



平成25年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年10月29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11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 : 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25年3月期第2四半期の連結業績(平成24年4月1日~平成24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	%
25年3月期第2四半期	27,899	11.2	1,826	147.1	1,871	137.5	1,087	162.5
24年3月期第2四半期	25,085	△5.4	739	△76.2	787	△74.9	414	△78.6

(注) 包括利益 25年3月期第2四半期 1,135百万円(141.8%) 24年3月期第2四半期 469百万円(△75.9%)

	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2四半期	22.66	—
24年3月期第2四半期	8.63	—

(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2四半期	53,077	27,112	51.1	564.86
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2四半期 27,112百万円 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	—	0.00	—	—	—
25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、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	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2Q	48,000,000株	24年3月期	48,000,000株
25年3月期2Q	1,100株	24年3月期	1,082株
25年3月期2Q	47,998,900株	24年3月期2Q	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を実施中です。

※ 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) 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	27,899	25,085	2,814	11.2
営業利益	1,826	739	1,087	147.1
経常利益	1,871	787	1,083	137.5
四半期純利益	1,087	414	673	162.5

当第2四半期連結累計期間におけるわが国の経済は、復興需要等を背景に回復の動きが見られたものの、欧州債務問題による海外景気の減速や長引く円高への懸念などから、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、中古住宅等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27,899百万円（前年同期比11.2%増）、営業利益は1,826百万円（前年同期比147.1%増）、経常利益1,871百万円（前年同期比137.5%増）、四半期純利益1,087百万円（前年同期比162.5%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)

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	17,124	15,350	1,774	11.6	3,495	2,225	1,269	57.1
販売受託	996	901	95	10.6	△643	△730	87	—
賃貸	6,520	5,913	606	10.3	961	835	126	15.1
不動産販売	3,265	2,928	337	11.5	177	207	△29	△14.4
その他	50	54	△3	△6.7	△347	△3	△343	—
調整額	△58	△62	3	—	△1,816	△1,795	△21	—
合計	27,899	25,085	2,814	11.2	1,826	739	1,087	147.1

(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2四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、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、リテール部門においては、平均取扱金額が若干低下したものの、成約件数が増加いたしました。またホールセール部門においては、平均取扱金額が上昇し、成約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17,124百万円（前年同期比11.6%増）、セグメント利益（営業利益）は3,495百万円（前年同期比57.1%増）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996百万円（前年同期比10.6%増）、セグメント損失（営業損失）は643百万円（前年同期は730百万円の営業損失）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などにより、営業収益は6,520百万円（前年同期比10.3%増）、セグメント利益（営業利益）は961百万円（前年同期比15.1%増）となりました。

(不動産販売)

不動産販売業では、既存案件の売却が進んだことにより、営業収益は3,265百万円（前年同期比11.5%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177百万円（前年同期比14.4%減）となりました。

(その他)

保険代理業は堅調に推移したものの、エクイティ投資の配当収入が減少するとともに、投資先の資産売却により、売却損が発生したことなどから営業収益は50百万円（前年同期比6.7%減）、セグメント損失（営業損失）は347百万円（前年同期は3百万円の営業損失）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4,970百万円減少し、30,929百万円となりました。これは主として、短期貸付金が2,500百万円増加した一方で、現金及び預金が4,878百万円、たな卸資産が851百万円、立替金が1,841百万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310百万円減少し、22,147百万円となりました。これは主として、無形固定資産が165百万円、敷金及び保証金が109百万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5,280百万円減少し、53,077百万円となりました。

(負債)

負債は、前連結会計年度末に比べて5,455百万円減少し、25,964百万円となりました。これは主として、受託預り金が3,879百万円、未払法人税等が1,175百万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175百万円増加し、27,112百万円となりました。これは主として、配当金を959百万円支払った一方で、四半期純利益を1,087百万円計上し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24年5月8日発表の通期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2四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、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2四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2四半期連結会計期間 (平成24年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,597	6,719
受取手形及び売掛金	163	125
有価証券	—	34
販売用不動産	7,033	5,640
仕掛販売用不動産	412	953
短期貸付金	10,505	13,006
その他	6,202	4,466
貸倒引当金	△16	△17
流動資産合計	35,899	30,929
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	5,221	5,150
土地	5,772	5,771
その他(純額)	293	353
有形固定資産合計	11,287	11,276
無形固定資産	2,579	2,414
投資その他の資産		
その他	8,702	8,566
貸倒引当金	△111	△109
投資その他の資産合計	8,590	8,457
固定資産合計	22,457	22,147
資産合計	58,357	53,077

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成24年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	44	36
短期借入金	4,701	4,486
未払法人税等	2,013	838
受託預り金	8,881	5,001
賞与引当金	1,741	1,782
役員賞与引当金	42	27
その他	8,958	8,981
流動負債合計	26,383	21,153
固定負債		
長期借入金	18	10
退職給付引当金	2,515	2,566
その他	2,503	2,234
固定負債合計	5,036	4,810
負債合計	31,420	25,964
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	24,287
自己株式	△1	△1
株主資本合計	26,498	26,626
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	438	485
その他の包括利益累計額合計	438	485
純資産合計	26,937	27,112
負債純資産合計	58,357	53,077

(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23年4月1日 至平成23年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)
営業収益	25,085	27,899
営業原価	22,451	24,117
営業総利益	2,633	3,781
販売費及び一般管理費	1,894	1,955
営業利益	739	1,826
営業外収益		
受取利息	13	14
受取配当金	15	17
保険配当金	15	19
その他	60	24
営業外収益合計	105	76
営業外費用		
支払利息	49	21
その他	7	10
営業外費用合計	57	31
経常利益	787	1,871
税金等調整前四半期純利益	787	1,871
法人税等	373	783
少数株主損益調整前四半期純利益	414	1,087
四半期純利益	414	1,087

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23年4月1日 至平成23年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	414	1,087
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	55	47
その他の包括利益合計	55	47
四半期包括利益	469	1,135
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	469	1,135
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23年4月1日 至平成23年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24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	787	1,871
減価償却費	597	620
賞与引当金の増減額(△は減少)	85	40
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△21	△14
退職給付引当金の増減額(△は減少)	94	50
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△47	△1
投資有価証券評価損益(△は益)	35	380
受取利息及び受取配当金	△29	△32
支払利息	49	21
たな卸資産の増減額(△は増加)	△361	851
立替金の増減額(△は増加)	1,764	1,841
未払金の増減額(△は減少)	△1,286	△2
前受金の増減額(△は減少)	735	509
受託預り金の増減額(△は減少)	△2,934	△3,879
その他	△297	△658
小計	△828	1,597
利息及び配当金の受取額	28	30
利息の支払額	△49	△20
法人税等の支払額	△1,287	△1,948
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,136	△341
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△747	△305
無形固定資産の取得による支出	△119	△189
投資有価証券の取得による支出	—	△24
投資有価証券の出資による支出	△100	△342
その他	9	9
投資活動によるキャッシュ・フロー	△957	△854
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)	△245	△215
長期借入金の返済による支出	△8	△8
配当金の支払額	△959	△959
その他	—	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,212	△1,182
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)	△4,307	△2,378
現金及び現金同等物の期首残高	20,579	22,093
現金及び現金同等物の四半期末残高	16,272	19,715

(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24年4月1日 至 平成24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。

II 当第2四半期連結累計期間(自 平成24年4月1日 至 平成24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	17,101	963	6,518	3,265	27,849	50	27,899	—	27,899
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	23	33	1	—	58	—	58	△58	—
計	17,124	996	6,520	3,265	27,907	50	27,958	△58	27,899
セグメント利益 又は損失(△)	3,495	△643	961	177	3,991	△347	3,643	△1,816	1,826

(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△1,816万円には、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△1,820百万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24年4月1日 至 平成24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半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9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	5,883	304,109	13,295	382	13,677	5,247	958	14,635	12.4
関西圏	1,364	35,561	1,634	43	1,677	312	87	1,765	5.3
その他	625	12,396	684	23	707	73	15	723	10.4
合計	7,872	352,067	15,614	448	16,062	5,632	1,061	17,124	11.6

(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24年4月1日 至 平成24年9月30日)					
	販売受託			事務手数料等 (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	444	21,265	644	159	803	17.3
関西圏	25	874	30	162	193	△10.8
合計	469	22,139	675	321	996	10.6

(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2四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24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	480	—	476	△4.1
オフィス等	—	8,721.68	185	△1.9
小計	480	8,721.68	662	△3.5
転貸(借上)				
住宅	6,553	—	4,196	14.6
オフィス等	—	3,180.22	89	△3.2
小計	6,553	3,180.22	4,285	14.2
管理代行	74,868	—	1,512	6.3
その他	—	—	60	16.1
合計	—	—	6,520	10.3

(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2四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)		
	販売戸数(戸・区画)	収益(百万円)	前年同期比(%)
土地	37	756	△30.0
マンション	58	2,020	20.9
戸建	1	12	△93.1
ビル	4	477	—
合計	100	3,265	11.5

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。