



平成25年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年5月10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) 執行役員経営管理本部長 (氏名) 今野 一男 (TEL) 03-3463-3713
 定時株主総会開催予定日 平成25年6月24日 配当支払開始予定日 平成25年6月25日
 有価証券報告書提出予定日 平成25年6月24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25年3月期の連結業績 (平成24年4月1日～平成25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	%
25年3月期	63,905	18.0	6,383	37.6	6,452	37.8	3,900	63.2
24年3月期	54,176	△2.9	4,638	△10.4	4,681	△10.7	2,389	△24.9

(注) 包括利益 25年3月期 4,376百万円 (76.2%) 24年3月期 2,483百万円 (△22.5%)

	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	%	%	%
25年3月期	81.26	—	13.6	8.5	10.0
24年3月期	49.79	—	9.1	8.1	8.6

(参考) 持分法投資損益 25年3月期 ー百万円 24年3月期 ー百万円

(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
25年3月期	93,517	30,353	32.5	632.38
24年3月期	58,357	26,937	46.2	561.20

(参考) 自己資本 25年3月期 30,353百万円 24年3月期 26,937百万円

(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
25年3月期	38,185	△2,383	△1,191	56,704
24年3月期	5,287	△952	△2,820	22,093

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	%	%
24年3月期	—	0.00	—	20.00	20.00	959	40.2	3.7
25年3月期	—	0.00	—	25.00	25.00	1,199	30.8	4.2
26年3月期(予想)	—	14.00	—	—	—	—	—	—

(注) 当社は、東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティーと平成25年10月1日(予定)をもって、共同株式移転により持株会社を設立する予定であります。持株会社の配当予想については、改めて発表する予定であります。

3. 平成26年3月期の連結業績予想 (平成25年4月1日～平成26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)	32,300	15.8	2,360	29.2	2,380	27.2	1,390	27.8	28.96
通 期	67,000	4.8	7,500	17.5	7,500	16.2	4,410	13.1	91.88

(注) 当社は、東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティーと平成25年10月1日(予定)をもって、共同株式移転により持株会社を設立する予定であります。業績予想については、現在の当社組織を前提に算定しており、持株会社の業績予想については、改めて発表する予定であります。

※ 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 一社（社名）、除外 一社（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： 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) 当連結会計年度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20ページ「(6)連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項(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)」をご覧ください。

(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）	25年3月期	48,000,000株	24年3月期	48,000,000株
② 期末自己株式数	25年3月期	1,141株	24年3月期	1,082株
③ 期中平均株式数	25年3月期	47,998,906株	24年3月期	47,998,918株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成25年3月期の個別業績（平成24年4月1日～平成25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	%
25年3月期	57,602	19.6	5,875	40.4	6,072	40.2	3,775	77.7
24年3月期	48,148	△4.3	4,184	△13.6	4,331	△13.8	2,125	△29.3
	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					
25年3月期	78.67		—					
24年3月期	44.28		—					

(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	
25年3月期	90,605		29,162		32.2		607.56	
24年3月期	55,513		25,870		46.6		538.97	

(参考) 自己資本 25年3月期 29,162百万円 24年3月期 25,870百万円

※ 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、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5ページ「次期の見通し」をご覧ください。

○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
(4) 事業等のリスク	8
2. 企業集団の状況	9
3. 経営方針	11
(1) 会社の経営の基本方針	11
(2) 目標とする経営指標	11
(3) 中長期的な会社の経営戦略	11
(4) 会社の対処すべき課題	12
4. 連結財務諸表	13
(1) 連結貸借対照表	13
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	15
(3) 連結株主資本等変動計算書	17
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	19
(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
(セグメント情報等)	21
(1株当たり情報)	23
(重要な後発事象)	24
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	31
(4) 継続企業の前提に関する注記	33

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、欧州債務危機や長期にわたる円高の影響などにより、全般的には弱含みで推移いたしました。昨年末の政権交代後の経済政策への期待感から、円安や株価上昇といった持ち直しの動きが見受けられました。

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、中古住宅等の取引件数が前年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、リートの公募増資や新規上場の動きが見られるなど、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、取引件数が前年同期を上回るとともに、不動産販売業において、既存物件の売却並びに新規物件の取得・売却が順調に進んだことから、営業収益は63,905百万円(対前年比18.0%増)、営業利益は6,383百万円(対前年比37.6%増)、経常利益は6,452百万円(対前年比37.8%増)、当期純利益は3,900百万円(対前年比63.2%増)となりました。

(百万円)

	当期	前期	比較	増減率
営業収益	63,905	54,176	9,728	18.0%
営業利益	6,383	4,638	1,745	37.6%
経常利益	6,452	4,681	1,770	37.8%
当期純利益	3,900	2,389	1,510	63.2%

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、7店舗の新規出店(「北千住センター」「武蔵小山センター」「麻布センター」「赤坂センター」(東京都)、「横浜元町センター」(神奈川県)、「池田センター」(大阪府)、「円山センター」(北海道))および要員の増強をいたしました。また、平成24年10月より、新たなサービスとして「リバブルあんしん仲介保証」を開始するなど、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。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。

この結果、仲介業における営業収益は36,029百万円(対前年比11.2%増)、セグメント利益(営業利益)は7,643百万円(対前年比23.3%増)となりました。

		当期	前期	比較	増減率
売買仲介	件数 (件)	16,615	14,912	1,703	11.4%
	取扱高 (百万円)	733,216	668,878	64,338	9.6%
	収益 (百万円)	33,782	30,161	3,620	12.0%
賃貸仲介	件数 (件)	12,429	12,258	171	1.4%
	収益 (百万円)	2,247	2,224	22	1.0%
営業収益 (百万円)		36,029	32,386	3,643	11.2%
営業利益 (百万円)		7,643	6,196	1,446	23.3%

(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件数が増加したことにより、営業収益は4,056百万円(対前年比36.8%増)、セグメント利益(営業利益)は600百万円(前年同期は326百万円の営業損失)となりました。

	当期	前期	比較	増減率
件数 (件)	2,016	1,574	442	28.1%
取扱高 (百万円)	106,980	77,235	29,744	38.5%
営業収益 (百万円)	4,056	2,965	1,091	36.8%
営業利益 (百万円)	600	△326	927	—

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「クロスエアタワー」(219戸)、「エクラストワー武蔵小杉」(152戸)、「ワテラストワー(101戸)」、「奥沢レジデンス」(77戸)、「ブランズ本八幡」(73戸)、「プレミスト西池袋」(73戸)など、戸建では「ノイエ南町田ベリーズフィールド」(27戸)、「ブランズシティ淵野辺ガーデンズ」(22戸)、「フォレストガーデン若葉台」(18戸)、土地では「びゅうヴェルジェ安中榛名」(13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13,133百万円(対前年比7.8%増)、セグメント利益(営業利益)は1,822百万円(対前年比3.1%増)となりました。

		当期	前期	比較
賃貸(社有)	住宅(戸)	518	510	8
	オフィス等(m ²)	8,407.88	12,201.87	△3,793.99
転貸(借上)	住宅(戸)	7,174	6,455	719
	オフィス等(m ²)	3,180.22	3,180.22	—
管理代行	管理戸数(戸)	77,169	76,927	242

(百万円)

	当期	前期	比較	増減率
賃貸(社有)	1,297	1,394	△96	△7.0%
転貸(借上)	8,676	7,781	895	11.5%
管理代行	3,053	2,889	164	5.7%
その他	106	114	△8	△7.6%
営業収益	13,133	12,179	954	7.8%
営業利益	1,822	1,767	55	3.1%

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」、「ベルファース月島」、「リバブル用賀ビル」「渋谷山手通りS Tレジデンス」などで1,297百万円(対前年比7.0%減)、借上物件では「アンビエンテ経堂」、「Belle Face Amagasaki」、「セレーノ品川」、「AMAX YOKOHAMA」、「サニープレイス西芦屋2号館」などで8,676百万円(対前年比11.5%増)、管理代行では3,053百万円(対前年比5.7%増)などがあります。

(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むとともに、事業法人・公的機関等の資産売却ニーズを捉えた新規案件の取り込みもあり、営業収益10,733百万円(対前年比63.5%増)、セグメント利益(営業利益)は425百万円(対前年比11.5%増)となりました。

	当期	前期	比較	増減率
販売戸数(戸)	299	225	74	32.9%
営業収益(百万円)	10,733	6,564	4,168	63.5%
営業利益(百万円)	425	381	43	11.5%

(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120百万円(対前年比38.6%減)、セグメント損失(営業損失)は305百万円(前年は116百万円の営業利益)となりました。

② 次期の見通し

国内景気は、昨年末の政権交代後の経済政策への期待感に加え、円安を通じた輸出環境の改善などを背景に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す。投資市場については、年明けも引き続きリートの新規上場の動きが見られるなど、今後も回復基調に向かうと思われます。

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、成長基盤の整備およ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、関西圏エリアにおいて新規出店を加速させるとともに、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、運営効率およ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67,000百万円(対前年比4.8%増)、営業利益7,500百万円(対前年比17.5%増)、経常利益7,500百万円(対前年比16.2%増)、当期純利益4,410百万円(対前年比13.1%増)を予想しております。

平成26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	67,000	63,905	3,094	4.8%
営業利益	7,500	6,383	1,116	17.5%
経常利益	7,500	6,452	1,047	16.2%
当期純利益	4,410	3,900	509	13.1%

(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	93,517	58,357	35,160	60.3%
純資産	30,353	26,937	3,416	12.7%
自己資本比率	32.5%	46.2%	—	—
1株当たり純資産	632.38円	561.20円	71.18円	12.7%

総資産は、前連結会計年度末に比べて35,160百万円増加し、93,517百万円となりました。これは、現金及び預金が29,610百万円、短期貸付金が5,000百万円、投資有価証券が688百万円増加した一方で、たな卸資産(販売用不動産及び仕掛販売用不動産)が1,607百万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31,744百万円増加し、63,164百万円となりました。これは、受託預り金が29,409百万円、未払金が1,028百万円増加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3,900百万円計上した一方で、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3,416百万円増加し、30,353百万円となりました。この結果、1株当たり純資産は632.38円となりました。また、自己資本比率は、受託預り金の増加などにより総資産が増加したことから、前連結会計年度末の46.2%から32.5%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	38,185	5,287	32,898	622.3%
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,383	△952	△1,431	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,191	△2,820	1,629	—
現金及び現金同等物の期末残高	56,704	22,093	34,611	156.7%

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34,611百万円増加し、当連結会計年度末は56,704百万円となりました。

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、38,185百万円増加(対前年比622.3%増)いたしました。これは、受託預り金の増加が29,409百万円、税金等調整前当期純利益の計上による増加が6,402百万円、たな卸資産の売却による増加が1,607百万円あったことなどによるものであります。

なお、受託預り金は、販売受託業において事業主等に代わり顧客より一時的に預かる物件購入代金等であり、後に事業主等に送金いたします。この受託預り金は、特に物件の引渡が増加する第4四半期に増加するという季節的要因があり、営業活動によるキャッシュ・フローに大きな影響を及ぼします。この受託預り金を除いた営業活動によるキャッシュ・フローは、8,776百万円（前年同期は5,107百万円）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、2,383百万円減少(前年は952百万円の減少)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1,634百万円、投資有価証券の出資による支出が1,023百万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、1,191百万円減少(前年は2,820百万円の減少)いたしました。これは、配当金の支払が959百万円、短期借入金の返済が215百万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たな卸資産の取得などにより、年度末には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	平成25年3月期
自己資本比率 (%)	39.2	38.4	44.3	46.2	32.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	37.3	69.0	60.9	70.4	100.3
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	0.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ	30.4	58.7	15.1	54.6	933.7

※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。

(3) 利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社の利益分配につきましては、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、1株当たり25円（年間配当金25円）とさせていただく予定です。また、次期の配当金は、中間配当金1株当たり14円とさせていただく予定です。

なお、持株会社の配当予想については、改めて発表する予定であります。

(4) 事業等のリスク

当社は、平成25年6月24日(当社)、平成25年6月26日(東急不動産㈱)及び平成25年6月21日(㈱東急コミュニティー)開催予定の各社の定時株主総会における承認を前提に、平成25年10月1日(予定)をもって、東急不動産㈱及び㈱東急コミュニティーと共同株式移転による持株会社設立を予定しております。しかしながら、共同株式移転に係る手続きは、本決算短信提出日現在において終了しておらず、何らかの事情により共同株式移転に係る手続きが予定した通りに進行しなかった場合には、東急不動産㈱及び㈱東急コミュニティーとの経営統合の実現に支障をきたす可能性があります。

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8社(連結子会社7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(株)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、福岡地域において、東急リバブル札幌(株)(連結子会社)が札幌地域において、東急リバブル東北(株)(連結子会社)が仙台地域において、東急リバブル名古屋(株)(連結子会社)が名古屋地域において、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。

なお、従来連結子会社でありました東急リバブル九州(株)は、平成24年7月に清算しております。

(販売受託)

当社が、主に首都圏、関西圏において、東急不動産(株)、東京急行電鉄(株)(その他の関係会社)および一般事業法人などの事業主から、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ます。また、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(株)(連結子会社)、関西圏においてはエル・スタッフ(株)(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(株)(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(株)(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。

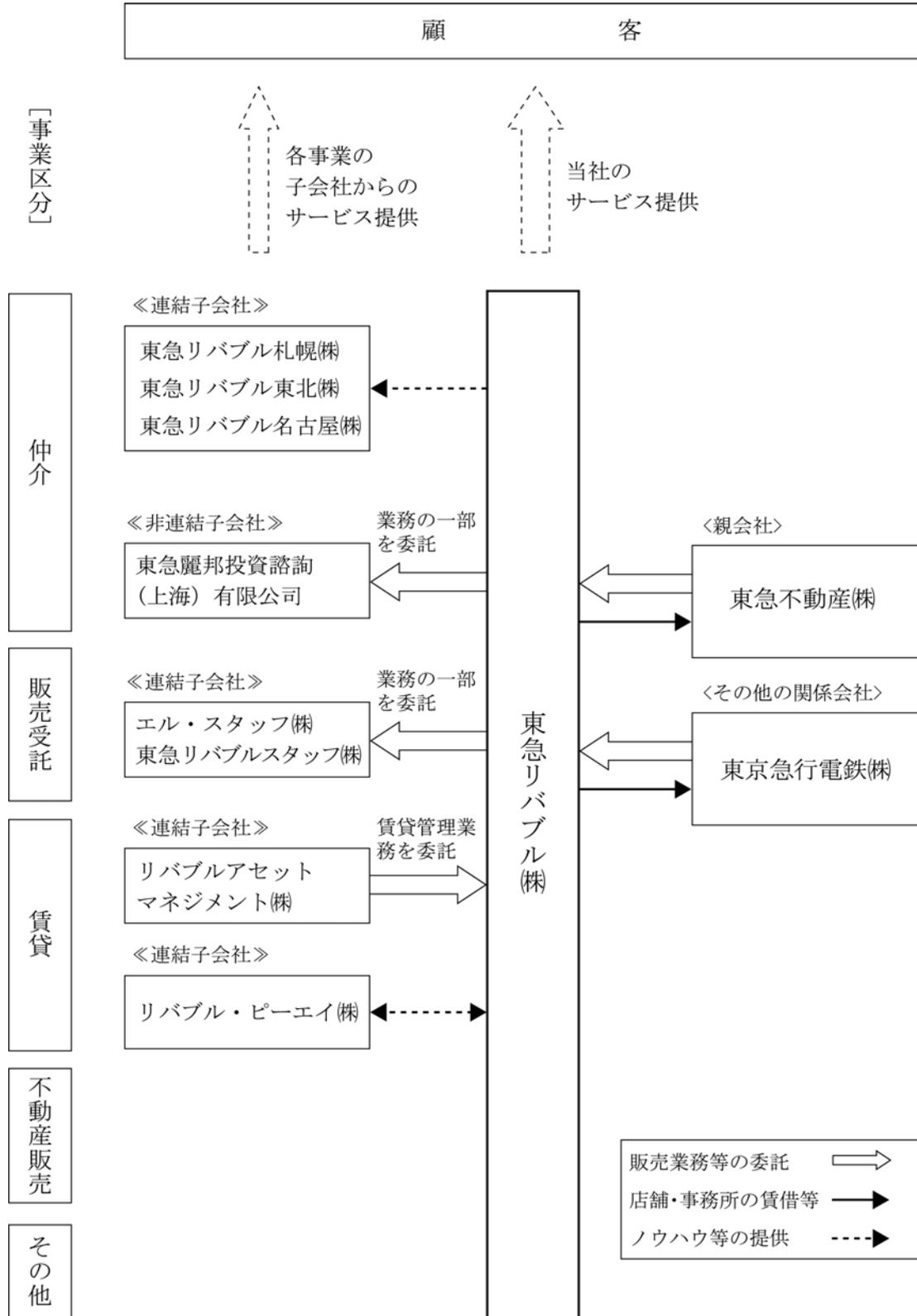
(不動産販売)

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(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26年3月期)	平成24年3月期 (実績)	平成25年3月期 (実績)
自己資本利益率(ROE)	13.8%	9.1%	13.6%
売上高経常利益率	11.2%	8.6%	10.1%
自己資本比率	48.8%	46.2%	32.5%

(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

首都圏、関西圏を中心とした新規出店の加速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、グローバル展開を含めた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、年明けも引き続きリートの新規上場の動きが見られるなど、今後も回復基調に向かうと思われまます。

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。

なお、当社は、平成25年6月24日(当社)、平成25年6月26日(東急不動産(株))及び平成25年6月21日(株東急コミュニティー)開催予定の各社の定時株主総会における承認を前提に、平成25年10月1日(予定)をもって、東急不動産(株)及び(株東急コミュニティー)と共同株式移転による持株会社設立を予定してまいりまます。本件につきましては、本日公表の「東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティーおよび東急リバブル株式会社の持株会社設立(共同株式移転)による経営統合に関するお知らせ」をご参照ください。

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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,597	41,208
受取手形及び売掛金	163	173
有価証券	—	322
販売用不動産	7,033	5,326
仕掛販売用不動産	412	511
繰延税金資産	1,405	1,851
短期貸付金	10,505	15,506
立替金	3,990	4,457
その他	807	782
貸倒引当金	△16	△14
流動資産合計	35,899	70,126
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	9,096	9,691
減価償却累計額	△3,875	△4,118
建物及び構築物(純額)	5,221	5,573
土地	5,772	5,989
その他	1,164	1,296
減価償却累計額	△870	△928
その他(純額)	293	368
有形固定資産合計	11,287	11,930
無形固定資産	2,579	2,269
投資その他の資産		
投資有価証券	3,150	3,838
敷金及び保証金	3,235	3,169
繰延税金資産	950	667
その他	1,365	1,632
貸倒引当金	△111	△117
投資その他の資産合計	8,590	9,191
固定資産合計	22,457	23,391
資産合計	58,357	93,517

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	44	354
短期借入金	4,701	4,488
未払金	2,105	3,133
未払法人税等	2,013	2,337
前受金	2,614	2,832
受託預り金	8,881	38,290
預り金	2,959	3,152
賞与引当金	1,741	2,239
役員賞与引当金	42	47
その他	1,279	1,532
流動負債合計	26,383	58,409
固定負債		
長期借入金	18	—
退職給付引当金	2,515	2,678
その他	2,503	2,076
固定負債合計	5,036	4,755
負債合計	31,420	63,164
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	27,099
自己株式	△1	△1
株主資本合計	26,498	29,439
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	438	914
その他の包括利益累計額合計	438	914
純資産合計	26,937	30,353
負債純資産合計	58,357	93,517

(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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
営業収益	54,176	63,905
営業原価	45,781	53,368
営業総利益	8,395	10,537
販売費及び一般管理費	3,756	4,153
営業利益	4,638	6,383
営業外収益		
受取利息	28	30
受取配当金	31	34
受取保険金	21	23
保険配当金	15	19
その他	56	29
営業外収益合計	153	136
営業外費用		
支払利息	96	41
支払手数料	9	11
その他	4	14
営業外費用合計	110	68
経常利益	4,681	6,452
特別損失		
固定資産売却損	—	50
特別損失合計	—	50
税金等調整前当期純利益	4,681	6,402
法人税、住民税及び事業税	2,275	2,929
法人税等調整額	16	△426
法人税等合計	2,291	2,502
少数株主損益調整前当期純利益	2,389	3,900
当期純利益	2,389	3,900

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	2,389	3,900
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	93	476
その他の包括利益合計	93	476
包括利益	2,483	4,376
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,483	4,376
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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25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	22,729	24,159
当期変動額		
剰余金の配当	△959	△959
当期純利益	2,389	3,900
当期変動額合計	1,429	2,940
当期末残高	24,159	27,099
自己株式		
当期首残高	△1	△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	25,068	26,498
当期変動額		
剰余金の配当	△959	△959
当期純利益	2,389	3,900
自己株式の取得	—	△0
当期変動額合計	1,429	2,940
当期末残高	26,498	29,439

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25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	344	438
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	93	476
当期変動額合計	93	476
当期末残高	438	914
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	344	438
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	93	476
当期変動額合計	93	476
当期末残高	438	914
純資産合計		
当期首残高	25,413	26,937
当期変動額		
剰余金の配当	△959	△959
当期純利益	2,389	3,900
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）	93	476
当期変動額合計	1,523	3,416
当期末残高	26,937	30,353

(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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25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	4,681	6,402
減価償却費	1,227	1,296
賞与引当金の増減額 (△は減少)	201	497
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△1	5
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	171	163
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△48	4
投資有価証券評価損益 (△は益)	34	371
受取利息及び受取配当金	△60	△64
支払利息	96	41
売上債権の増減額 (△は増加)	103	△9
たな卸資産の増減額 (△は増加)	703	1,607
立替金の増減額 (△は増加)	△146	△466
未払金の増減額 (△は減少)	△1,047	1,107
前受金の増減額 (△は減少)	787	218
預り金の増減額 (△は減少)	197	192
受託預り金の増減額 (△は減少)	179	29,409
長期未払金の増減額 (△は減少)	△273	△244
その他	133	243
小計	6,940	40,775
利息及び配当金の受取額	57	60
利息の支払額	△96	△40
法人税等の支払額	△1,613	△2,609
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,287	38,185
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の償還による収入	10	—
有形固定資産の取得による支出	△910	△1,634
有形固定資産の売却による収入	—	451
無形固定資産の取得による支出	△345	△547
投資有価証券の取得による支出	—	△99
投資有価証券の出資による支出	△136	△1,023
投資有価証券の出資返還による収入	460	456
貸付金の回収による収入	1	1
その他	△32	11
投資活動によるキャッシュ・フロー	△952	△2,383
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)	1,755	△215
長期借入金の返済による支出	△3,616	△16
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	△2,820	△1,191
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)	1,513	34,611
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期末残高	22,093	56,704

(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

連結の範囲に関する事項

連結子会社の数

7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)

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東急リバブル九州(株)は、平成24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。

(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、当連結会計年度より、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。

これによる当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

(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、負債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、負債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25,961百万円は、全社資産であり、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。
- (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。

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25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	35,934	3,987	13,131	10,733	63,787	118	63,905	—	63,905
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	95	69	1	—	166	2	168	△168	—
計	36,029	4,056	13,133	10,733	63,953	120	64,074	△168	63,905
セグメント利益 又は損失(△)	7,643	600	1,822	425	10,491	△305	10,186	△3,802	6,383
セグメント資産	7,161	2,778	13,874	6,091	29,905	1,243	31,149	62,368	93,517
その他の項目									
減価償却費	796	121	225	3	1,147	0	1,148	191	1,339
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	814	11	1,121	—	1,947	—	1,947	282	2,230

(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△3,802百万円には、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△3,771百万円が含まれております。
- (2) セグメント資産の調整額62,368百万円は、全社資産であり、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。
- (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額282百万円については、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23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
1株当たり純資産額	561.20円	1株当たり純資産額	632.38円
1株当たり当期純利益	49.79円	1株当たり当期純利益	81.26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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
当期純利益(百万円)	2,389	3,900
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)	2,389	3,900
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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	26,937	30,353
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)	26,937	30,353
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)

当社、東急不動産(株)及び(株)東急コミュニティーは、平成25年10月1日(予定)を効力発生日として、共同株式移転の方法により3社の完全親会社となる東急不動産ホールディングス(株)(以下「持株会社」)を設立(以下「本株式移転」)することについて合意し、本日開催したそれぞれの取締役会において承認のうえ、本株式移転に関する「株式移転計画書」を共同で作成いたしました。

なお、本件につきましては、平成25年6月24日(当社)、平成25年6月26日(東急不動産(株))及び平成25年6月21日((株)東急コミュニティー)開催予定の各社の定時株主総会にてそれぞれ承認を受ける予定です。

1. 本株式移転による経営統合の目的

東急不動産グループは現行中期経営計画において掲げたグループ経営基盤の強化について検討を進めた結果、将来の事業環境変化を見据えてグループ経営基盤の革新による経営の機動性、効率性の向上等を図るために持株会社体制への移行が最適であると判断いたしました。持株会社体制へ移行することで、グループ総合力を最大限発揮させる経営体制を構築し、経営資源の適正配分とグループ連携強化によるグループシナジー拡大を通じ、総合不動産グループとして成長を加速してまいります。

2. 本株式移転の要旨

①本株式移転の日程

株主総会基準日(3社)	平成25年3月31日(日)
株式移転計画承認取締役会(3社)	平成25年5月10日(金)
株式移転計画承認定時株主総会((株)東急コミュニティー)	平成25年6月21日(金)(予定)
株式移転計画承認定時株主総会(当社)	平成25年6月24日(月)(予定)
株式移転計画承認定時株主総会(東急不動産(株))	平成25年6月26日(水)(予定)
東京証券取引所上場廃止日(3社)	平成25年9月26日(木)(予定)
持株会社設立登記日(本株式移転効力発生日)	平成25年10月1日(火)(予定)
持株会社株式上場日	平成25年10月1日(火)(予定)

ただし、今後手続きを進める中で、株式移転の手續進行上の必要性その他の理由により必要な場合は、3社協議のうえ、日程を変更する場合があります。

②本株式移転の方法

当社、東急不動産(株)及び(株)東急コミュニティーを完全子会社、持株会社を完全親会社とする共同株式移転となります。

③株式移転比率

	東急不動産(株)	(株)東急コミュニティー	当社
株式移転比率	1.00	4.77	2.11

(注1)株式の割当比率

算定の基礎となる諸条件に重大な変更が生じた場合には、上記株式移転比率は3社協議のうえ、変更することがあります。なお、持株会社の単元株式数は100株とする予定であります。

(注2) 株式会社が本株式移転により交付する新株式数(予定)

普通株式 700,950,413株

上記は東急不動産(株)の発行済株式総数533,345,304株(平成25年3月31日時点)、(株)東急コミュニティーの発行済株式総数14,400,000株(平成25年3月31日時点)及び当社の発行済株式総数48,000,000株(平成25年3月31日時点)に基づいて記載しております。なお、当社、東急不動産(株)及び(株)東急コミュニティーは、それぞれ本株式移転の効力発生までに、現時点で保有したまたは今後新たに取得する自己株式を消却することを予定しているため、持株会社の株式の割当てがなされることは予定しておりません。ただし、本株式移転の効力発生日までに実際に消却される自己株式数は現状において未確定であるため、持株会社が発行する上記新株式数は変動することがあります。

④本株式移転により新たに設立する会社の概要

名称	東急不動産ホールディングス株式会社
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役会長 植木 正威 代表取締役社長 金指 潔
事業内容	グループ経営管理事業
資本金	60,000百万円

⑤本株式移転に伴う会計処理の概要

本株式移転は、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号(平成20年12月26日 企業会計基準委員会))における「共通支配下取引等」に該当する見込みです。なお、少数株主との取引に伴い持株会社の連結決算において「のれん」が発生する見込みではありますが、詳細な会計処理については現時点において未定であります。

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24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,133	39,558
売掛金	138	142
有価証券	—	322
販売用不動産	6,425	4,730
仕掛販売用不動産	412	511
前渡金	208	232
前払費用	478	444
繰延税金資産	1,334	1,829
短期貸付金	10,030	15,000
立替金	3,988	4,451
その他	89	77
貸倒引当金	△14	△12
流動資産合計	33,224	67,290
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,264	6,522
減価償却累計額	△3,302	△3,473
建物(純額)	2,962	3,048
構築物	134	137
減価償却累計額	△90	△94
構築物(純額)	44	43
機械及び装置	25	27
減価償却累計額	△19	△21
機械及び装置(純額)	6	6
器具備品	949	997
減価償却累計額	△745	△761
器具備品(純額)	204	236
土地	1,524	1,572
リース資産	111	179
減価償却累計額	△46	△81
リース資産(純額)	64	97
建設仮勘定	2	5
有形固定資産合計	4,808	5,012
無形固定資産		
借地権	988	988
ソフトウェア	1,526	1,217
電話加入権	56	56
無形固定資産合計	2,571	2,262

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	2,812	3,455
関係会社株式	877	1,035
関係会社出資金	40	40
従業員に対する長期貸付金	3	1
関係会社長期貸付金	6,059	6,489
破産更生債権等	111	117
長期前払費用	48	38
繰延税金資産	830	545
敷金及び保証金	3,085	3,006
保険積立金	506	810
その他	649	621
貸倒引当金	△115	△118
投資その他の資産合計	14,909	16,041
固定資産合計	22,289	23,315
資産合計	55,513	90,605

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	44	354
短期借入金	4,685	4,470
1年内返済予定の長期借入金	16	18
リース債務	28	45
未払金	2,047	3,098
未払費用	713	815
未払法人税等	1,862	2,252
未払消費税等	406	506
前受金	2,327	2,528
受託預り金	8,881	38,290
預り金	2,755	3,058
賞与引当金	1,675	2,132
役員賞与引当金	42	47
資産除去債務	6	9
その他	49	52
流動負債合計	25,541	57,680
固定負債		
長期借入金	18	—
リース債務	39	57
退職給付引当金	2,475	2,624
資産除去債務	469	475
長期預り敷金保証金	591	535
その他	508	70
固定負債合計	4,101	3,763
負債合計	29,643	61,443

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25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	19,000	20,000
繰越利益剰余金	3,946	5,762
利益剰余金合計	23,092	25,908
自己株式	△1	△1
株主資本合計	25,431	28,247
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	438	914
評価・換算差額等合計	438	914
純資産合計	25,870	29,162
負債純資産合計	55,513	90,605

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
営業収益		
仲介業収益	31,071	34,639
販売受託業収益	2,745	3,801
賃貸業収益	7,613	8,332
不動産販売業収益	6,545	10,709
その他の事業収益	172	120
営業収益合計	48,148	57,602
営業原価		
仲介業原価	24,945	27,217
販売受託業原価	3,088	3,211
賃貸業原価	6,189	6,899
不動産販売業原価	5,896	9,906
その他の事業原価	80	331
営業原価合計	40,200	47,567
営業総利益	7,947	10,035
販売費及び一般管理費	3,763	4,160
営業利益	4,184	5,875
営業外収益		
受取利息	108	114
有価証券利息	21	20
受取配当金	31	34
受取保険金	21	23
保険配当金	15	19
その他	58	49
営業外収益合計	256	262
営業外費用		
支払利息	96	41
支払手数料	9	11
その他	3	11
営業外費用合計	108	65
経常利益	4,331	6,072
特別損失		
関係会社整理損	40	—
関係会社株式評価損	15	—
特別損失合計	55	—
税引前当期純利益	4,276	6,072
法人税、住民税及び事業税	2,090	2,769
法人税等調整額	59	△472
法人税等合計	2,150	2,296
当期純利益	2,125	3,775

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25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	17,000	19,000
当期変動額		
別途積立金の積立	2,000	1,000
当期変動額合計	2,000	1,000
当期末残高	19,000	20,000
繰越利益剰余金		
当期首残高	4,781	3,946
当期変動額		
剰余金の配当	△959	△959
別途積立金の積立	△2,000	△1,000
当期純利益	2,125	3,775
当期変動額合計	△834	1,815
当期末残高	3,946	5,762
利益剰余金合計		
当期首残高	21,926	23,092
当期変動額		
剰余金の配当	△959	△959
別途積立金の積立	—	—
当期純利益	2,125	3,775
当期変動額合計	1,165	2,815
当期末残高	23,092	25,908

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
自己株式		
当期首残高	△1	△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	24,266	25,431
当期変動額		
剰余金の配当	△959	△959
当期純利益	2,125	3,775
自己株式の取得	—	△0
当期変動額合計	1,165	2,815
当期末残高	25,431	28,247
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	344	438
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	93	476
当期変動額合計	93	476
当期末残高	438	914
評価・換算差額等合計		
当期首残高	344	438
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	93	476
当期変動額合計	93	476
当期末残高	438	914
純資産合計		
当期首残高	24,610	25,870
当期変動額		
剰余金の配当	△959	△959
当期純利益	2,125	3,775
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)	93	476
当期変動額合計	1,259	3,292
当期末残高	25,870	29,162

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。