



平成25年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年7月30日

上場会社名 東急リバブル株式会社 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) 取締役執行役員経営管理本部長 (氏名) 福田 和生 (TEL) 03-3463-3713
 四半期報告書提出予定日 平成24年8月9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25年3月期第1四半期の連結業績(平成24年4月1日~平成24年6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	%
25年3月期第1四半期	11,580	12.2	△409	—	△384	—	△239	—
24年3月期第1四半期	10,318	△6.3	△1,292	—	△1,264	—	△722	—

(注) 包括利益 25年3月期第1四半期 △235百万円(—%) 24年3月期第1四半期 △693百万円(—%)

	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
25年3月期第1四半期	△4.98	—
24年3月期第1四半期	△15.06	—

(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
25年3月期第1四半期	51,138	25,741	50.3	536.30
24年3月期	58,357	26,937	46.2	561.20

(参考) 自己資本 25年3月期第1四半期 25,741百万円 24年3月期 26,937百万円

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
24年3月期	—	0.00	—	20.00	20.00
25年3月期	—	—	—	—	—
25年3月期(予想)	—	0.00	—	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) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 : 無

(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)

新規 一社(社名) 、除外 一社(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) 詳細は、添付資料4ページ「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用」をご覧ください。

(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 : 有

② ①以外の会計方針の変更 : 無

③ 会計上の見積りの変更 : 有

④ 修正再表示 : 無

(注) 第1四半期より減価償却方法の変更を行っており、「会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合」に該当しております。詳細は、添付資料4ページ「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(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)

25年3月期1Q	48,000,000株	24年3月期	48,000,000株
25年3月期1Q	1,082株	24年3月期	1,082株
25年3月期1Q	47,998,918株	24年3月期1Q	47,998,918株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数(四半期累計)

※ 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、四半期連結財務諸表に対する四半期レビュー手続が実施中です。

※ 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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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、添付資料3ページ「連結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(注記事項)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
四半期連結損益計算書	P. 7
四半期連結包括利益計算書	P. 8
(3) 継続企業の前提に関する注記	P. 9
(4) セグメント情報等	P. 9
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	P. 10
4. 補足情報	P. 10

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1四半期連結累計期間

(百万円)

	当四半期	前四半期	比較	増減率(%)
営業収益	11,580	10,318	1,262	12.2
営業損失	△409	△1,292	882	—
経常損失	△384	△1,264	880	—
四半期純損失	△239	△722	483	—

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、復興需要等により緩やかな回復が見られるものの、欧州の金融不安、円高の長期化等、景気の下振れリスクが存在することから、景気の先行きについては不透明な状況が継続いたしました。

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上回るなど堅調に推移するとともに、ホールセール市場においても、4年半ぶりに新たなリートが上場するなど回復の兆しが見られました。

このような状況下において、当社グループは、主力の売買仲介業において、取引件数・平均取扱金額ともに前年同期を上回ったことなどから、営業収益は11,580百万円（前年同期比12.2%増）となりました。また営業損失は409百万円（前年同期は1,292百万円の営業損失）、経常損失は384百万円（前年同期は1,264百万円の経常損失）、四半期純損失は239百万円（前年同期は722百万円の四半期純損失）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	7,089	6,103	985	16.1	423	△344	767	—
販売受託	356	337	18	5.6	△447	△474	26	—
賃貸	3,282	2,922	359	12.3	504	420	84	20.1
不動産販売	856	952	△95	△10.1	30	△16	46	—
その他	27	25	1	6.1	14	10	3	33.4
調整額	△31	△24	△7	—	△933	△887	△46	—
合計	11,580	10,318	1,262	12.2	△409	△1,292	882	—

(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、当第1四半期連結累計期間に「北千住センター」（東京都）、「横浜元町センター」（神奈川県）、「円山センター」（北海道）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、投資市場において大型案件への取り組みを強化し、収益の拡大に努めてまいりました。

この結果、仲介業における営業収益は7,089百万円（前年同期比16.1%増）、セグメント利益（営業利益）は423百万円（前年同期は344百万円の営業損失）となりました。

(販売受託)

販売受託業では、前年同期と比較して関西の引渡計上件数が減少したものの、首都圏の引渡計上件数が増加したことなどから、営業収益は356百万円（前年同期比5.6%増）、セグメント損失（営業損失）は447百万円（前年同期は474百万円の営業損失）となりました。

(賃貸)

賃貸業では、主力の管理代行・借上ともに管理戸数が増加したことにより、営業収益は3,282百万円（前年同期比12.3%増）となりました。セグメント利益（営業利益）は504百万円（前年同期比20.1%増）となりました。

(不動産販売)

不動産販売業では、新規案件の取得について厳選して取り組んだことから、営業収益は856百万円（前年同期比10.1%減）、セグメント利益（営業利益）は30百万円（前年同期は16百万円の営業損失）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27百万円（前年同期比6.1%増）、セグメント利益（営業利益）は14百万円（前年同期比33.4%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7,055百万円減少し、28,843百万円となりました。これは主として、有価証券が7,532百万円増加した一方で、現金及び預金が6,523百万円、短期貸付金が5,999百万円、立替金が2,020百万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162百万円減少し、22,294百万円となりました。これは主として、敷金及び保証金が53百万円、有形固定資産が52百万円、無形固定資産が39百万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7,218百万円減少し、51,138百万円となりました。

(負債)

負債は、前連結会計年度末に比べて6,023百万円減少し、25,396百万円となりました。これは主として、受託預り金が3,102百万円、未払法人税等が1,919百万円、賞与引当金が1,171百万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1,195百万円減少し、25,741百万円となりました。これは主として、四半期純損失239百万円の計上や配当金を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

平成24年5月8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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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。

2. サマリー情報(注記事項)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

税金費用の計算

税金費用については、当第1四半期連結会計期間を含む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

会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当第1四半期連結会計期間より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

これによる当第1四半期連結累計期間の損益に与える影響は軽微であります。

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)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成24年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,597	5,074
受取手形及び売掛金	163	127
有価証券	—	7,532
販売用不動産	7,033	6,588
仕掛販売用不動産	412	484
その他	16,708	9,053
貸倒引当金	△16	△18
流動資産合計	35,899	28,843
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	5,221	5,176
土地	5,772	5,771
その他（純額）	293	286
有形固定資産合計	11,287	11,234
無形固定資産	2,579	2,540
投資その他の資産		
その他	8,702	8,630
貸倒引当金	△111	△110
投資その他の資産合計	8,590	8,519
固定資産合計	22,457	22,294
資産合計	58,357	51,138

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成24年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	44	14
短期借入金	4,701	4,701
未払法人税等	2,013	94
受託預り金	8,881	5,778
賞与引当金	1,741	569
役員賞与引当金	42	13
その他	8,958	9,225
流動負債合計	26,383	20,398
固定負債		
長期借入金	18	18
退職給付引当金	2,515	2,537
その他	2,503	2,442
固定負債合計	5,036	4,998
負債合計	31,420	25,396
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	24,159	22,960
自己株式	△1	△1
株主資本合計	26,498	25,299
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	438	441
その他の包括利益累計額合計	438	441
純資産合計	26,937	25,741
負債純資産合計	58,357	51,138

(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1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)
営業収益	10,318	11,580
営業原価	10,690	11,018
営業総利益又は営業総損失(△)	△372	561
販売費及び一般管理費	919	971
営業損失(△)	△1,292	△409
営業外収益		
受取利息	5	7
受取配当金	15	16
受取保険金	14	8
その他	19	7
営業外収益合計	55	40
営業外費用		
支払利息	24	10
支払手数料	2	2
その他	0	0
営業外費用合計	27	14
経常損失(△)	△1,264	△384
税金等調整前四半期純損失(△)	△1,264	△384
法人税等	△541	△145
少数株主損益調整前四半期純損失(△)	△722	△239
四半期純損失(△)	△722	△239

四半期連結包括利益計算書
第1四半期連結累計期間

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純損失(△)	△722	△239
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	29	3
その他の包括利益合計	29	3
四半期包括利益	△693	△235
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△693	△235
少数株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 継続企業の前提に関する注記

当第1四半期連結累計期間(自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日)

該当事項はありません。

(4) セグメント情報等

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自 平成23年4月1日 至 平成23年6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	6,096	321	2,921	952	10,292	25	10,318	—	10,318
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	7	16	0	—	24	—	24	△24	—
計	6,103	337	2,922	952	10,316	25	10,342	△24	10,318
セグメント利益 又は損失(△)	△344	△474	420	△16	△415	10	△404	△887	△1,292

(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△887万円には、セグメント間取引消去△2百万円、各報告セグメントに配分しない全社費用△885百万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損失と調整を行っております。

II 当第1四半期連結累計期間(自 平成24年4月1日 至 平成24年6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	7,075	340	3,280	856	11,552	27	11,580	—	11,580
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	14	16	1	—	31	—	31	△31	—
計	7,089	356	3,282	856	11,584	27	11,612	△31	11,580
セグメント利益 又は損失(△)	423	△447	504	30	510	14	524	△933	△409

(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△933万円には、セグメント間取引消去△4百万円、各報告セグメントに配分しない全社費用△929百万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損失と調整を行っております。

(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当第1四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年6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1四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1四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日至平成24年6月30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	2,610	121,742	5,301	165	5,466	2,519	472	5,939	18.2
関西圏	632	16,635	757	10	767	160	47	815	4.2
その他	283	5,870	314	11	326	37	8	334	12.2
合計	3,525	144,248	6,372	187	6,560	2,716	528	7,089	16.1

(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1四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日至平成24年6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	120	6,082	186	83	269	23.0
関西圏	17	628	22	63	86	△26.7
合計	137	6,710	209	147	356	5.6

(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1四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年6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	500	—	242	△4.3
オフィス等	—	12,201.88	97	3.5
小計	500	12,201.88	339	△2.2
転貸(借上)				
住宅	6,501	—	2,103	18.3
オフィス等	—	3,180.22	43	△8.0
小計	6,501	3,180.22	2,147	17.7
管理代行	76,891	—	766	5.7
その他	—	—	28	15.3
合計	—	—	3,282	12.3

(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1四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日)		
	販売戸数(戸・区画)	収益(百万円)	前年同期比(%)
土地	6	184	△26.5
マンション	18	671	14.7
合計	24	856	△10.1

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。