



## 平成23年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年5月9日  
上場取引所 東

上場会社名 東急リバブル株式会社  
 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  
 定時株主総会開催予定日 平成23年6月27日 配当支払開始予定日 平成23年6月28日  
 有価証券報告書提出予定日 平成23年6月27日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 有  
 決算説明会開催の有無 : 有 (証券アナリスト、機関投資家向け)

TEL 03-3463-3713  
平成23年6月28日

(百万円未満切捨て)

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

#### (1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年3月期	55,779	6.9	5,175	59.3	5,244	58.0	3,183	82.5
22年3月期	52,187	△4.0	3,249	93.0	3,319	99.4	1,744	156.1

(注) 包括利益 23年3月期 3,205百万円 (70.9%) 22年3月期 1,875百万円 (—%)

	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	%	%	%
23年3月期	66.33	—	13.2	9.0	9.3
22年3月期	36.35	—	7.9	5.8	6.2

(参考) 持分法投資損益 23年3月期 一百万円 22年3月期 一百万円

#### (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
23年3月期	57,429	25,413	44.3	529.46
22年3月期	59,246	22,738	38.4	473.68

(参考) 自己資本 23年3月期 25,413百万円 22年3月期 22,736百万円

#### (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
23年3月期	1,752	△1,318	△2,496	20,579
22年3月期	7,682	△941	△146	22,642

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	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	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
22年3月期	—	0.00	—	11.00	11.00	527	30.3	2.4
23年3月期	—	0.00	—	20.00	20.00	959	30.2	4.0
24年3月期(予想)	—	0.00	—	20.00	20.00		39.5	

### 3. 平成24年3月期の連結業績予想(平成23年4月1日～平成24年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期(累計)	25,900	△2.3	530	△82.9	500	△84.0	230	△88.1	4.79
通期	56,500	1.3	4,530	△12.5	4,500	△14.2	2,430	△23.7	50.63

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 ―社 (社名) 、 除外 ―社 (社名)

(2) 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)詳細は、添付資料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」をご参照ください。

(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)  
 ② 期末自己株式数  
 ③ 期中平均株式数

23年3月期	48,000,000 株	22年3月期	48,000,000 株
23年3月期	1,082 株	22年3月期	1,036 株
23年3月期	47,998,948 株	22年3月期	47,998,998 株

(参考)個別業績の概要

1. 平成23年3月期の個別業績(平成22年4月1日～平成23年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年3月期	50,321	6.1	4,842	59.9	5,022	56.2	3,005	100.3
22年3月期	47,414	△1.2	3,028	237.4	3,215	208.9	1,500	293.6

	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
23年3月期	62.62	—
22年3月期	31.27	—

(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		
23年3月期	55,018		24,610		44.7	512.73		
22年3月期	57,278		22,111		38.6	460.67		

(参考) 自己資本 23年3月期 24,610百万円 22年3月期 22,111百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査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。

○添付資料の目次

1. 経営成績	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	6
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	7
2. 企業集団の状況	8
3. 経営方針	10
(1) 会社の経営の基本方針	10
(2) 目標とする経営指標	10
(3) 中長期的な会社の経営戦略	10
(4) 会社の対処すべき課題	11
4. 連結財務諸表	12
(1) 連結貸借対照表	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	16
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	18
(5) 継続企業の前提に関する注記	20
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	20
(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	21
(8) 連結財務諸表に関する注記事項	21
(連結包括利益計算書関係)	21
(セグメント情報等)	22
(1株当たり情報)	25
(重要な後発事象)	25
5. 個別財務諸表	26
(1) 貸借対照表	26
(2) 損益計算書	30
(3) 株主資本等変動計算書	32
(4) 継続企業の前提に関する注記	34

## 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の経済は、個人消費の持ち直しや企業収益の改善など、景気回復の兆しが見られましたが、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。

当社グループの属する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・土地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見られたものの、市場への優良物件の流出が限定的であった為、本格的な市場回復には至りませんでした。

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と投資市場への取り組みを強化するとともに、販売受託業において、販売促進と着実な引渡計上に努めてまいりました。

この結果、当連結会計年度の営業収益は55,779百万円(対前年比6.9%増)、営業利益は5,175百万円(対前年比59.3%増)、経常利益は5,244百万円(対前年比58.0%増)、当期純利益は3,183百万円(対前年比82.5%増)となりました。

(百万円)

	当期	前期	比較	増減率
営業収益	55,779	52,187	3,592	6.9%
営業利益	5,175	3,249	1,925	59.3%
経常利益	5,244	3,319	1,924	58.0%
当期純利益	3,183	1,744	1,439	82.5%

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。

#### (仲介)

仲介業では、リテール部門において、平成22年10月に「下北沢営業所」(東京都)を新規出店いたしました。また、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活用した情報量の拡大を図るなど、一般顧客を対象とした実需取引の強化に努めてまいりました。ホールセール部門においては、大型案件への取り組みを強化いたしました。これにより、平均取扱金額が上昇し、取扱件数も増加いたしました。

この結果、仲介業における営業収益は31,323百万円(対前年比12.7%増)、営業利益は5,064百万円(対前年比47.4%増)となりました。

		当期	前期	比較	増減率
売買仲介	件数 (件)	15,139	14,669	470	3.2%
	取扱高 (百万円)	651,724	548,110	103,613	18.9%
	収益 (百万円)	29,325	25,780	3,544	13.7%
賃貸仲介	件数 (件)	9,935	9,473	462	4.9%
	収益 (百万円)	1,998	2,019	△21	△1.1%
営業収益 (百万円)		31,323	27,800	3,523	12.7%
営業利益 (百万円)		5,064	3,434	1,629	47.4%

## (販売受託)

販売受託業では、新規・在庫物件の販売が好調に推移するとともに、二子玉川ライズタワー&レジデンスを中心とする引渡計上件数が前年同期を大幅に上回ったことにより、営業収益は4,556百万円(対前年比21.5%増)、営業利益は1,153百万円(対前年比390.4%増)となりました。

	当期	前期	比較	増減率
件数 (件)	2,552	2,449	103	4.2%
取扱高 (百万円)	134,104	106,330	27,774	26.1%
営業収益 (百万円)	4,556	3,749	806	21.5%
営業利益 (百万円)	1,153	235	918	390.4%

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「二子玉川ライズタワー&レジデンス」(664戸)、「ブランズシティ港南台 うぐいすの杜」(175戸)、「ドレッセ美しい森シルフィーノ」(90戸)、「ハイムグランデ東松山」(90戸)、「シティトリエ美浜コート」(88戸)など、戸建では「サンクタス青葉台プリズムガーデン」(37戸)、「あすみが丘」(36戸)、「ブランズガーデン上鷺宮」(34戸)、土地では「びゅうヴェルジェ安中榛名」(32区画)、「多摩田園都市」(20区画)などがあります。

## (賃貸)

賃貸業では、主力の管理代行・借上を中心に管理戸数が増加したことにより、営業収益は11,370百万円(対前年比6.3%増)、営業利益1,766百万円(対前年比15.0%増)となりました。

		当期	前期	比較
賃貸(社有)	住宅(戸)	514	498	16
	オフィス等(m <sup>2</sup> )	12,201.87	13,431.22	△1,229.35
転貸(借上)	住宅(戸)	5,658	5,406	252
	オフィス等(m <sup>2</sup> )	3,223.84	3,721.03	△497.19
管理代行	管理戸数(戸)	68,059	64,052	4,007

(百万円)

	当期	前期	比較	増減率
賃貸(社有)	1,423	1,319	103	7.9%
転貸(借上)	7,000	6,534	466	7.1%
管理代行	2,831	2,709	121	4.5%
その他	115	131	△15	△11.5%
営業収益	11,370	10,694	676	6.3%
営業利益	1,766	1,535	230	15.0%

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」、「神戸ポートビレジ」、「アイシン千代水ビル」、「リバブル用賀ビル」、「ベルファース月島」などで1,423百万円(対前年比7.9%増)、借上物件では「Belle Face Amagasaki」、「AMAX YOKOHAMA」、「グランドメゾン三軒茶屋」、「グランハイツ南雪谷」、「ジ・アパートメント ヒルトップ中野」などで7,000百万円(対前年比7.1%増)、管理代行では2,831百万円(対前年比4.5%増)などがあります。

## (不動産販売)

不動産販売業では、等価交換型分譲マンションを含め、既存案件の売却は順調に進んだものの、新規の買取を厳選して取り組んだ結果、営業収益は8,462百万円(対前年比14.1%減)、営業利益は961百万円(対前年比33.0%減)となりました。

	当期	前期	比較	増減率
販売戸数(戸)	236	231	5	2.2%
営業収益(百万円)	8,462	9,851	△1,389	△14.1%
営業利益(百万円)	961	1,434	△473	△33.0%

## (その他)

その他の事業では、保険代理業や不動産鑑定業等周辺事業に取り組んでまいりましたが、エクイティ出資の評価の一部見直したことから、営業収益は174百万円(対前年比11.8%減)、営業損失は5百万円(前年は8百万円の営業損失)となりました。

## ② 次期の見通し

国内景気は、東日本大震災の影響による生産の停滞や個人消費の落ち込みなど、一部で復興に向けた動きが出始めておりますが、当面は不透明な状況が継続すると思われまます。

不動産流通市場におきましては、当面は住宅取得意欲の低下などが懸念されますが、低金利や住宅取得に関わる政策面での後押しが継続していることから、実需市場は底堅く推移するものと思われまます。投資市場については、本格的な回復までには暫く期間を要するものと思われまます。

このような状況の中、当社グループにおきましては、主力の売買仲介業を中心とした事業規模拡大を進めるとともに、次期の成長を見据えた経営基盤の強化に努めてまいります。

仲介業では、リテール部門において、収益の安定的拡大を図るべく、一般顧客の取扱件数をより重視した戦略を進めてまいります。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、有クライアントとの関係強化を図り、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、販売受託商品の開発強化と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してまいります。

次期の連結業績につきましては、販売受託業において、引渡計上件数が大幅に減少することが見込まれていることから、営業収益56,500百万円(対前年比1.3%増)、営業利益4,530百万円(対前年比12.5%減)、経常利益4,500百万円(対前年比14.2%減)、当期純利益2,430百万円(対前年比23.7%減)を予想しております。

## 平成24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	56,500	55,779	720	1.3%
営業利益	4,530	5,175	△645	△12.5%
経常利益	4,500	5,244	△744	△14.2%
当期純利益	2,430	3,183	△753	△23.7%

## (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	57,429	59,246	△1,816	△3.1%
純資産	25,413	22,738	2,674	11.8%
自己資本比率	44.3%	38.4%	—	—
1株当たり純資産	529.46円	473.68円	55.78円	11.8%

総資産は、前連結会計年度末に比べて1,816百万円減少し、57,429百万円となりました。これは、現金及び預金が1,063百万円、短期貸付金が999百万円減少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4,491百万円減少し、32,016百万円となりました。これは、短期借入金が1,598百万円、未払金が1,025百万円増加した一方で、受託預り金が2,013百万円、長期借入金が3,566百万円、退職給付引当金が1,851百万円減少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3,183百万円計上した一方で、配当金527百万円を支払ったことなどにより、前連結会計年度末に比べて2,674百万円増加し、25,413百万円となりました。この結果、1株当たり純資産は529.46円となりました。また、自己資本比率は、純資産の増加などにより前連結会計年度末の38.4%から44.3%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	1,752	7,682	△5,930	△77.2%
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,318	△941	△377	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,496	△146	△2,350	—
現金及び現金同等物の期末残高	20,579	22,642	△2,062	△9.1%

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2,062百万円減少し、当連結会計年度末は20,579百万円となりました。

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。

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動による資金は、1,752百万円増加(対前年比77.2%減)いたしました。これは、税金等調整前当期純利益の計上による増加が5,722百万円、減価償却費による増加が1,105百万円、未払金の増加が1,165百万円あった一方、退職給付引当金の減少が1,851百万円、受託預り金の減少が2,013百万円、法人税等の支払が2,603百万円あったことなどによるものであります。



## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動による資金は、1,318百万円減少(前年は941百万円の減少)いたしました。これは、営業店舗の新設・移設・改装などの有形固定資産投資が439百万円、ソフトウェアなどの無形固定資産投資が781百万円あったことなどによるものであります。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動による資金は、2,496百万円減少(前年は146百万円の減少)いたしました。これは、短期借入金の返済が2,000百万円、配当金の支払が527百万円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の減少や法人税等の支払などにより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19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期	平成23年3月期
自己資本比率 (%)	29.1	41.1	39.2	38.4	44.3
時価ベースの自己資本比率 (%)	220.6	75.9	37.3	69.0	60.9
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	—	3.5	1.1	3.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	—	30.4	58.7	15.6

※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・IT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、当期の期末配当金は、前期に比べ9円増配の1株当たり20円(年間配当金20円)とさせていただきます。また、次期の配当金は、年間配当金1株当たり20円(期末配当金20円)を維持させていただきます。

## 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、事務所の賃借などをしております。

当社及び当社の関係会社の事業における当社及び関係会社の位置付け及びセグメントとの関連は、次のとおりであります。なお、セグメントと同一の区分であります。

### (仲介)

当社が首都圏、関西圏において、特約店のティ・エル㈱(連結子会社、ただし清算手続中)が首都圏において、東急リバブル札幌㈱(連結子会社)が北海道地域において、東急リバブル東北㈱(連結子会社)が仙台地域において、東急リバブル名古屋㈱(連結子会社)が名古屋地域において、東急リバブル九州㈱(連結子会社)が福岡地域において、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。

### (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または賃借し、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)事業を行っております。

なお、従来連結子会社であった東京レジデンシャルサービス㈱は、平成22年6月に出資関係を解消したため、連結の範囲から除外しております。

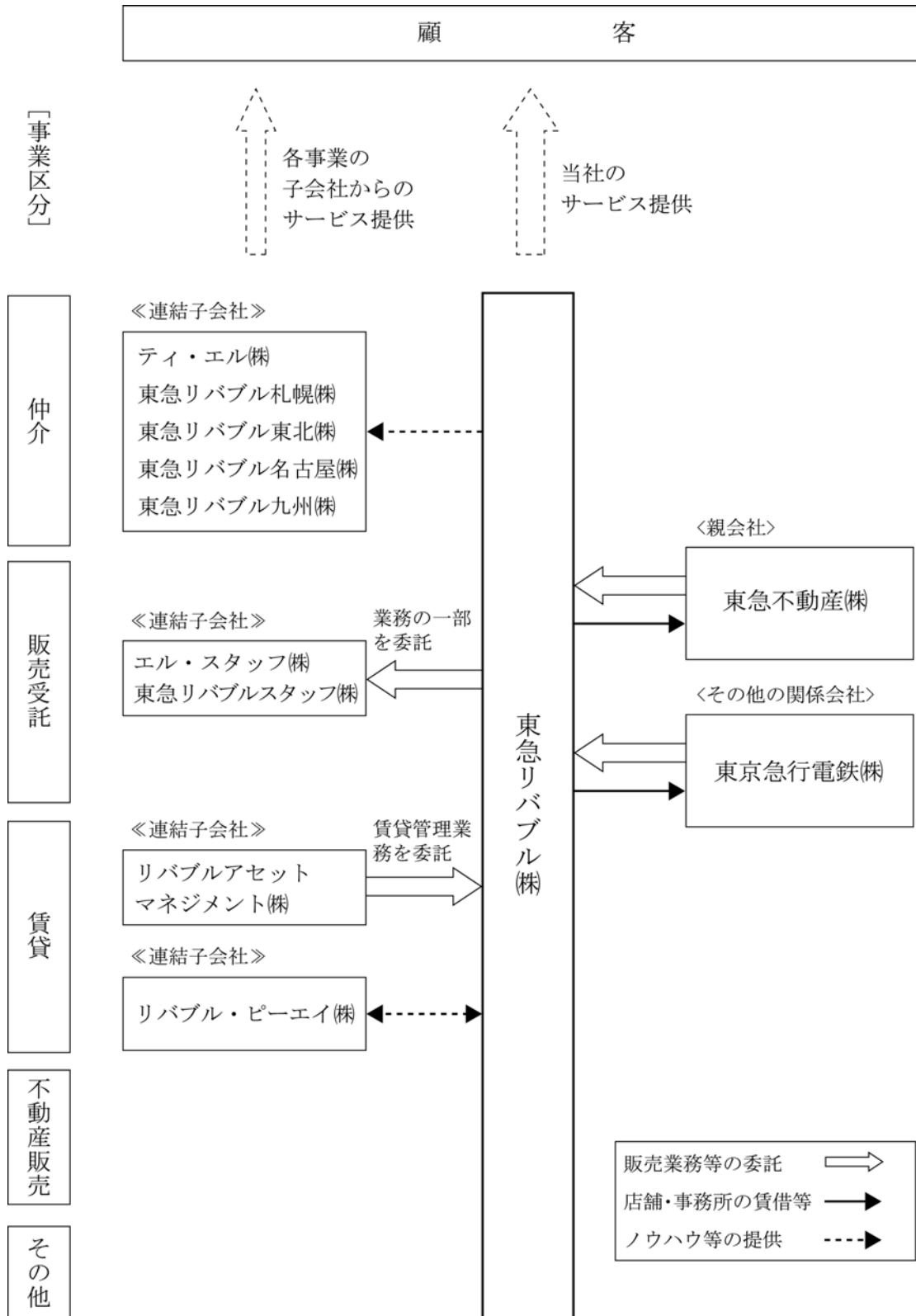
### (不動産販売)

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や、等価交換方式によるマンション分譲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22年3月期 (実績)	平成23年3月期 (実績)
自己資本利益率(ROE)	20%以上	7.9%	13.2%
売上高経常利益率	10%以上	6.4%	9.4%
自己資本比率	30%以上	38.4%	44.3%

#### (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」を収益拡大の柱とし、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グループ内シナジーによる情報の最有効活用を通じた収益拡大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

ブランドエリアへの新規出店と営業要員の増強により取扱件数の増加を図るとともに、インターネットを活用した営業力強化により収益拡大を目指します。

##### ② 売買仲介ホールセール

投資市場における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。

##### 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、一般受託案件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

管理代行・借上戸数の増加による確実な事業成長を目指すとともに、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、現時点では、東日本大震災の影響による個人消費の落ち込みや住宅取得意欲の低下などが懸念されますが、低金利や住宅取得に関わる政策面での後押しが継続していることから、実需市場は底堅く推移するものと思われまます。投資市場については、本格的な回復までには暫く期間を要するものと思われまます。

このような状況の中、当社グループにおきましては、主力の売買仲介業を中心とした事業規模拡大を進めるとともに、次期の成長を見据えた経営基盤の強化に努めてまいります。

また、主要課題であるコンプライアンス経営については、更なる意識の浸透を目指し、活動を継続してまいります。ブランド推進については、内部浸透策の継続及び外部展開策の実施に取り組んでまいります。さらに人材戦略については、優秀な人材の確保と生産性向上に資する育成体制の強化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22年 3月31日)	当連結会計年度 (平成23年 3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,148	11,084
受取手形及び売掛金	350	267
有価証券	364	10
販売用不動産	6,045	7,672
仕掛販売用不動産	1,434	476
繰延税金資産	1,402	1,260
短期貸付金	10,504	9,505
立替金	3,175	3,843
その他	583	496
貸倒引当金	△37	△28
流動資産合計	35,971	34,587
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	8,166	8,484
減価償却累計額	△3,359	△3,545
建物及び構築物 (純額)	4,806	4,938
土地	5,491	5,454
その他	953	1,165
減価償却累計額	△737	△783
その他 (純額)	215	382
有形固定資産合計	10,514	10,775
無形固定資産	3,203	3,004
投資その他の資産		
投資有価証券	2,880	3,342
敷金及び保証金	3,476	3,359
繰延税金資産	1,407	1,118
その他	1,904	1,388
貸倒引当金	△110	△147
投資その他の資産合計	9,558	9,061
固定資産合計	23,275	22,841
資産合計	59,246	57,429

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	38	43
短期借入金	4,948	6,546
未払金	2,070	3,096
未払法人税等	1,829	1,342
前受金	2,500	1,826
受託預り金	10,714	8,701
預り金	2,395	2,761
賞与引当金	1,576	1,540
役員賞与引当金	36	43
その他	1,028	1,006
流動負債合計	27,139	26,907
固定負債		
長期借入金	3,600	34
退職給付引当金	4,195	2,343
その他	1,572	2,730
固定負債合計	9,367	5,108
負債合計	36,507	32,016
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	20,073	22,729
自己株式	△0	△1
株主資本合計	22,413	25,068
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	322	344
その他の包括利益累計額合計	322	344
少数株主持分	2	—
純資産合計	22,738	25,413
負債純資産合計	59,246	57,429

## (2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

## 連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
営業収益	52,187	55,779
営業原価	45,234	46,587
営業総利益	6,952	9,191
販売費及び一般管理費	3,703	4,016
営業利益	3,249	5,175
営業外収益		
受取利息	38	31
受取配当金	89	33
受取保険金	—	72
保険配当金	25	25
保険返戻金	—	24
その他	70	52
営業外収益合計	224	238
営業外費用		
支払利息	130	112
貸倒引当金繰入額	—	28
その他	23	28
営業外費用合計	154	169
経常利益	3,319	5,244
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		
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	203
減損損失	75	—
特別損失合計	75	203
税金等調整前当期純利益	3,244	5,722
法人税、住民税及び事業税	1,791	2,123
法人税等調整額	△291	415
法人税等合計	1,499	2,538
少数株主損益調整前当期純利益	—	3,183
少数株主損失(△)	△0	—
当期純利益	1,744	3,183



## 連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	—	3,183
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	21
その他の包括利益合計	—	※2 21
包括利益	—	※1 3,205
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	—	3,205
少数株主に係る包括利益	—	—

## (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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<b>株主資本</b>		
資本金		
前期末残高	1,396	1,396
当期末残高	1,396	1,396
資本剰余金		
前期末残高	944	944
当期末残高	944	944
利益剰余金		
前期末残高	18,809	20,073
当期変動額		
剰余金の配当	△479	△527
当期純利益	1,744	3,183
当期変動額合計	1,264	2,655
当期末残高	20,073	22,729
自己株式		
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	△1
株主資本合計		
前期末残高	21,148	22,413
当期変動額		
剰余金の配当	△479	△527
当期純利益	1,744	3,183
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	1,264	2,655
当期末残高	22,413	25,068

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	191	322
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	131	21
当期変動額合計	131	21
当期末残高	322	344
その他の包括利益累計額合計		
前期末残高	191	322
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	131	21
当期変動額合計	131	21
当期末残高	322	344
少数株主持分		
前期末残高	3	2
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△0	△2
当期変動額合計	△0	△2
当期末残高	2	—
純資産合計		
前期末残高	21,343	22,738
当期変動額		
剰余金の配当	△479	△527
当期純利益	1,744	3,183
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）	130	18
当期変動額合計	1,395	2,674
当期末残高	22,738	25,413

## (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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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	3,244	5,722
減価償却費	1,033	1,105
減損損失	75	—
賞与引当金の増減額 (△は減少)	473	△36
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	21	6
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	243	△1,851
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)	△6	29
有形固定資産売却損益 (△は益)	△3	—
受取利息及び受取配当金	△128	△64
支払利息	130	112
売上債権の増減額 (△は増加)	△9	83
たな卸資産の増減額 (△は増加)	1,581	△669
立替金の増減額 (△は増加)	211	△668
仕入債務の増減額 (△は減少)	△2	—
未払金の増減額 (△は減少)	468	1,165
前受金の増減額 (△は減少)	578	△673
預り金の増減額 (△は減少)	△39	366
未払消費税等の増減額 (△は減少)	151	—
受託預り金の増減額 (△は減少)	△471	△2,013
長期未払金の増減額 (△は減少)	—	618
その他	700	1,182
小計	7,969	4,415
利息及び配当金の受取額	65	55
利息の支払額	△130	△115
法人税等の支払額	△221	△2,603
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,682	1,752
<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	355
有形固定資産の取得による支出	△494	△439
有形固定資産の売却による収入	300	38
無形固定資産の取得による支出	△333	△781
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	△165
投資有価証券の出資返還による収入	24	—
貸付けによる支出	△7	—
貸付金の回収による収入	0	1
その他	23	△14
投資活動によるキャッシュ・フロー	△941	△1,318

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増減額 (△は減少)	1,130	△2,000
長期借入れによる収入	—	50
長期借入金の返済による支出	△796	△18
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	△146	△2,496
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)	6,595	△2,062
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期末残高	22,642	20,579

## (5) 継続企業の前提に関する注記

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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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㈱、東急リバブル札幌㈱、東急リバブル東北㈱、東急リバブル名古屋㈱、東急リバブル九州㈱、エル・スタッフ㈱、東急リバブルスタッフ㈱、リバブルアセットマネジメント㈱、リバブル・ピーエイ㈱、東京レジデンシャルサービス㈱の10社であります。</p> <p>なお、当連結会計年度において設立された東急リバブル東北㈱は、当連結会計年度より連結しております。</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㈱、東急リバブル札幌㈱、東急リバブル東北㈱、東急リバブル名古屋㈱、東急リバブル九州㈱、エル・スタッフ㈱、東急リバブルスタッフ㈱、リバブルアセットマネジメント㈱、リバブル・ピーエイ㈱の9社であります。</p> <p>なお、従来連結子会社でありました東京レジデンシャルサービス㈱は、平成22年6月に出資関係を解消したため、連結の範囲から除外しております。</p>
2 持分法の適用に関する事項	<p>持分法非適用会社数及び会社名 関連会社 2社 リープ特定目的会社 合同会社Kアセット</p> <p>なお、前連結会計年度末において持分法非適用関連会社の(有)浜比嘉インベスツメントは、出資関係が解消されたため、当連結会計年度より関連会社から除外しております。</p> <p>持分法を適用しない理由 持分法非適用会社は、当期純損益及び利益剰余金等に与える影響が軽微であり、全体としても重要な影響を及ぼしていないため、持分法を適用していません。</p>	<p>持分法非適用会社数及び会社名 関連会社 1社 リープ特定目的会社</p> <p>なお、従来持分法非適用関連会社でありました合同会社Kアセットは、平成23年2月に出資関係を解消したため、関連会社から除外しております。</p> <p>持分法を適用しない理由 同左</p>

なお、上記の連結の範囲に関する事項、持分法の適用に関する事項以外は、最近の有価証券報告書(平成22年6月22日提出)における記載から重要な変更がないため、開示を省略しております。

## (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

## 会計方針の変更

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	<p>(資産除去債務に関する会計基準等)</p> <p>当連結会計年度より、「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。</p> <p>これにより、当連結会計年度の営業利益、経常利益は、それぞれ18百万円減少し、税金等調整前当期純利益は、222百万円減少しております。</p>

## 追加情報

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<p>(退職給付引当金)</p> <p>当社は、平成22年7月1日に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)を適用する予定であります。</p> <p>なお、本制度変更に伴う翌連結会計年度の損益に与える影響額については、適格退職年金制度にかかる年金資産の時価の確定等に基づき算定する予定であります。</p>	<p>(退職給付引当金)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(包括利益の表示に関する会計基準)</p> <p>当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用しております。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。</p>

## (8) 連結財務諸表に関する注記事項

## (連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

※1	当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益	
	親会社株主に係る包括利益	1,875百万円
	少数株主に係る包括利益	△0百万円
	計	1,875百万円
※2	当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益	
	その他有価証券評価差額金	131百万円
	計	131百万円

## (セグメント情報等)

## (事業の種類別セグメント情報)

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22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	27,768	3,701	10,672	9,851	193	52,187	—	52,187
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	32	48	21	—	3	105	(105)	—
計	27,800	3,749	10,694	9,851	197	52,292	(105)	52,187
営業費用	24,365	3,514	9,158	8,416	206	45,660	3,277	48,937
営業利益 又は営業損失(△)	3,434	235	1,535	1,434	△8	6,631	(3,382)	3,249
II 資産、減価償却費、 減損損失及び資本的支出								
資産	7,403	2,697	11,491	7,535	1,281	30,409	28,836	59,246
減価償却費	695	57	215	4	0	973	123	1,096
減損損失	17	—	57	—	—	75	—	75
資本的支出	298	386	331	—	—	1,016	60	1,077

## (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3,379百万円であり、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28,836百万円であり、その主なものは、当社での余資運用資金(現金及び預金、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。

## (所在地別セグメント情報)

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22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、記載していません。

## (海外営業収益)

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22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。



## (セグメント情報)

## 1. 報告セグメントの概要

## (1) 報告セグメントの決定方法

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。

## (2) 各報告セグメントに属するサービスの種類

「仲介」は、不動産の仲介及び不動産の仲介に附帯する業務をしております。

「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をしております。

「賃貸」は、不動産の賃貸及び不動産の賃貸に附帯する業務をしております。

「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しております。

## 2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益又は損失(△)は、営業損益ベースの数値であります。セグメント間の内部営業収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

## 3. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

従来までのセグメント情報の取扱いに基づく連結財務諸表のセグメント情報として、「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)等に準拠した場合と同様の情報が開示されているため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3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	連結財務諸 表計上額 (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	31,283	4,498	11,363	8,462	55,607	171	55,779	—	55,779
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	40	57	7	—	105	2	108	△108	—
計	31,323	4,556	11,370	8,462	55,713	174	55,887	△108	55,779
セグメント利益 又は損失(△)	5,064	1,153	1,766	961	8,946	△5	8,940	△3,765	5,175
セグメント資産	7,604	3,173	11,886	8,166	30,830	1,375	32,205	25,223	57,429
その他の項目									
減価償却費	720	84	219	2	1,027	0	1,027	146	1,173
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	894	330	55	—	1,280	—	1,280	191	1,471

(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、エクイティ投資や、保険代理業務、不動産鑑定業務等を含んでおります。

2. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失(△)の調整額△3,765百万円には、主に各報告セグメントに配分していない管理部門に係る全社費用△3,773百万円が含まれております。
- (2) セグメント資産の調整額25,223百万円には、全社資産25,099百万円が含まれており、その主なものは、当社での余資運用資金(現金及び預金、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。
- (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額191百万円については、全社システム等への設備投資であります。

3. セグメント利益又は損失(△)は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(追加情報)

当連結会計年度より「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株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	
1株当たり純資産額	473.68円	1株当たり純資産額	529.46円
1株当たり当期純利益	36.35円	1株当たり当期純利益	66.33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22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23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)	22,738	25,413
普通株式に係る純資産額(百万円)	22,736	25,413
差額の主な内訳(百万円)		
少数株主持分	2	—
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)	1	1
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)	47,998	47,998

## (2) 1株当たり当期純利益

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
連結損益計算書上の当期純利益(百万円)	1,744	3,183
普通株式に係る当期純利益(百万円)	1,744	3,183
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)	47,998	47,998

## (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22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,174	10,016
売掛金	322	238
有価証券	334	10
販売用不動産	5,439	7,070
仕掛販売用不動産	1,434	476
前渡金	43	5
前払費用	396	382
繰延税金資産	1,342	1,228
短期貸付金	10,000	9,000
立替金	3,198	3,842
その他	98	78
貸倒引当金	△33	△26
流動資産合計	33,751	32,322
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,577	5,853
減価償却累計額	△2,962	△3,059
建物(純額)	2,614	2,793
構築物	131	135
減価償却累計額	△81	△86
構築物(純額)	50	48
機械及び装置	22	22
減価償却累計額	△17	△18
機械及び装置(純額)	5	4
器具備品	838	892
減価償却累計額	△671	△691
器具備品(純額)	167	200
土地	1,556	1,518
リース資産	16	104
減価償却累計額	△1	△20
リース資産(純額)	14	84
建設仮勘定	0	72
有形固定資産合計	4,411	4,723
無形固定資産		
借地権	988	988
ソフトウェア	2,054	1,951
電話加入権	148	56
無形固定資産合計	3,191	2,996

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	2,293	2,773
関係会社株式	982	889
その他の関係会社有価証券	303	197
従業員に対する長期貸付金	7	5
関係会社長期貸付金	5,924	5,679
破産更生債権等	113	169
長期前払費用	599	43
繰延税金資産	1,292	1,003
敷金及び保証金	3,349	3,204
保険積立金	501	506
その他	680	656
貸倒引当金	△121	△152
投資その他の資産合計	15,925	14,975
固定資産合計	23,527	22,695
資産合計	57,278	55,018

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	38	43
短期借入金	4,930	2,930
1年内返済予定の長期借入金	18	3,616
リース債務	4	27
未払金	2,051	3,084
未払費用	570	581
未払法人税等	1,798	1,280
未払消費税等	350	276
前受金	2,254	1,566
受託預り金	10,714	8,701
預り金	2,309	2,524
賞与引当金	1,527	1,475
役員賞与引当金	36	43
資産除去債務	—	3
その他	46	48
流動負債合計	26,650	26,203
固定負債		
長期借入金	3,600	34
リース債務	11	61
退職給付引当金	4,154	2,292
資産除去債務	—	454
長期預り敷金保証金	577	577
長期末払金	—	780
その他	172	3
固定負債合計	8,515	4,204
負債合計	35,166	30,407

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年 3月31日)	当事業年度 (平成23年 3月31日)
純資産の部		
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	15,000	17,000
繰越利益剰余金	4,303	4,781
利益剰余金合計	19,449	21,926
自己株式	△0	△1
株主資本合計	21,788	24,266
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	322	344
評価・換算差額等合計	322	344
純資産合計	22,111	24,610
負債純資産合計	57,278	55,018

## (2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
営業収益		
仲介業収益	26,990	30,076
販売受託業収益	3,590	4,374
賃貸業収益	6,856	7,253
不動産販売業収益	9,805	8,462
その他の事業収益	172	154
営業収益合計	47,414	50,321
営業原価		
仲介業原価	23,548	25,025
販売受託業原価	3,378	3,241
賃貸業原価	5,464	5,743
不動産販売業原価	8,077	7,260
その他の事業原価	206	177
営業原価合計	40,674	41,448
営業総利益	6,740	8,872
販売費及び一般管理費	3,711	4,030
営業利益	3,028	4,842
営業外収益		
受取利息	132	112
有価証券利息	7	17
受取配当金	89	33
受取保険金	—	72
保険配当金	25	25
その他	84	82
営業外収益合計	339	343
営業外費用		
支払利息	130	112
貸倒引当金繰入額	—	22
その他	22	28
営業外費用合計	153	163
経常利益	3,215	5,022



(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
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		
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	202
関係会社株式評価損	205	62
減損損失	75	—
特別損失合計	280	264
税引前当期純利益	2,935	5,440
法人税、住民税及び事業税	1,757	2,046
法人税等調整額	△323	388
法人税等合計	1,434	2,434
当期純利益	1,500	3,005

## (3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成22年 3 月 31 日)	当事業年度 (自 平成22年 4 月 1 日 至 平成23年 3 月 31 日)
<b>株主資本</b>		
資本金		
前期末残高	1,396	1,396
当期末残高	1,396	1,396
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	944	944
当期末残高	944	944
資本剰余金合計		
前期末残高	944	944
当期末残高	944	944
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	145	145
当期末残高	145	145
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	15,000	15,000
当期変動額		
別途積立金の積立	—	2,000
当期変動額合計	—	2,000
当期末残高	15,000	17,000
繰越利益剰余金		
前期末残高	3,283	4,303
当期変動額		
剰余金の配当	△479	△527
別途積立金の積立	—	△2,000
当期純利益	1,500	3,005
当期変動額合計	1,020	477
当期末残高	4,303	4,781
利益剰余金合計		
前期末残高	18,428	19,449
当期変動額		
剰余金の配当	△479	△527
別途積立金の積立	—	—
当期純利益	1,500	3,005
当期変動額合計	1,020	2,477
当期末残高	19,449	21,926

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)
<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	△1
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	20,768	21,788
当期変動額		
剰余金の配当	△479	△527
当期純利益	1,500	3,005
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	1,020	2,477
当期末残高	21,788	24,266
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	191	322
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	131	21
当期変動額合計	131	21
当期末残高	322	344
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	191	322
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	131	21
当期変動額合計	131	21
当期末残高	322	344
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	20,959	22,111
当期変動額		
剰余金の配当	△479	△527
当期純利益	1,500	3,005
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）	131	21
当期変動額合計	1,151	2,499
当期末残高	22,111	24,610

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。