

2009年度 第2四半期決算説明会



目次

- 経営環境・市場動向 ……1
- 第2四半期 連結決算概要 ……6
- 通期 連結修正予想 ……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

世界的な金融危機による景気の減速は、下げ止まりの兆しが見られるものの、円高による企業収益悪化懸念、設備・雇用の過剰感などから景気回復への道筋は未だ見えず。

不動産業界

【売買仲介市場】・・・リテールは取引堅調だが、売り物件が品薄傾向・ホールセールは取引低迷継続

- リテール
 - ・全体の成約件数は増加し、平均価格は低下。(東日本レイズ)
 - ・成約件数が増加している中、売り受付が減少しているため、売り物件は品薄傾向(東日本レイズ)
- ホールセール
 - ・金融機関の不動産向け融資の厳格化による取引の低迷継続
 - ・ノンリコースローンのリファイナンス期限到来、破綻企業の債権処理など、売り圧力は拡大
 - ・個人の富裕層の投資需要は底堅い

【新築市場】・・・新規供給の抑制、価格調整に伴い販売在庫は減少

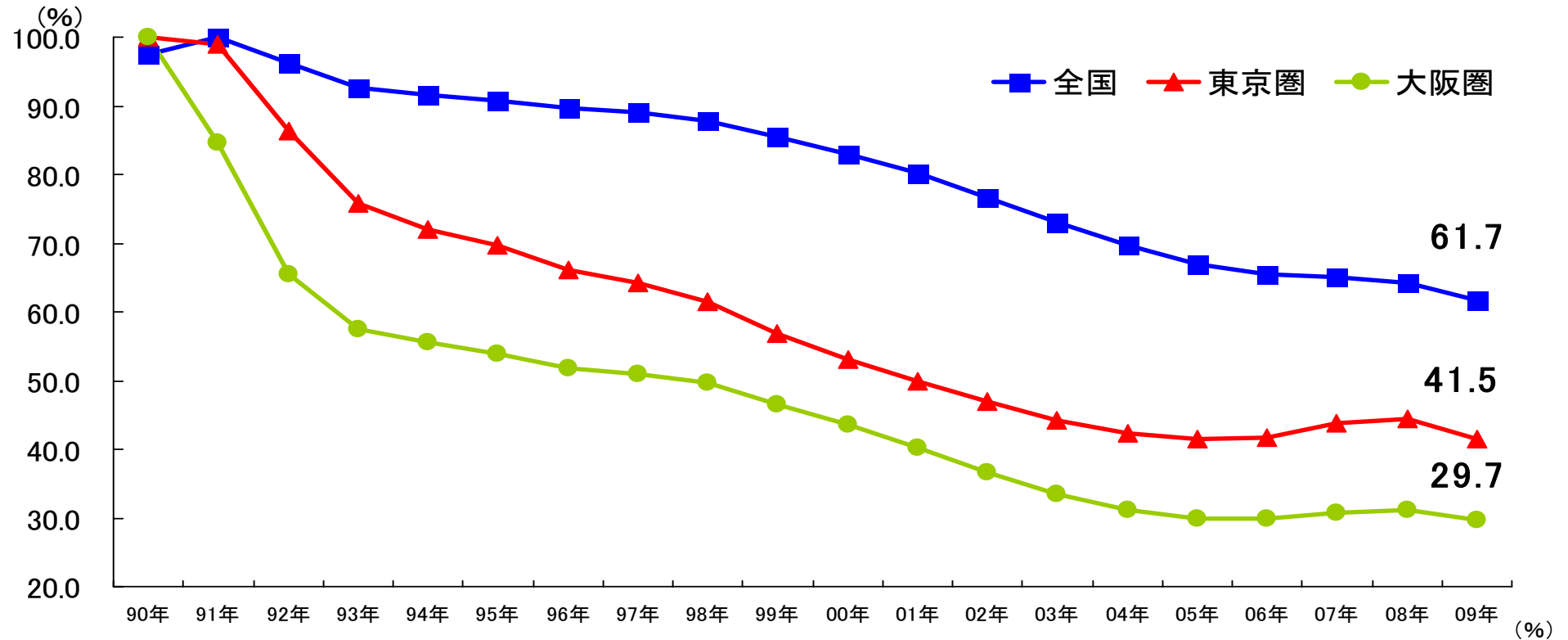
- マンション
 - ・首都圏の供給戸数は当初予想4万7千戸から3万5千戸に下方修正、17年ぶりの低水準(不動産経済研究所)
 - ・新規供給の抑制、価格調整により販売在庫はピーク時から大幅に減少
 - ・契約率は好不調の目安とされる70%水準で推移

【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下落は継続

- 賃貸住宅
 - ・貸家の新設住宅着工戸数は、大幅減少続く(国土交通省)
 - ・首都圏の成約件数は減少傾向
- 賃貸オフィス
 - ・都心5区の空室率は上昇幅に鈍化の兆しが見られるものの、7%台の高水準が継続(三鬼商事)
 - ・都心5区の平均賃料は下落傾向(三鬼商事)

●基準地価 住宅地の推移(ピーク比)

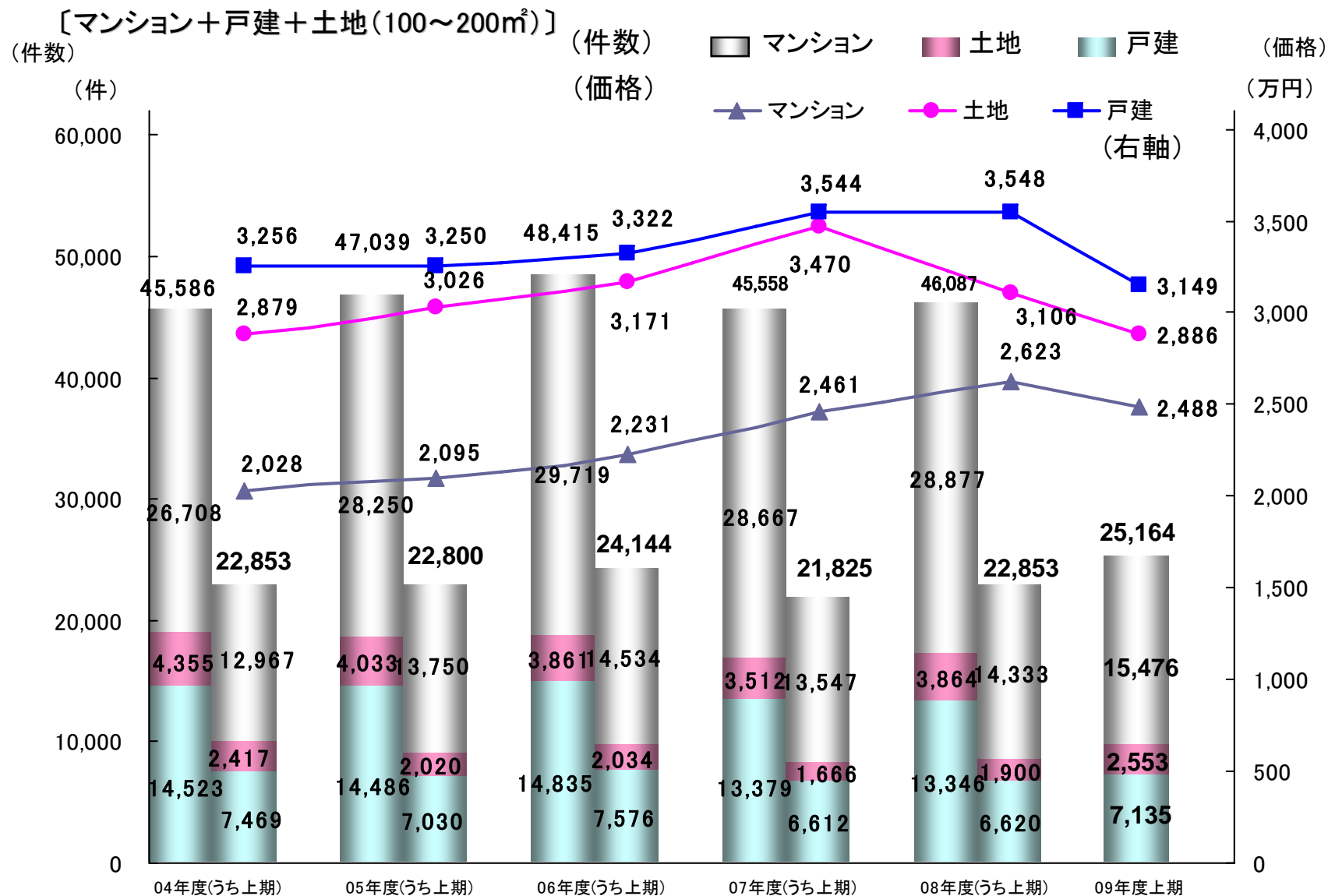
■全国平均は18年連続で下落。東京圏、大阪圏は2005年以降の下落となり、都区部では二桁の下落率



		90年	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	97.4	100.0	96.2	92.7	91.6	90.8	89.6	89.0	87.7	85.4	82.9	80.2	76.7	73.0	69.7	67.0	65.5	65.0	64.2	61.7
	東京圏	100.0	99.0	86.4	75.8	72.0	69.6	66.1	64.2	61.4	56.9	53.1	50.0	47.0	44.3	42.4	41.4	41.7	43.7	44.4	41.5
	大阪圏	100.0	84.7	65.4	57.5	55.5	53.8	51.7	50.9	49.6	46.5	43.5	40.2	36.6	33.4	31.1	29.9	29.9	30.8	31.1	29.7
対前年比	全国	13.2	2.7	△ 3.8	△ 3.6	△ 1.2	△ 0.9	△ 1.3	△ 0.7	△ 1.4	△ 2.7	△ 2.9	△ 3.3	△ 4.3	△ 4.8	△ 4.6	△ 3.8	△ 2.3	△ 0.7	△ 1.2	△ 4.0
	東京圏	11.0	△ 1.0	△ 12.7	△ 12.3	△ 5.0	△ 3.3	△ 5.0	△ 2.9	△ 4.4	△ 7.3	△ 6.7	△ 5.8	△ 6.1	△ 5.6	△ 4.3	△ 2.4	0.7	4.8	1.6	△ 6.5
	大阪圏	48.2	△ 15.3	△ 22.8	△ 12.1	△ 3.5	△ 3.0	△ 3.9	△ 1.5	△ 2.7	△ 6.2	△ 6.5	△ 7.5	△ 8.9	△ 8.9	△ 6.8	△ 3.7	0.0	2.9	1.0	△ 4.5

●首都圏仲介物件成約件数・平均価格推移

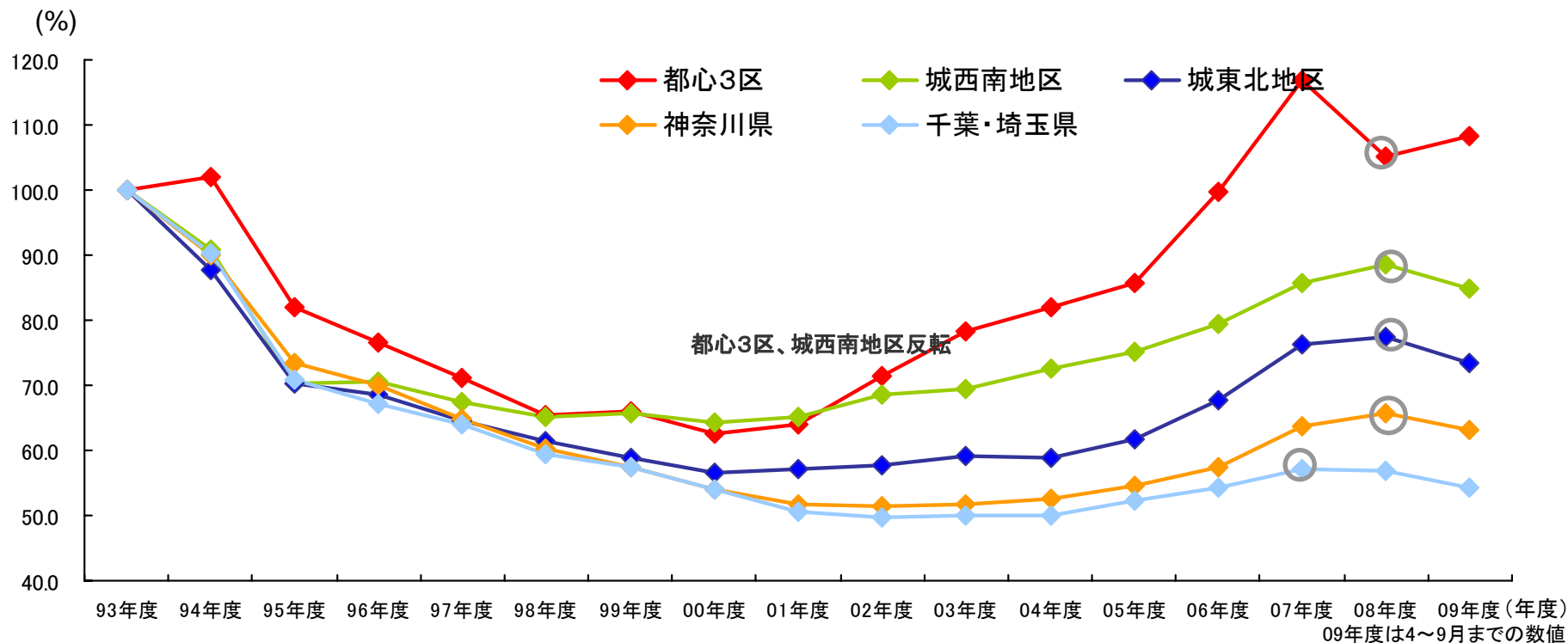
■全体的に成約件数は増加し、平均価格は低下傾向。これまで上昇基調であったマンション価格も下落に転じた。



●首都圏中古マンション地域別平均価格推移

■都心3区は、再び上昇に転じたが、千葉・埼玉に続き、その他の地域も、下落に転じた。

成約ベース



(万円)

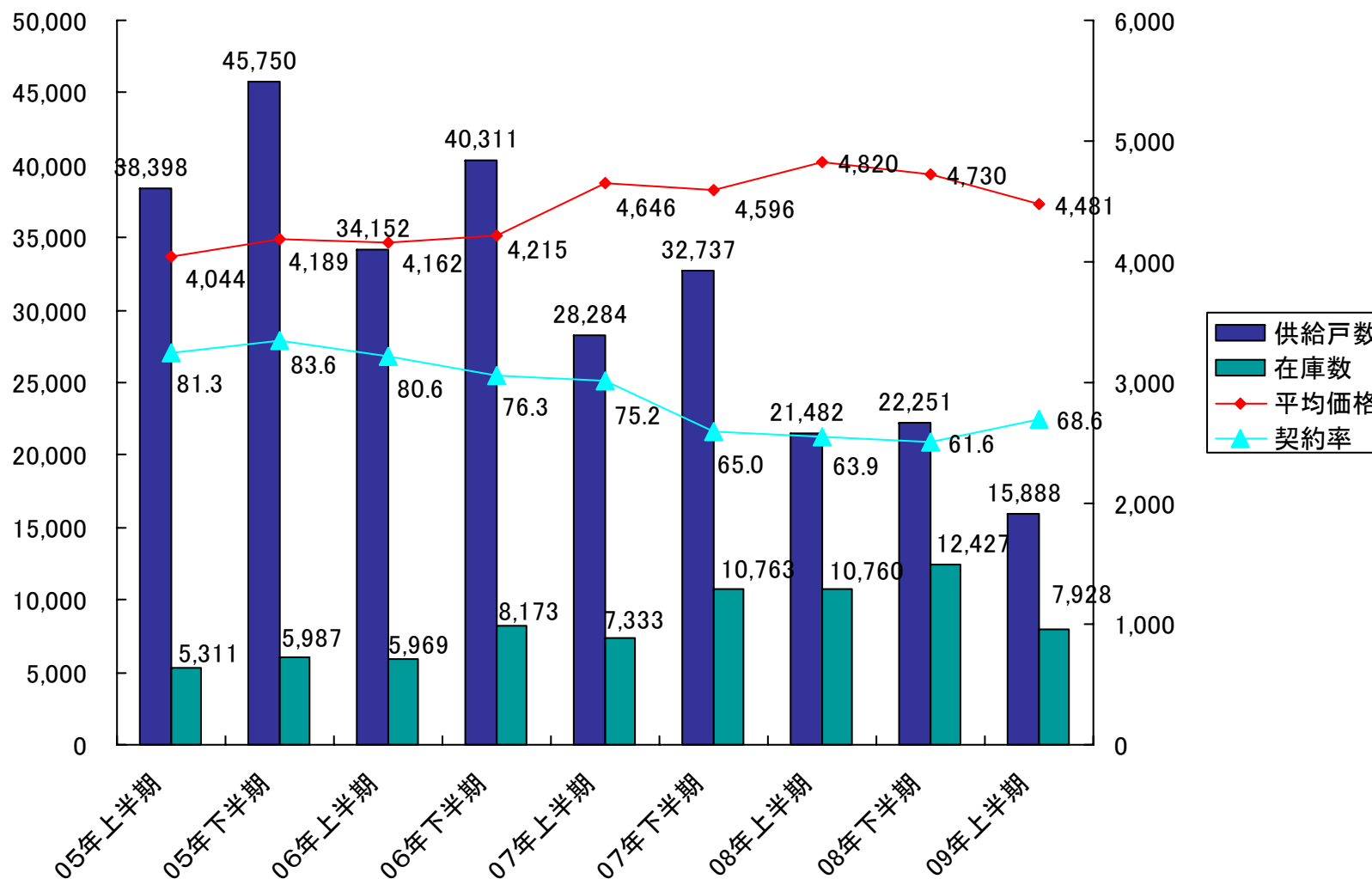
	93年度	94年度	95年度	96年度	97年度	98年度	99年度	00年度	01年度	02年度	03年度	04年度	05年度	06年度	07年度	08年度	09年度 上期
都心3区	4,427	4,519	3,636	3,394	3,149	2,893	2,916	2,767	2,834	3,154	3,467	3,626	3,790	4,409	5,179	4,653	4,793
城西南地区	4,175	3,790	2,931	2,954	2,809	2,717	2,745	2,688	2,723	2,863	2,895	3,028	3,138	3,313	3,573	3,693	3,548
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	2,698
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	2,332
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	1,630

●首都圏新築マンション市場動向

■平均価格の低下に伴い、契約率は上昇。新規供給の抑制が影響し、販売在庫は減少

(供給戸数)

(価格)

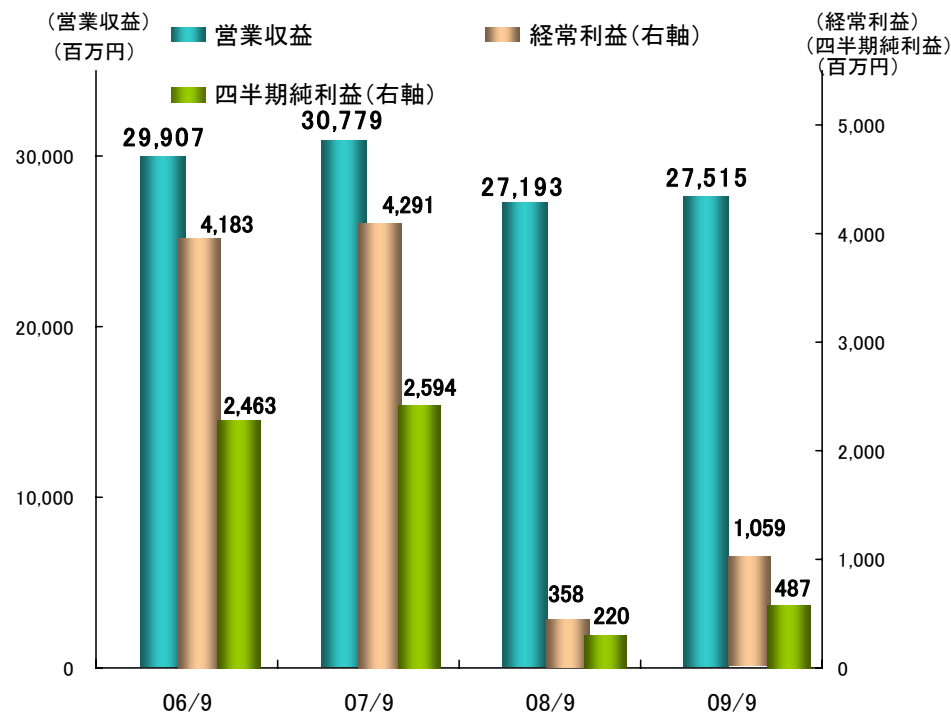


第2四半期 連結決算概要



●09年度第2四半期実績(連結P/L)

	09年度 2Q実績	前年同期比 (増減率)	当初予想比 (増減率)
営業収益	27,515	321 (1.2%)	2,915 (11.9%)
営業利益	1,035	695 (204.9%)	2,055 (-)
経常利益	1,059	701 (195.6%)	2,119 (-)
特別損益	△53	△53 (-)	△53 (-)
四半期純利益	487	267 (121.1%)	1,237 (-)



【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

●09年度第2四半期実績(セグメント別)

営業収益

	09年度 2Q実績	構成比 (%)	前年同期比 (増減率)	当初予想比 (増減率)
合計	27,515	100	321 (1.2%)	2,915 (11.9%)
仲介	13,419	48.8	△777 (△5.5%)	76 (0.6%)
販売受託	1,285	4.7	△1,298 (△50.3%)	139 (12.2%)
賃貸	5,299	19.3	130 (2.5%)	△7 (△0.1%)
不動産販売	7,508	27.3	2,210 (41.7%)	2,723 (56.9%)
その他	53	0.2	△6 (△11.0%)	△1 (△2.0%)

(百万円)

増減要因(対前年度比)

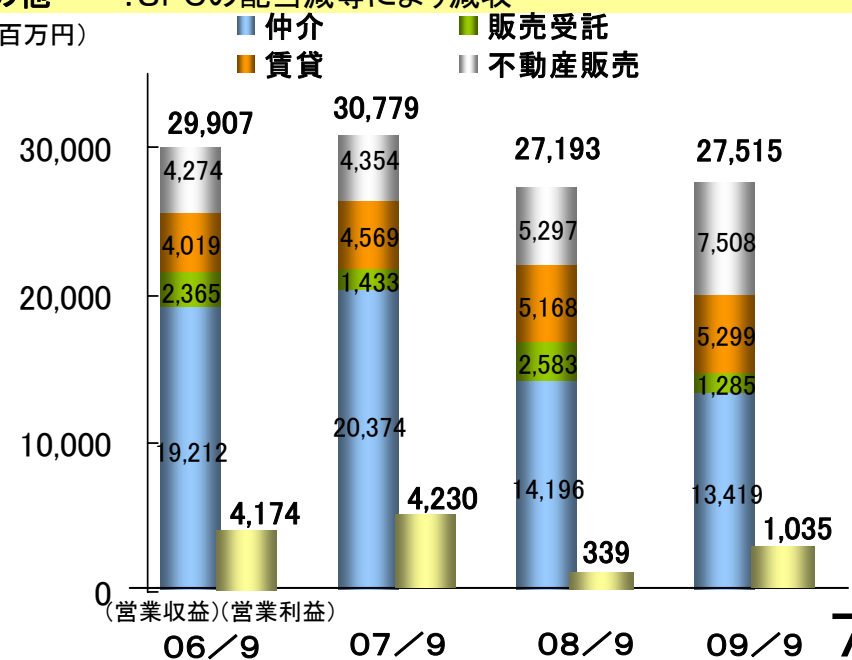
- 仲介** : リテール - 取引件数は増加(7.3%)するも、大口取引が減少したこと等により平均価格が低下(△14.1%)し、減収
: ホール - 投資法人等の大型取引の減少により平均価格は低下(△11.3%)するも、取引件数が増加(4%)し、横ばい
- 販売受託** : 前年度に比べ計上件数が減少(首都圏△601件、関西△280件)し、減収
- 賃貸** : 稼働率が低下(借上△2P)するも、借上、代行の管理戸数の増加により増収
- 不動産販売** : 大型のバルク取引により増収
- その他** : SPCの配当減等により減収

営業利益

	09年度 2Q実績	前年同期比 (増減率)	当初予想比 (増減率)
合計	1,035	695 (204.9%)	2,055 (-)
仲介	1,413	940 (199.1%)	1,070 (312.1%)
販売受託	△454	△603 (-)	260 (-)
賃貸	766	△130 (△14.6%)	△15 (△2.0%)
不動産販売	1,020	234 (29.7%)	684 (203.6%)
その他	6	14 (-)	△30 (△82.5%)
消去又は全社	△1,717	241 (-)	85 (-)

(百万円)

(百万円)



●売買仲介主要営業指標

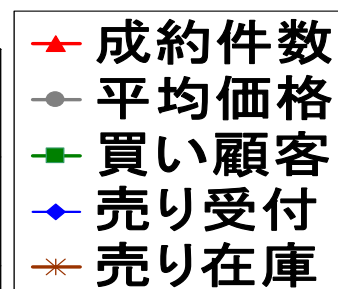
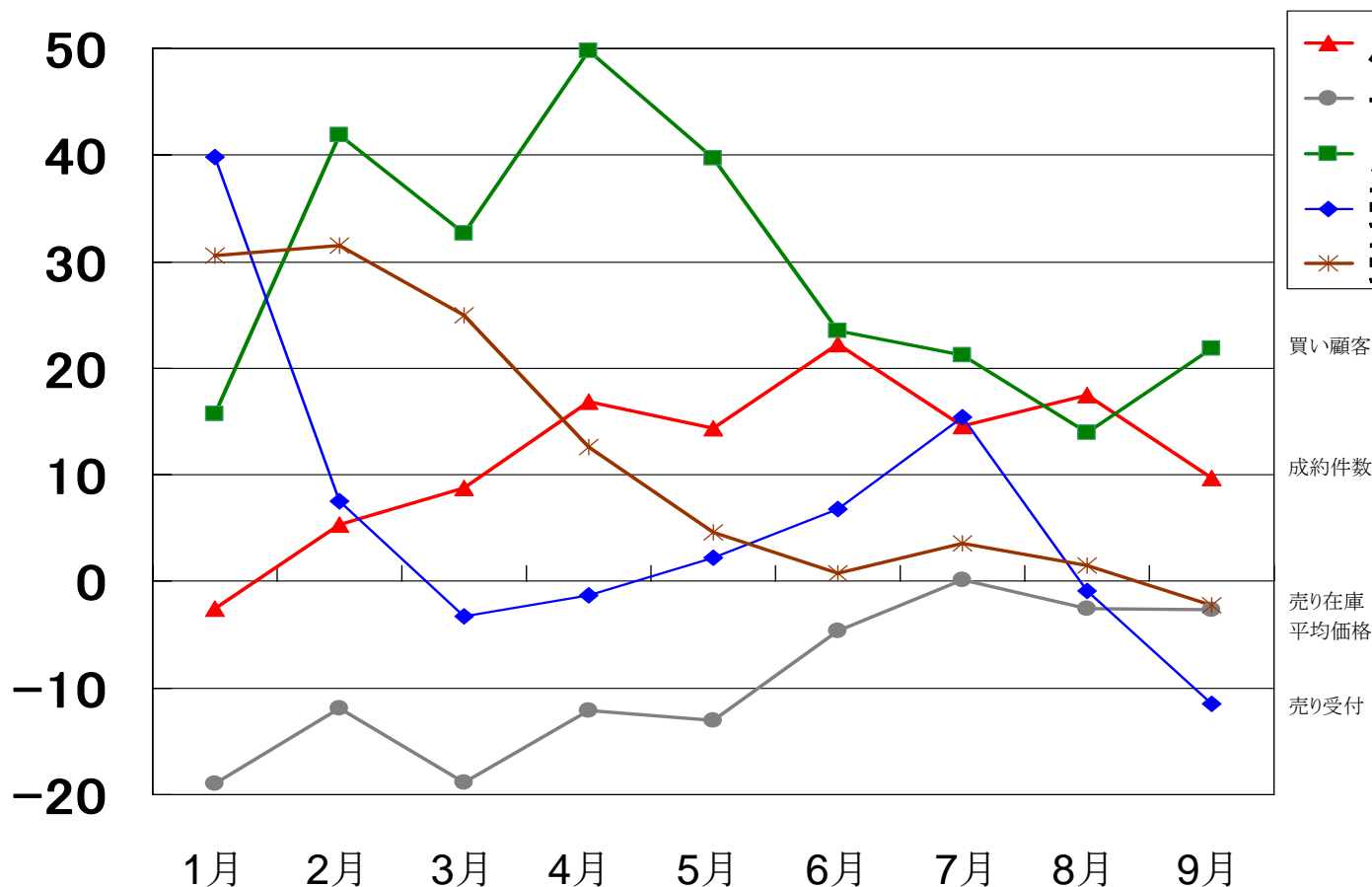
	リテール		ホールセール		全社計	
	09年度 2Q実績	前年同期比	09年度 2Q実績	前年同期比	09年度 2Q実績	前年同期比
収益(百万円)	10,242	△ 701 (△ 6.4%)	2,218	8 (0.4%)	12,461	△ 692 (△ 5.3%)
うち首都圏	8,303	△ 582 (△ 6.6%)	2,044	55 (2.8%)	10,348	△ 526 (△ 4.8%)
件数(件)	6,763	459 (7.3%)	415	16 (4.0%)	7,178	475 (7.1%)
うち首都圏	4,810	392 (8.9%)	325	△ 1 (△ 0.3%)	5,135	391 (8.2%)
取扱高(百万円)	213,797	△ 18,111 (△ 7.8%)	49,564	△ 4,134 (△ 7.7%)	263,361	△ 22,245 (△ 7.8%)
うち首都圏	174,585	△ 14,390 (△ 7.6%)	45,865	△ 2,399 (△ 5.0%)	220,451	△ 16,789 (△ 7.1%)
平均価格(百万円)	31.6	△ 5.2 (△ 14.1%)	119.4	△ 15.2 (△ 11.3%)	36.7	△ 5.9 (△ 13.9%)
うち首都圏	36.3	△ 6.5 (△ 15.1%)	141.1	△ 6.9 (△ 4.7%)	42.9	△ 7.1 (△ 14.2%)
手数料率(%)	4.6%	0.0	4.0%	0.1	4.5%	0.0
店舗数(店、期末)	112	△ 3	5	0	117	△ 3
うち首都圏	80	△ 2	3	0	83	△ 2

※前頁(P.7)仲介収益134億19百万円との差額9億58百万円は、賃貸仲介収益によるものです。

売り買い顧客動向・対前年増減率の推移

- 成約件数増加、平均価格は下落幅が縮小傾向
- 買い顧客は増加基調継続
- 売り受付、売在庫は減少傾向

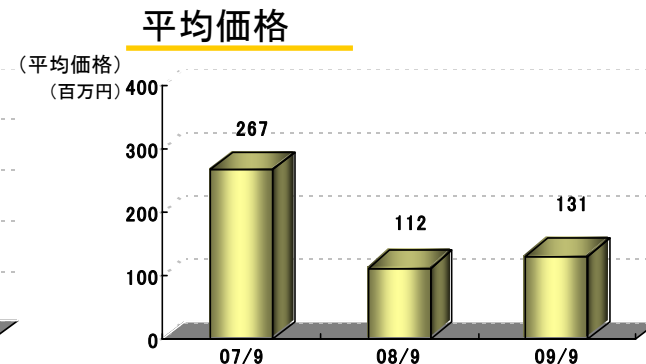
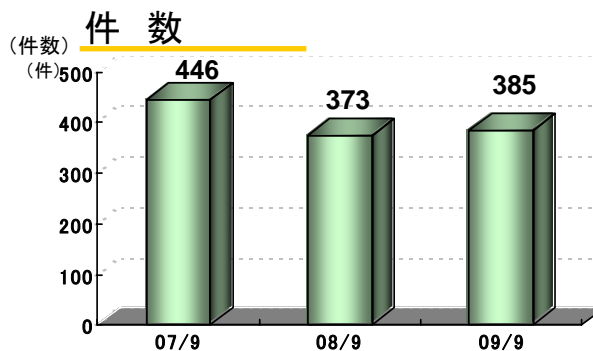
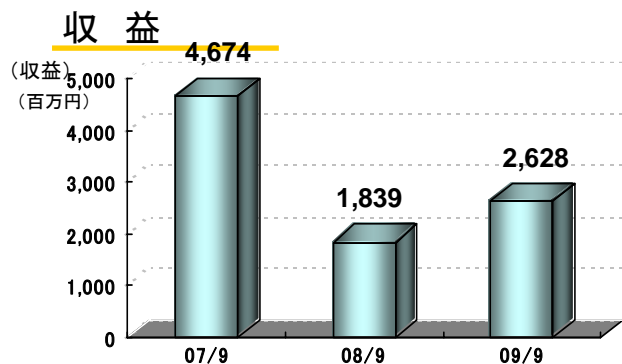
* 当社首都圏リテールの契約ベースの実績



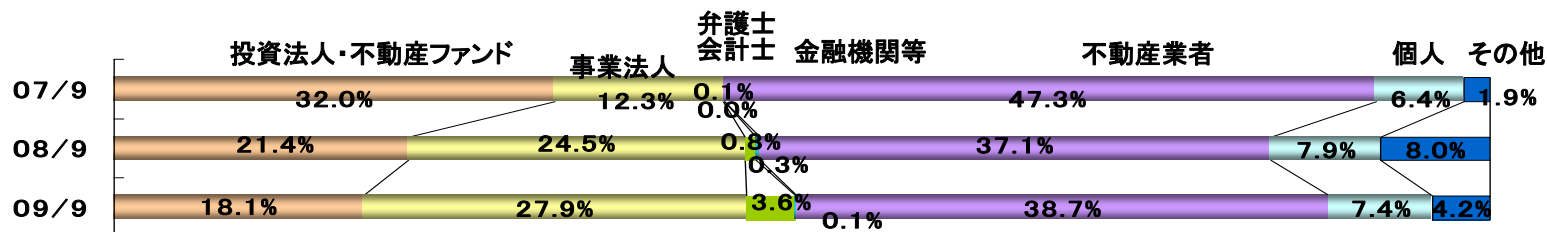
買い顧客
成約件数
売在庫
平均価格
売り受付

第2四半期累計実績	
	前年同期比
成約件数	15.5%
平均価格	△7.1%
買い顧客	28.2%
売り受付	1.9%
売在庫	△2.2%

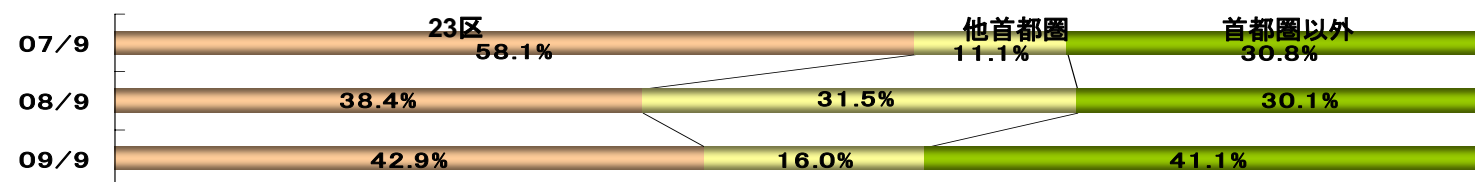
● 売買仲介(ホールセール)



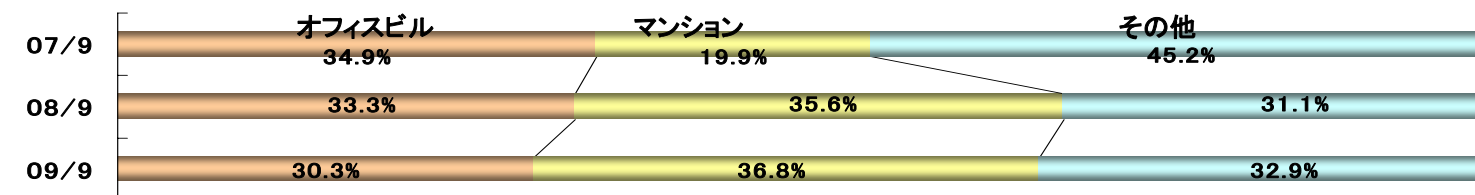
顧客別 (売買合計)



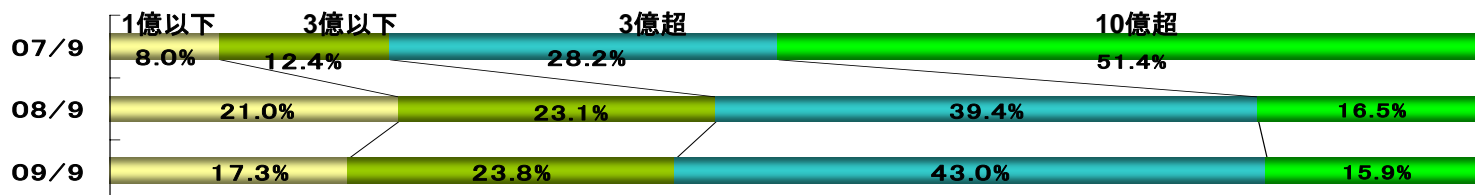
地域別



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

●09年度第2四半期実績(連結B/S)

(百万円)

	09年度 2Q実績	08年度末比	増減率
資産	51,039	△ 3,415	△ 6.3%
現預金等	16,548	157	1.0%
うち資金運用分	8,867	19	0.2%
たな卸資産	7,499	△ 1,561	△ 17.2%
有形固定資産	10,323	△ 471	△ 4.4%
負債	29,576	△ 3,535	△ 10.7%
借入金	8,556	342	4.2%
未払法人税等	544	273	101.1%
受託預り金	6,562	△ 4,623	△ 41.3%
賞与引当金	1,255	151	13.7%
純資産	21,463	120	0.6%

増減要因

資産 (対08年度末 △34億)

： 現預金等 1億

： たな卸資産 △15億
(取得44億 売却59億)

： 有形固定資産 △4億
(取得1億 売却3億 償却2億)

負債 (対08年度末 △35億)

： 受託預り金 △46億

： 借入金 3億

純資産 (対08年度末 1億)

： 自己資本比率 42.1%

通期 連結修正予想




基本方針

安定的に利益を計上できる事業体質の構築

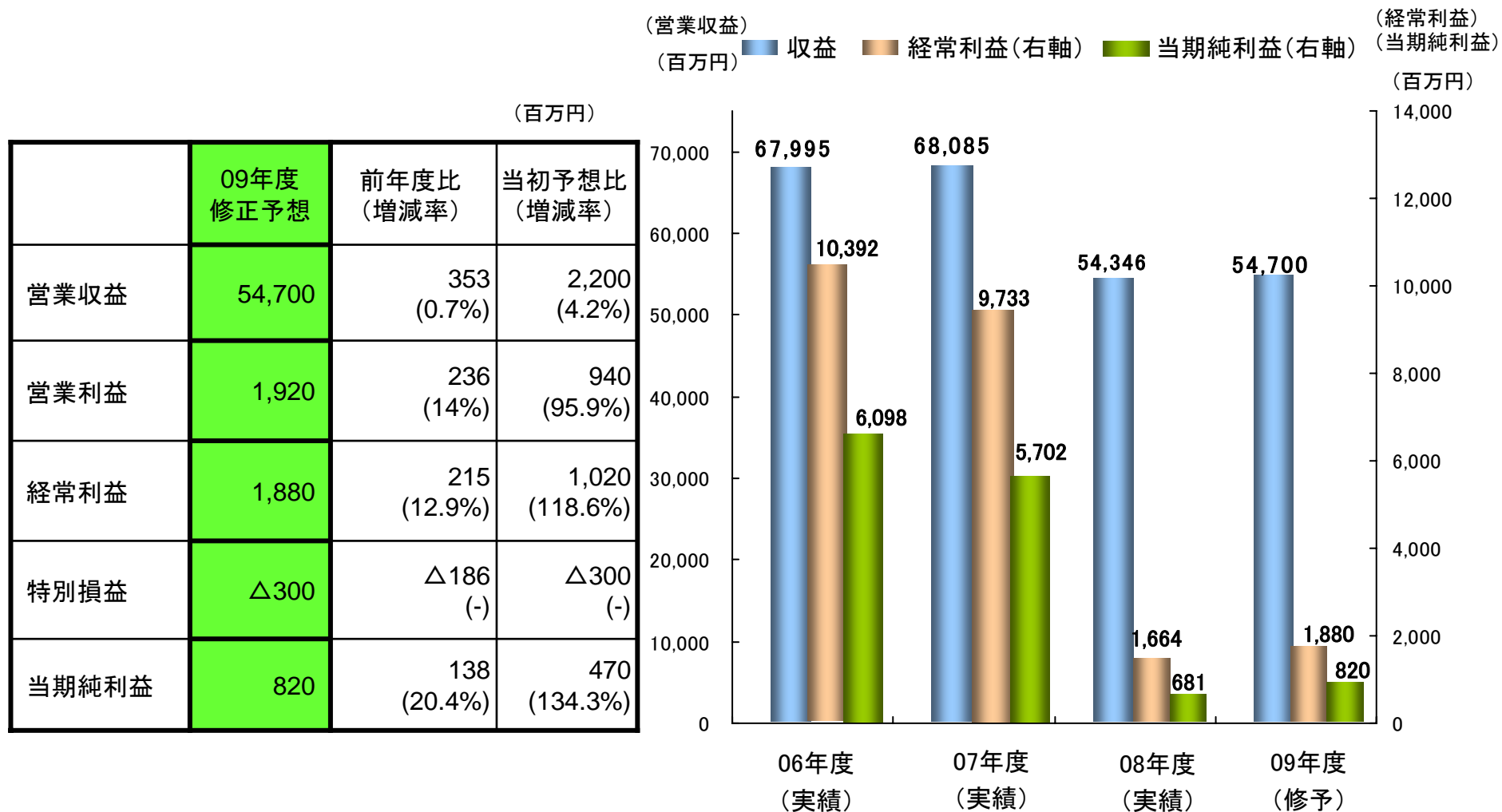
- 主力の売買仲介業におけるエンド取引強化、件数重視による安定的な収益の確保
- 更なる費用削減の推進 09年度当初目標10.3億削減⇒修正目標14億削減

数値目標



営業収益	547 億円(対前年度比 0.7%)
経常利益	18 億円(対前年度比 12.9%)
当期純利益	8 億円(対前年度比 20.4%)

●09年度修正予想(連結P/L)



(1)リテール

- 新築マンションの価格調整に伴い、中古市場の価格調整も進んだが、底打ちの兆し
- 価格の値ごろ感、税制面での後押しもあり、エンド買主の購入意欲は底堅い
- 売り物件の減少、売り在庫の品薄傾向継続

(2)ホールセール

- 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拡大、不動産価格の下落も更に進行
- 建売業者の用地取得は引き続き堅調、大手デベのマンション用地取得の動きは顕在化
- 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は引き続き堅調

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拡大

- ・地域深耕の徹底による売り物件開発の強化
- ・エリア・沿線単位でのマンションへの取組み強化
- ・インターネット営業の強化
- ・既契約者へのリピート(再契約・紹介)促進

ホールセール

■有望顧客への戦略的取組み強化

- ・買い・・・証券会社との提携拡大による富裕層の投資需要の取り込み
金融機関ルートからの紹介営業の強化
- ・売り・・・デフォルト案件、破産管財関連物件の売却受任を強化

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年度修正予想(セグメント別)

営業収益

(百万円)

	09年度 修正予想	構成比 (%)	前年度比 (増減率)	当初予想比 (増減率)
合計	54,700	100	353 (0.7%)	2,200 (4.2%)
仲介	27,986	51.2	449 (1.6%)	△4 (△0.0%)
販売受託	3,288	6.0	△1,737 (△34.6%)	△6 (△0.2%)
賃貸	10,766	19.7	354 (3.4%)	△83 (△0.8%)
不動産販売	12,621	23.1	1,270 (11.2%)	2,303 (22.3%)
その他	149	0.3	△61 (△29.2%)	17 (13.1%)

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 投資法人等の大型取引の減少により平均価格が低下するも、件数の増加等により若干の増収

販売受託

- ・計上件数の減少(首都圏△517、関西△1,168)による減収

賃貸

- ・借上、代行の管理戸数増加により増収

不動産販売

- ・上半期のバルク取引が寄与し、増収

その他

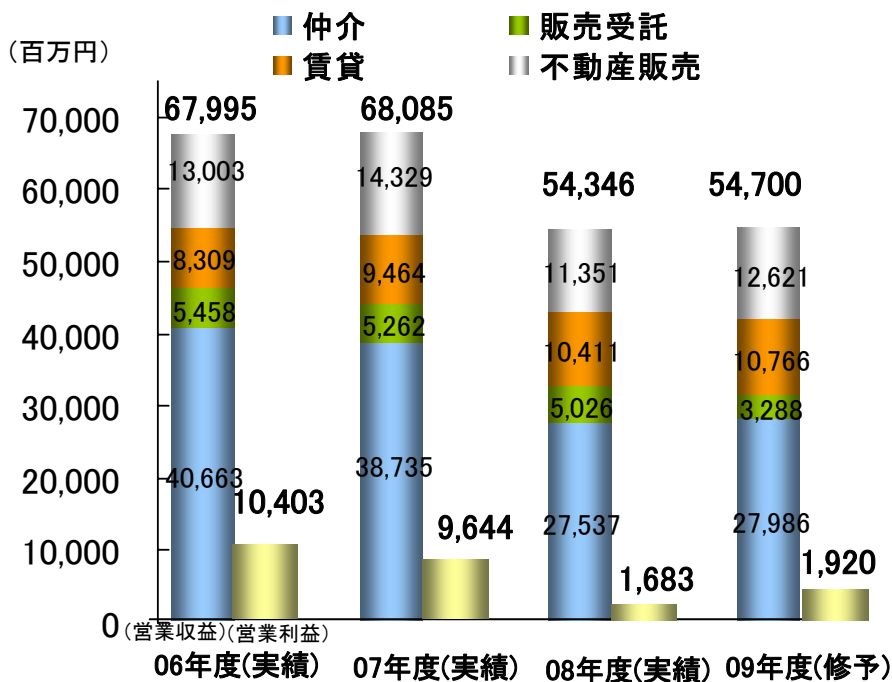
- ・SPCの配当減等により減収

営業利益

(百万円)

	09年度 修正予想	前年度比 (増減率)	当初予想比 (増減率)
合計	1,920	236 (14.0%)	940 (95.9%)
仲介	2,821	1,094 (63.3%)	527 (23.0%)
販売受託	△268	△499 (-)	81 (-)
賃貸	1,507	△350 (△18.9%)	△159 (△9.6%)
不動産販売	1,265	△118 (△8.6%)	553 (77.7%)
その他	42	△62 (△59.4%)	△56 (△56.8%)
消去又は全社	△3,449	173 (-)	△6 (-)

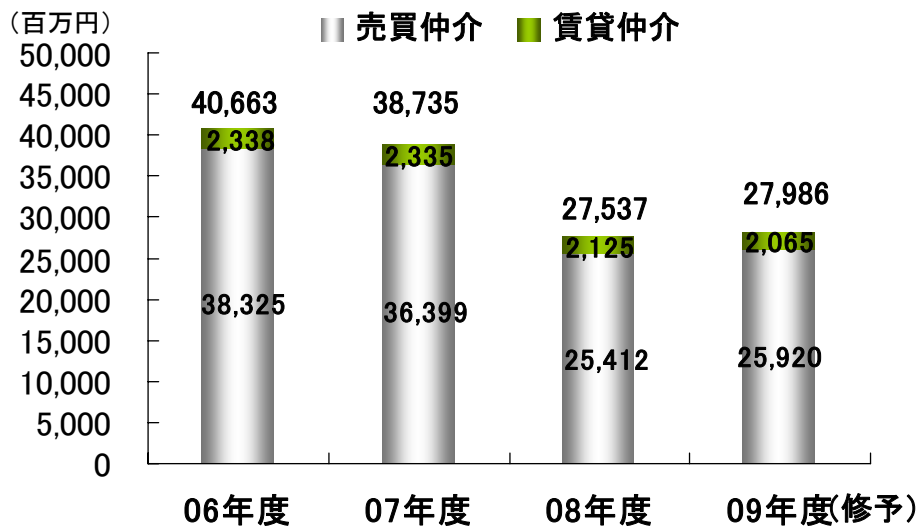
(百万円)



○ 仲介セグメント

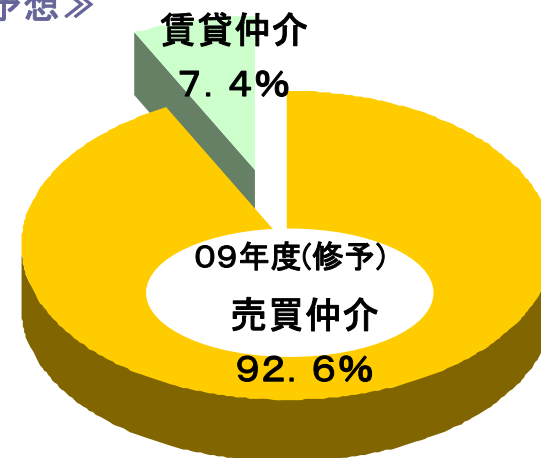
営業収益

対前年度比449百万円 (1.6%)



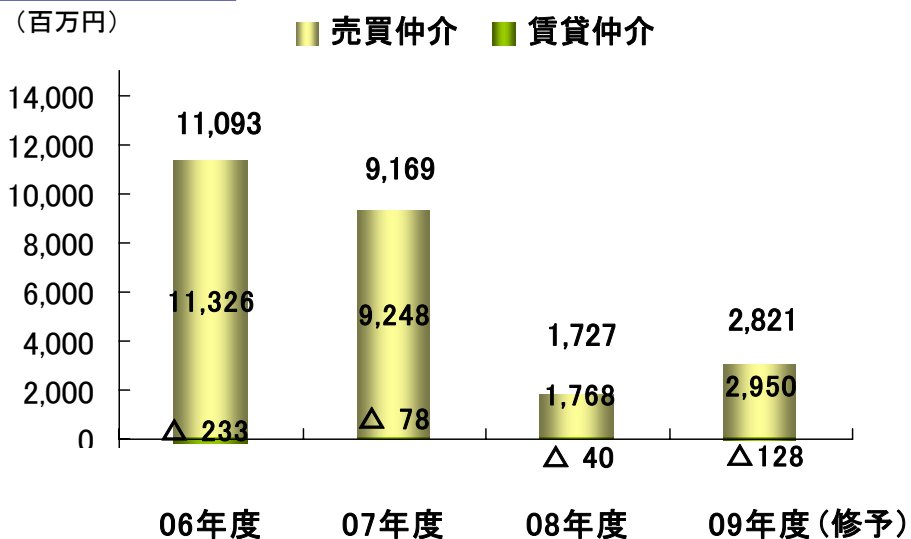
《09年度修正予想》

売買・賃貸仲介別構成比



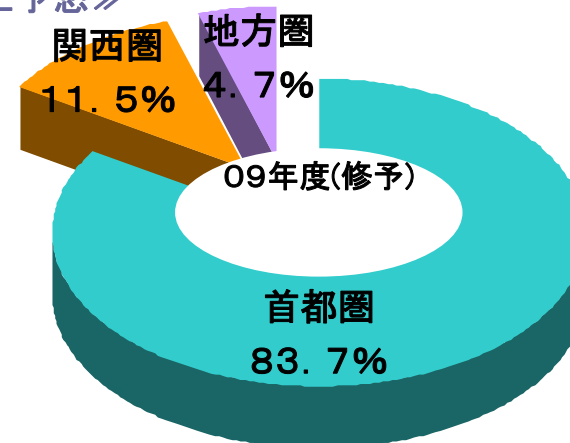
営業利益

対前年度比10億94百万円 (63.3%)



《09年度修正予想》

地域別構成比



●売買仲介主要営業指標

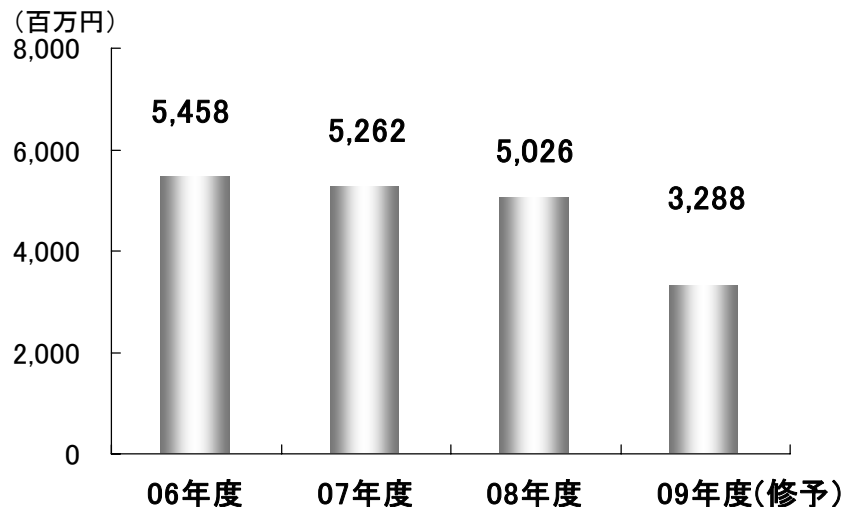
	リテール		ホールセール		全社計	
	09年度(修予)	前年度比	09年度(修予)	前年度比	09年度(修予)	前年度比
収益(百万円)	21,375	443 (2.1%)	4,545	65 (1.5%)	25,920	508 (2.0%)
うち首都圏	17,337	420 (2.5%)	4,195	138 (3.4%)	21,532	558 (2.7%)
件数(件)	14,117	1,547 (12.3%)	889	64 (7.8%)	15,006	1,611 (12.0%)
うち首都圏	10,004	1,166 (13.2%)	699	40 (6.1%)	10,703	1,206 (12.7%)
取扱高(百万円)	449,935	14,297 (3.3%)	106,481	△ 7,202 (△ 6.3%)	556,416	7,095 (1.3%)
うち首都圏	367,933	13,863 (3.9%)	98,665	△ 3,927 (△ 3.8%)	466,598	9,935 (2.2%)
平均価格(百万円)	31.9	△ 2.7 (△ 8.0%)	119.8	△ 18.0 (△ 13.1%)	37.1	△ 3.9 (△ 9.6%)
うち首都圏	36.8	△ 3.3 (△ 8.2%)	141.1	△ 14.5 (△ 9.3%)	43.6	△ 4.5 (△ 9.3%)
手数料率(%)	4.6	0.0	4.0	0.4	4.5	0.0
店舗数(店、期末)	112	0	5	0	117	0
うち首都圏	80	1	3	0	83	1

※前頁(P16,17)仲介収益279億86百万円との差額20億66百万円は、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

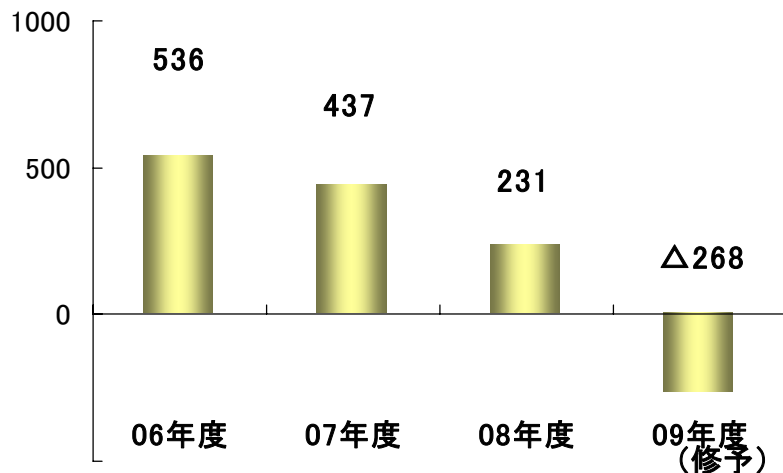
対前年度比△17億37百万円 (△34.6%)



営業利益

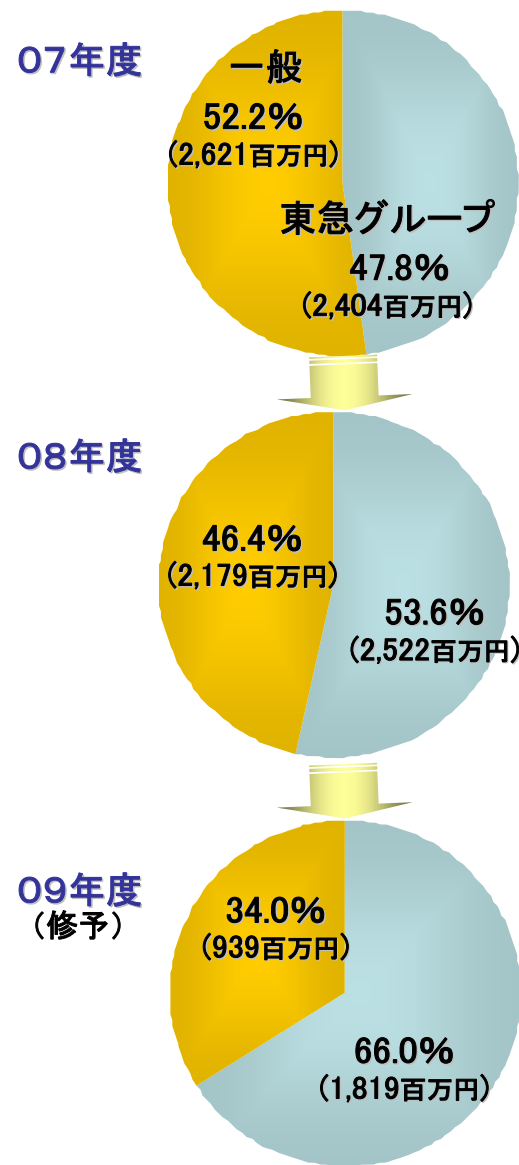
対前年度比△4億99百万円

(百万円)



施主別シェア

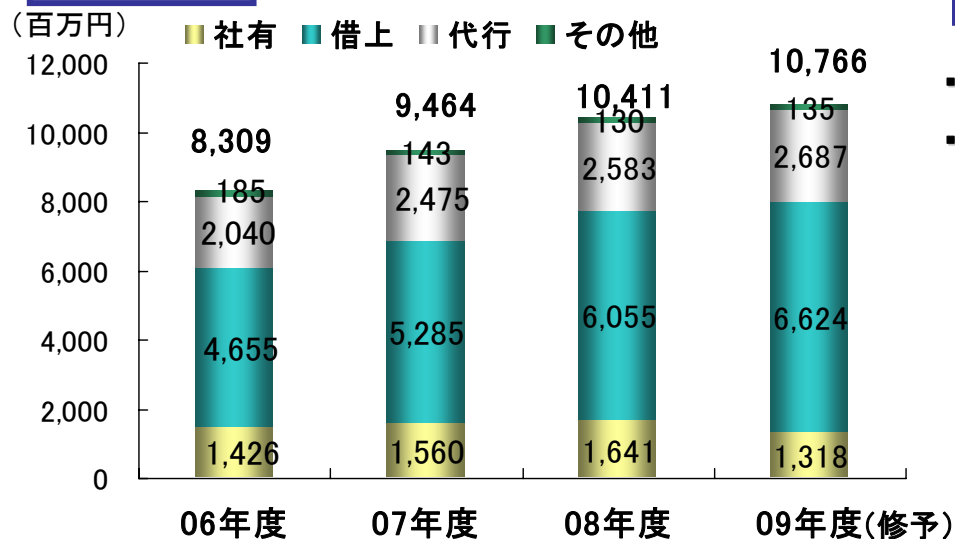
(計上ベース・収益)



● 賃貸セグメント

営業収益

対前年度比3億54百万円 (3.4%)



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)
△3億23百
万円

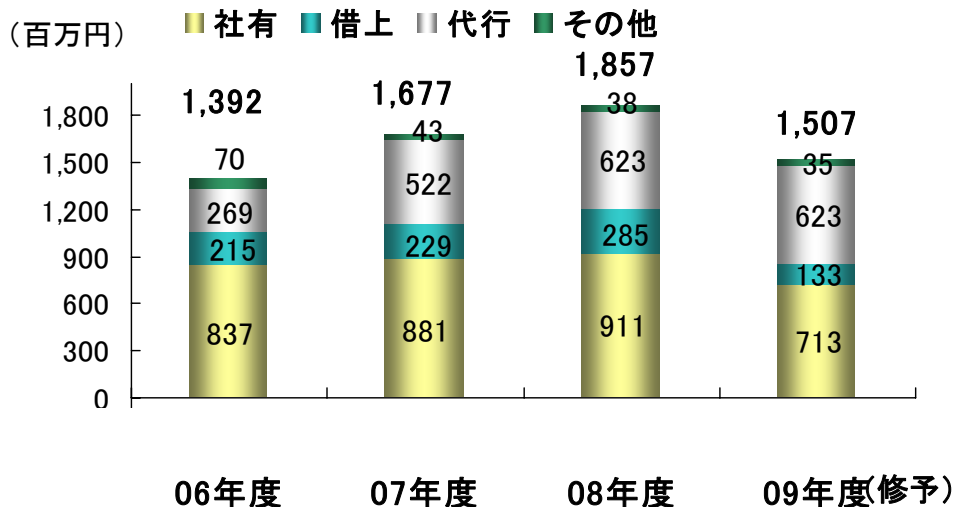
借上戸数(住戸系)

	住戸借上戸数
06年度	3,446
07年度	4,024
08年度	4,813
09年度 (修予)	5,556

(対前年度比)
+629百万円
+770百万円
+569百万円

営業利益

対前年度比△3億50百万円 (△18.9%)



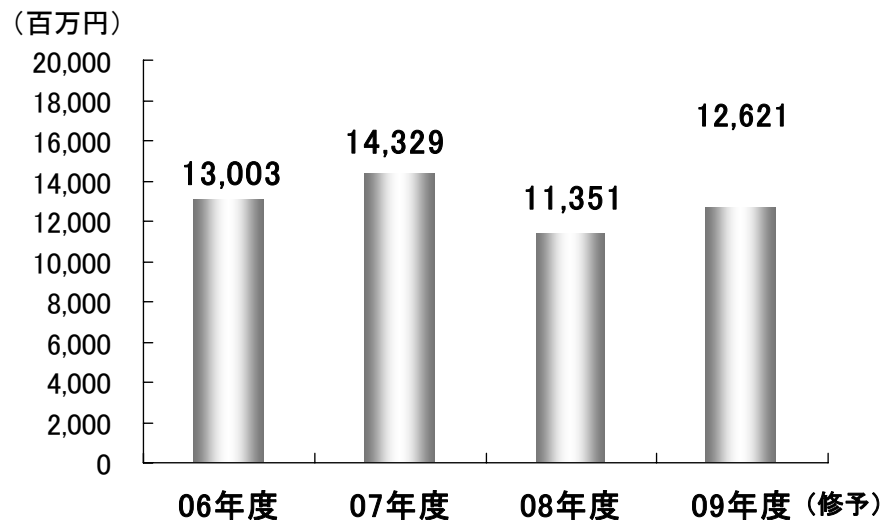
代行管理戸数

	住戸	社宅	計
06年度	17,697	29,662	47,359
07年度	19,798	36,043	55,841
08年度	20,064	39,675	59,739
09年度 (修予)	21,921	42,465	64,386

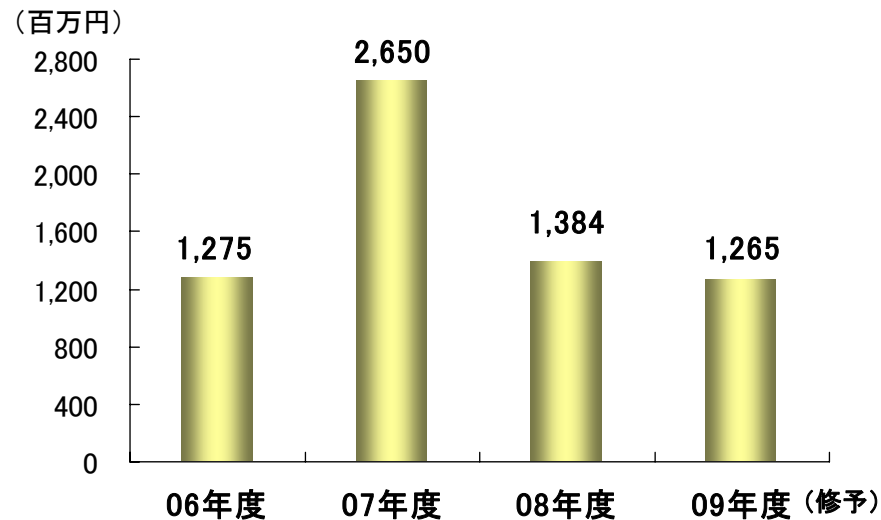
(対前年度比)
+434百万円
+108百万円
+103百万円

●不動産販売セグメント

営業収益 対前年度比12億70百万円（11.2%）



営業利益 対前年度比△1億18百万円（△8.6%）



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	09/9末残戸数	うち		
				(賃貸中物件)	(契約済未引渡)	(販売中)
05年度	202	191	11	8	2	1
06年度	380	336	44	38	2	4
07年度	447	406	41	38	1	2
08年度	256	204	52	48	1	3
09年度上期	99	79	20	15	2	3
計	1,384	1,216	168	147	8	13