



平成23年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23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>

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) 取締役専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23年2月10日

配当支払開始予定日 —

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年3月期第3四半期の連結業績(平成22年4月1日～平成22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	%
23年3月期第3四半期	38,796	2.2	2,942	484.5	2,980	425.5	1,843	797.1
22年3月期第3四半期	37,963	△1.5	503	—	567	—	205	—

	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
23年3月期第3四半期	38.41	—
22年3月期第3四半期	4.28	—

(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
23年3月期第3四半期	49,665	24,091	48.5	501.92
22年3月期	59,246	22,738	38.4	473.68

(参考) 自己資本 23年3月期第3四半期 24,091百万円 22年3月期 22,736百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
22年3月期	—	0.00	—	11.00	11.00
23年3月期	—	0.00	—	—	—
23年3月期 (予想)	—	—	—	16.00	16.00

(注) 当四半期における配当予想の修正有無 無

3. 平成23年3月期の連結業績予想(平成22年4月1日～平成23年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	営業収益		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	54,000	3.5	4,450	37.0	4,500	35.6	2,660	52.5	55.42

(注) 当四半期における業績予想の修正有無 無

4. その他（詳細は、【添付資料】P.4「その他」をご覧ください。）

(1) 当四半期中における重要な子会社の異動 無

新規 一社（社名 ）、除外 一社（社名 ）

（注）当四半期会計期間における連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動の有無となります。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の適用 有

（注）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の有無となります。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 無

（注）「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、表示方法等の変更の有無となります。

(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） 23年3月期3Q 48,000,000株 22年3月期 48,000,000株

② 期末自己株式数 23年3月期3Q 1,082株 22年3月期 1,036株

③ 期中平均株式数（四半期累計） 23年3月期3Q 47,998,958株 22年3月期3Q 47,999,009株

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記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、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、四半期決算短信（添付資料）3ページ「業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報	P. 2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報	P. 2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	P. 3
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	P. 3
2. その他の情報	P. 4
(1) 重要な子会社の異動の概要	P. 4
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要	P. 4
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要	P. 4
3. 四半期連結財務諸表	P. 5
(1) 四半期連結貸借対照表	P. 5
(2) 四半期連結損益計算書	P. 7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	P. 8
(4) 継続企業の前提に関する注記	P. 9
(5) セグメント情報	P. 9
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	P. 11
4. 補足情報	P. 11

1. 当四半期の連結業績等に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

第3四半期連結累計期間

(百万円)

	当四半期	前四半期	比較	増減率(%)
営業収益	38,796	37,963	833	2.2
営業利益	2,942	503	2,439	484.5
経常利益	2,980	567	2,413	425.5
四半期純利益	1,843	205	1,637	797.1

当第3四半期累計期間における国内景気は、個人消費の持ち直しや企業収益の改善が続くなど、回復基調が続きましたが、第3四半期に入り、生産・輸出が減少するなど足踏み状態となり、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、中古マンションの取引件数が前年同期を下回ったものの、新築マンション・新築戸建の供給・販売が好調に推移するなど、個人の住宅取得需要は底堅く推移いたしました。ホール市場では、投資家の購入意欲や資金調達環境に改善がみられたものの、市場への優良物件の流出量が限定的であった為、取引量の本格的な回復には至りませんでした。

このような状況において当社グループでは、リテール部門の取扱件数増加を図るとともに、ホールセール部門では投資市場への取り組みを強化いたしました。また二子玉川ライズタワー&レジデンスを中心とした新築販売が好調に推移いたしました。その結果、営業収益は38,796百万円(前年同期比2.2%増)となりました。また、営業費用の削減効果もあり、営業利益2,942百万円(前年同期比484.5%増)、経常利益は2,980百万円(前年同期比425.5%増)、四半期純利益は1,843百万円(前年同期比797.1%増)となりました。

(セグメント別実績)

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す。

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(%)
仲介	22,168	19,389	2,778	14.3
販売受託	3,187	2,002	1,185	59.2
賃貸	8,441	7,946	495	6.2
不動産販売	5,006	8,622	△3,616	△41.9
その他	72	74	△2	△2.7
調整額	△78	△71	△7	—
合計	38,796	37,963	833	2.2

	当四半期	前四半期	比較	増減率(%)
仲介	2,869	1,351	1,517	112.2
販売受託	729	△615	1,344	—
賃貸	1,326	1,173	152	13.0
不動産販売	629	1,157	△528	△45.6
その他	△34	△28	△6	—
調整額	△2,577	△2,536	△40	—
合計	2,942	503	2,439	484.5

(仲介)

仲介業では、リテール部門において、当第3四半期連結累計期間に「下北沢営業所」(東京都)を新規出店いたしました。各営業店舗による地域深耕を進めるとともにインターネットを経由した情報量の拡大を図るなど、一般個人を対象とした取引の強化に努めました。また、ホールセール部門においては、投資市場に対応する要員を増強するなど、取り組みを強化いたしました。

この結果、仲介業における営業収益は22,168百万円(前年同期比14.3%増)、営業利益は2,869百万円(前年同期比112.2%増)となりました。

(販売受託)

販売受託業では、二子玉川ライズタワー&レジデンスを中心に販売が好調に推移したことにより、営業収益は3,187百万円(前年同期比59.2%増)、営業利益は729百万円(前年同期は615百万円の営業損失)となりました。

(賃貸)

賃貸業では、主力の管理代行を中心に管理戸数が増加したことにより、営業収益は8,441百万円（前年同期比6.2%増）、営業利益は1,326百万円（前年同期比13.0%増）となりました。

(不動産販売)

不動産販売業では、等価交換型自社分譲マンションを含めた既存案件の売却は順調に進んだものの、短期回転型の新規案件については厳選して取り組んだ結果、営業収益は5,006百万円（前年同期比41.9%減）、営業利益は629百万円（前年同期比45.6%減）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9,402百万円減少し、26,568百万円となりました。これは主として、有価証券が6,143百万円、販売用不動産が2,533百万円増加した一方で、現金及び預金が6,478百万円、仕掛販売用不動産が957百万円、短期貸付金が8,949百万円、立替金が1,529百万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177百万円減少し、23,097百万円となりました。これは主として、投資有価証券が321百万円増加した一方、長期前払費用が554百万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9,580百万円減少し、49,665百万円となりました。

(負債)

負債は、前連結会計年度末に比べて10,933百万円減少し、25,573百万円となりました。これは主として、短期借入金金が2,008百万円、受託預り金が5,694百万円、退職給付引当金が退職給付制度の変更等により1,868百万円減少したことなど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1,353百万円増加し、24,091百万円となりました。これは主として、四半期純利益1,843百万円の計上や、配当金を527百万円支払ったこと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22年10月29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。

2. その他の情報

(1) 重要な子会社の異動の概要

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要

- 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、法人税等に含めて表示しております。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要

- ① 会計処理基準に関する事項の変更
「資産除去債務に関する会計基準」等の適用
第1四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しております。
これにより、当第3四半期連結累計期間の営業利益、経常利益は、それぞれ12百万円減少し、税金等調整前四半期純利益は、216百万円減少しております。また、当会計基準等の適用開始時における資産除去債務の計上額は、366百万円であります。
- ② 追加情報
退職給付引当金
当社は、平成22年7月1日に退職給付制度の変更を行い、退職給付制度の一部について確定拠出年金制度へ移行し、「退職給付制度間の移行等に関する会計処理」（企業会計基準適用指針第1号）を適用しております。
本移行により、退職給付制度改定益として682百万円を計上しております。

3. 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22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22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,670	12,148
受取手形及び売掛金	172	350
有価証券	6,507	364
販売用不動産	8,578	6,045
仕掛販売用不動産	476	1,434
短期貸付金	1,554	10,504
その他	3,640	5,161
貸倒引当金	△32	△37
流動資産合計	26,568	35,971
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	4,951	4,806
土地	5,454	5,491
その他(純額)	325	215
有形固定資産合計	10,731	10,514
無形固定資産	3,172	3,203
投資その他の資産		
その他	9,320	9,668
貸倒引当金	△127	△110
投資その他の資産合計	9,192	9,558
固定資産合計	23,097	23,275
資産合計	49,665	59,246

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成22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22年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	46	38
短期借入金	2,940	4,948
未払法人税等	822	1,829
受託預り金	5,020	10,714
賞与引当金	577	1,576
役員賞与引当金	52	36
その他	7,452	7,995
流動負債合計	16,912	27,139
固定負債		
長期借入金	3,600	3,600
退職給付引当金	2,326	4,195
その他	2,734	1,572
固定負債合計	8,661	9,367
負債合計	25,573	36,507
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	21,389	20,073
自己株式	△1	△0
株主資本合計	23,728	22,413
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	363	322
評価・換算差額等合計	363	322
少数株主持分	—	2
純資産合計	24,091	22,738
負債純資産合計	49,665	59,246

(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21年4月1日 至平成21年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)
営業収益	37,963	38,796
営業原価	34,639	33,125
営業総利益	3,323	5,671
販売費及び一般管理費	2,820	2,728
営業利益	503	2,942
営業外収益		
受取利息	28	20
受取配当金	72	32
保険配当金	25	25
その他	55	69
営業外収益合計	181	147
営業外費用		
支払利息	98	88
その他	20	21
営業外費用合計	118	110
経常利益	567	2,980
特別利益		
退職給付制度改定益	—	682
特別利益合計	—	682
特別損失		
減損損失	53	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	203
特別損失合計	53	203
税金等調整前四半期純利益	513	3,458
法人税等	308	1,615
少数株主損益調整前四半期純利益	—	1,843
少数株主損失(△)	△0	—
四半期純利益	205	1,843

(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21年4月1日 至平成21年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31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	513	3,458
減価償却費	772	798
減損損失	53	—
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△637	△999
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	4	15
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	320	△1,868
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△282	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1	12
受取利息及び受取配当金	△100	△53
支払利息	98	88
たな卸資産の増減額 (△は増加)	1,998	△1,575
立替金の増減額 (△は増加)	1,744	1,529
前受金の増減額 (△は減少)	791	△125
受託預り金の増減額 (△は減少)	△6,763	△5,694
その他	806	1,542
小計	△681	△2,869
利息及び配当金の受取額	51	49
利息の支払額	△66	△66
法人税等の支払額	△222	△2,594
営業活動によるキャッシュ・フロー	△918	△5,481
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	355
有形固定資産の取得による支出	△133	△291
有形固定資産の売却による収入	298	38
無形固定資産の取得による支出	△265	△697
投資有価証券の取得による支出	△289	△313
投資有価証券の出資による支出	△500	—
その他	46	△3
投資活動によるキャッシュ・フロー	△509	△912
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)	1,130	△2,000
長期借入金の返済による支出	△788	△8
配当金の支払額	△479	△527
その他	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△138	△2,536
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)	△1,566	△8,929
現金及び現金同等物の期首残高	16,046	22,642
現金及び現金同等物の四半期末残高	14,480	13,712

(4) 継続企業の前提に関する注記

当第3四半期連結累計期間(自 平成22年4月1日 至 平成22年12月31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、記載しておりません。

【海外営業収益】

前第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。

【セグメント情報】

(追加情報)

第1四半期連結会計期間より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号平成20年3月21日)を適用しております。

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は不動産の仲介、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、報告セグメントについては、「仲介」、「販売受託」、「賃貸」、「不動産販売」としております。

「仲介」は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」は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」は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」は買取物件再販売業務、その他不動産の販売等に関する業務を行っております。

2. 報告セグメントごとの営業収益及び利益の金額に関する情報

当第3四半期連結累計期間(自平成22年4月1日至平成22年12月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
	仲介	販売受託	賃貸	不動産 販売	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	22,141	3,142	8,434	5,006	38,725	71	38,796	—	38,796
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	26	44	7	—	78	0	78	△78	—
計	22,168	3,187	8,441	5,006	38,803	72	38,875	△78	38,796
セグメント利益 又は損失(△)	2,869	729	1,326	629	5,554	△34	5,520	△2,577	2,942

(注)1 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産鑑定業、保険代理業等を含んでおります。

2 セグメント利益の調整額△2,577百万円については、セグメント間取引消去1百万円、各報告セグメントに配分しない全社費用△2,578百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(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22年4月1日 至 平成22年12月31日)

該当事項はありません。

4. 補足情報

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22年4月1日 至 平成22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	8,061	398,327	17,047	699	17,747	6,019	1,265	19,013	17.9
関西圏	2,008	47,415	2,146	56	2,203	456	77	2,280	△3.0
その他	907	15,949	831	23	854	107	19	873	△4.0
合計	10,976	461,692	20,025	779	20,805	6,582	1,362	22,168	14.3

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(販売受託)

区分	当第3四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22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	1,749	94,712	2,740	216	2,956	88.6
関西圏	87	2,880	79	148	228	△47.4
その他	2	76	3	—	3	247.6
合計	1,838	97,668	2,822	365	3,187	59.2

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(賃貸)

区分	当第3四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年12月31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	550	—	754	△2.5
オフィス等	—	12,201.87	292	25.9
小計	550	12,201.87	1,046	4.1
転貸(借上)				
住宅	5,524	—	5,030	9.5
オフィス等	—	3,223.84	158	△35.5
小計	5,524	3,223.84	5,188	7.3
管理代行	66,424	—	2,116	5.6
その他	—	—	89	△8.3
合計	—	—	8,441	6.2

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(不動産販売)

区分	当第3四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年12月31日)		
	販売戸数(戸・区画)	収益(百万円)	前年同期比(%)
土地	15	521	△90.6
マンション	148	4,463	72.9
戸建	2	21	△95.5
合計	165	5,006	△41.9

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。