

【表紙】

【提出書類】 四半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の7第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成25年2月12日

【四半期会計期間】 第43期第3四半期(自平成24年10月1日至平成24年12月31日)

【会社名】 東急リバブル株式会社

【英訳名】 TOKYU LIVABLE, INC.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 中島美博

【本店の所在の場所】 東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号

【電話番号】 03(3463)3713

【事務連絡者氏名】 経営管理本部財務部長 飯島宏樹

【最寄りの連絡場所】 東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号

【電話番号】 03(3463)3713

【事務連絡者氏名】 経営管理本部財務部長 飯島宏樹

【縦覧に供する場所】 関西支社

(大阪市北区梅田一丁目11番4)

株式会社東京証券取引所

(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第42期 第3四半期 連結累計期間	第43期 第3四半期 連結累計期間	第42期
会計期間	自 平成23年4月1日 至 平成23年12月31日	自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日	自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日
営業収益 (百万円)	36,734	41,207	54,176
経常利益 (百万円)	765	2,237	4,681
四半期(当期)純利益 (百万円)	361	1,308	2,389
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	370	1,417	2,483
純資産額 (百万円)	24,824	27,394	26,937
総資産額 (百万円)	49,543	50,565	58,357
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	7.54	27.26	49.79
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益 (円)			
自己資本比率 (%)	50.1	54.2	46.2

回次	第42期 第3四半期 連結会計期間	第43期 第3四半期 連結会計期間
会計期間	自 平成23年10月1日 至 平成23年12月31日	自 平成24年10月1日 至 平成24年12月31日
1株当たり四半期純利益金額 または四半期純損失金額() (円)	1.10	4.59

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。
3. 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の連結子会社)が営んでいる事業の内容に重要な変更はありません。

また、主要な関係会社の異動は、以下のとおりであります。

(仲介)

従来連結子会社でありました東急リパブル九州(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。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、当四半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項の発生又は前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」について重要な変更はありません。

2 【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等は行われておりません。

3 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 業績の状況

当第3四半期連結累計期間におけるわが国の経済は、東日本大震災の復興需要等を背景に回復の動きが見られたものの、欧州債務危機や新興国の成長鈍化などにより、依然として先行き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、リートにおいて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・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41,207百万円（前年同期比12.2%増）、営業利益は2,173百万円（前年同期比204.3%増）、経常利益は2,237百万円（前年同期比192.1%増）、四半期純利益は1,308百万円（前年同期比261.7%増）となりました。

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、各営業店舗による地域深耕を進めるとともに、第3四半期連結累計期間に「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)の7店舗新規出店いたしました。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25,369百万円（前年同期比13.4%増）、セグメント利益（営業利益）は4,681百万円（前年同期比69.0%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引渡計上件数が減少したことから、営業収益は1,400百万円（前年同期比6.0%減）、セグメント損失（営業損失）は1,089百万円（前年同期は936百万円の営業損失）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9,744百万円（前年同期比8.6%増）、セグメント利益（営業利益）は1,377百万円（前年同期比7.4%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4,735百万円（前年同期比21.3%増）、セグメント利益（営業利益）は260百万円（前年同期比32.3%増）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72百万円（前年同期比19.7%減）、セグメント損失（営業損失）は335百万円（前年同期は14百万円の営業利益）となりました。

(2) 財政状態の分析

(資産)

流動資産は、前連結会計年度末に比べて9,165百万円減少し、26,733百万円となりました。これは主として、現金及び預金が4,864百万円、短期貸付金が1,999百万円、立替金が1,884百万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1,373百万円増加し、23,831百万円となりました。これは主として、無形固定資産が212百万円減少した一方で、有形固定資産が936百万円、投資有価証券が531百万円、保険料積立金が303百万円増加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7,791百万円減少し、50,565百万円となりました。

(負債)

負債は、前連結会計年度末に比べて8,249百万円減少し、23,171百万円となりました。これは主として、受託預り金が6,021百万円、未払法人税等が1,701百万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457百万円増加し、27,394百万円となりました。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1,308百万円を計上したことによるものであります。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期連結累計期間において、当連結会社の事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

第3 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	147,000,000
計	147,000,000

【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成24年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成25年2月12日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	48,000,000	48,000,000	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数は100株であります。
計	48,000,000	48,000,000		

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成24年12月31日		48,000		1,396		944

(6) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成24年9月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

平成24年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 1,100		
完全議決権株式(その他)	普通株式 47,996,600	479,966	
単元未満株式	普通株式 2,300		
発行済株式総数	48,000,000		
総株主の議決権		479,966	

(注) 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が400株(議決権4個)含まれております。

【自己株式等】

平成24年12月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 東急リパブル株	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号	1,100		1,100	0.00
計		1,100		1,100	0.00

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4 【経理の状況】

1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第64号)に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間(平成24年10月1日から平成24年12月31日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成24年4月1日から平成24年12月31日まで)に係る四半期連結財務諸表について、新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1【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3四半期連結会計期間 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,597	6,733
受取手形及び売掛金	163	99
有価証券	-	34
販売用不動産	7,033	6,045
仕掛販売用不動産	412	954
短期貸付金	10,505	8,506
その他	6,202	4,377
貸倒引当金	16	17
流動資産合計	35,899	26,733
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	5,221	5,608
土地	5,772	6,256
その他(純額)	293	358
有形固定資産合計	11,287	12,224
無形固定資産	2,579	2,367
投資その他の資産		
その他	8,702	9,347
貸倒引当金	111	108
投資その他の資産合計	8,590	9,239
固定資産合計	22,457	23,831
資産合計	58,357	50,565

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	44	46
短期借入金	4,701	4,486
未払法人税等	2,013	312
受託預り金	8,881	2,859
賞与引当金	1,741	586
役員賞与引当金	42	41
その他	8,958	10,149
流動負債合計	26,383	18,481
固定負債		
長期借入金	18	10
退職給付引当金	2,515	2,635
その他	2,503	2,043
固定負債合計	5,036	4,689
負債合計	31,420	23,171
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	24,507
自己株式	1	1
株主資本合計	26,498	26,847
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	438	547
その他の包括利益累計額合計	438	547
純資産合計	26,937	27,394
負債純資産合計	58,357	50,565

(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3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)
営業収益	36,734	41,207
営業原価	33,248	36,156
営業総利益	3,485	5,050
販売費及び一般管理費	2,771	2,877
営業利益	714	2,173
営業外収益		
受取利息	20	22
受取配当金	31	34
その他	82	52
営業外収益合計	134	108
営業外費用		
支払利息	73	31
その他	10	13
営業外費用合計	83	45
経常利益	765	2,237
税金等調整前四半期純利益	765	2,237
法人税等	404	928
少数株主損益調整前四半期純利益	361	1,308
四半期純利益	361	1,308

【四半期連結包括利益計算書】
 【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	361	1,308
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	9	108
その他の包括利益合計	9	108
四半期包括利益	370	1,417
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	370	1,417
少数株主に係る四半期包括利益	-	-

【継続企業の前提に関する事項】

該当事項はありません。

【連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更】

当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日)	
1	連結の範囲に関する事項の変更 (1) 連結の範囲に関する事項の変更 従来連結子会社であった東急リパブル九州株式会社は、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。 (2) 変更後の連結子会社の数 7社

【会計方針の変更等】

当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日)	
(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日以降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3四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。	

【四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理】

当第3四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日)	
税金費用の計算	税金費用については、当第3四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。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

1 保証債務

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年12月31日)
住宅ローン利用顧客 (住宅ローンの保証)	63百万円	59百万円
合計	63百万円	59百万円

(四半期連結損益計算書関係)

1 売上高の季節的変動

前第3四半期連結累計期間(自平成23年4月1日至平成23年12月31日)及び当第3四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年12月31日)

営業収益のうち販売受託業収益は季節的変動があり、通常の営業形態として第4四半期連結会計期間に収益計上が集中する傾向にあります。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)
減価償却費	908百万円	956百万円

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自平成23年4月1日至平成23年12月31日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成23年6月27日 定時株主総会	普通株式	959	20	平成23年3月31日	平成23年6月28日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

当第3四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年12月31日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成24年6月25日 定時株主総会	普通株式	959	20	平成24年3月31日	平成24年6月26日	利益剰余金

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第3四半期連結累計期間(自 平成23年4月1日 至 平成23年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高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	22,323	1,445	8,971	3,904	36,644	89	36,734		36,734
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	38	43	1		83	0	83	83	
計	22,362	1,488	8,972	3,904	36,728	90	36,818	83	36,734
セグメント利益又は 損 失()	2,770	936	1,281	196	3,312	14	3,327	2,613	714

(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 2,613百万円には、セグメント間取引消去 11百万円、各報告セグメントに配分しない全社費用 2,601百万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。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

当第3四半期連結累計期間(自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高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	25,307	1,348	9,742	4,735	41,134	72	41,207		41,207
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	61	51	1		114	0	115	115	
計	25,369	1,400	9,744	4,735	41,249	72	41,322	115	41,207
セグメント利益又は 損 失()	4,681	1,089	1,377	260	5,228	335	4,893	2,719	2,173

(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 2,719百万円には、セグメント間取引消去 27百万円、各報告セグメントに配分しない全社費用 2,692百万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。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)
1株当たり四半期純利益	7.54円	27.26円
(算定上の基礎)		
四半期純利益(百万円)	361	1,308
普通株主に帰属しない金額(百万円)		
普通株式に係る四半期純利益(百万円)	361	1,308
普通株式の期中平均株式数(千株)	47,998	47,998

(注)潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

第43期(平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)中間配当については、平成24年10月29日開催の取締役会において、これを行わない旨を決議いたしました。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成25年2月12日

東急リパブル株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 百 井 俊 次 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 吉 村 基 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている東急リパブル株式会社の平成24年4月1日から平成25年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間(平成24年10月1日から平成24年12月31日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成24年4月1日から平成24年12月31日まで)に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、東急リパブル株式会社及び連結子会社の平成24年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。
以 上

- (注) 1. 上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。