

## 平成22年3月期 第3四半期決算短信

平成22年1月28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22年2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3四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21年12月31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3四半期	37,963	△1.5	503	—	567	—	205	—
21年3月期第3四半期	38,555	—	△1,012	—	△982	—	△733	—

	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3四半期	4.28	—
21年3月期第3四半期	△15.29	—

## (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3四半期	48,391	21,160	43.7	440.80
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3四半期 21,157百万円 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 銭	円 銭	円 銭
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 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3四半期 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3四半期 1,036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3四半期 47,999,009株 21年3月期第3四半期 47,999,287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	19,389	19,946	△556	△2.8	仲介	1,351	△380	1,732	—
販売受託	2,002	3,532	△1,530	△43.3	販売受託	△615	△117	△497	—
賃貸	7,946	7,759	186	2.4	賃貸	1,173	1,328	△154	△11.6
不動産販売	8,622	7,370	1,252	17.0	不動産販売	1,157	1,002	155	15.5
その他	74	90	△16	△18.1	その他	△28	6	△34	—
消去又は全社	△71	△142	71	—	消去又は全社	△2,536	△2,851	315	—
合計	37,963	38,555	△591	△1.5	合計	503	△1,012	1,516	—

当第3四半期累計期間におけるわが国経済は、失業率が高水準にあるなど、依然として厳しい状況が続いております。当不動産流通業界におきましては、不動産向け融資の環境に改善は見られず、不動産投資関連市場は停滞が続いております。反面、実需不動産取引においては、販売価格の低下、低金利の継続などを背景に取引件数は増加基調で推移いたしました。

このような状況において当社グループでは、主力の売買仲介業において、主に一般顧客を対象とした仲介取引が増加した反面で平均取扱高が低下したこと、また販売受託業の計上物件が前年同期と比較して減少したことなどにより、営業収益は37,963百万円（前年同期比1.5%減）となりました。営業利益は営業原価の削減に努めたことにより503百万円（前年同期は1,012百万円の営業損失）、経常利益は567百万円（前年同期は982百万円の経常損失）、四半期純利益は205百万円（前年同期は733百万円の四半期純損失）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、リテール分野において、インターネットを活用した営業力の強化を図るなど、一般顧客を対象とした実需取引の取り込み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の取り組みを強化してまいりました。

その結果、取扱件数が増加したものの、大型取引の減少により平均取扱高が低下したため、仲介業における営業収益は19,389百万円（前年同期比2.8%減）となりました。営業利益は営業原価の削減に努めたことにより、1,351百万円（前年同期は380百万円の営業損失）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2,002百万円（前年同期比43.3%減）、営業損失は615百万円（前年同期は117百万円の営業損失）となりました。

## (賃貸)

賃貸業では、管理代行・借上ともに管理戸数が増加したことにより、営業収益は7,946百万円（前年同期比2.4%増）となりましたが、営業利益は空室率の上昇に伴いテナント募集費用などの営業原価が増加したため、1,173百万円（前年同期比11.6%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したため、営業収益は8,622百万円（前年同期比17.0%増）、営業利益は1,157百万円（前年同期比15.5%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5,487百万円減少し、25,286百万円となりました。これは、短期貸付金が8,000百万円増加した一方で、現金及び預金が1,567百万円、有価証券が7,979百万円、販売用不動産が2,301百万円、立替金が1,744百万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576百万円減少し、23,105百万円となりました。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555百万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6,063百万円減少し、48,391百万円となりました。

### (負債)

負債は、前連結会計年度末に比べて5,881百万円減少し、27,230百万円となりました。これは主として、販売受託業の受託預り金が6,763百万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182百万円減少し、21,160百万円となりました。これは、四半期純利益205百万円の計上やその他有価証券評価差額金が92百万円増加した一方で、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

平成21年10月30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3四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、法人税等を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3四半期連結会計期間末 (平成21年12月31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)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,976	7,543
受取手形及び売掛金	188	340
有価証券	364	8,343
販売用不動産	5,674	7,976
仕掛販売用不動産	1,388	1,084
短期貸付金	8,503	503
その他	3,229	5,009
貸倒引当金	△40	△29
流動資産合計	25,286	30,773
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	4,697	5,020
土地	5,333	5,543
その他(純額)	208	231
有形固定資産合計	10,239	10,795
無形固定資産	3,036	3,276
投資その他の資産		
その他	9,941	9,734
貸倒引当金	△112	△125
投資その他の資産合計	9,829	9,609
固定資産合計	23,105	23,681
資産合計	48,391	54,455

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成21年12月31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)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	49	40
短期借入金	4,946	4,596
未払法人税等	308	270
受託預り金	4,423	11,186
賞与引当金	466	1,103
役員賞与引当金	19	15
その他	7,646	6,556
流動負債合計	17,859	23,769
固定負債		
長期借入金	3,610	3,618
退職給付引当金	4,272	3,951
その他	1,488	1,773
固定負債合計	9,370	9,342
負債合計	27,230	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	18,534	18,809
自己株式	△0	△0
株主資本合計	20,874	21,148
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	283	191
評価・換算差額等合計	283	191
少数株主持分	2	3
純資産合計	21,160	21,343
負債純資産合計	48,391	54,455

(2) 【四半期連結損益計算書】  
【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日)
営業収益	38,555	37,963
営業原価	36,550	34,639
営業総利益	2,004	3,323
販売費及び一般管理費	3,017	2,820
営業利益又は営業損失(△)	△1,012	503
営業外収益		
受取利息	23	28
受取配当金	27	72
保険配当金	25	25
その他	40	55
営業外収益合計	117	181
営業外費用		
支払利息	56	98
その他	30	20
営業外費用合計	86	118
経常利益又は経常損失(△)	△982	567
特別利益		
保険差益	23	—
特別利益合計	23	—
特別損失		
固定資産圧縮損	20	—
減損損失	—	53
特別損失合計	20	53
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△978	513
法人税等	△245	308
少数株主利益又は少数株主損失(△)	0	△0
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△733	205

## (3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△978	513
減価償却費	847	772
減損損失	—	53
賞与引当金の増減額(△は減少)	△2,061	△637
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△41	4
退職給付引当金の増減額(△は減少)	327	320
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△102	△282
貸倒引当金の増減額(△は減少)	18	△1
受取利息及び受取配当金	△51	△100
支払利息	56	98
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1,732	1,998
立替金の増減額(△は増加)	—	1,744
前受金の増減額(△は減少)	—	791
受託預り金の増減額(△は減少)	△3,430	△6,763
その他	330	806
小計	△6,819	△681
利息及び配当金の受取額	48	51
利息の支払額	△40	△66
法人税等の支払額	△2,928	△222
営業活動によるキャッシュ・フロー	△9,741	△918
<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	—	335
有形固定資産の取得による支出	△2,058	△133
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	△1,687	△265
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
貸付けによる支出	△940	—
その他	76	46
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,610	△509
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(△は減少)	4,000	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	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,887	△138
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)	△11,463	△1,566
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	2,307	14,480

## (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3四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年12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)
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	19,839	3,501	7,757	7,370	87	38,555	—	38,555
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	107	30	1	—	3	142	(142)	—
計	19,946	3,532	7,759	7,370	90	38,698	(142)	38,555
営業利益 又は営業損失(△)	△380	△117	1,328	1,002	6	1,839	(2,851)	△1,012

(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

当第3四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年12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)
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	19,372	1,965	7,930	8,622	72	37,963	—	37,963
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	16	36	15	—	1	71	(71)	—
計	19,389	2,002	7,946	8,622	74	38,034	(71)	37,963
営業利益 又は営業損失(△)	1,351	△615	1,173	1,157	△28	3,040	(2,536)	503

(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

## 【所在地別セグメント情報】

前第3四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年12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、記載していません。

当第3四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年12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、記載していません。

## 【海外営業収益】

前第3四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)

海外営業収益がないため、該当事項はありません。

当第3四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31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3四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31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3四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3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31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	7,478	319,827	14,303	564	14,868	5,584	1,259	16,127	△2.9
関西圏	2,070	47,962	2,187	78	2,265	478	85	2,351	6.9
その他	964	16,889	875	17	892	95	17	910	△20.2
合計	10,512	384,680	17,366	659	18,026	6,157	1,363	19,389	△2.8

## (販売受託)

区分	当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31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	1,099	46,756	1,405	162	1,567	△44.2
関西圏	195	6,995	199	234	433	△39.6
その他	1	29	0	—	0	△88.4
合計	1,295	53,781	1,605	396	2,002	△43.3

## (賃貸)

区分	当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)			
	管理戸数(戸)	管理面積(m <sup>2</sup> )	収益(百万円)	前年同期比(%)
賃貸(社有)				
住宅	470	—	773	△20.0
オフィス等	—	9,703.92	232	△16.5
小計	470	9,703.92	1,005	△19.2
転貸(借上)				
住宅	5,095	—	4,592	10.2
オフィス等	—	3,721.03	245	△22.5
小計	5,095	3,721.03	4,837	7.9
管理代行	61,651	—	2,005	3.8
その他	—	—	97	△2.5
合計	—	—	7,946	2.4

## (不動産販売)

区分	当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)		
	販売戸数(戸・区画)	収益(百万円)	前年同期比(%)
土地	79	5,562	443.5
マンション	115	2,580	△51.1
戸建	5	479	90.1
合計	199	8,622	17.0