,576百万円となりました。これは主として、販売受託業の受託預り金が4,623百万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120百万円増加し、21,463百万円となりました。これは、四半期純利益487百万円の計上やその他有価証券評価差額金が112百万円増加した一方で、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

当初の予想に対して、主力の売買仲介業が底堅い個人の住宅取得需要を背景に順調に推移していることに加え、不動産販売業において当初予定以上に事業機会を取り込めていること、合わせて営業費用の削減が進んでいることから、通期の営業収益及び利益が業績予想を上回る見込みであるため、平成21年5月7日発表の業績予想を修正いたしました。

(通期)

(単位：百万円)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
前回発表予想 (A)	52,500	980	860	350
今回修正予想 (B)	54,700	1,920	1,880	820
増減額 (B - A)	2,200	940	1,020	470
(増減率)	4.2%	95.9%	118.6%	134.3%

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2四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2四半期連結会計期間末 (平成21年9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	7,681	7,543
受取手形及び売掛金	214	340
有価証券	363	8,343
販売用不動産	6,118	7,976
仕掛販売用不動産	1,381	1,084
短期貸付金	8,503	503
その他	3,361	5,009
貸倒引当金	△42	△29
流動資産合計	27,580	30,773
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	4,779	5,020
土地	5,333	5,543
その他(純額)	210	231
有形固定資産合計	10,323	10,795
無形固定資産	3,153	3,276
投資その他の資産		
その他	10,097	9,734
貸倒引当金	△115	△125
投資その他の資産合計	9,982	9,609
固定資産合計	23,458	23,681
資産合計	51,039	54,455

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成21年9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	154	40
短期借入金	4,946	4,596
未払法人税等	544	270
受託預り金	6,562	11,186
賞与引当金	1,255	1,103
役員賞与引当金	13	15
その他	6,857	6,556
流動負債合計	20,333	23,769
固定負債		
長期借入金	3,610	3,618
退職給付引当金	4,074	3,951
その他	1,558	1,773
固定負債合計	9,242	9,342
負債合計	29,576	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	18,816	18,809
自己株式	△0	△0
株主資本合計	21,156	21,148
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	304	191
評価・換算差額等合計	304	191
少数株主持分	2	3
純資産合計	21,463	21,343
負債純資産合計	51,039	54,455

(2) 【四半期連結損益計算書】
【第2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)
営業収益	27,193	27,515
営業原価	24,783	24,523
営業総利益	2,409	2,992
販売費及び一般管理費	2,070	1,956
営業利益	339	1,035
営業外収益		
受取利息	18	22
保険配当金	25	25
その他	36	54
営業外収益合計	80	102
営業外費用		
支払利息	36	64
その他	25	13
営業外費用合計	61	77
経常利益	358	1,059
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利益	358	1,006
法人税等	137	518
少数株主利益又は少数株主損失(△)	0	△0
四半期純利益	220	487

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9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利益	358	1,006
減価償却費	558	514
減損損失	—	53
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△1,127	151
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△50	△2
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	212	123
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△113	△282
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	17	4
受取利息及び受取配当金	△31	△36
支払利息	36	64
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,150	1,561
立替金の増減額 (△は増加)	—	1,519
前受金の増減額 (△は減少)	—	455
受託預り金の増減額 (△は減少)	△1,266	△4,623
その他	△186	408
小計	△2,744	916
利息及び配当金の受取額	29	34
利息の支払額	△36	△66
法人税等の支払額	△2,809	△217
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,561	666
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	—	335
有形固定資産の取得による支出	△1,531	△89
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	△1,528	△189
投資有価証券の取得による支出	—	△289
投資有価証券の出資による支出	—	△500
その他	31	44
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,027	△390
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	1,130
長期借入金の返済による支出	—	△788
配当金の支払額	△1,103	△479
その他	△8	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△112	△137
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)	△8,701	138
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	5,069	16,185

(4) 継続企業の前提に関する注記

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2四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年9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	14,106	2,564	5,167	5,297	57	27,193	—	27,193
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	90	18	1	—	2	113	(113)	—
計	14,196	2,583	5,168	5,297	60	27,306	(113)	27,193
営業利益 又は営業損失(△)	472	148	897	786	△8	2,297	(1,958)	339

(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2四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年9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	13,405	1,260	5,289	7,508	51	27,515	—	27,515
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	14	24	9	—	1	50	(50)	—
計	13,419	1,285	5,299	7,508	53	27,565	(50)	27,515
営業利益 又は営業損失(△)	1,413	△454	766	1,020	6	2,752	(1,717)	1,035

(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2四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年9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2四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年9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2四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年9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2四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年9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2四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年9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2四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2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9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	5,135	220,451	9,928	419	10,348	3,798	882		11,230
関西圏	1,404	32,007	1,464	59	1,523	337	61	1,585	3.8
その他	639	10,903	577	12	589	68	13	602	△27.3
合計	7,178	263,361	11,970	491	12,461	4,203	957	13,419	△5.5

(販売受託)

区分	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9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	747	30,659	928	105	1,034	△52.8
関西圏	138	4,758	140	109	249	△35.3
その他	1	29	0	—	0	△82.1
合計	886	35,447	1,069	215	1,285	△50.3

(賃貸)

区分	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)			
	管理戸数(戸)	管理面積(m ²)	収益(百万円)	前年同期比(%)
賃貸(社有)				
住宅	488	—	536	△17.8
オフィス等	—	10,089.92	158	△16.6
小計	488	10,089.92	694	△17.5
転貸(借上)				
住宅	5,105	—	3,032	9.8
オフィス等	—	3,721.53	185	△10.9
小計	5,105	3,721.53	3,218	8.3
管理代行	61,288	—	1,328	2.6
その他	—	—	57	△5.0
合計	—	—	5,299	2.5

(不動産販売)

区分	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)		
	販売戸数(戸・区画)	収益(百万円)	前年同期比(%)
土地	74	5,309	714.9
マンション	96	2,112	△41.1
戸建	4	85	△63.9
合計	174	7,508	41.7