

2010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

国内景気は、新興国の成長や政府による政策効果に支えられ、回復基調にあったものの、世界経済の減速、円高による企業収益悪化、国内政策効果の息切れ等が重なり、足踏み状態

不動産業界

【売買仲介市場】…リテールはマンション取引が減少傾向、売り物件の新規登録は増加基調 ホールセールは資金調達面の改善により、大口物件の買い手が購入再開

- リテール
 - ・全体の成約件数はマンションの成約件数の減少(△5.1%)により減少傾向(東日本レインズ)
 - ・売り物件の新規登録はマンションを中心に増加しており、売却依頼は増加基調(東日本レインズ)
- ホールセール
 - ・リートに加え、私募ファンドや不動産業者においても物件購入を再開
 - ・リファイナンスや融資期限の延長により、市場への物件放出は限定的

【新築市場】…新規供給は9ヶ月連続で増加、契約率も好調に推移

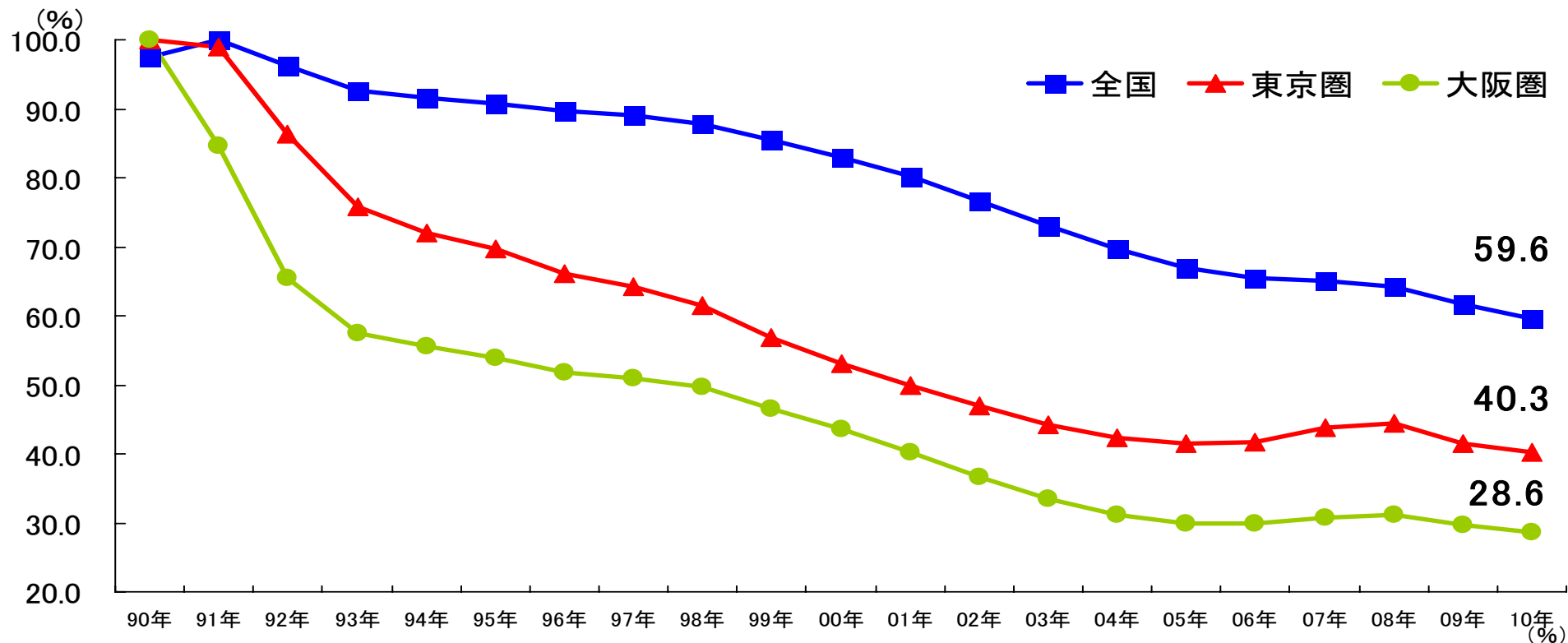
- マンション
 - ・首都圏の供給戸数は9ヶ月連続で前年同期比増加(不動産経済研究所)
 - ・契約率は好不調の目安とされる70%水準を10ヶ月連続で上回る(不動産経済研究所)

【賃貸市場】…賃貸住宅は、成約件数は低水準。賃貸オフィスは空室率の上昇に伴い賃料下落が継続

- 賃貸住宅
 - ・貸家の新設住宅着工戸数は、8月に21ヶ月ぶりに増加に転じ、9月も増加したものの、低い水準が継続(国土交通省)
 - ・首都圏の成約件数は9月に2ヶ月ぶりに増加したものの、依然として低水準
- 賃貸オフィス
 - ・都心5区の空室率は依然として高い水準にあるものの、10月は2ヶ月連続で低下(三鬼商事)
 - ・都心5区の平均賃料は下落傾向継続(三鬼商事)

●基準地価 住宅地の推移(ピーク比)

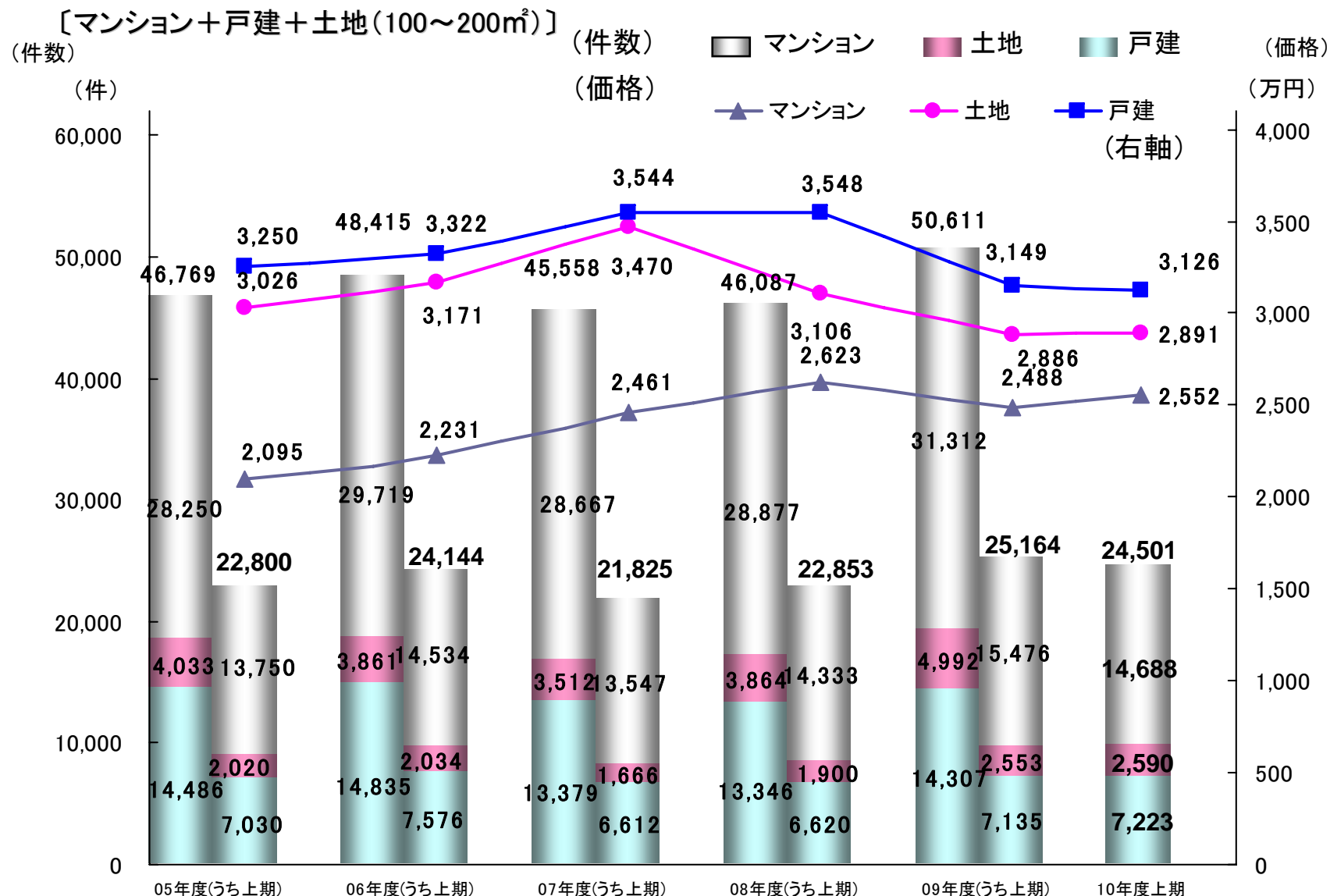
■全国平均は19年連続で下落。東京圏、大阪圏は昨年に引き続き下落するも、下落率は縮小



		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	10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	59.6
	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	40.3
	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	28.6
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	△ 3.4
	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	△ 3.0
	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	△ 3.6

●首都圏仲介物件成約件数・平均価格推移

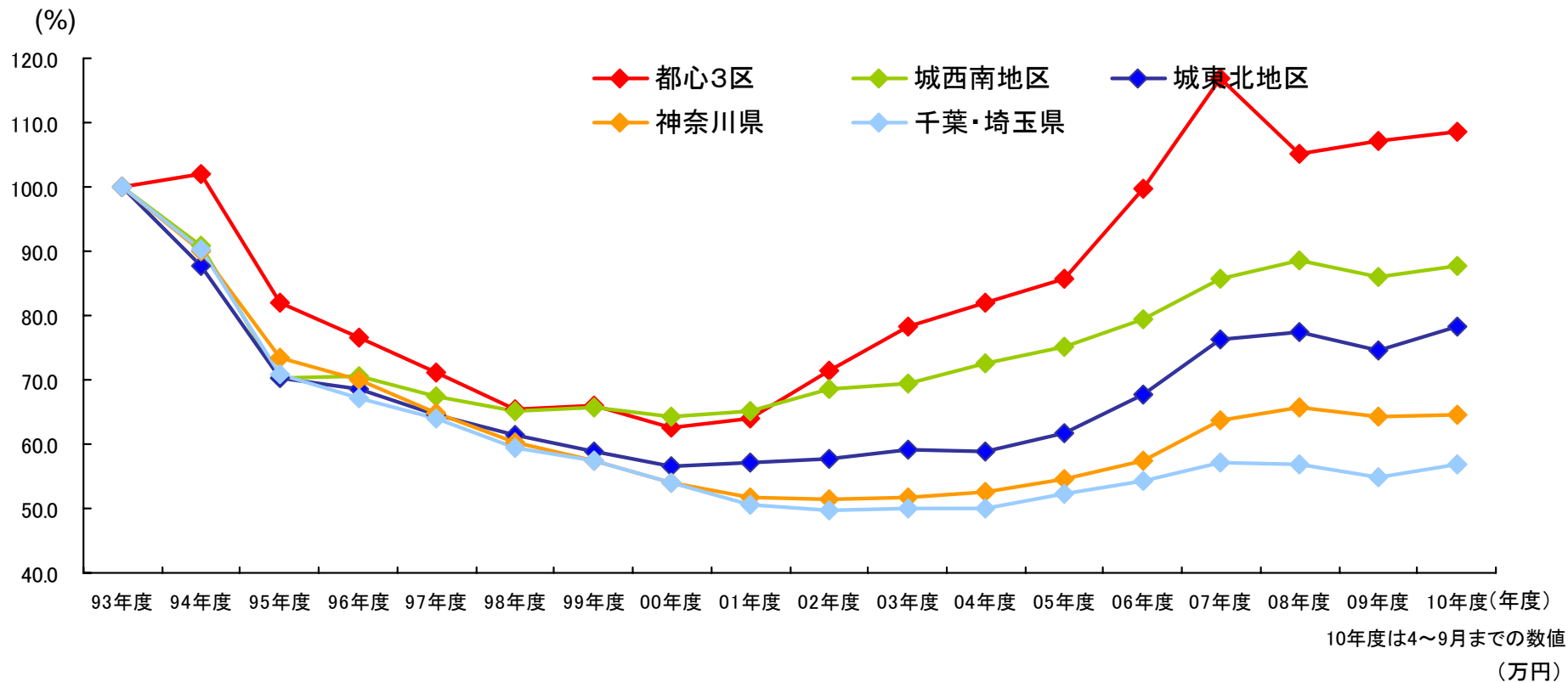
■成約件数は、マンションは減少、土地・戸建ては微増。平均価格は、マンションは上昇、土地・戸建ては横ばい



●首都圏中古マンション地域別平均価格推移

■都心3区は上昇継続。都心3区以外の全てのエリアにおいて上昇に転じた。

成約ベース



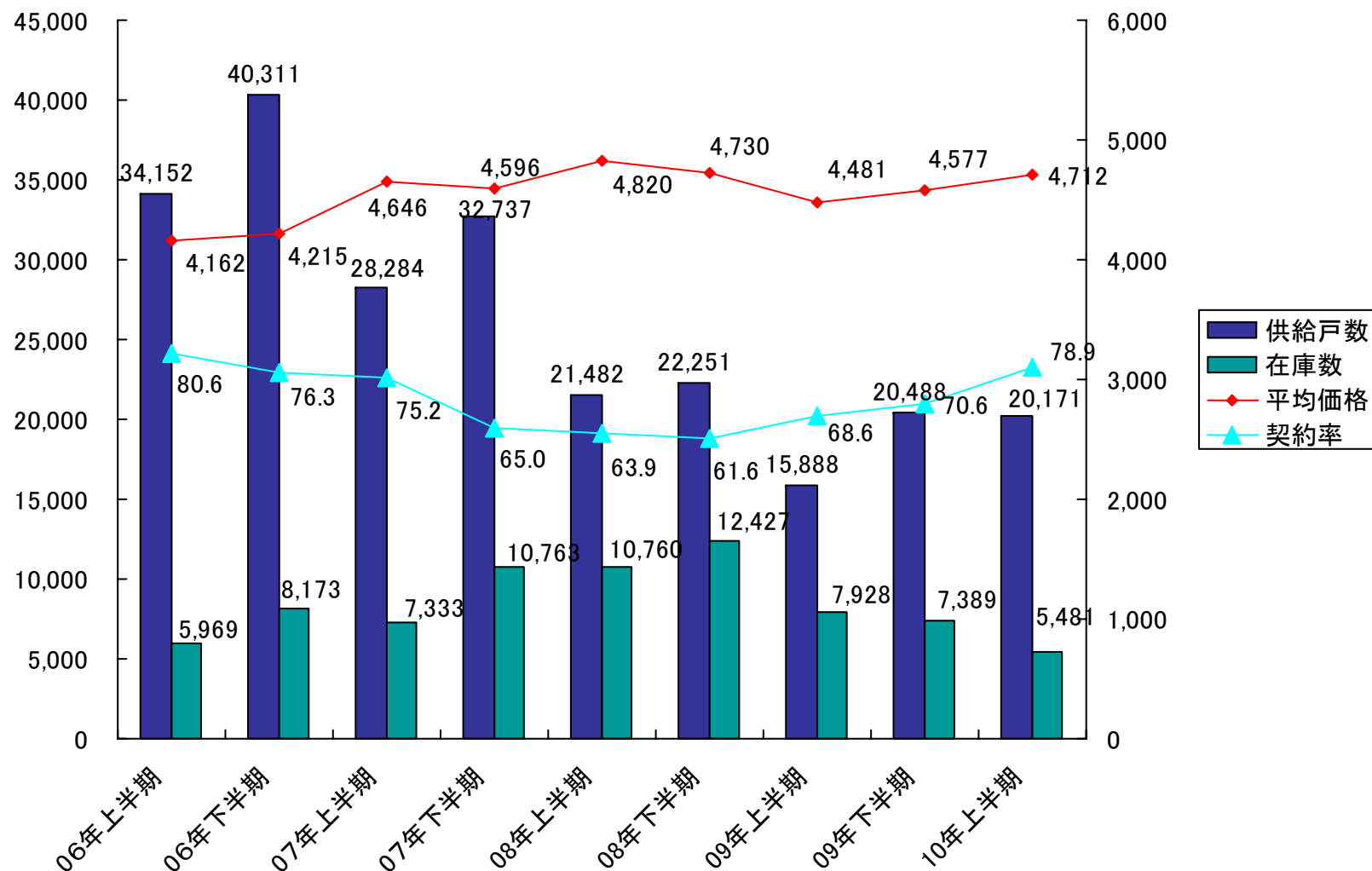
	93年度	94年度	95年度	96年度	97年度	98年度	99年度	00年度	01年度	02年度	03年度	04年度	05年度	06年度	07年度	08年度	09年度	10年度 上期
都心3区	4,427	4,519	3,636	3,394	3,149	2,893	2,916	2,767	2,834	3,154	3,467	3,626	3,790	4,409	5,179	4,653	4,746	4,813
城西南地区	4,175	3,790	2,931	2,954	2,809	2,717	2,745	2,688	2,723	2,863	2,895	3,028	3,138	3,313	3,573	3,693	3,588	3,667
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	2,745	2,873
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	2,370	2,386
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	1,649	1,710

●首都圏新築マンション市場動向

■平均価格は上昇するも、契約率は70%を超え、販売は順調。在庫は減少継続

(供給戸数)

(価格)



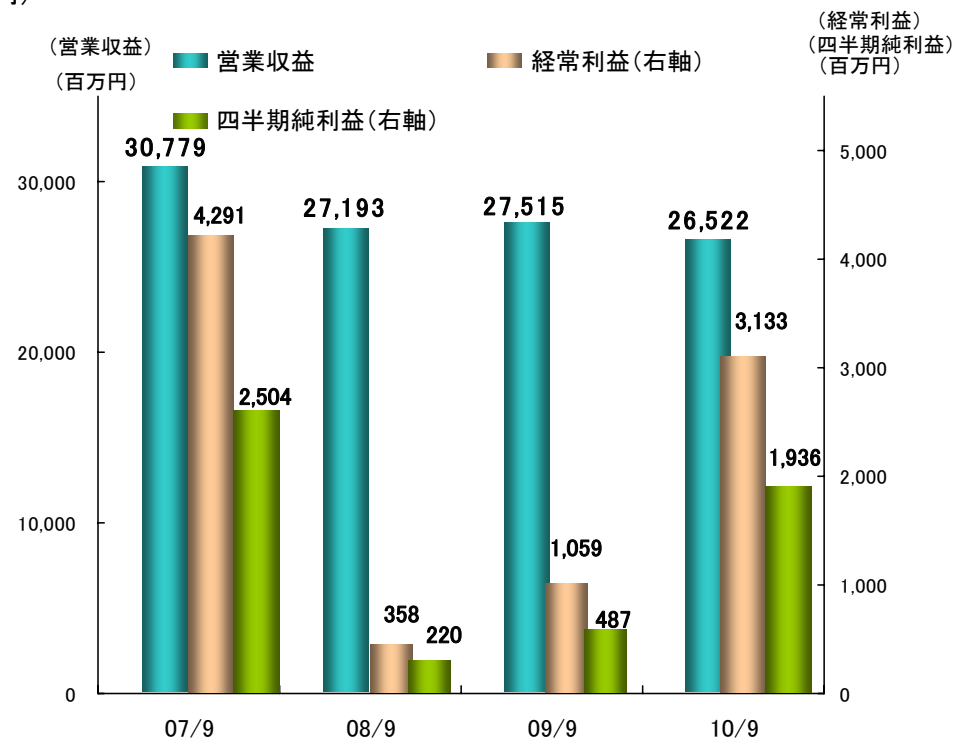
第2四半期 連結決算概要



●10年度第2四半期実績(連結P/L)

(百万円)

	10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	26,522	△992 (△3.6%)	△1,777 (△6.3%)
営業利益	3,104	2,068 (199.8%)	1,134 (57.6%)
経常利益	3,133	2,074 (195.7%)	1,163 (59.1%)
特別損益	478	531 (-)	39 (9.0%)
四半期純利益	1,936	1,448 (297.1%)	716 (58.7%)



【連結子会社9社】

仲介業	東急リバブル札幌、東急リバブル東北、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

10年度第2四半期実績(セグメント別)

営業収益

(百万円)

	10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	26,522	100	△992 (△3.6%)	△1,777 (△6.3%)
仲介	15,426	58.2	2,006 (15.0%)	608 (4.1%)
販売受託	2,691	10.1	1,406 (109.5%)	261 (10.8%)
賃貸	5,643	21.3	344 (6.5%)	30 (0.5%)
不動産販売	2,763	10.4	△4,744 (△63.2%)	△2,702 (△49.4%)
その他	52	0.2	△1 (△1.9%)	8 (20.2%)

増減要因(対前年度比)

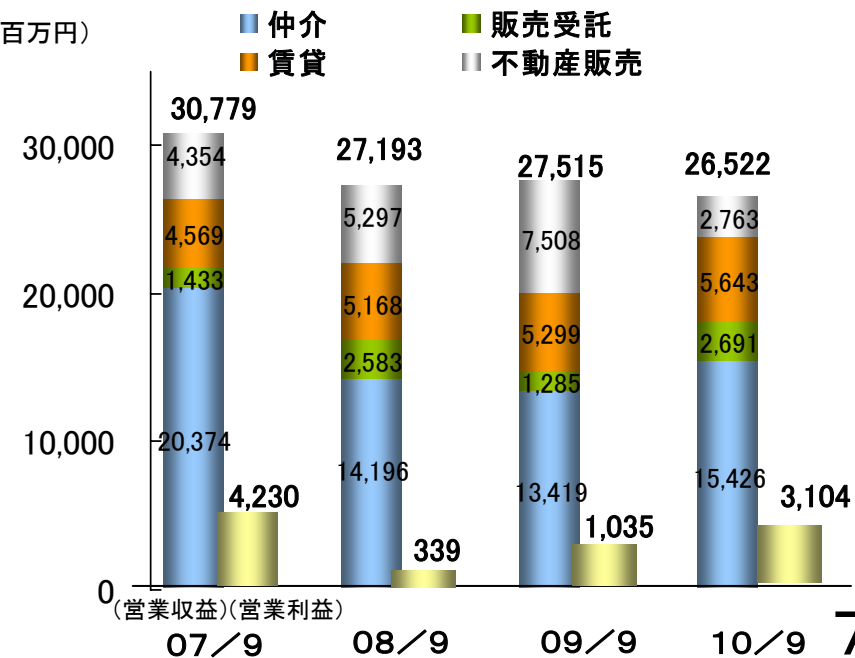
- 仲介** : リテール・取引件数の増加(3.3%)、大口取引の増加により平均価格が上昇(3.8%)
 : ホール・取引件数の増加(24.6%)、大型取引の増加により平均価格が上昇(51.4%)
- 販売受託** : 計上件数の増加(694件)、高単価の大型物件の引き渡しにより増収
- 賃貸** : 借上、代行の管理戸数増加により増収
- 不動産販売** : 優良案件に絞り、厳選して取り組んだ結果、減収

営業利益

(百万円)

	10年度 2Q実績	前年同期比 (増減率)	当初予想比 (増減率)
合計	3,104	2,068 (199.8%)	1,134 (57.6%)
仲介	2,529	1,115 (78.9%)	613 (32.0%)
販売受託	966	1,421 (-)	348 (56.3%)
賃貸	880	114 (14.9%)	102 (13.1%)
不動産販売	393	△627 (△61.5%)	27 (7.6%)
その他	33	26 (416.4%)	47 (-)
消去又は全社	△1,699	17 (-)	△5 (-)

(百万円)



●売買仲介主要営業指標

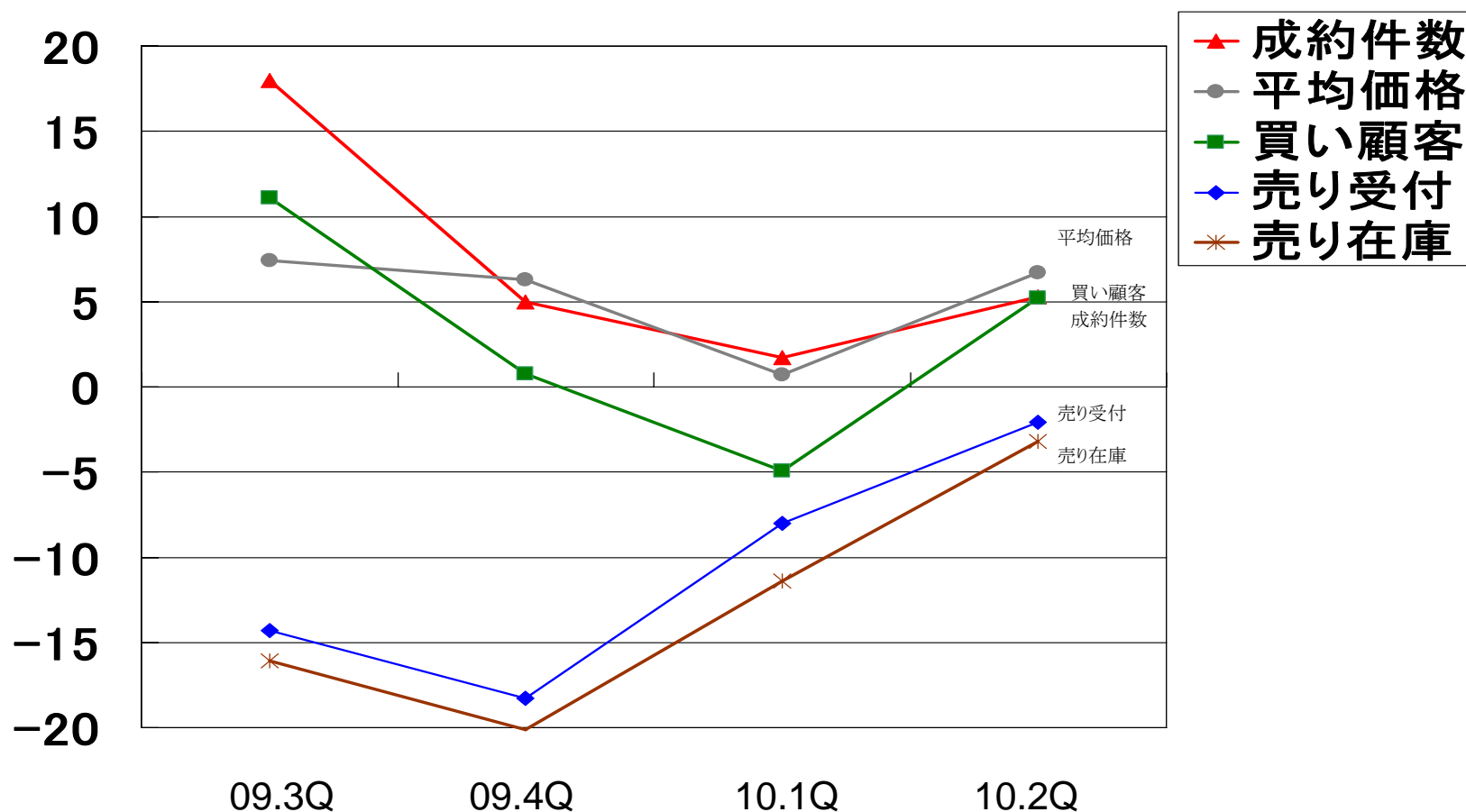
	リテール		ホールセール		全社計	
	10年度 2Q実績	前年同期比	10年度 2Q実績	前年同期比	10年度 2Q実績	前年同期比
収益(百万円)	11,283	1,041 (10.2%)	3,196	978 (44.1%)	14,480	2,019 (16.2%)
うち首都圏	9,344	1,041 (12.5%)	2,999	955 (46.7%)	12,344	1,996 (19.3%)
件数(件)	6,983	220 (3.3%)	517	102 (24.6%)	7,500	322 (4.5%)
うち首都圏	5,090	280 (5.8%)	429	104 (32.0%)	5,519	384 (7.5%)
取扱高(百万円)	229,062	15,265 (7.1%)	93,504	43,940 (88.7%)	322,566	59,205 (22.5%)
うち首都圏	189,986	15,401 (8.8%)	88,510	42,645 (93.0%)	278,496	58,045 (26.3%)
平均価格(百万円)	32.8	1.2 (3.8%)	180.9	61.4 (51.4%)	43.0	6.3 (17.2%)
うち首都圏	37.3	1.0 (2.8%)	206.3	65.2 (46.2%)	50.5	7.5 (17.5%)
手数料率(%)	4.8%	0.1	3.2%	△ 0.9	4.3%	△ 0.2
店舗数(店、期末)	112	0	5	0	117	0
うち首都圏	80	0	3	0	83	0

※前頁(P.7)仲介収益154億26百万円との差額9億46百万円は、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

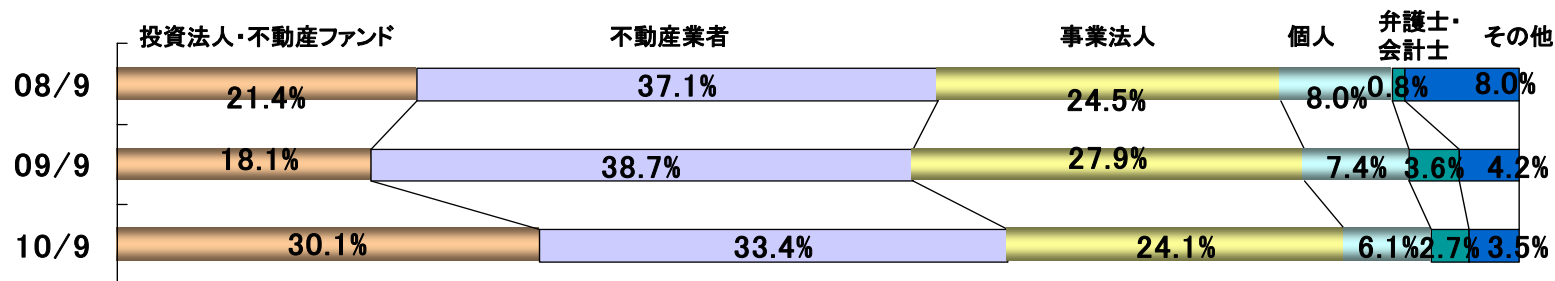
- 成約件数増加、平均価格は上昇傾向
- 買い顧客は増加傾向、実数も高い水準を維持
- 売り受付、売り在庫は減少率が縮小傾向

* 当社首都圏リテールの契約ベースの実績

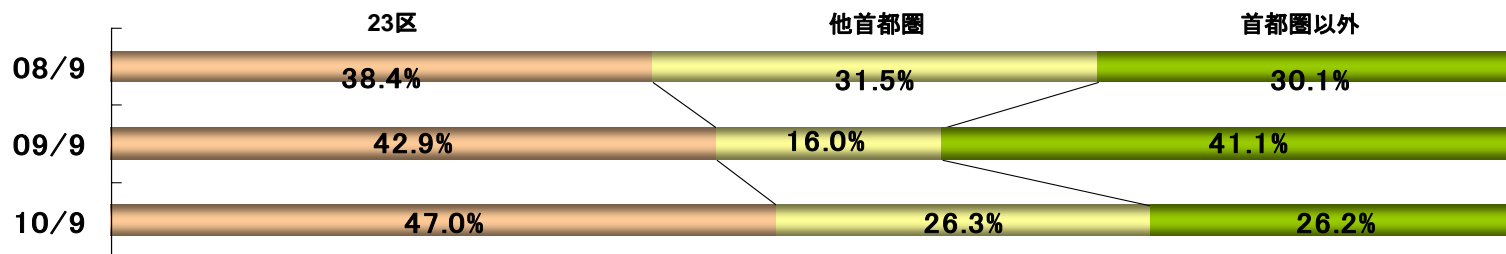


●売買仲介(ホールセール)

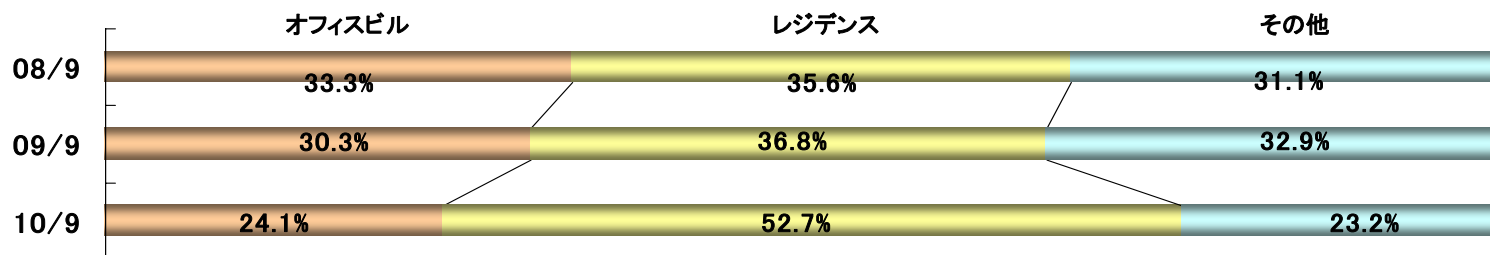
顧客別



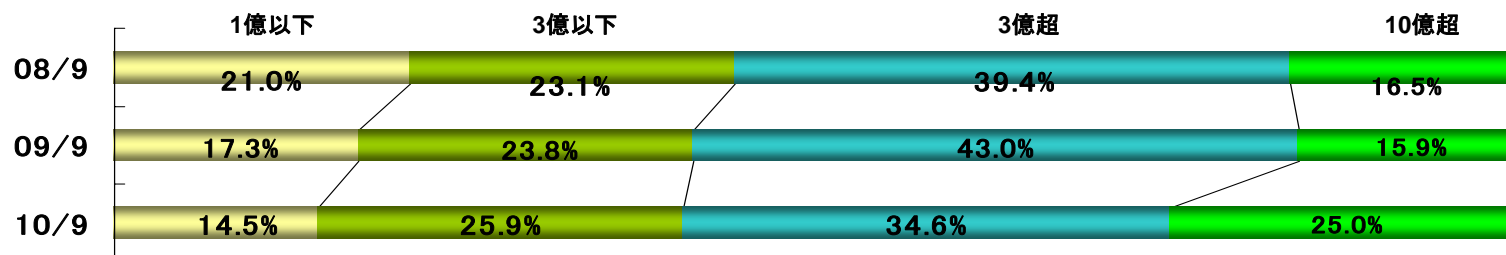
地域別



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

●10年度第2四半期実績(連結B/S)

(百万円)

	10年度 2Q実績	09年度末比	増減率
資産	54,432	△ 4,813	△ 8.1%
現預金等	18,091	△ 4,925	△ 21.4%
うち資金運用分	12,014	1,145	10.5%
たな卸資産	8,991	1,511	20.2%
有形固定資産	10,747	233	2.2%
負債	30,274	△ 6,233	△ 17.1%
借入金	6,540	△ 2,008	△ 23.5%
未払金	1,775	△ 295	△ 14.3%
受託預り金	7,639	△ 3,075	△ 28.7%
前受金	2,077	△ 423	△ 16.9%
純資産	24,158	1,419	6.2%

増減要因

資産 (対09年度末 △48億)

: 現預金等 △49億

: たな卸資産 15億

(取得 36億 売却 21億)

: 有形固定資産 2億

(取得等 5億 償却・除却等 3億)

負債 (対09年度末 △62億)

: 受託預り金 △30億

: 借入金 △20億

純資産 (対09年度末 14億)

: 自己資本比率 44.4%

通期 連結修正予想



基本方針

「安定的利益計上に向けた構造改革の総仕上げ」と
「成長路線へのシフト」の両立

●次期中期経営計画における成長戦略実現に向けた事業基盤の確立

・安定的収益構造の構築

⇒リテール仲介強化による、件数積上げをベースとした収益拡大の推進継続。

・収支構造管理の徹底

⇒固定費削減を維持しつつ、成長路線に軸足を移すための基盤を固める。

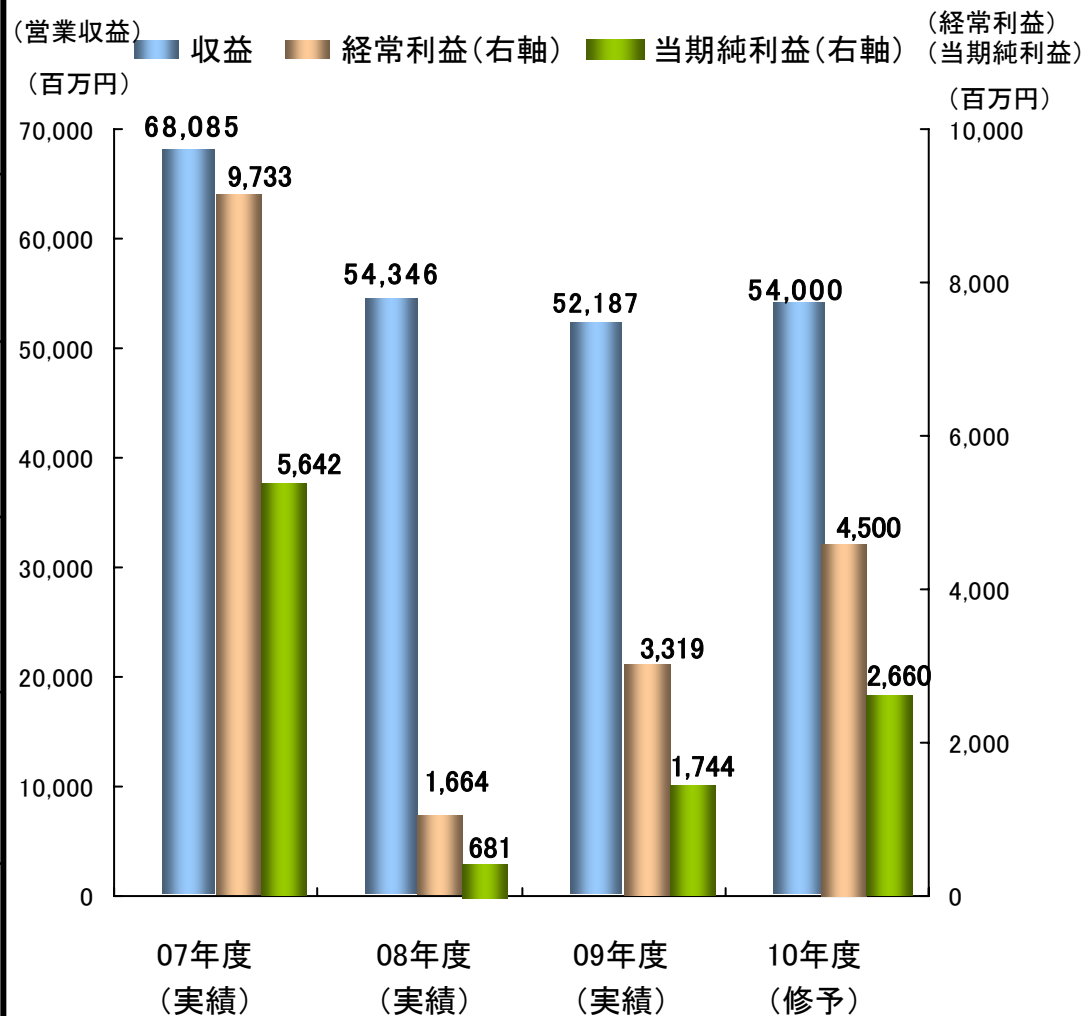
数値目標

営業収益	540億円(対前年度比 3.5%)
経常利益	45億円(対前年度比 35.6%)
当期純利益	26.6億円(対前年度比 52.5%)

●10年度修正予想(連結P/L)

(百万円)

	10年度 修正予想	前年度比 (増減率)	当初予想比 (増減率)
営業収益	54,000	1,812 (3.5%)	△3,500 (△ 6.1%)
営業利益	4,450	1,200 (37.0%)	600 (15.6%)
経常利益	4,500	1,180 (35.6%)	700 (18.4%)
特別損益	478	553 (-)	39 (9.0%)
当期純利益	2,660	915 (52.5%)	460 (20.9%)



(1)リテール

- 中古市場の価格はおおむね底入れ、都区部など人気の高いエリアは強含みで推移、郊外部は横ばい、もしくは若干の下落継続
- 買主の購入意欲は、値頃感、政策の後押しもあり、依然として根強い。売り物件は、増加基調が継続

(2)ホールセール

- CMBSの償還等に伴うデフォルト、リファイナンスに伴う資産の一部売却、リート合併に伴う資産処分、破綻再生処理に伴う売却ニーズは今後も継続
- 資金調達環境の改善により、大型物件の買い手の購入ニーズの回復基調は継続
- 個人投資家の収益物件への投資ニーズは底堅く、今後も継続

●10年度のセグメント別活動目標

仲介セグメント

リテール

「エンド仲介を基本とした件数増加による安定的収益基盤の構築」

- ・地域深耕の更なる徹底とリピート(紹介・再契約)営業の推進
- ・都心部、東急沿線等の地価の高いエリアにおける物件開発強化
- ・ネット集客の拡大とフォロー体制の強化

ホールセール

「情報ルートの深耕と新規開拓による収益拡大」

- ・売り・・・不動産投資市場のステークホルダー(レンダー、AM会社など)への重点営業継続
- ・買い・・・投資法人へのルート営業強化、個人投資家の情報ルートの拡大
海外投資家(東アジア)へのアプローチ

販売受託セグメント 「効率的な販売体制による契約促進と安定した受託量確保のための基盤構築」

- ・東急グループとの連携強化による受託物件の確保
- ・優良施主へのアプローチ強化による一般受託物件の確保

賃貸セグメント 「ノンアセットストックの増加による収益拡大」

- ・管理代行を中心とした管理戸数の拡大
- ・貸主への的確な提案による稼働率の向上

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

10年度修正予想(セグメント別)

営業収益

(百万円)

	10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	54,000	100	1,812 (3.5%)	△3,500 (△ 6.1%)
仲介	31,072	57.5	3,272 (11.8%)	965 (3.2%)
販売受託	4,288	7.9	539 (14.4%)	315 (7.9%)
賃貸	11,405	21.1	711 (6.6%)	△71 (△ 0.6%)
不動産販売	7,148	13.2	△2,702 (△ 27.4%)	△4,849 (△ 40.4%)
その他	168	0.3	△28 (△ 14.7%)	82 (96.7%)

増減要因(対前年度比)

仲介

- :リテール ・エンド取引を中心とした成約件数拡大(4.8%)、平均価格の上昇(3.1%)を見込み増収
- :ホール ・成約件数拡大(12.4%)、大型取引の増加による平均価格の上昇(57.4%)を見込み増収

販売受託

- :計上件数の増加(78件)、上期の大型物件の引渡しが見込み増収

賃貸

- :借上、代行の管理戸数増加により増収

不動産販売

- :事業機会の減少を見込み減収

その他

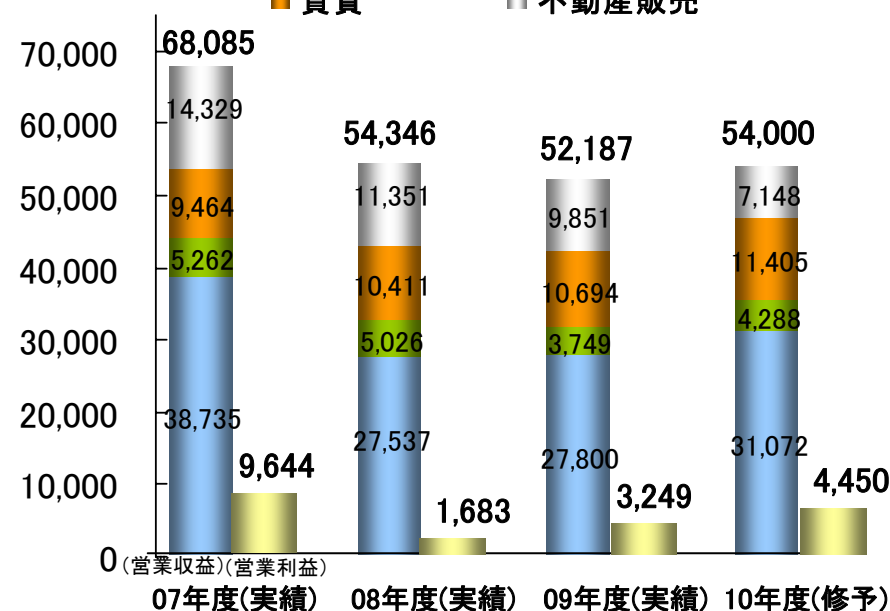
- :SPCの配当減等により減収

営業利益

(百万円)

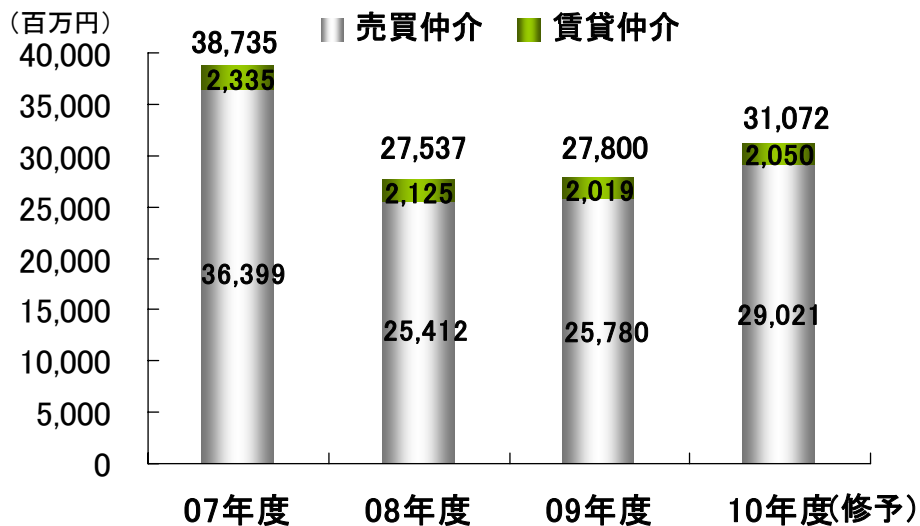
	10年度 修正予想	前年度比 (増減率)	当初予想比 (増減率)
合計	4,450	1,200 (37.0%)	600 (15.6%)
仲介	4,709	1,274 (37.1%)	304 (6.9%)
販売受託	685	450 (191.4%)	390 (132.4%)
賃貸	1,706	170 (11.1%)	11 (0.7%)
不動産販売	801	△632 (△44.1%)	△ 52 (△ 6.1%)
その他	37	46 (-)	68 (-)
消去又は全社	△3,490	△ 107 (-)	△122 (-)

(百万円)



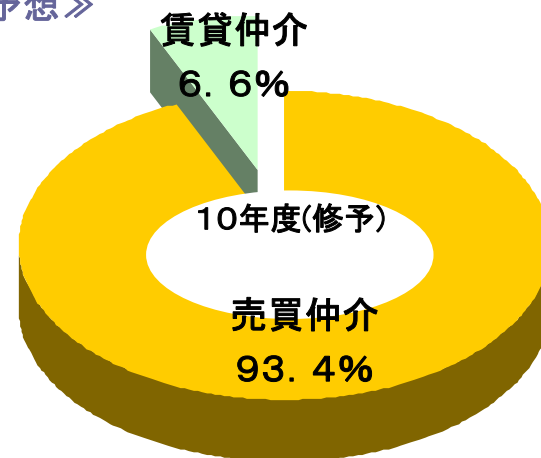
○ 仲介セグメント

営業収益 対前年度比 32億72百万円 (11.8%)

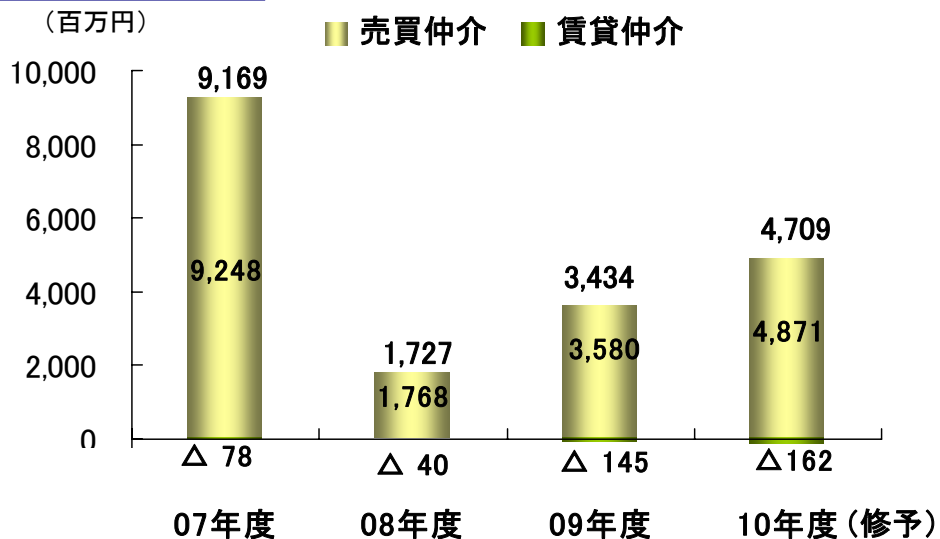


《10年度修正予想》

売買・賃貸仲介別構成比

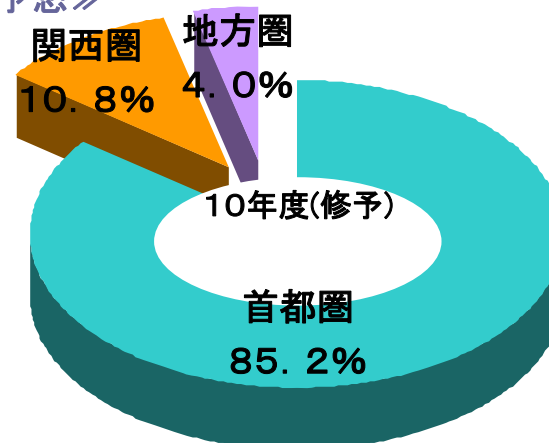


営業利益 対前年度比 12億74百万円 (37.1%)



《10年度修正予想》

地域別構成比



●売買仲介主要営業指標

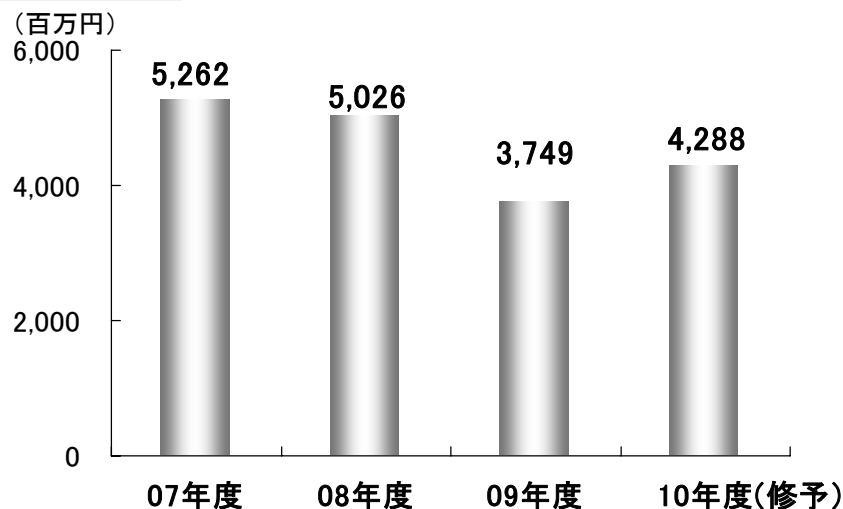
	リテール		ホールセール		全社計	
	10年度(修予)	前年度比	10年度(修予)	前年度比	10年度(修予)	前年度比
収益(百万円)	22,955	1,778 (8.4%)	6,065	1,463 (31.8%)	29,021	3,241 (12.6%)
うち首都圏	18,902	1,719 (10.0%)	5,665	1,481 (35.4%)	24,568	3,200 (15.0%)
件数(件)	14,435	659 (4.8%)	1,004	111 (12.4%)	15,439	770 (5.2%)
うち首都圏	10,378	602 (6.2%)	825	126 (18.0%)	11,203	728 (6.9%)
取扱高(百万円)	478,405	35,619 (8.0%)	186,350	81,026 (76.9%)	664,756	116,646 (21.3%)
うち首都圏	395,706	33,945 (9.4%)	176,070	79,917 (83.1%)	571,776	113,862 (24.9%)
平均価格(百万円)	33.1	1.0 (3.1%)	185.6	67.7 (57.4%)	43.1	5.7 (15.2%)
うち首都圏	38.1	1.1 (3.0%)	213.4	75.9 (55.1%)	51.0	7.3 (16.8%)
手数料率(%)	4.7	0.1	3.1	△ 0.9	4.3	△ 0.3
店舗数(店、期末)	113	1	5	0	118	1
うち首都圏	81	1	3	0	84	1

※前頁(P16,17)仲介収益310億72百万円との差額20億50百万円は、賃貸仲介収益によるものです。

●販売受託セグメント

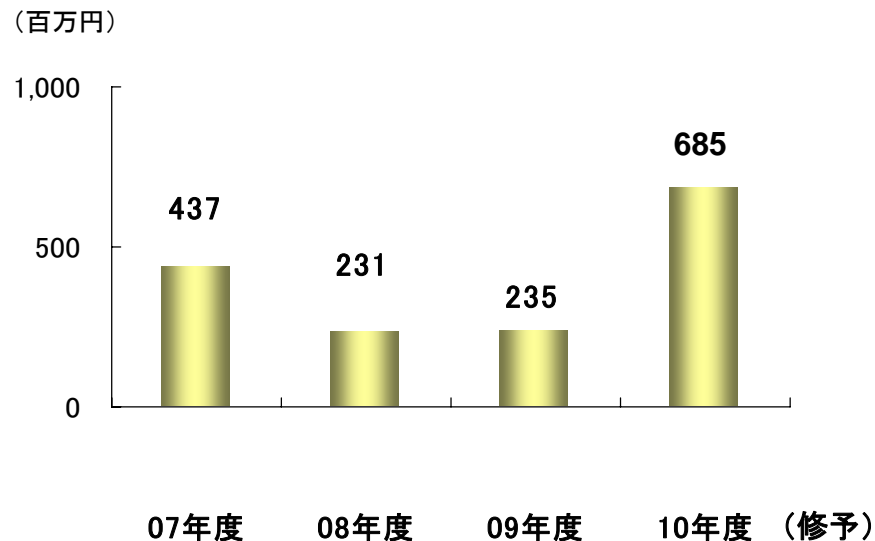
営業収益

対前年度比 5億39百万円 (14.4%)



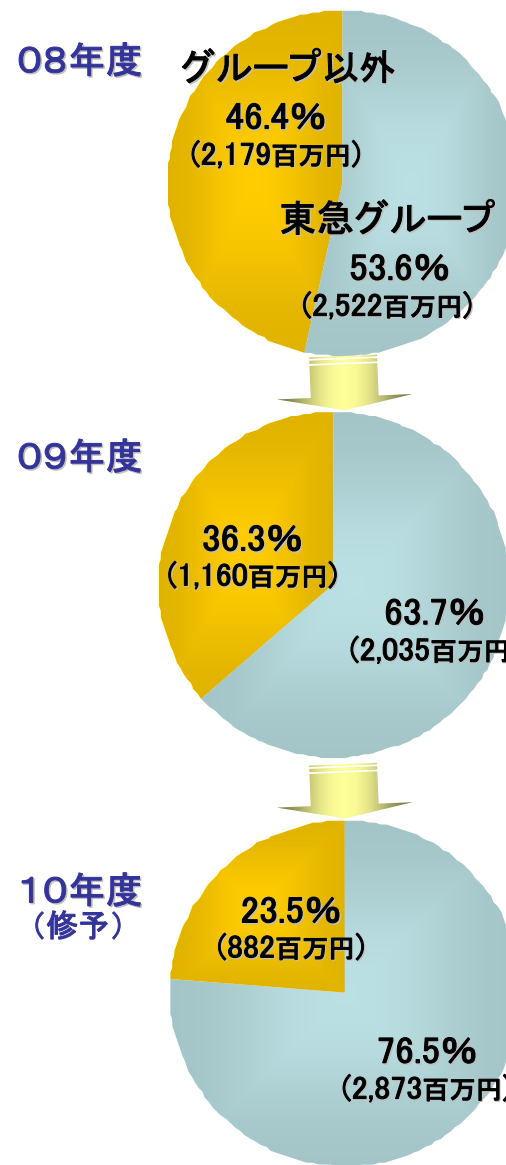
営業利益

対前年度比 4億50百万円 (191.4%)



施主別シェア

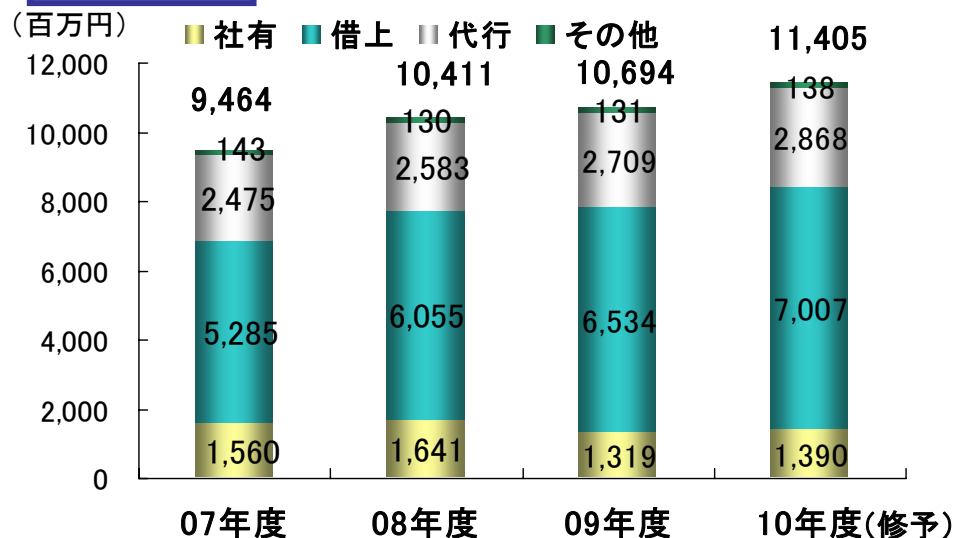
(計上ベース・附帯収入を除いた収益)



● 賃貸セグメント

営業収益

対前年度比 7億11百万円 (6.6%)

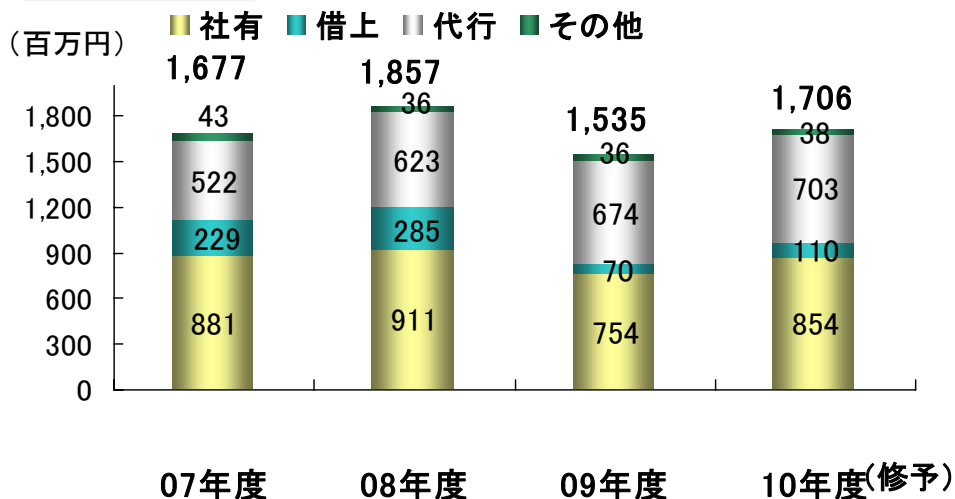


借上戸数(住戸系)

年度	住戸借上戸数	(対前年度比)
07年度	4,024	+770百万円
08年度	4,813	+587百万円
09年度	5,406	+566百万円
10年度(修予)	5,691	

営業利益

対前年度比 1億70百万円 (11.1%)



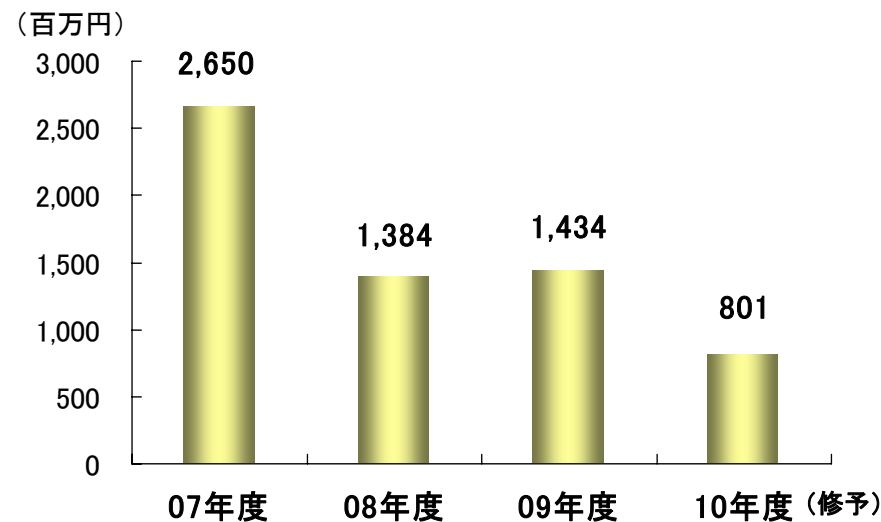
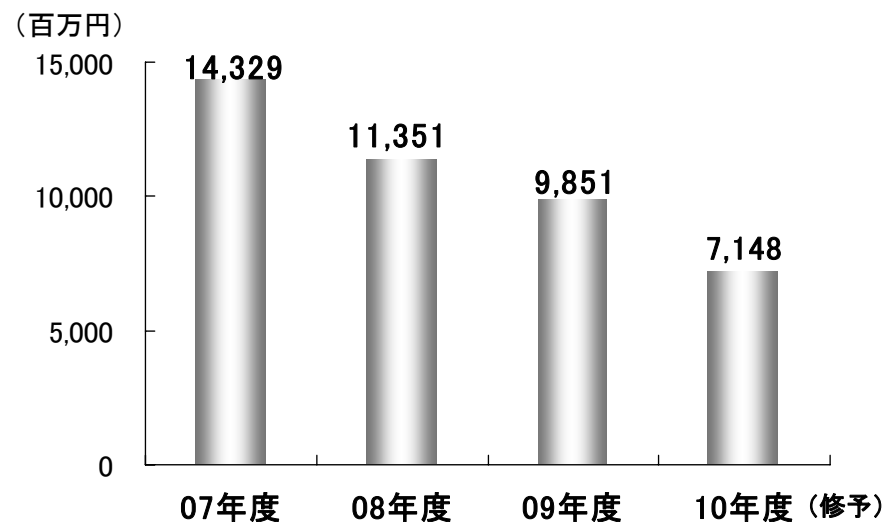
代行管理戸数

年度	住戸	社宅	計	(対前年度比)
07年度	19,798	36,043	55,841	+108百万円
08年度	20,064	39,675	59,739	+125百万円
09年度	21,993	42,059	64,052	+159百万円
10年度(修予)	23,604	45,865	69,469	

●不動産販売セグメント

営業収益 対前年度比 $\Delta 27$ 億2百万円 ($\Delta 27.4\%$)

営業利益 対前年度比 $\Delta 6$ 億32百万円 ($\Delta 44.1\%$)



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	再販戸数	10/9月末残戸数	うち		
				(賃貸中物件)	(契約済未引渡)	(販売中)
06年度	380	350	30	26	0	4
07年度	447	417	30	25	0	5
08年度	256	215	41	39	1	1
09年度	174	136	38	34	2	2
10年度上期	62	15	47	38	3	6
計	1,319	1,133	186	162	6	18