



平成24年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年10月31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) 中島 美博

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11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 : 有

四半期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)

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年3月期第2四半期の連結業績(平成23年4月1日～平成23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	%
24年3月期第2四半期	25,085	△5.4	739	△76.2	787	△74.9	414	△78.6
23年3月期第2四半期	26,522	△3.6	3,104	199.8	3,133	195.7	1,936	297.1

(注) 包括利益 24年3月期第2四半期 469百万円 (△75.9%) 23年3月期第2四半期 1,950百万円 (—%)

	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
24年3月期第2四半期	8.63	—
23年3月期第2四半期	40.34	—

(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
24年3月期第2四半期	51,865	24,922	48.1	519.24
23年3月期	57,429	25,413	44.3	529.46

(参考) 自己資本 24年3月期第2四半期 24,922百万円 23年3月期 25,413百万円

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
23年3月期	—	0.00	—	20.00	20.00
24年3月期	—	0.00	—	—	—
24年3月期(予想)	—	—	—	20.00	20.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

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、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	56,500	1.3	4,570	△11.7	4,600	△12.3	2,490	△21.8	51.88

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

4. その他

(1) 当四半期連結累計期間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) 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)簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表作成に特有の会計処理の適用の有無となります。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
② ①以外の会計方針の変更 : 無
③ 会計上の見積りの変更 : 無
④ 修正再表示 : 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)	24年3月期2Q	48,000,000 株	23年3月期	48,000,000 株
② 期末自己株式数	24年3月期2Q	1,082 株	23年3月期	1,082 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	24年3月期2Q	47,998,918 株	23年3月期2Q	47,998,964 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. 当四半期決算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. サマリー情報（その他）に関する事項	P. 4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	P. 4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	P. 4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	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及び四半期連結包括利益計算書	P. 7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	P. 9
(4) 継続企業の前提に関する注記	P. 10
(5) セグメント情報等	P. 10
(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. 当四半期決算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2四半期連結累計期間

(百万円)

	当四半期	前四半期	比較	増減率(%)
営業収益	25,085	26,522	△1,436	△5.4
営業利益	739	3,104	△2,364	△76.2
経常利益	787	3,133	△2,346	△74.9
四半期純利益	414	1,936	△1,521	△78.6

当第2四半期連結累計期間におけるわが国の経済は、東日本大震災以降、生産や個人消費に持ち直しの動きが見られるなど、一部に景気回復の兆しが見られましたが、世界経済の減速懸念・円高の進行などにより依然として厳しい状況が継続いたしました。

不動産流通業界におきましても、東日本大震災に加え、景気の先行き不透明感などにより、需給両面で慎重なスタンスが継続いたしました。この結果、リテール市場においては、中古マンションの取引件数、新築マンションの供給・販売件数が前年同期を下回りました。また、ホール市場においても、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、当社グループは、主力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してまいりました。しかしながら、リテール部門において、取引件数が前年同期を下回り、また、販売受託業において、前年同期と比較して大型物件の引渡計上件数が大幅に減少したことから、営業収益は25,085百万円（前年同期比5.4%減）、営業利益は739百万円（前年同期比76.2%減）、経常利益787百万円（前年同期比74.9%減）、四半期純利益414百万円（前年同期比78.6%減）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)

セグメント利益又は損失(△)

(百万円)

	営業収益 (百万円)				セグメント利益又は損失(△) (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	15,350	15,426	△76	△0.5	2,225	2,529	△303	△12.0
販売受託	901	2,691	△1,790	△66.5	△730	966	△1,697	—
賃貸	5,913	5,643	269	4.8	835	880	△45	△5.2
不動産販売	2,928	2,763	165	6.0	207	393	△185	△47.1
その他	54	52	1	3.8	△3	33	△36	—
調整額	△62	△54	△7	—	△1,795	△1,699	△95	—
合計	25,085	26,522	△1,436	△5.4	739	3,104	△2,364	△76.2

(仲介)

仲介業では、リテール部門において、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営業力の強化を図るなど、一般個人を対象とした実需取引の強化に努めてまいりました。また、第2四半期連結累計期間に「旗の台営業所」(東京都)、「桜新町センター」(東京都)、「仙台駅前センター」(宮城県)の3店舗を新規出店いたしました。ホールセール部門においては、企業再生案件及び不動産投資市場において大型案件への取り組みを強化いたしました。

これにより、ホールセール部門においては、平均取扱金額が上昇いたしました。リテール部門において、景気の先行き不透明感などによる購入者の慎重なスタンスが継続したため、取引件数が減少いたしました。

この結果、仲介業における営業収益は15,350百万円（前年同期比0.5%減）、セグメント利益（営業利益）は2,225百万円（前年同期比12.0%減）となりました。

(販売受託)

販売受託業では、販売・引渡ともに計画に対して順調に推移いたしました。前年同期と比較して大型物件の引渡計上件数が大幅に減少したことから、営業収益は901百万円（前年同期比66.5%減）、セグメント損失（営業損失）は730百万円（前年同期は966百万円の営業利益）となりました。

(賃貸)

賃貸業では、主力の管理代行・借上ともに管理戸数が増加したことにより、営業収益は5,913百万円（前年同期比4.8%増）となりましたが、賃貸用物件の取得費用の増加などにより、セグメント利益（営業利益）は835百万円（前年同期比5.2%減）となりました。

(不動産販売)

不動産販売業では、既存案件の売却が順調に進んだことにより、営業収益は2,928百万円（前年同期比6.0%増）となりましたが、前年同期と比較して、販売差益率が低下したため、セグメント利益（営業利益）は207百万円（前年同期比47.1%減）となりました。

(その他)

不動産鑑定業や保険代理業等周辺事業に取り組み、収益の拡大を図ってまいりました。これらによる営業収益は54百万円（前年同期比3.8%増）、セグメント損失（営業損失）は3百万円（前年同期は33百万円の営業利益）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5,607百万円減少し、28,980百万円となりました。これは主として、短期貸付金が1,000百万円増加した一方で、現金及び預金が5,307百万円、立替金が1,764百万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43百万円増加し、22,885百万円となりました。これは主として、有形固定資産が410百万円増加した一方で、無形固定資産が249百万円、敷金及び保証金が211百万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5,564百万円減少し、51,865百万円となりました。

(負債)

負債は、前連結会計年度末に比べて5,073百万円減少し、26,942百万円となりました。これは主として、受託預り金が2,934百万円、未払金が1,386百万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490百万円減少し、24,922百万円となりました。これは主として、四半期純利益414百万円を計上した一方で、配当金を959百万円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

ホールセール部門において、大型案件への取り組みを強化したことにより売買仲介業は当初予想を上回る見通しですが、不動産販売業が案件を厳選して取り組んだことにより当初予想を下回る見通しのため、営業収益は当初予想から変更はありません。利益においては費用の効率的な使用につとめた結果、業績予想を上回る見込みであるため、平成23年5月9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)	56,500	4,530	4,500	2,430
今回修正予想 (B)	56,500	4,570	4,600	2,490
増減額 (B - A)	—	40	100	60
(増減率)	—	0.9%	2.2%	2.5%

2. サマリー情報(その他)に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

(2) 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。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

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)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成23年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,084	5,776
受取手形及び売掛金	267	248
有価証券	10	10
販売用不動産	7,672	7,929
仕掛販売用不動産	476	581
短期貸付金	9,505	10,505
その他	5,600	3,943
貸倒引当金	△28	△14
流動資産合計	34,587	28,980
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	4,938	5,045
土地	5,454	5,772
その他(純額)	382	367
有形固定資産合計	10,775	11,186
無形固定資産	3,004	2,755
投資その他の資産		
その他	9,209	9,058
貸倒引当金	△147	△114
投資その他の資産合計	9,061	8,943
固定資産合計	22,841	22,885
資産合計	57,429	51,865

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成23年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	43	56
短期借入金	6,546	6,301
未払法人税等	1,342	433
受託預り金	8,701	5,766
賞与引当金	1,540	1,625
役員賞与引当金	43	21
その他	8,691	7,790
流動負債合計	26,907	21,996
固定負債		
長期借入金	34	26
退職給付引当金	2,343	2,438
その他	2,730	2,481
固定負債合計	5,108	4,946
負債合計	32,016	26,942
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	22,729	22,183
自己株式	△1	△1
株主資本合計	25,068	24,523
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	344	399
その他の包括利益累計額合計	344	399
純資産合計	25,413	24,922
負債純資産合計	57,429	51,865

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

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22年4月1日 至平成22年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)
営業収益	26,522	25,085
営業原価	21,635	22,451
営業総利益	4,887	2,633
販売費及び一般管理費	1,783	1,894
営業利益	3,104	739
営業外収益		
受取利息	14	13
受取配当金	18	15
保険返戻金	24	—
受取保険金	—	21
その他	54	54
営業外収益合計	111	105
営業外費用		
支払利息	63	49
その他	18	7
営業外費用合計	81	57
経常利益	3,133	787
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	—
特別損失合計	203	—
税金等調整前四半期純利益	3,612	787
法人税等	1,675	373
少数株主損益調整前四半期純利益	1,936	414
四半期純利益	1,936	414

四半期連結包括利益計算書

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22年4月1日 至平成22年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	1,936	414
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	13	55
その他の包括利益合計	13	55
四半期包括利益	1,950	469
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,950	469
少数株主に係る四半期包括利益	—	—

(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22年4月1日 至平成22年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23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	3,612	787
減価償却費	509	597
賞与引当金の増減額(△は減少)	77	85
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△2	△21
退職給付引当金の増減額(△は減少)	△1,942	94
貸倒引当金の増減額(△は減少)	14	△47
受取利息及び受取配当金	△33	△29
支払利息	63	49
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1,511	△361
立替金の増減額(△は増加)	1,253	1,764
仕入債務の増減額(△は減少)	668	12
未払金の増減額(△は減少)	△295	△1,286
前受金の増減額(△は減少)	△423	735
受託預り金の増減額(△は減少)	△3,075	△2,934
その他	1,280	△274
小計	195	△828
利息及び配当金の受取額	31	28
利息の支払額	△66	△49
法人税等の支払額	△1,739	△1,287
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,579	△2,136
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	355	—
有形固定資産の取得による支出	△171	△747
有形固定資産の売却による収入	38	—
無形固定資産の取得による支出	△360	△119
投資有価証券の取得による支出	△313	—
投資有価証券の出資による支出	—	△100
その他	△3	9
投資活動によるキャッシュ・フロー	△455	△957
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)	△2,000	△245
長期借入金の返済による支出	△8	△8
配当金の支払額	△527	△959
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,535	△1,212
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)	△4,571	△4,307
現金及び現金同等物の期首残高	22,642	20,579
現金及び現金同等物の四半期末残高	18,071	16,272

(4) 継続企業の前提に関する注記

当第2四半期連結累計期間(自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)

該当事項はありません。

(5) セグメント情報等

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)

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

(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	15,406	2,663	5,637	2,763	26,470	52	26,522	—	26,522
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	19	27	6	—	54	0	54	△54	—
計	15,426	2,691	5,643	2,763	26,524	52	26,577	△54	26,522
セグメント利益	2,529	966	880	393	4,770	33	4,803	△1,699	3,104

(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 セグメント利益の調整額△1,699百万円には、セグメント間取引消去3百万円、各報告セグメントに配分しない全社費用△1,702百万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。

II 当第2四半期連結累計期間(自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)

報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(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	15,318	872	5,912	2,928	25,031	54	25,085	—	25,085
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	31	29	0	—	62	—	62	△62	—
計	15,350	901	5,913	2,928	25,093	54	25,147	△62	25,085
セグメント利益 又は損失(△)	2,225	△730	835	207	2,538	△3	2,534	△1,795	739

(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 セグメント利益又は損失(△)の調整額△1,795万円には、セグメント間取引消去△9百万円、各報告セグメントに配分しない全社費用△1,785百万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 セグメント利益又は損失(△)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2四半期連結累計期間(自平成23年4月1日至平成23年9月30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2四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2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日至平成23年9月30日)								前年 同期比 (%)
	売買仲介				賃貸仲介		合計	収益 (百万円)	
	仲介			顧客 紹介料等 (百万円)	収益 (百万円)	件数 (件)	収益 (百万円)		
	件数(件)	取扱高 (百万円)	手数料 (百万円)						
首都圏	5,201	266,350	11,650	427	12,077	5,014	939	13,017	△1.5
関西圏	1,427	33,707	1,550	50	1,601	311	75	1,676	3.4
その他	630	11,301	611	22	634	114	20	655	12.5
合計	7,258	311,358	13,812	500	14,313	5,439	1,036	15,350	△0.5

(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2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日至平成23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	337	17,896	557	126	684	△72.9
関西圏	153	4,577	105	111	216	31.3
合計	490	22,474	663	238	901	△66.5

(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2四半期連結累計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23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	530	—	496	△0.9
オフィス等	—	12,201.87	189	△2.5
小計	530	12,201.87	686	△1.3
転貸(借上)				
住宅	6,055	—	3,660	8.9
オフィス等	—	3,194.34	91	△14.3
小計	6,055	3,194.34	3,752	8.2
管理代行	71,382	—	1,422	△0.1
その他	—	—	52	△8.1
合計	—	—	5,913	4.8

(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2四半期連結累計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)		
	販売戸数(戸・区画)	収益(百万円)	前年同期比(%)
土地	26	1,080	152.2
マンション	93	1,671	△27.7
戸建	3	176	719.5
合計	122	2,928	6.0

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。