



平成24年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年5月8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) 中島 美博

問合せ先責任者 (役職名) 執行役員経営管理本部長 (氏名) 福田 和生

定時株主総会開催予定日 平成24年6月25日

配当支払開始予定日

TEL 03-3463-3713
平成24年6月26日

有価証券報告書提出予定日 平成24年6月25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)

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年3月期の連結業績(平成23年4月1日～平成24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	%
24年3月期	54,176	△2.9	4,638	△10.4	4,681	△10.7	2,389	△24.9
23年3月期	55,779	6.9	5,175	59.3	5,244	58.0	3,183	82.5

(注) 包括利益 24年3月期 2,483百万円 (△22.5%) 23年3月期 3,205百万円 (70.9%)

	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	営業収益営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
24年3月期	49.79	—	9.1	8.1	8.6
23年3月期	66.33	—	13.2	9.0	9.3

(参考) 持分法投資損益 24年3月期 一百万円 23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
24年3月期	58,357	26,937	46.2	561.20
23年3月期	57,429	25,413	44.3	529.46

(参考) 自己資本 24年3月期 26,937百万円 23年3月期 25,413百万円

(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
24年3月期	5,287	△952	△2,820	22,093
23年3月期	1,752	△1,318	△2,496	20,579

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			
23年3月期	—	0.00	—	20.00	20.00	959	30.2	4.0
24年3月期	—	0.00	—	20.00	20.00	959	40.2	3.7
25年3月期(予想)	—	0.00	—	20.00	20.00		30.1	

3. 平成25年3月期の連結業績予想(平成24年4月1日～平成25年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期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)	28,810	14.8	1,220	65.0	1,200	52.3	670	61.7	13.96
通期	59,000	8.9	5,550	19.6	5,500	17.5	3,190	33.5	66.46

※ 注記事項

(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

(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)	24年3月期	48,000,000 株	23年3月期	48,000,000 株
② 期末自己株式	24年3月期	1,082 株	23年3月期	1,082 株
③ 期中平均株式数	24年3月期	47,998,918 株	23年3月期	47,998,948 株

(参考)個別業績の概要

平成24年3月期の個別業績(平成23年4月1日～平成24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	%
24年3月期	48,148	△4.3	4,184	△13.6	4,331	△13.8	2,125	△29.3
23年3月期	50,321	6.1	4,842	59.9	5,022	56.2	3,005	100.3

	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
24年3月期	44.28	—
23年3月期	62.62	—

(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		
24年3月期	55,513		25,870		46.6	538.97		
23年3月期	55,018		24,610		44.7	512.73		

(参考) 自己資本 24年3月期 25,870百万円 23年3月期 24,610百万円

※ 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	19
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	19
【追加情報】	19
(セグメント情報等)	20
(1株当たり情報)	22
(重要な後発事象)	22
5. 個別財務諸表	23
(1) 貸借対照表	23
(2) 損益計算書	27
(3) 株主資本等変動計算書	28
(4) 継続企業の前提に関する注記	30

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、年度末に向かい持ち直しの動きが見られたものの、昨年3月に発生した東日本大震災が国民生活や経済活動に甚大な影響を及ぼすとともに、欧州の財政危機や円高の進行により企業収益が悪化するなど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、秋口以降、新築マンションの供給件数、中古マンションの取引件数に回復の兆しが見られましたが、全般的には厳しい状況が継続いたしました。また、ホールセ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。

このような環境下において、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、仲介業は、営業収益、営業利益ともに前年同期を上回りました。しかしながら、当連結会計年度におきましては、販売受託業において前年同期と比較して大規模受託商品の引渡計上件数が大幅に減少するとともに、不動産販売業においても等価交換型分譲マンションの引渡計上件数が減少したことから、営業収益は54,176百万円(対前年比2.9%減)、営業利益は4,638百万円(対前年比10.4%減)、経常利益は4,681百万円(対前年比10.7%減)、当期純利益は2,389百万円(対前年比24.9%減)となりました。

(百万円)

	当期	前期	比較	増減率
営業収益	54,176	55,779	△1,602	△2.9%
営業利益	4,638	5,175	△536	△10.4%
経常利益	4,681	5,244	△562	△10.7%
当期純利益	2,389	3,183	△793	△24.9%

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、既存店舗による地域深耕を進めるとともに、5店舗の新規出店（「旗の台営業所」「桜新町センター」「大森センター」（東京都）、「川崎センター」（神奈川県）、「仙台駅前センター」（宮城県））及び要員の増強を行い、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。ホールセール部門においては、事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。

この結果、仲介業における営業収益は32,386百万円(対前年比3.4%増)、セグメント利益（営業利益）は6,196百万円(対前年比22.3%増)となりました。

		当期	前期	比較	増減率
売買仲介	件数 (件)	14,912	15,139	△227	△1.5%
	取扱高 (百万円)	668,878	651,724	17,153	2.6%
	収益 (百万円)	30,161	29,325	836	2.9%
賃貸仲介	件数 (件)	12,258	9,935	2,323	23.4%
	収益 (百万円)	2,224	1,998	226	11.3%
営業収益 (百万円)		32,386	31,323	1,063	3.4%
営業利益 (百万円)		6,196	5,064	1,131	22.3%

(販売受託)

販売受託業では、前年同期と比較して大規模受託商品の引渡計上件数が大幅に減少したことにより、営業収益は2,965百万円(対前年比34.9%減)、セグメント損失(営業損失)は326百万円(前年同期は1,153百万円の営業利益)となりました。

	当期	前期	比較	増減率
件数 (件)	1,574	2,552	△978	△38.3%
取扱高 (百万円)	77,235	134,104	△56,868	△42.4%
営業収益 (百万円)	2,965	4,556	△1,591	△34.9%
営業利益 (百万円)	△326	1,153	△1,480	—

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「ルフォン不動前」(138戸)、「ブランズ東雲」(124戸)、「ビジュアル琵琶湖京阪浜大津(110戸)」、「ドレッセ青葉台プレエスタ」(84戸)、「二子玉川ライズタワー&レジデンス」(73戸)、「ブランズ青葉台二丁目」(63戸)など、戸建では「ブランズガーデンあすみが丘東」(32戸)、「ジェネヒルあざみ野」(23戸)、「ノイエ南町田ベリーズフィールド」(20戸)、土地では「びゅうヴェルジェ安中榛名」(17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12,179百万円(対前年比7.1%増)、セグメント利益(営業利益)は1,767百万円(対前年比0.0%増)となりました。

		当期	前期	比較
賃貸(社有)	住宅(戸)	510	514	△4
	オフィス等(m ²)	12,201.87	12,201.87	—
転貸(借上)	住宅(戸)	6,455	5,658	797
	オフィス等(m ²)	3,180.22	3,223.84	△43.62
管理代行	管理戸数(戸)	76,927	68,059	8,868

(百万円)

	当期	前期	比較	増減率
賃貸(社有)	1,394	1,423	△29	△2.0%
転貸(借上)	7,781	7,000	780	11.1%
管理代行	2,889	2,831	58	2.1%
その他	114	115	△1	△0.9%
営業収益	12,179	11,370	808	7.1%
営業利益	1,767	1,766	0	0.0%

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」、「ベルファース月島」、「リバブル用賀ビル」などで1,394百万円(対前年比2.0%減)、借上物件では「Belle Face Amagasaki」、「AMAX YOKOHAMA」、「グランドメゾン三軒茶屋」、「ジ・アパートメント ヒルトップ中野」、「グランハイツ南雪谷」などで7,781百万円(対前年比11.1%増)、管理代行では2,889百万円(対前年比2.1%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の引渡計上戸数が前年同期と比較して減少したこと、また新規案件の取得について厳選して取り組んだ結果、営業収益は6,564百万円(対前年比22.4%減)、セグメント利益(営業利益)は381百万円(対前年比60.3%減)となりました。

	当期	前期	比較	増減率
販売戸数(戸)	225	236	△11	△4.7%
営業収益(百万円)	6,564	8,462	△1,897	△22.4%
営業利益(百万円)	381	961	△579	△60.3%

(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み、収益の拡大を図ってまいりました。この結果、営業収益は197百万円(対前年比13.2%増)、セグメント利益(営業利益)は116百万円(前年は5百万円の営業損失)となりました。

② 次期の見通し

国内景気は、欧州の債務問題などによる景気の下振れリスクが引き続き存在し、不透明感は拭えないものの、緩やかに回復していくことが予想されます。

不動産流通市場におきましては、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、当社グループは、中期経営計画の基本方針に基づき、成長に向けたコスト構造及び事業プロセスの見直しを推進してまいります。また、積極的な事業投資を行い、成長戦略を加速してまいります。

仲介業では、リテール部門において、主に首都圏エリアにおいて新規出店を推進するとともに、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、不動産投資市場や事業再生案件等の既存事業領域の更なる深耕と東アジア圏を中心とする海外投資家などの新たな事業領域の開拓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するとともに、運営効率及び稼働率向上に取り組んでまいります。

以上により、次期の連結業績につきましては、営業収益59,000百万円(対前年比8.9%増)、営業利益5,550百万円(対前年比19.6%増)、経常利益5,500百万円(対前年比17.5%増)、当期純利益3,190百万円(対前年比33.5%増)を予想しております。

平成25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	59,000	54,176	4,823	8.9%
営業利益	5,550	4,638	911	19.6%
経常利益	5,500	4,681	818	17.5%
当期純利益	3,190	2,389	800	33.5%

(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	58,357	57,429	927	1.6%
純資産	26,937	25,413	1,523	6.0%
自己資本比率	46.2%	44.3%	—	—
1株当たり純資産	561.20円	529.46円	31.74円	6.0%

総資産は、前連結会計年度末に比べて927百万円増加し、58,357百万円となりました。これは、現金及び預金が513百万円、短期貸付金が1,000百万円、有形固定資産が512百万円増加した一方で、販売用土地建物が703百万円、無形固定資産が425百万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596百万円減少し、31,420百万円となりました。これは、未払法人税等が671百万円、前受金が787百万円増加した一方で、短期借入金が1,845百万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2,389百万円計上した一方で、配当金959百万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1,523百万円増加し、26,937百万円となりました。この結果、1株当たり純資産は561.20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44.3%から46.2%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	5,287	1,752	3,534	201.8%
投資活動によるキャッシュ・フロー	△952	△1,318	366	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,820	△2,496	△324	—
現金及び現金同等物の期末残高	22,093	20,579	1,513	7.4%

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1,513百万円増加し、当連結会計年度末は22,093百万円となりました。

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、5,287百万円増加(対前年比201.8%増)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4,681百万円、減価償却費による増加が1,227百万円、販売用不動産の増加が703百万円、前受金の増加が787百万円あった一方で、未払金の減少が1,047百万円、法人税等の支払が1,613百万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、952百万円減少(前年は1,318百万円の減少)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910百万円、ソフトウェアなどの無形固定資産投資が345百万円あった一方で、投資有価証券の出資返還による収入が460百万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、2,820百万円減少(前年は2,496百万円の減少)いたしました。これは、短期借入金の増加が1,755百万円あった一方で、長期借入金の返済が3,616百万円、配当金の支払が959百万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、投資活動における賃貸用資産等の取得により減少する一方で、営業活動での税金等調整前当期純利益や受託預り金の増加などにより、年度末には増加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	平成24年3月期
自己資本比率 (%)	41.1	39.2	38.4	44.3	46.2
時価ベースの自己資本比率 (%)	75.9	37.3	69.0	60.9	70.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	3.5	1.1	3.8	0.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	30.4	58.7	15.1	54.6

※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。内部留保金の用途につきましては、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、前期と同額の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

当社グループは当社、子会社9社（連結子会社8社及び非連結子会社1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、東急リバブル札幌㈱(連結子会社)が札幌地域において、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、ただし清算手続き中)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。また、東急麗邦投資諮詢(上海)有限公司(非連結子会社)が中国上海市において、対日本不動産投資に関するサポート事業を行っております。

(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。

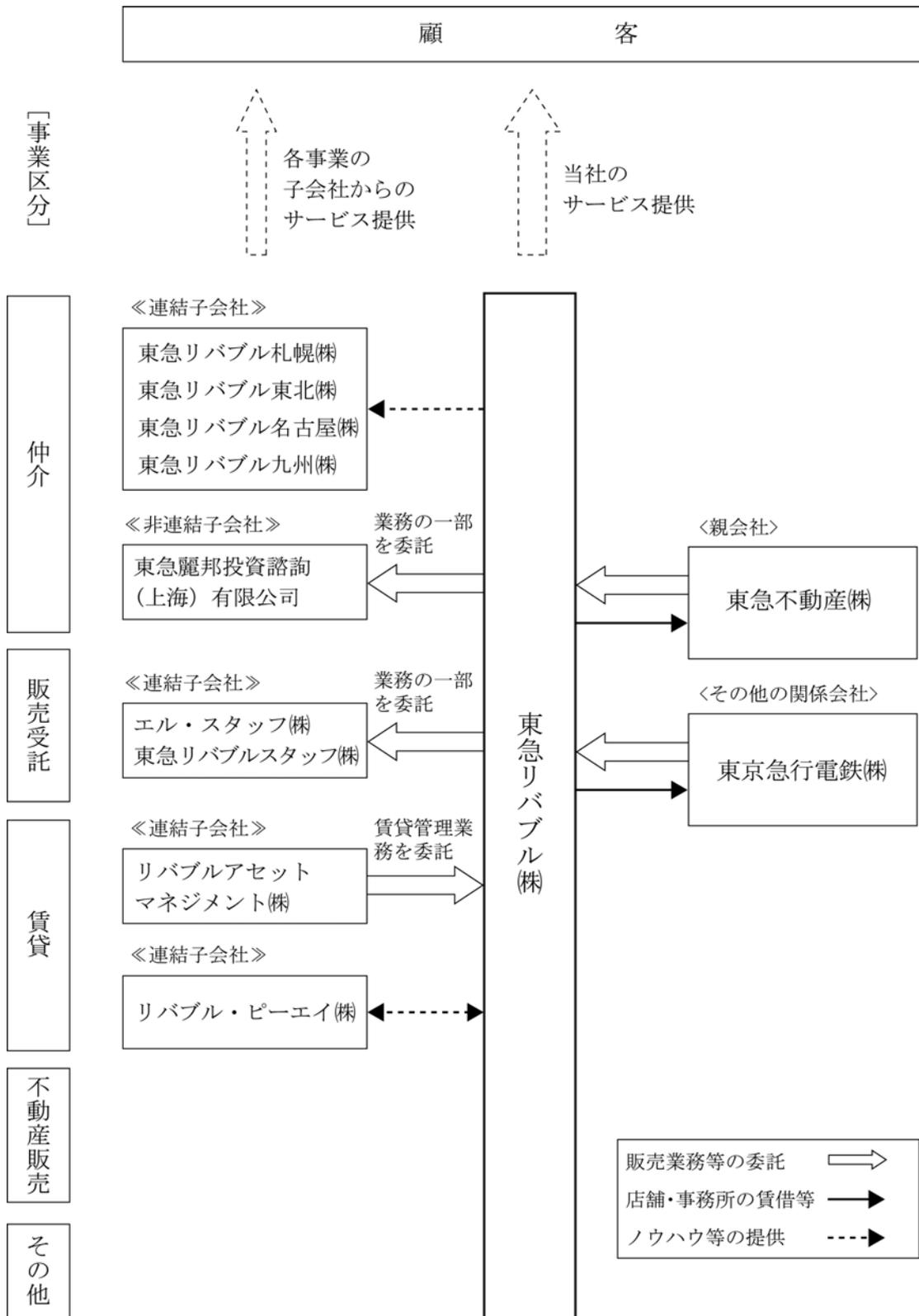
(不動産販売)

主に当社が、短期回転型の買取再販や、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㈱を中心とする東急グループ、並びに東急不動産㈱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26年3月期)	平成23年3月期 (実績)	平成24年3月期 (実績)
自己資本利益率(ROE)	12.8%	13.2%	9.1%
売上高経常利益率	10.5%	9.4%	8.6%
自己資本比率	55.5%	44.3%	46.2%

(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

ブランドエリアを中心とした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、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23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,084	11,597
受取手形及び売掛金	267	163
有価証券	10	—
販売用不動産	7,672	7,033
仕掛販売用不動産	476	412
繰延税金資産	1,260	1,405
短期貸付金	9,505	10,505
立替金	3,843	3,990
その他	496	807
貸倒引当金	△28	△16
流動資産合計	34,587	35,899
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	8,484	9,096
減価償却累計額	△3,545	△3,875
建物及び構築物(純額)	4,938	5,221
土地	5,454	5,772
その他	1,165	1,164
減価償却累計額	△783	△870
その他(純額)	382	293
有形固定資産合計	10,775	11,287
無形固定資産	3,004	2,579
投資その他の資産		
投資有価証券	3,342	3,150
敷金及び保証金	3,359	3,235
繰延税金資産	1,118	950
その他	1,388	1,365
貸倒引当金	△147	△111
投資その他の資産合計	9,061	8,590
固定資産合計	22,841	22,457
資産合計	57,429	58,357

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	43	44
短期借入金	6,546	4,701
未払金	3,096	2,105
未払法人税等	1,342	2,013
前受金	1,826	2,614
受託預り金	8,701	8,881
預り金	2,761	2,959
賞与引当金	1,540	1,741
役員賞与引当金	43	42
その他	1,006	1,279
流動負債合計	26,907	26,383
固定負債		
長期借入金	34	18
退職給付引当金	2,343	2,515
その他	2,730	2,503
固定負債合計	5,108	5,036
負債合計	32,016	31,420
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	24,159
自己株式	△1	△1
株主資本合計	25,068	26,498
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	344	438
その他の包括利益累計額合計	344	438
純資産合計	25,413	26,937
負債純資産合計	57,429	58,357

(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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
営業収益	55,779	54,176
営業原価	46,587	45,781
営業総利益	9,191	8,395
販売費及び一般管理費	4,016	3,756
営業利益	5,175	4,638
営業外収益		
受取利息	31	28
受取配当金	33	31
受取保険金	72	21
保険返戻金	24	—
還付消費税等	13	18
貸倒引当金戻入額	—	18
保険配当金	25	15
その他	38	19
営業外収益合計	238	153
営業外費用		
支払利息	112	96
貸倒引当金繰入額	28	—
その他	28	14
営業外費用合計	169	110
経常利益	5,244	4,681
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	—
税金等調整前当期純利益	5,722	4,681
法人税、住民税及び事業税	2,123	2,275
法人税等調整額	415	16
法人税等合計	2,538	2,291
少数株主損益調整前当期純利益	3,183	2,389
当期純利益	3,183	2,389

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	3,183	2,389
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	21	93
その他の包括利益合計	21	93
包括利益	3,205	2,483
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,205	2,483
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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,396	1,396
当期末残高	1,396	1,396
資本剰余金		
当期首残高	944	944
当期末残高	944	944
利益剰余金		
当期首残高	20,073	22,729
当期変動額		
剰余金の配当	△527	△959
当期純利益	3,183	2,389
当期変動額合計	2,655	1,429
当期末残高	22,729	24,159
自己株式		
当期首残高	△0	△1
当期変動額		
自己株式の取得	△0	—
当期変動額合計	△0	—
当期末残高	△1	△1
株主資本合計		
当期首残高	22,413	25,068
当期変動額		
剰余金の配当	△527	△959
当期純利益	3,183	2,389
自己株式の取得	△0	—
当期変動額合計	2,655	1,429
当期末残高	25,068	26,498

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24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		
当期首残高	322	344
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	21	93
当期変動額合計	21	93
当期末残高	344	438
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	322	344
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	21	93
当期変動額合計	21	93
当期末残高	344	438
少数株主持分		
当期首残高	2	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△2	—
当期変動額合計	△2	—
当期末残高	—	—
純資産合計		
当期首残高	22,738	25,413
当期変動額		
剰余金の配当	△527	△959
当期純利益	3,183	2,389
自己株式の取得	△0	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	18	93
当期変動額合計	2,674	1,523
当期末残高	25,413	26,937

(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22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	5,722	4,681
減価償却費	1,105	1,227
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△36	201
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	6	△1
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△1,851	171
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	29	△48
受取利息及び受取配当金	△64	△60
支払利息	112	96
売上債権の増減額 (△は増加)	83	103
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△669	703
立替金の増減額 (△は増加)	△668	△146
未払金の増減額 (△は減少)	1,165	△1,047
前受金の増減額 (△は減少)	△673	787
預り金の増減額 (△は減少)	366	197
未払消費税等の増減額 (△は減少)	—	126
受託預り金の増減額 (△は減少)	△2,013	179
長期未払金の増減額 (△は減少)	618	△273
その他	1,182	41
小計	4,415	6,940
利息及び配当金の受取額	55	57
利息の支払額	△115	△96
法人税等の支払額	△2,603	△1,613
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,752	5,287
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	10
有形固定資産の取得による支出	△439	△910
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	△781	△345
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	△165	△136
投資有価証券の出資返還による収入	—	460
貸付金の回収による収入	1	1
その他	△14	△32
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,318	△952
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)	△2,000	1,755
長期借入れによる収入	50	—
長期借入金の返済による支出	△18	△3,616
配当金の支払額	△527	△959
その他	△0	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,496	△2,820
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)	△2,062	1,513
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期末残高	20,579	22,093

(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

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数

8社

主要な連結子会社の名称

東急リバブル札幌(株)

東急リバブル東北(株)

東急リバブル名古屋(株)

東急リバブル九州(株)

エル・スタッフ(株)

東急リバブルスタッフ(株)

リバブルアセットマネジメント(株)

リバブル・ピーエイ(株)

なお、従来連結子会社でありましたティ・エル(株)は、平成23年7月に清算しているため、連結の範囲から除外しております。

(2) 主要な非連結子会社名

東急麗邦投資諮詢(上海)有限公司

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は小規模会社であり、合計の総資産、営業収益、当期純損益及び利益剰余金等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2 持分法の適用に関する事項

持分法を適用しない関連会社の名称

該当事項はありません。

なお、従来持分法非適用関連会社でありましたリープ特定目的会社は、平成23年11月に清算しているため、関連会社から除外しております。

【追加情報】

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

(セグメント情報等)

(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又は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。

当連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24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	32,332	2,907	12,178	6,564	53,982	194	54,176	—	54,176
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	54	57	1	—	113	2	115	△115	—
計	32,386	2,965	12,179	6,564	54,095	197	54,292	△115	54,176
セグメント利益 又は損失(△)	6,196	△326	1,767	381	8,018	116	8,135	△3,496	4,638
セグメント資産	7,657	2,602	13,390	7,668	31,318	1,077	32,395	25,961	58,357
その他の項目									
減価償却費	759	133	215	2	1,111	0	1,112	176	1,289
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	494	12	794	—	1,300	—	1,300	41	1,342

(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△3,496百万円には、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△3,485百万円が含まれております。
- (2) セグメント資産の調整額25,961百万円には、全社資産25,793百万円が含まれており、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41百万円については、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。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	
1株当たり純資産額	529.46円	1株当たり純資産額	561.20円
1株当たり当期純利益	66.33円	1株当たり当期純利益	49.79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. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
当期純利益(百万円)	3,183	2,389
普通株式に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株主に係る当期純利益(百万円)	3,183	2,389
普通株式の期中平均株式数(千株)	47,998	47,998

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当連結会計年度 (平成24年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	25,413	26,937
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	25,413	26,937
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

(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23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,016	10,133
売掛金	238	138
有価証券	10	—
販売用不動産	7,070	6,425
仕掛販売用不動産	476	412
前渡金	5	208
前払費用	382	478
繰延税金資産	1,228	1,334
短期貸付金	9,000	10,030
立替金	3,842	3,988
その他	78	89
貸倒引当金	△26	△14
流動資産合計	32,322	33,224
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,853	6,264
減価償却累計額	△3,059	△3,302
建物(純額)	2,793	2,962
構築物	135	134
減価償却累計額	△86	△90
構築物(純額)	48	44
機械及び装置	22	25
減価償却累計額	△18	△19
機械及び装置(純額)	4	6
器具備品	892	949
減価償却累計額	△691	△745
器具備品(純額)	200	204
土地	1,518	1,524
リース資産	104	111
減価償却累計額	△20	△46
リース資産(純額)	84	64
建設仮勘定	72	2
有形固定資産合計	4,723	4,808
無形固定資産		
借地権	988	988
ソフトウェア	1,951	1,526
電話加入権	56	56
無形固定資産合計	2,996	2,571

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	2,773	2,812
関係会社株式	889	877
その他の関係会社有価証券	197	—
関係会社出資金	—	40
従業員に対する長期貸付金	5	3
関係会社長期貸付金	5,679	6,059
破産更生債権等	169	111
長期前払費用	43	48
繰延税金資産	1,003	830
敷金及び保証金	3,204	3,085
保険積立金	506	506
その他	656	649
貸倒引当金	△152	△115
投資その他の資産合計	14,975	14,909
固定資産合計	22,695	22,289
資産合計	55,018	55,513

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	43	44
短期借入金	2,930	4,685
1年内返済予定の長期借入金	3,616	16
リース債務	27	28
未払金	3,084	2,047
未払費用	581	713
未払法人税等	1,280	1,862
未払消費税等	276	406
前受金	1,566	2,327
受託預り金	8,701	8,881
預り金	2,524	2,755
賞与引当金	1,475	1,675
役員賞与引当金	43	42
資産除去債務	3	6
その他	48	49
流動負債合計	26,203	25,541
固定負債		
長期借入金	34	18
リース債務	61	39
退職給付引当金	2,292	2,475
資産除去債務	454	469
長期預り敷金保証金	577	591
長期末払金	780	506
その他	3	2
固定負債合計	4,204	4,101
負債合計	30,407	29,643

(単位:百万円)

	前事業年度 (平成23年3月31日)	当事業年度 (平成24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	17,000	19,000
繰越利益剰余金	4,781	3,946
利益剰余金合計	21,926	23,092
自己株式	△1	△1
株主資本合計	24,266	25,431
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	344	438
評価・換算差額等合計	344	438
純資産合計	24,610	25,870
負債純資産合計	55,018	55,513

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
営業収益		
仲介業収益	30,076	31,071
販売受託業収益	4,374	2,745
賃貸業収益	7,253	7,613
不動産販売収益	8,462	6,545
その他の事業収益	154	172
営業収益合計	50,321	48,148
営業原価		
仲介業原価	25,025	24,945
販売受託業原価	3,241	3,088
賃貸業原価	5,743	6,189
不動産販売業原価	7,260	5,896
その他の事業原価	177	80
営業原価合計	41,448	40,200
営業総利益	8,872	7,947
販売費及び一般管理費	4,030	3,763
営業利益	4,842	4,184
営業外収益		
受取利息	112	108
有価証券利息	17	21
受取配当金	33	31
受取保険金	72	21
保険配当金	25	15
その他	82	58
営業外収益合計	343	256
営業外費用		
支払利息	112	96
貸倒引当金繰入額	22	—
その他	28	12
営業外費用合計	163	108
経常利益	5,022	4,331
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		
関係会社整理損	—	40
関係会社株式評価損	62	15
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	202	—
特別損失合計	264	55
税引前当期純利益	5,440	4,276
法人税、住民税及び事業税	2,046	2,090
法人税等調整額	388	59
法人税等合計	2,434	2,150
当期純利益	3,005	2,125

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,396	1,396
当期末残高	1,396	1,396
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	944	944
当期末残高	944	944
資本剰余金合計		
当期首残高	944	944
当期末残高	944	944
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	145	145
当期末残高	145	145
その他利益剰余金		
別途積立金		
当期首残高	15,000	17,000
当期変動額		
別途積立金の積立	2,000	2,000
当期変動額合計	2,000	2,000
当期末残高	17,000	19,000
繰越利益剰余金		
当期首残高	4,303	4,781
当期変動額		
剰余金の配当	△527	△959
別途積立金の積立	△2,000	△2,000
当期純利益	3,005	2,125
当期変動額合計	477	△834
当期末残高	4,781	3,946
利益剰余金合計		
当期首残高	19,449	21,926
当期変動額		
剰余金の配当	△527	△959
別途積立金の積立	—	—
当期純利益	3,005	2,125
当期変動額合計	2,477	1,165
当期末残高	21,926	23,092

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	当事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)
自己株式		
当期首残高	△0	△1
当期変動額		
自己株式の取得	△0	—
当期変動額合計	△0	—
当期末残高	△1	△1
株主資本合計		
当期首残高	21,788	24,266
当期変動額		
剰余金の配当	△527	△959
当期純利益	3,005	2,125
自己株式の取得	△0	—
当期変動額合計	2,477	1,165
当期末残高	24,266	25,431
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	322	344
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	21	93
当期変動額合計	21	93
当期末残高	344	438
評価・換算差額等合計		
当期首残高	322	344
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	21	93
当期変動額合計	21	93
当期末残高	344	438
純資産合計		
当期首残高	22,111	24,610
当期変動額		
剰余金の配当	△527	△959
当期純利益	3,005	2,125
自己株式の取得	△0	—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	21	93
当期変動額合計	2,499	1,259
当期末残高	24,610	25,870

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。