

2008年度決算説明会

目次

- 経営環境・市場動向 ……1
- 2008年度 連結決算概要 ……6
- 2009年度 連結予想 ……12

東急リバブル株式会社 (証券コード: 8879)

※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および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は今後の様々な要因により大きく異なる可能性があります。

経営環境・市場動向

外部環境

世界的な金融市場の信用収縮、円高、企業収益悪化、設備投資の抑制等の要因により、国内景気は、マイナス成長。

不動産業界

【売買仲介市場】・・・リテールは中古マンションの取引堅調・ホールセールは買い手不在による取引低迷継続

- リテール
 - ・全体の成約件数は微増し、平均価格は低下。(東日本レイズ)
 - ・中古マンションは、成約件数、平均価格ともに前年同期比微増、ただし平均価格は、昨年10月より前年同月比下落が継続(東日本レイズ)
- ホールセール
 - ・金融機関の融資環境の厳格化による不動産取引の低迷継続。
 - ・倒産企業、不良債権の増加による物件売却ニーズの拡大
 - ・個人の富裕層の投資需要は堅調

【新築市場】・・・販売在庫が減少し、今後は新規供給における価格調整本格化

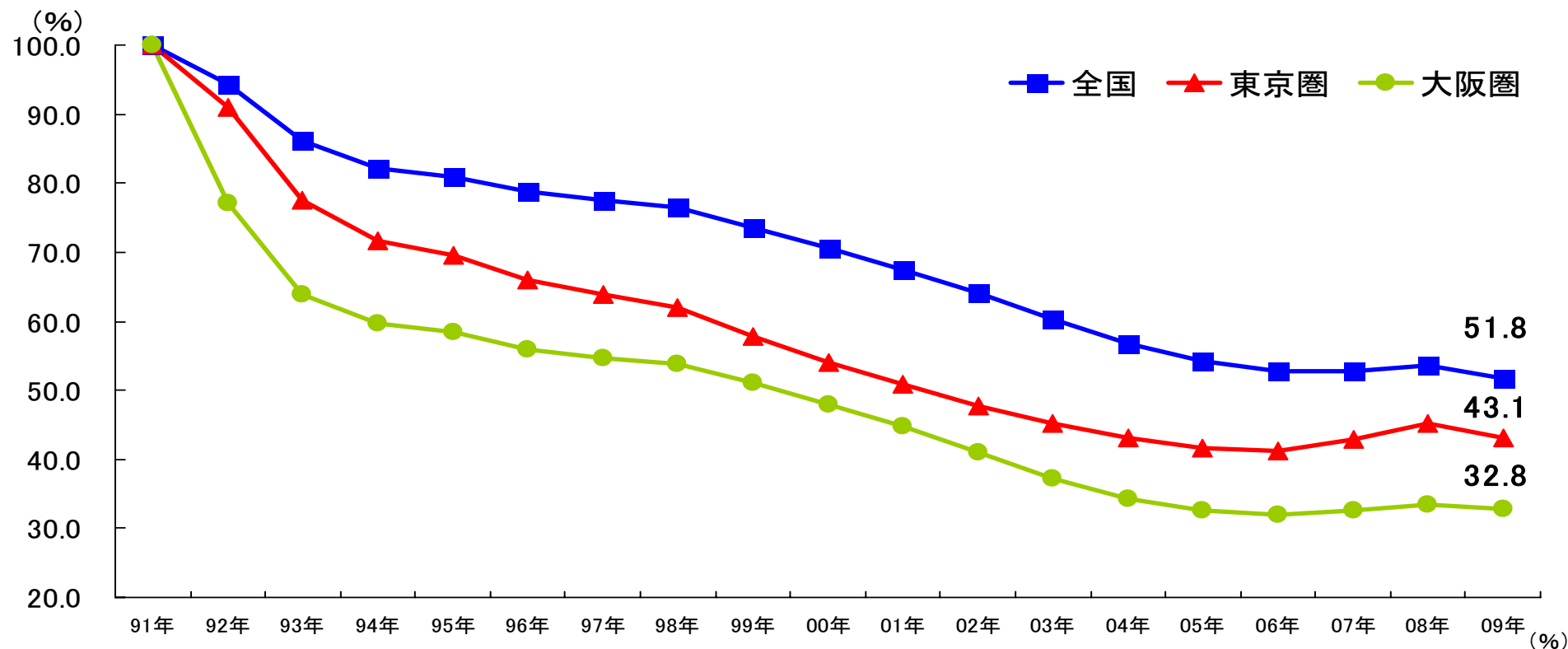
- マンション
 - ・2008年の首都圏の供給戸数は4万3千戸と前年比28.3%の減少、2009年の供給は4万7千戸の見込み(不動産経済研究所)
 - ・価格調整に伴い値頃感が出てきた物件は、年明けからモデルルームへの来場者数が増加。
 - ・ディベロッパーの在庫処理が進み、今後は新規供給における価格調整本格化。

【賃貸市場】・・・賃貸住宅は、成約件数の減少続く。賃貸オフィスは空室率の上昇に伴い賃料は下落傾向

- 賃貸住宅
 - ・貸家の新設住宅着工戸数は、4ヶ月連続で減少(国土交通省)
 - ・首都圏の成約件数は引き続き減少傾向
- 賃貸オフィス
 - ・都心5区の空室率は15ヶ月連続上昇し、2004年10月以来の高水準(三鬼商事)
 - ・都心5区の平均賃料は下落傾向(三鬼商事)

●公示地価 住宅地の推移(ピーク比)

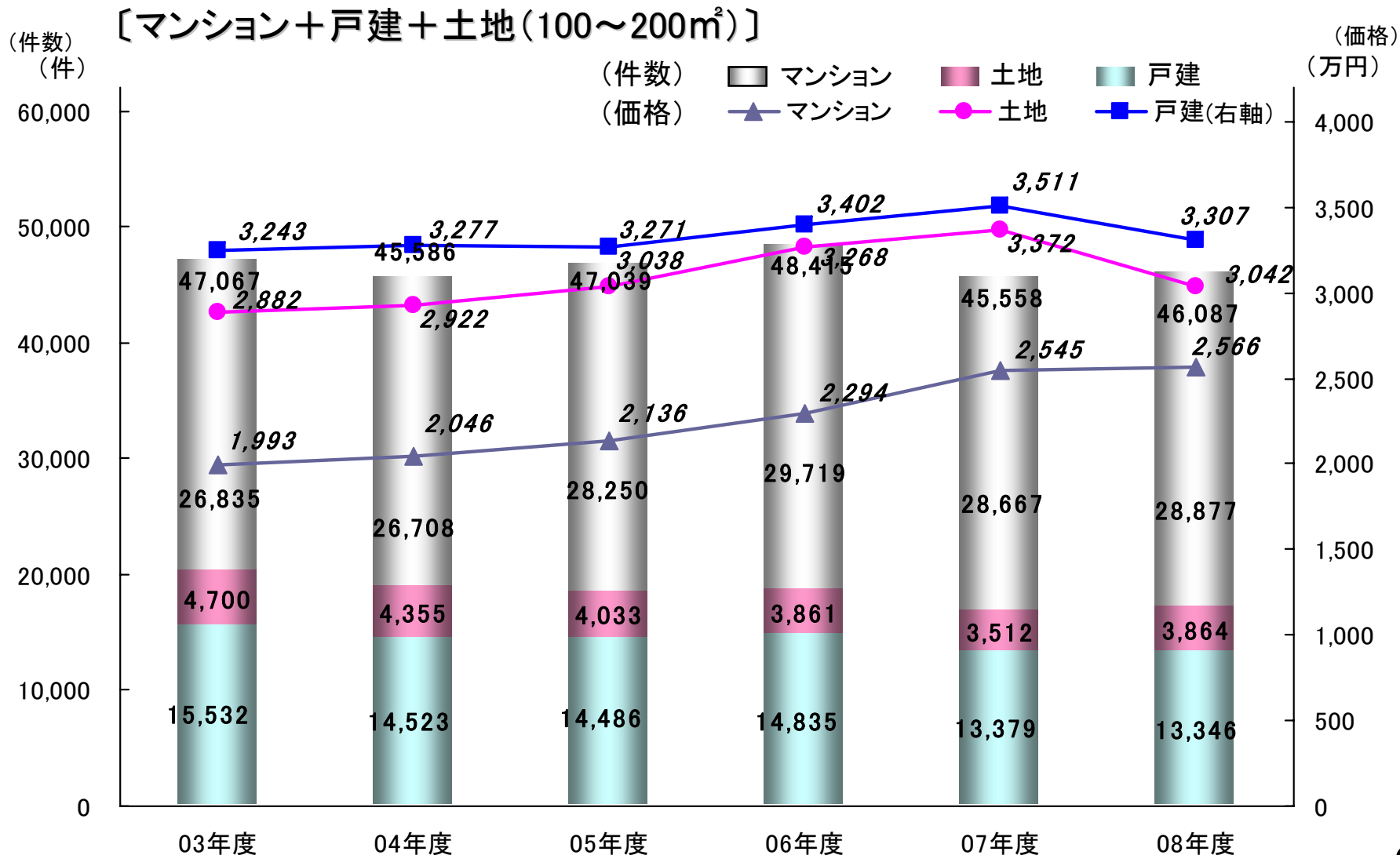
■07年、08年と2年連続で上昇を示していたが、下落に転じる。東京圏は、全国平均を上回る下落



		91年	92年	93年	94年	95年	96年	97年	98年	99年	00年	01年	02年	03年	04年	05年	06年	07年	08年	09年
ピーク比	全国	100.0	94.4	86.2	82.1	80.8	78.7	77.5	76.4	73.5	70.5	67.5	64.0	60.3	56.8	54.2	52.8	52.8	53.5	51.8
	東京圏	100.0	90.9	77.6	71.6	69.5	66.0	63.8	61.9	57.9	54.0	50.8	47.8	45.2	43.0	41.7	41.3	42.8	45.1	43.1
	大阪圏	100.0	77.1	63.9	59.6	58.4	55.9	54.7	53.9	51.1	48.0	44.7	40.9	37.3	34.3	32.5	32.0	32.6	33.5	32.8
対比前年	全国	10.7	△ 5.6	△ 8.7	△ 4.7	△ 1.6	△ 2.6	△ 1.6	△ 1.4	△ 3.8	△ 4.1	△ 4.2	△ 5.2	△ 5.8	△ 5.7	△ 4.6	△ 2.7	0.1	1.3	△ 3.2
	東京圏	6.6	△ 9.1	△ 14.6	△ 7.8	△ 2.9	△ 5.0	△ 3.4	△ 3.0	△ 6.4	△ 6.8	△ 5.8	△ 5.9	△ 5.6	△ 4.7	△ 3.2	△ 0.9	3.6	5.5	△ 4.4
	大阪圏	6.5	△ 22.9	△ 17.1	△ 6.8	△ 1.9	△ 4.3	△ 2.2	△ 1.5	△ 5.2	△ 6.1	△ 6.7	△ 8.6	△ 8.8	△ 8.0	△ 5.2	△ 1.6	1.8	2.7	△ 2.0

●首都圏中古物件成約件数・平均価格推移

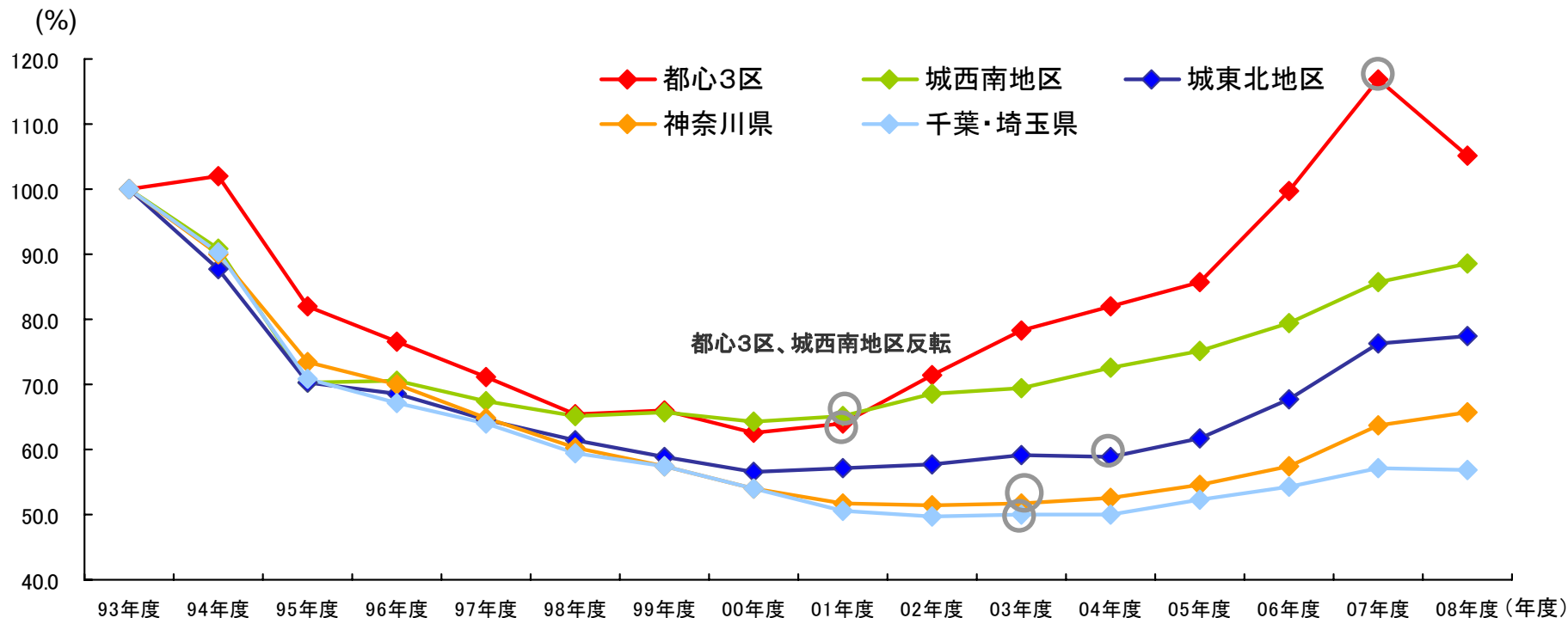
■件数は、マンション、土地が増加し、戸建はほぼ横ばい。平均価格はマンションが上昇し、土地、戸建が低下



●首都圏中古マンション地域別平均価格推移

■都心3区は、急激な下落、千葉・埼玉県を除くその他の地域は上昇傾向は継続しているが、上昇率は鈍化傾向

成約ベース



(万円)

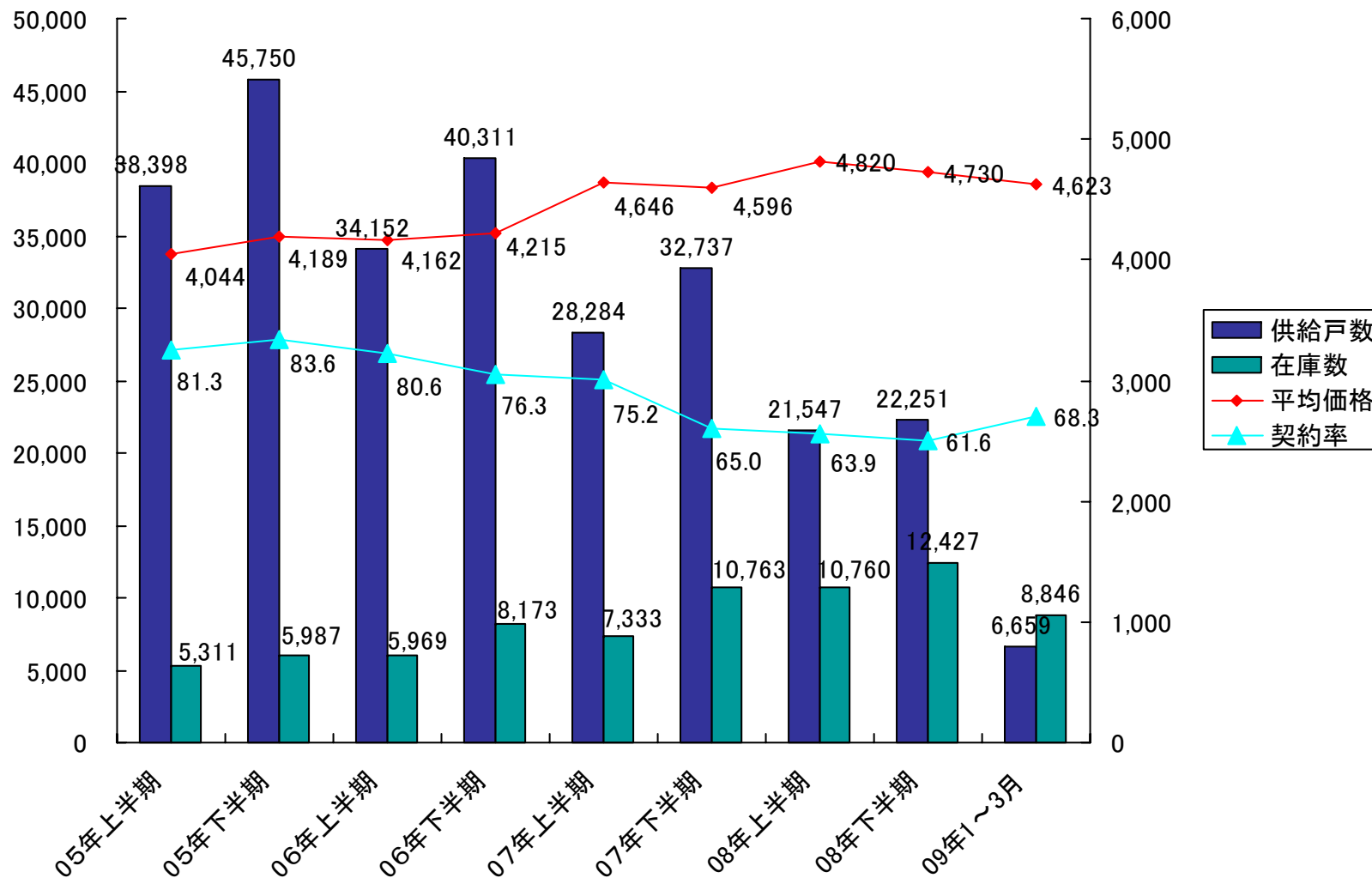
	93年度	94年度	95年度	96年度	97年度	98年度	99年度	00年度	01年度	02年度	03年度	04年度	05年度	06年度	07年度	08年度
都心3区	4,427	4,519	3,636	3,394	3,149	2,893	2,916	2,767	2,834	3,154	3,467	3,626	3,790	4,409	5,179	4,653
城西南地区	4,175	3,790	2,931	2,954	2,809	2,717	2,745	2,688	2,723	2,863	2,895	3,028	3,138	3,313	3,573	3,693
城東北地区	3,673	3,225	2,580	2,521	2,374	2,257	2,165	2,081	2,099	2,118	2,172	2,162	2,270	2,492	2,805	2,839
神奈川県	3,688	3,318	2,704	2,582	2,394	2,225	2,116	1,995	1,903	1,892	1,906	1,940	2,013	2,118	2,346	2,419
千葉・埼玉県	2,998	2,704	2,130	2,011	1,915	1,779	1,719	1,621	1,513	1,490	1,496	1,498	1,570	1,626	1,711	1,706

●首都圏新築マンション市場動向

■平均価格は下落・契約率は上昇。新規供給の抑制・販売在庫は減少。

(供給戸数)

(価格)

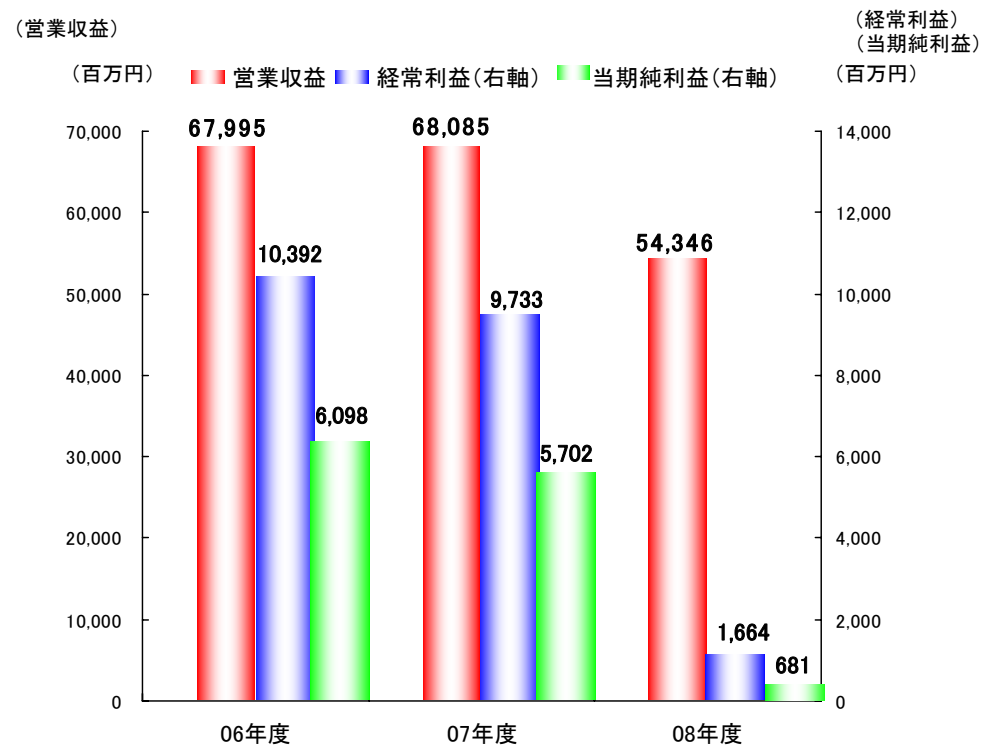


08年度 連結決算概要

●08年度実績(連結P/L)

(百万円)

	08年度 実績	前年度比 (増減率)	1/31発表 修正予想比 (増減率)
営業収益	54,346	△13,739 (△ 20.2%)	△753 (△1.4%)
営業利益	1,683	△7,960 (△ 82.5%)	713 (73.6%)
経常利益	1,664	△8,068 (△ 82.9%)	694 (71.5%)
特別損益	△113	△417 (-)	△37 (-)
当期純利益	681	△5,020 (△ 88.1%)	351 (106.4%)



【連結子会社9社】

仲介業	東急リバブル札幌、東急リバブル名古屋、東急リバブル九州、ティ・エル
販売受託業	東急リバブルスタッフ、エル・スタッフ
賃貸業	リバブル・ピーエイ、リバブルアセットマネジメント、東京レジデンシャルサービス

●08年度実績(セグメント別)

営業収益

(百万円)

	08年度実績	構成比(%)	前年度比(増減率)	1/31発表修正予想比(増減率)
合計	54,346	100	△13,739 (△20.2%)	△753 (△1.4%)
仲介	27,537	50.7	△11,197 (△28.9%)	△80 (△0.3%)
販売受託	5,026	9.2	△236 (△4.5%)	46 (0.9%)
賃貸	10,411	19.2	947 (10.0%)	△12 (△0.1%)
不動産販売	11,351	20.9	△2,978 (△20.8%)	△726 (△6.0%)
その他	210	0.4	△191 (△47.6%)	20 (10.8%)

増減要因(対前年度比)

仲介

:リテール・エンド取引件数は増加するも、不動産業者取引の減少により、取引件数は全体で減少
・大口取引の減少等による平均価格の低下

:ホール・資金調達環境の悪化による投資法人、不動産業者との取引減少
・大型取引の減少による平均価格の低下

販売受託 :前年度に比べ首都圏における計上件数が減少

賃貸 :借上、代行の管理戸数が順調に増加

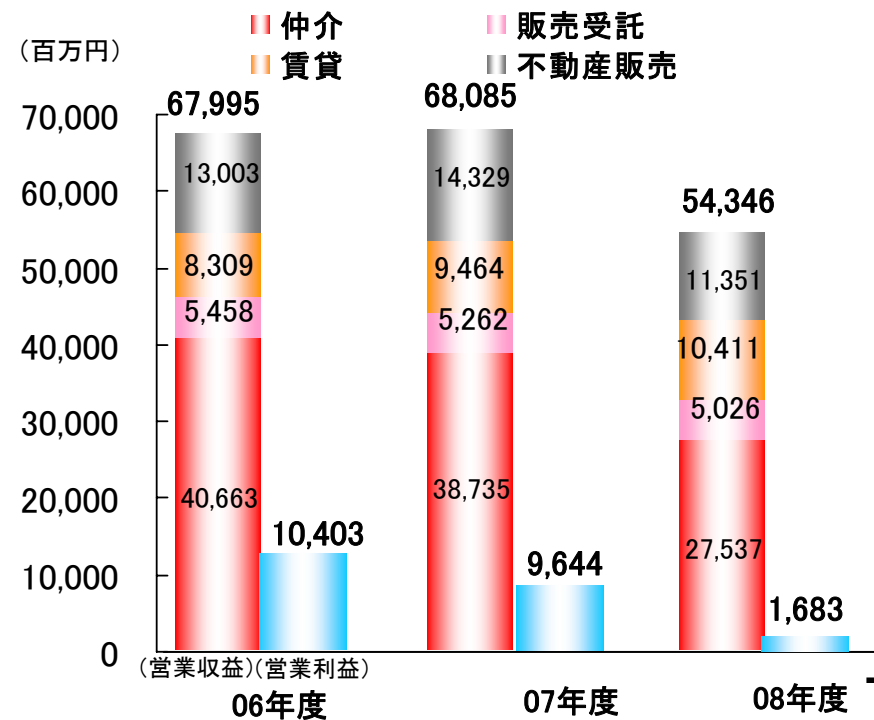
不動産販売 :販売件数の減少。価格の下落傾向により、販売差益率が低下

その他 :SPCの配当減等

営業利益

(百万円)

	08年度実績	前年度比(増減率)	1/31発表修正予想比(増減率)
合計	1,683	△7,960 (△82.5%)	713 (73.6%)
仲介	1,727	△7,442 (△81.2%)	307 (21.7%)
販売受託	231	△206 (△47.1%)	115 (99.2%)
賃貸	1,857	179 (10.7%)	63 (3.6%)
不動産販売	1,384	△1,266 (△47.8%)	245 (21.5%)
その他	105	△167 (△61.3%)	△3 (△2.8%)
消去又は全社	△3,622	942 (-)	△14 (-)

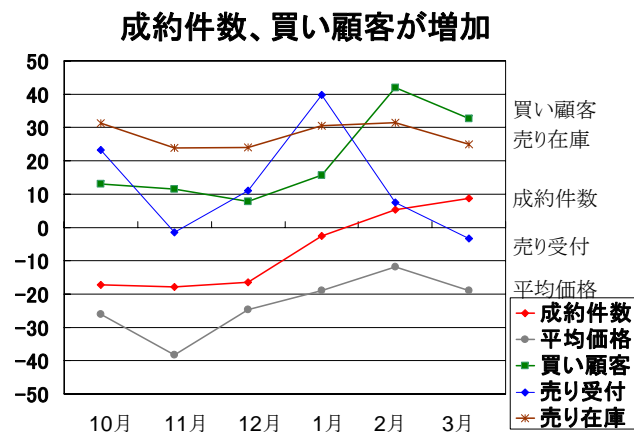


●売買仲介主要営業指標

	リテール		ホールセール		全社計	
	08年度実績	前年度比	08年度実績	前年度比	08年度実績	前年度比
収益(百万円)	20,931	△ 6,808 (△ 24.5%)	4,480	△ 4,178 (△ 48.3%)	25,412	△ 10,987 (△ 30.2%)
うち首都圏	16,916	△ 6,285 (△ 27.1%)	4,057	△ 4,014 (△ 49.7%)	20,973	△ 10,300 (△ 32.9%)
件数(件)	12,570	△ 1,277 (△ 9.2%)	825	△ 45 (△ 5.2%)	13,395	△ 1,322 (△ 9.0%)
うち首都圏	8,838	△ 1,118 (△ 11.2%)	659	△ 48 (△ 6.8%)	9,497	△ 1,166 (△ 10.9%)
取扱高(百万円)	435,637	△ 169,492 (△ 28.0%)	113,683	△ 136,458 (△ 54.6%)	549,321	△ 305,950 (△ 35.8%)
うち首都圏	354,070	△ 153,401 (△ 30.2%)	102,592	△ 132,811 (△ 56.4%)	456,662	△ 286,213 (△ 38.5%)
平均価格(百万円)	34.7	△ 9.0 (△ 20.7%)	137.8	△ 149.7 (△ 52.1%)	41.0	△ 17.1 (△ 29.4%)
うち首都圏	40.1	△ 10.9 (△ 21.4%)	155.7	△ 177.3 (△ 53.2%)	48.1	△ 21.6 (△ 31.0%)
手数料率(%)	4.7%	0.2p	3.6%	0.2p	4.5%	0.3p
店舗数(店、期末)	112	△ 3	5	0	117	△ 3
うち首都圏	79	△ 2	3	0	82	△ 2

※前頁(P.7)仲介収益27,537百万円との差額2,125百万円は、賃貸仲介収益によるものです。

1. 売り買い顧客動向・対前年増減率の推移

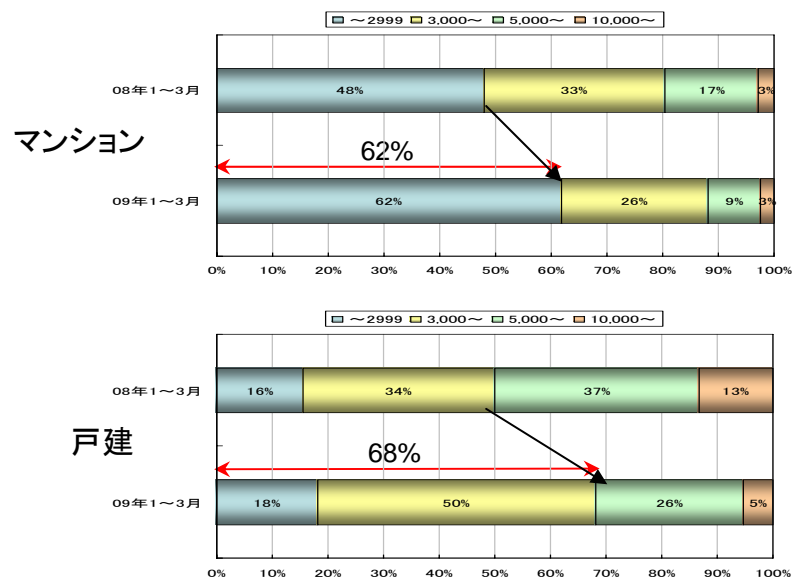


* 成約件数・平均価格は首都圏リテールの契約ベースの当社実績

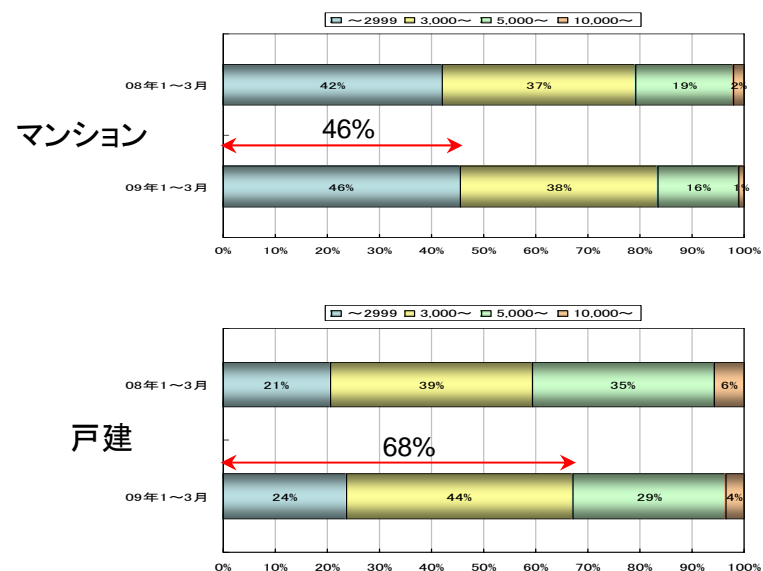
2. 売り買い倍率(買い÷売り)の推移

	10月実績	11月実績	12月実績	1月実績	2月実績	3月実績
買/売	0.97	1.09	0.76	1.06	1.38	1.44

3. 売り受付価格の推移

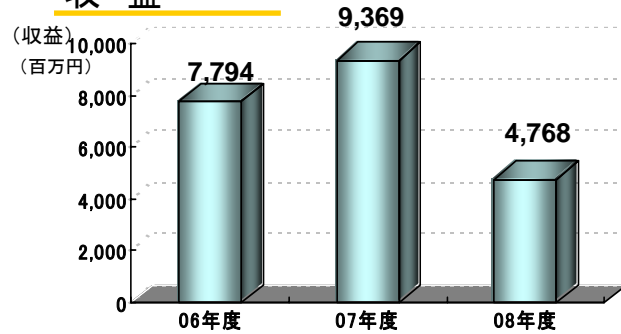


4. 買い顧客予算の推移

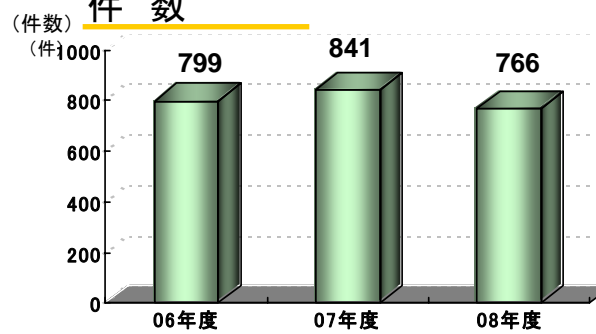


● 売買仲介(ホールセール)

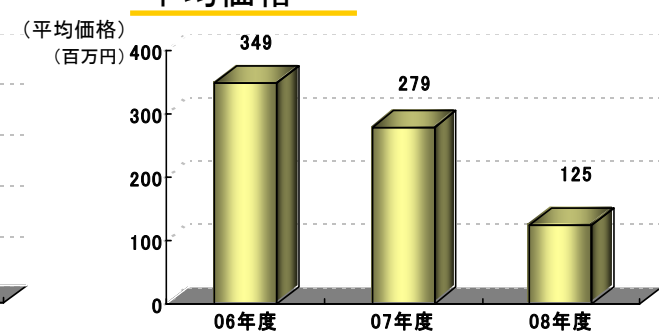
収益



件数

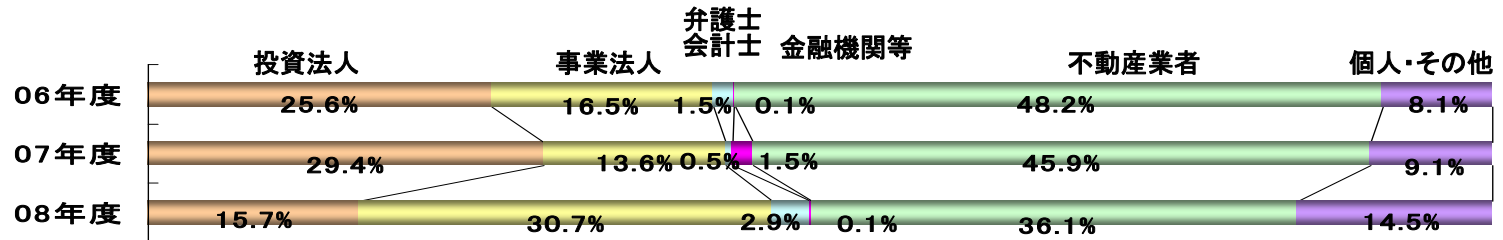


平均価格

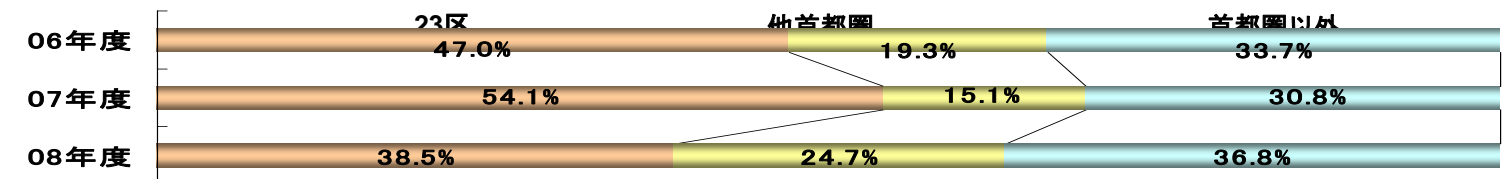


顧客別

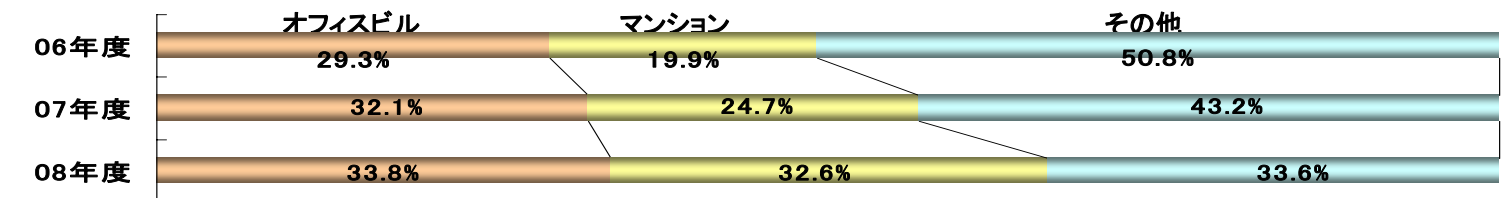
(売買側合計)



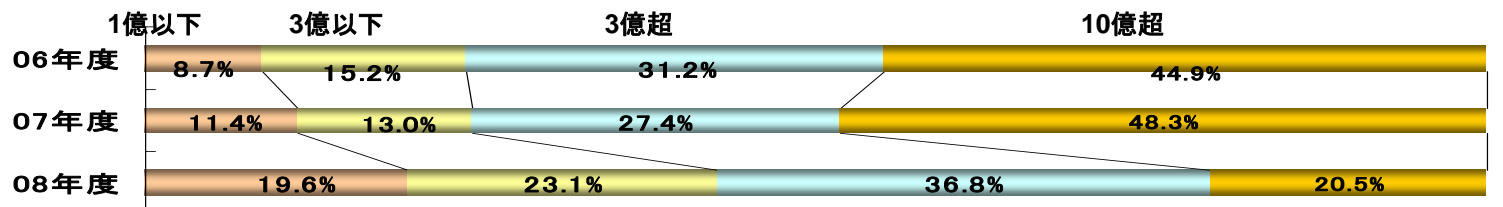
地域別



物件種別



価格帯別



※ソリューション事業本部実績、いずれも契約ベースの収益

●08年度末実績(連結B/S)

(百万円)

	08年度末 実績	07年度末比	増減率
資産	54,455	1,141	2.1%
現預金等	16,391	2,555	18.5%
うち資金運用分	8,847	4,331	95.9%
たな卸資産	9,060	△ 674	△ 6.9%
有形固定資産	10,795	△ 153	△ 1.4%
負債	33,111	1,789	5.7%
借入金	8,214	3,584	77.4%
未払法人税等	270	△ 2,618	△ 90.6%
受託預り金	11,186	4,183	59.7%
賞与引当金	1,103	△ 1,536	△ 58.2%
純資産	21,343	△ 648	△ 2.9%

増減要因

資産(対07年度末 11億)

: 現預金等 25億

: たな卸資産 △6億

(取得79億、固定資産からの振替6億
売却90億 評価減・償却1億)

: 有形固定資産 △1億

(取得20億 売却9億 棚卸資産への
振替6億 償却5億 減損1億)

負債(対07年度末 17億)

: 受託預り金 41億

: 借入金 35億

純資産(対07年度末 △6億)

: 自己資本比率 39.2%

09年度 連結予想

基本方針

安定的に利益を計上できる事業体質の構築

- 主力の売買仲介業におけるエンド取引強化、件数重視による安定的な収益の確保
- 経費削減 対07年度△38億(08年度実績△27.7億、さらに09年度に△10.3億削減)



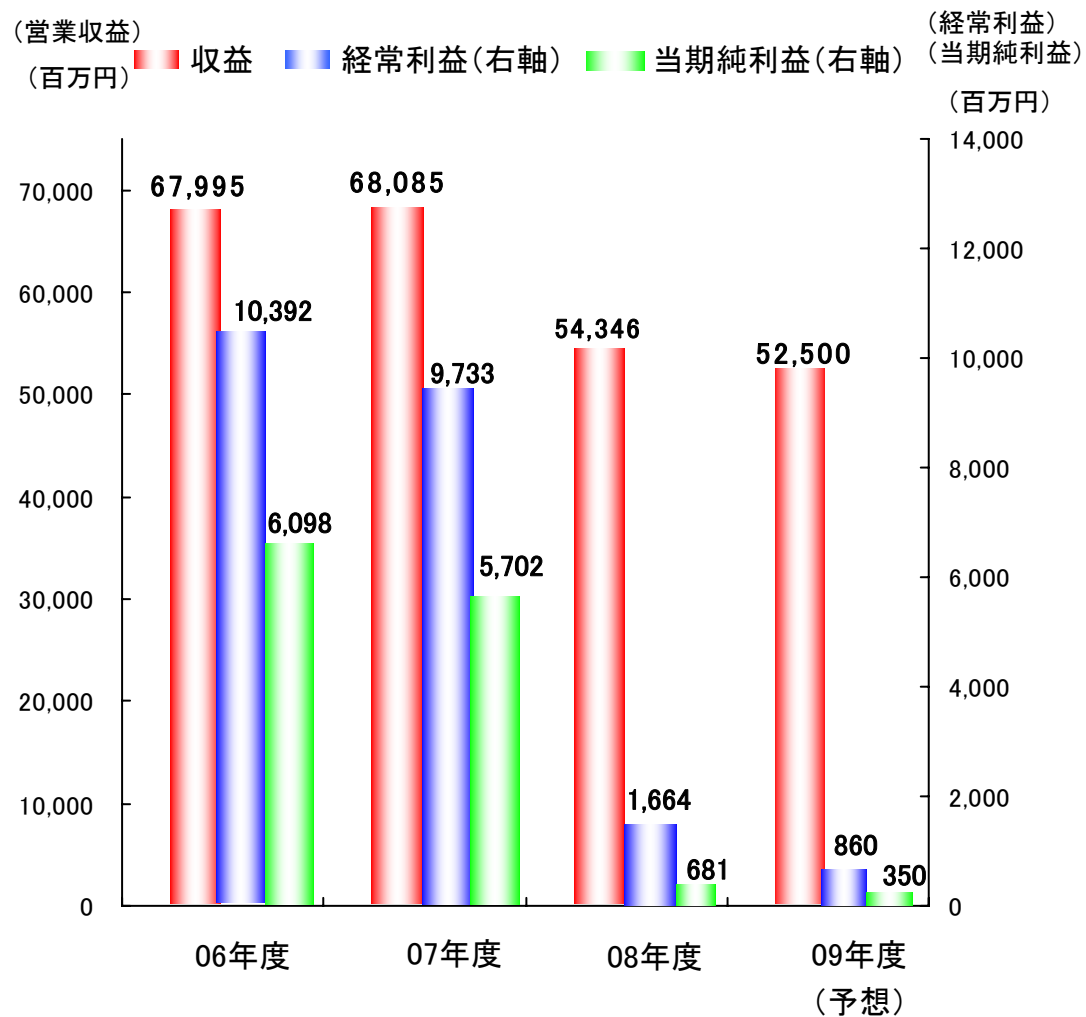
数値目標

営業収益	525億円	(対前年度比△ 3.4%)
経常利益	8億6千万円	(対前年度比△ 48.3%)
当期純利益	3億5千万円	(対前年度比△ 48.6%)

●09年度連結予想(連結P/L)

(百万円)

	09年度 予想	前年度比 (増減率)
営業収益	52,500	△1,846 (△3.4%)
営業利益	980	△703 (△41.8%)
経常利益	860	△804 (△48.3%)
特別損益	-	113 (-)
当期純利益	350	△331 (△48.6%)



●今後の市場見通し(売買仲介セグメント)

(1)リテール・・・2009年度上半期はマーケットの調整継続、下半期に底入れ

- 2008年度下半期から調整が進み出した新築マンションの価格が2009年度上半期には底入れ
中古市場の価格も2009年度下半期に底入れし、その後取引は徐々に回復へ
- エンド買主の購入意欲は底堅く、価格の底入れに伴い、需要の拡大期待

(2)ホールセール・・・買い手不在による取引停滞は、今後も継続

- 金融資本市場の混乱による不動産向けマネーの収縮は今後も継続
- リファイナンスの不調、企業倒産による資金回収目的の物件放出が加速
不動産価格の下落も更に進む
- 価格の下落に伴い、個人の富裕層、資金の潤沢な事業法人の投資ニーズの拡大
- 取引の中心価格帯は10億以下の中小型物件

仲介セグメント

リテール

「エンド仲介を基本とした件数の積上げ」

- ・地域深耕によるエンド取引拡大
- ・エリア、沿線単位でのマンションへの取組みを強化
- ・インターネット営業の強化

ホールセール

「有望顧客への戦略的取組み強化」

- ・売り・・・不良債権・破産管財関連の情報開発の強化
- ・買い・・・個人の富裕層、資金の潤沢な事業法人への取組み強化

販売受託セグメント・・・「効率的な販売体制の構築」

- ・厳格な要員管理による生産性の向上
- ・受託基準の明確化による一般受託商品の選別強化

賃貸セグメント・・・「ノンアセットストックの拡大継続」

- ・新規受注営業の強化による管理戸数の拡大

不動産販売・その他セグメント・・・「事業機会の確実な収益化」

- ・早期売却を前提とした短期買取再販の継続実施

●09年度予想(セグメント別)

営業収益

(百万円)

	09年度 予想	構成比 (%)	前年度比 (増減率)
合計	52,500	100	△1,846 (△3.4%)
仲介	27,991	53.3	454 (1.6%)
販売受託	3,295	6.3	△1,730 (△34.4%)
賃貸	10,849	20.7	437 (4.2%)
不動産販売	10,318	19.7	△1,033 (△9.1%)
その他	131	0.3	△78 (△37.4%)

増減要因(対前年度比)

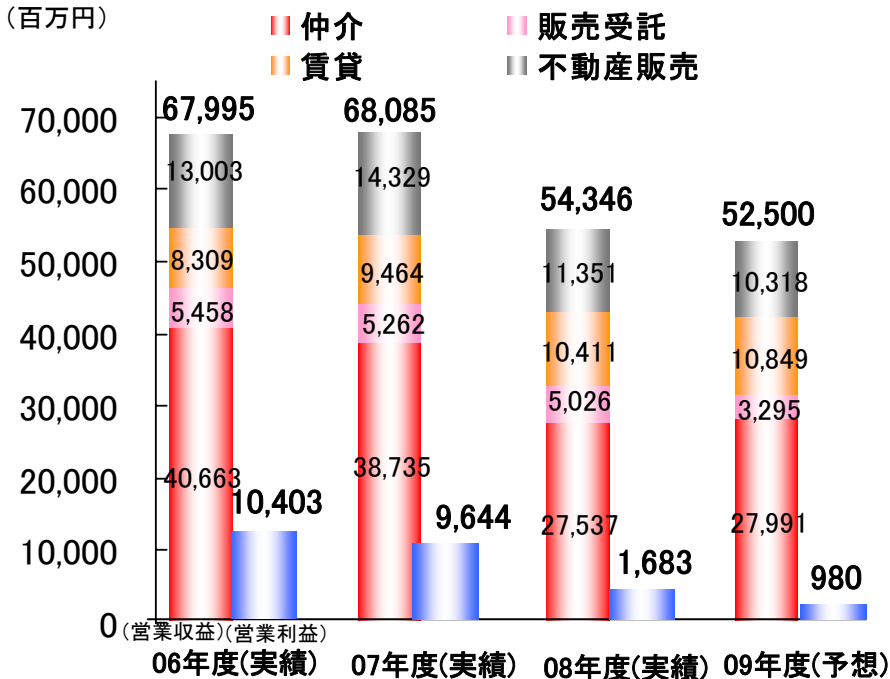
- 仲介** :リテール 平均価格は低下するも、件数の拡大により増収
:ホール 対前年度比ほぼ横ばい
- 販売受託** :計上件数の減少(首都圏△748件、関西△1,074件)
- 賃貸** :社有物件の賃料収入減少による利益の減少
- 不動産販売** :価格の下落傾向を背景とする事業機会の減少
- その他** :SPCの配当減等

営業利益

(百万円)

	09年度 予想	前年度比 (増減率)
合計	980	△703 (△41.8%)
仲介	2,294	566 (32.8%)
販売受託	△349	△580 (-)
賃貸	1,666	△191 (△10.3%)
不動産販売	712	△671 (△48.5%)
その他	99	△6 (△6.1%)
消去又は全社	△3,442	180 (-)

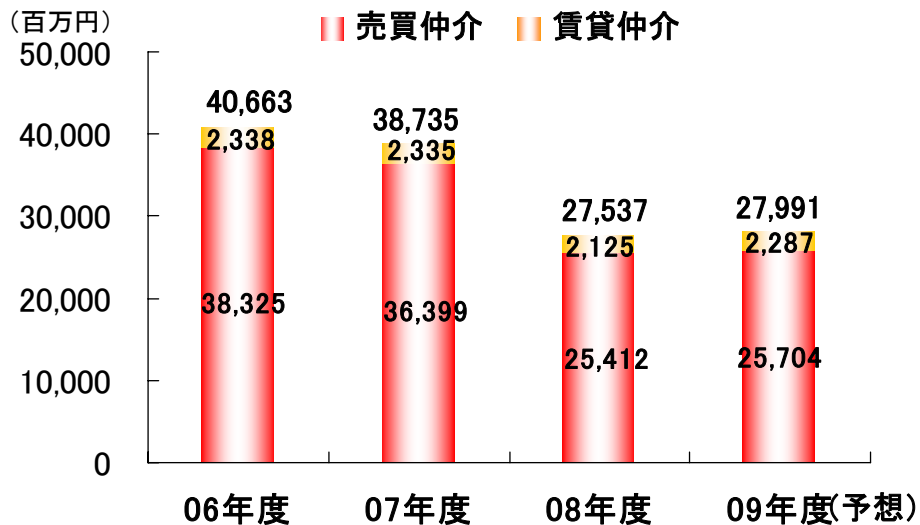
(百万円)



● 仲介セグメント

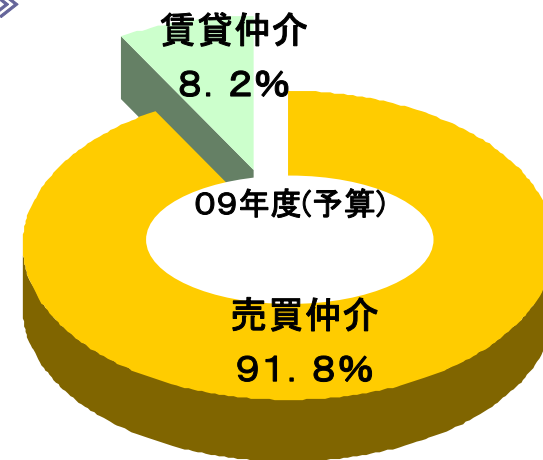
営業収益

対前年度比 454百万円 (1.6%)



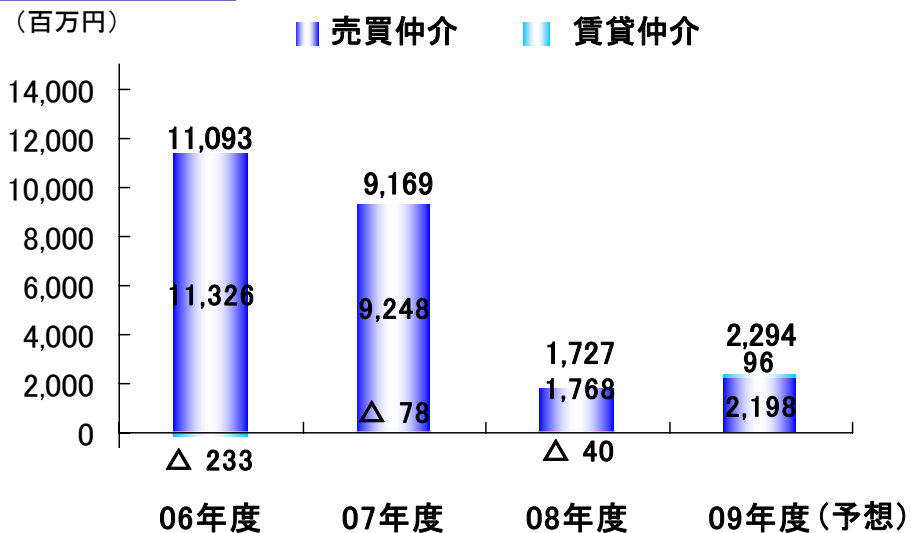
《09年度予想》

売買・賃貸仲介別構成比



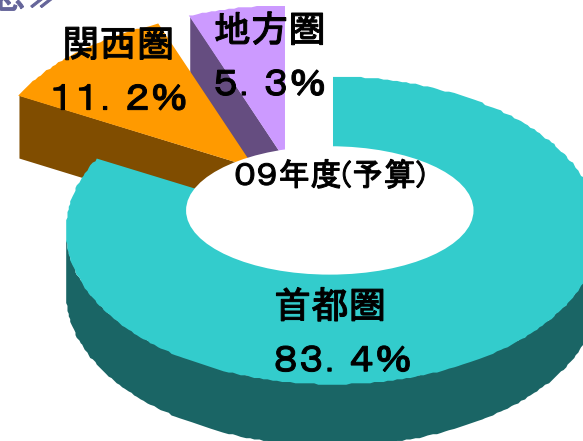
営業利益

対前年度比 566百万円 (32.8%)



《09年度予想》

地域別構成比



●売買仲介主要営業指標

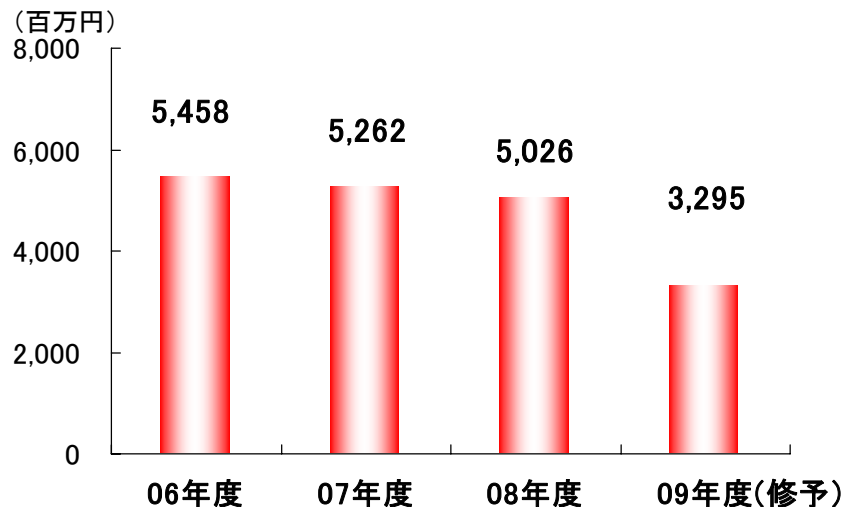
	リテール		ホールセール		全社計	
	09年度(予想)	前年度比	09年度(予想)	前年度比	09年度(予想)	前年度比
収益(百万円)	21,229	298 (1.4%)	4,474	△5 (△ 0.1%)	25,704	292 (1.2%)
うち首都圏	17,137	221 (1.3%)	4,117	60 (1.5%)	21,254	281 (1.3%)
件数(件)	14,192	1,622 (12.9%)	890	65 (7.9%)	15,082	1,687 (12.6%)
うち首都圏	10,264	1,426 (16.1%)	730	71 (10.8%)	10,994	1,497 (15.8%)
取扱高(百万円)	444,698	9,060 (2.1%)	127,600	13,916 (12.2%)	572,298	22,977 (4.2%)
うち首都圏	361,204	7,133 (2.0%)	117,500	14,908 (14.5%)	478,704	22,042 (4.8%)
平均価格(百万円)	31.3	△3.3 (△ 9.6%)	143.4	5.6 (4.0%)	37.9	△3.1 (△ 7.5%)
うち首都圏	35.2	△4.9 (△ 12.2%)	161.0	5.3 (3.4%)	43.5	△ 4.5 (△ 9.4%)
手数料率(%)	4.7	0.0	3.5	△ 0.1	4.5	0.0
店舗数(店、期末)	113	1	5	0	118	1
うち首都圏	80	1	3	0	83	1

※前頁(P16,17)仲介収益279億91百万円との差額22億87百万円は、賃貸仲介収益によるものです。

●販売受託セグメント

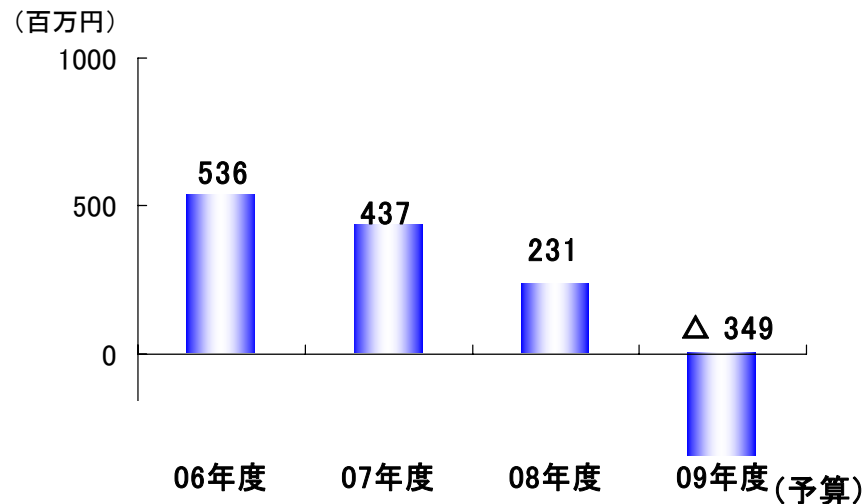
営業収益

対前年度比 $\Delta 1,730$ 百万円 ($\Delta 34.4\%$)



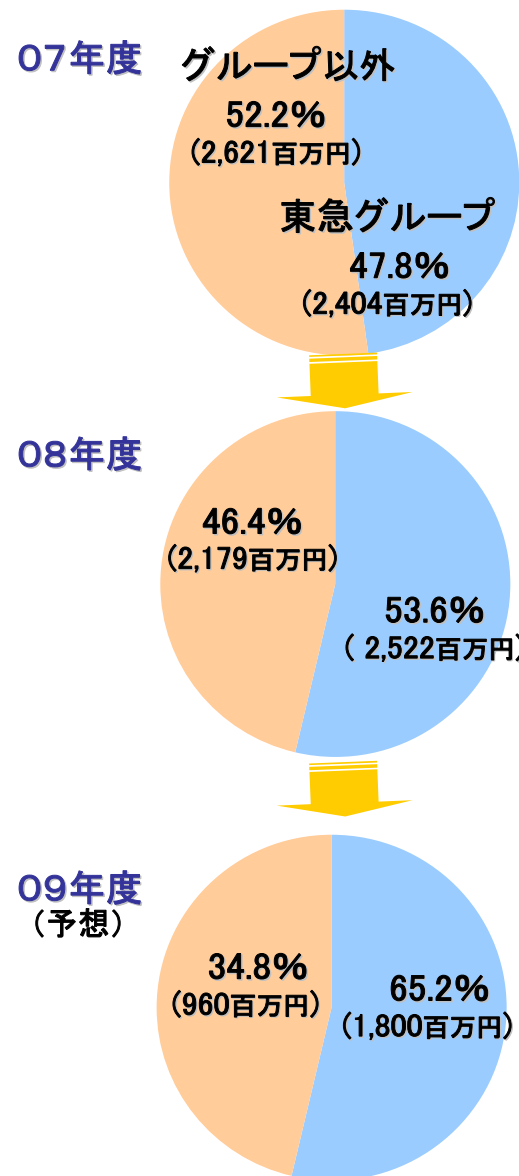
営業利益

対前年度比 $\Delta 580$ 百万円



施主別シェア

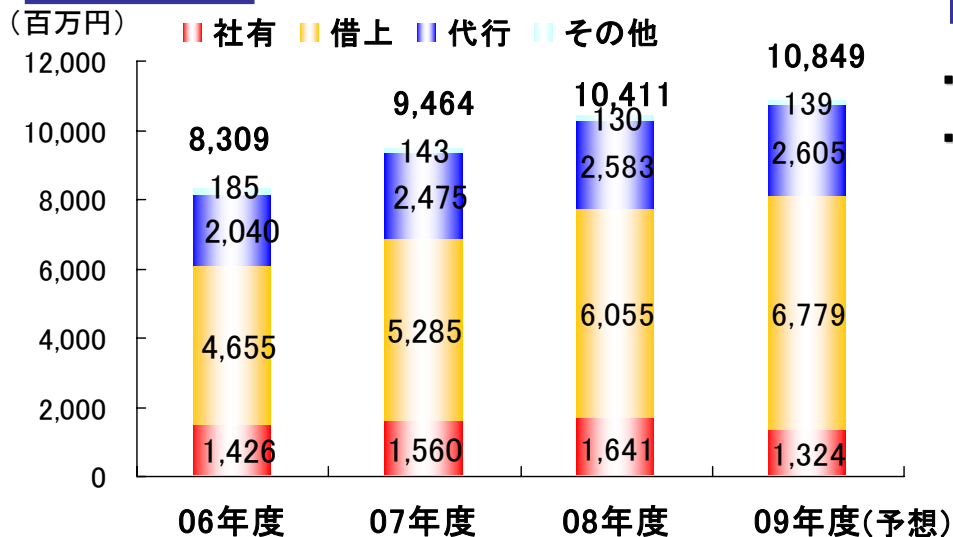
(計上ベース・収益)



● 賃貸セグメント

営業収益

対前年度比 437百万円 (4.2%)



社有物件

- ・固定資産売却による賃料減
- ・たな卸資産(不動産販売業用)の減少による賃料減

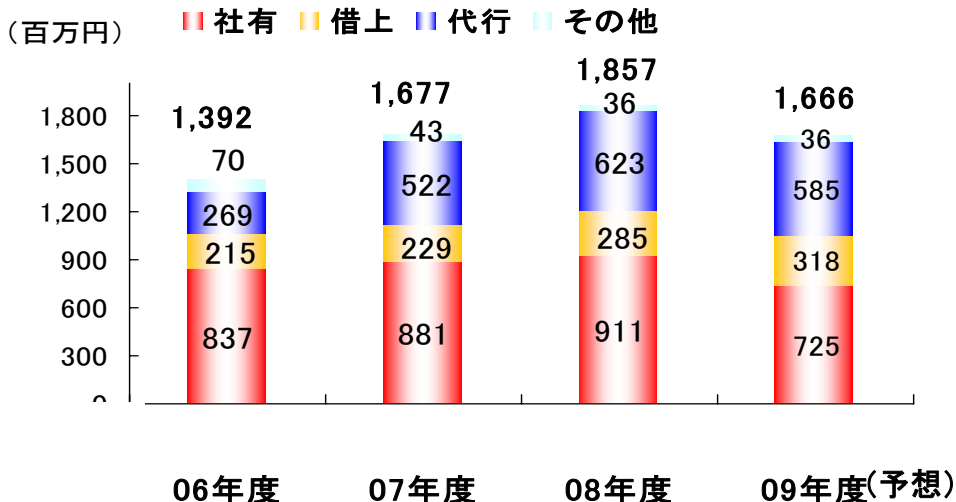
営業収益
(対前年度比)
△3億16百万円

借上戸数(住戸系)

	住戸借上戸数	(対前年度比)
06年度	3,446	+629百万円
07年度	4,024	+770百万円
08年度	4,813	+723百万円
09年度(予想)	5,363	

営業利益

対前年度比 △191百万円 (△10.3%)

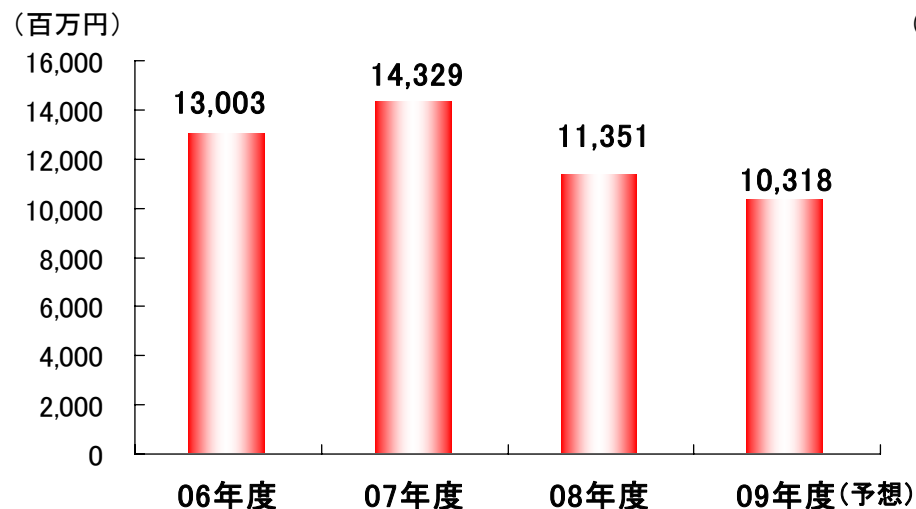


代行管理戸数

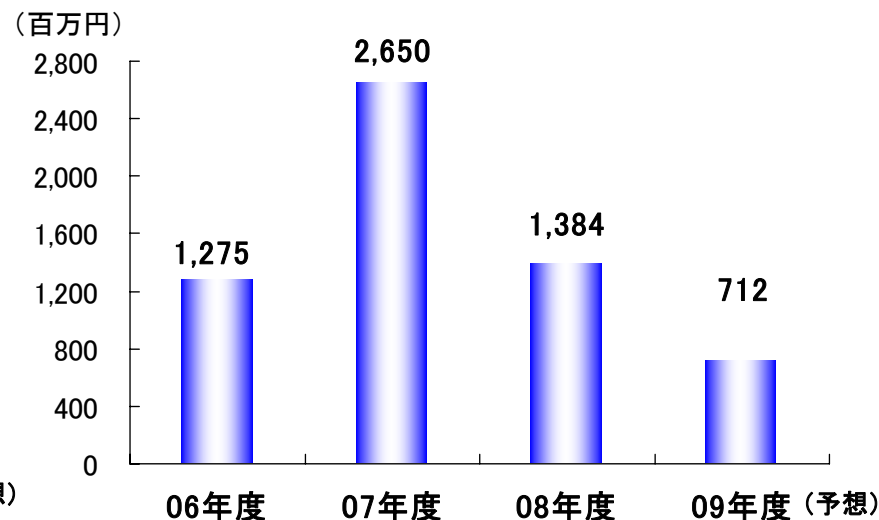
	住戸	社宅	計	(対前年度比)
06年度	17,697	29,662	47,359	+434百万円
07年度	19,798	36,043	55,841	+108百万円
08年度	20,064	39,675	59,739	+21百万円
09年度(予想)	22,208	45,165	67,373	

●不動産販売セグメント

営業収益 対前年度比 $\Delta 1,033$ 百万円 ($\Delta 9.1\%$)



営業利益 対前年度比 $\Delta 671$ 百万円 ($\Delta 48.5\%$)



仕入れ・販売実績(短期買取再販/直近5期分)

(単位：戸)

仕入れ時期	買取戸数	累計再販戸数	08年度末残戸数	うち		
				(賃貸中物件)	(契約済未引渡)	(販売中)
04年度	191	191	0	0	0	0
05年度	202	180	22	17	1	4
06年度	380	323	57	48	1	8
07年度	447	358	89	53	3	33
08年度	256	179	77	55	10	12
計	2,001	1,756	245	173	15	57