

第39期 報告書

(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)

LIVABLE REPORT



東急リバブル株式会社

証券コード：8879

ご挨拶

株主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

第39期（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）のご報告をするにあたり、ここにご挨拶申し上げます。

不動産業界は、世界的な金融危機に伴う実体経済悪化の影響を受け、極めて厳しい事業環境下にあります。こうした中、当社グループにおきましては、不動産需要の減退に伴い主力の売買仲介業における取引が大幅に減少したことなどにより、減収減益となりました。現在、当社はこの厳しい事業環境に対応すべく、経営基盤の強化に取り組んでおります。具体的な事業の経過および成果ならびに今後の取り組みにつきましては、次頁以降でご報告申し上げますので、ご高覧賜りたいと存じます。

株主の皆様におかれましては、今後もなお一層のご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

平成21年6月



代表取締役社長
袖山 靖雄

目次

ご挨拶	1
-----	---

第39回定時株主総会招集ご通知添付書類

<事業報告>

1. 企業集団の現況に関する事項	2
2. 会社の株式に関する事項	12
3. 会社の新株予約権等に関する事項	12
4. 会社役員に関する事項	13
5. 会計監査人の状況	16
6. 業務の適正を確保するための体制	17

<連結計算書類>

連結貸借対照表	19
連結損益計算書	20
連結株主資本等変動計算書	21
連結注記表	22

<個別計算書類>

貸借対照表	25
損益計算書	26
株主資本等変動計算書	27
個別注記表	28

<監査報告>

連結計算書類に係る会計監査報告	31
計算書類に係る会計監査報告	32
監査役会の監査報告	33

お知らせ（ご参考）

トピックス	35
株式事務等のご案内	37
株主優待のご案内	38
株主メモ	38

1. 企業集団の現況に関する事項

(1) 事業の経過およびその成果

当連結会計年度におけるわが国経済は、サブプライムローン問題に端を発する金融市場の混乱が実体経済にもその影響を与え、製造業を中心に企業業績は大幅に悪化いたしました。また、これに伴い設備投資は抑制され、雇用の調整も推し進められるなど、景気は急速に冷え込んでまいりました。

当社グループの属する不動産業界におきましても、資金調達環境の悪化や景気後退に伴う不動産需要の減退などから不動産会社の破綻が相次ぎ、極めて厳しい事業環境となっております。

こうした中、不動産流通市場につきましては、仲介市場における個人の住宅需要において、雇用情勢の悪化や所得不安などから購入マインドが低下し、取引の停滞感が強まってまいりました。また、法人等による不動産需要につきましても、国内外からの不動産投資資金の流入が減少し、J-リートや私募ファンド等の不動産投資における収益物件の取引は大幅に減少するとともに、不動産会社による事業用物件の取引も不動産向け融資の厳格化などから低調に推移いたしました。

新築分譲市場につきましては、近年の地価上昇期に取得した用地に建設されたマンションが販売時期を迎え、折からの建築費の高騰とも相まって販売価格が高止まり、市場性との乖離が生じました。この結果、新築マンションの契約率は低調に推移するとともに、売れ行き鈍化により、販売在庫は増加傾向で推移いたしました。

賃貸市場につきましては、オフィスビルは企業の収益環境が大幅に悪化したことから、需要が減退し、空室率は上昇基調で推移いたしました。また、賃料につきましても、稼働率向上のため賃料設定を修正する動きが見られるなど、下落傾向で推移いたしました。居住用賃貸物件では、所得環境の悪化を背景に顧客の家賃負担力が低下するとともに、景気の先行き不透明感が増す中で、需要・賃料ともに弱含みで推移いたしました。特に、好景気の中で賃料が上昇してきた都心部の高額賃貸物件につきましては、急速にその市場が縮小しております。

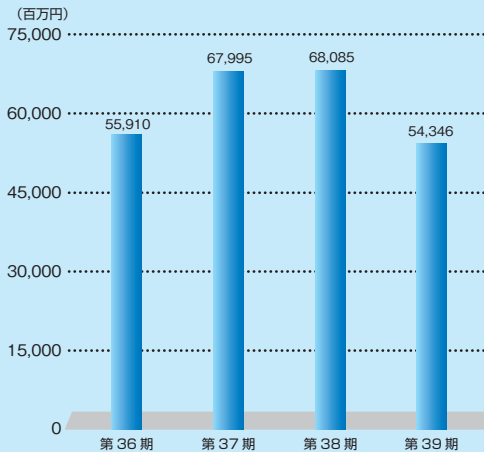
このような状況下、当社グループは、主力事業である売買仲介業において市場環境の変化に対応すべく、比較的需要の底堅いリテール（個人仲介）の取り組みに注力し、地域深耕主体の営業活動の徹底、若年営業要員の育成強化に努め、取引件数の拡大に取り組んでまいりました。

しかしながら、当連結会計年度におきましても、これまで収益の拡大を牽引してきた投資法人を含む法人仲介の取引が大幅に減少したことが大きく影響し、営業収益は543億46百万円（前期比20.2%減）となりました。また、営業収益が減少する中で費用の削減に努めてまいりましたが、それを上回る急激な市況の悪化により、経常利益につきましては、16億64百万円（前期比82.9%減）、当期純利益は6億81百万円（前期比88.1%減）となりました。

次に各事業についてご報告申し上げます。

■ <ご参考>

営業収益



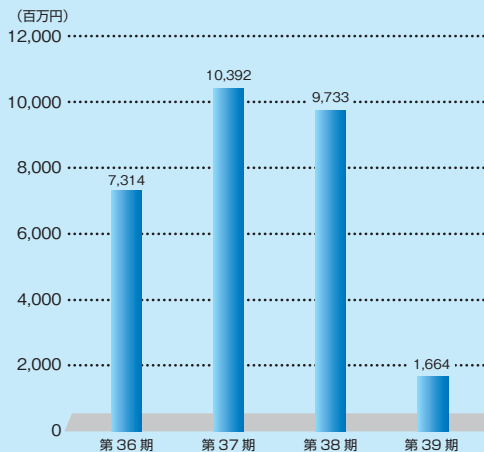
■ <ご参考>

営業費用



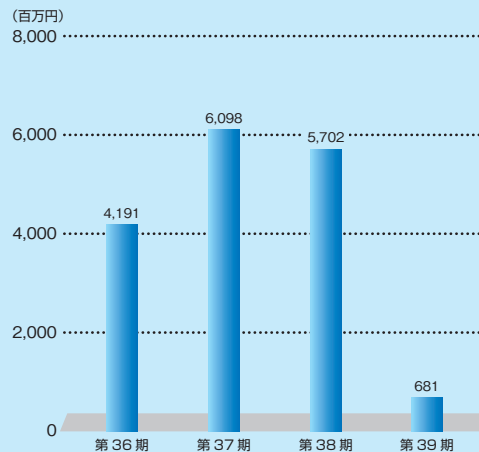
■ <ご参考>

経常利益



■ <ご参考>

当期純利益



(仲介業)

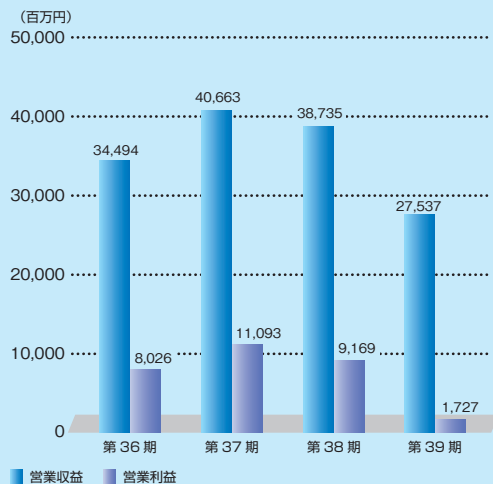
仲介業におきましては、リテール（個人仲介）部門において、実需取引の拡大を図るべく、エリア戦略の再構築に取り組みました。郊外部を中心とした収益性の低い店舗を閉鎖し、需要の高いエリアへの新規出店、また、中古マンション市場への対応力強化を図るため、マンション専門営業チームを組成するなど、取引件数の拡大に努めてまいりました。

ホールセール（法人仲介）部門につきましては、急速に悪化する市況に対応するため、資金力のある有望な買い手への戦略的な取り組みに注力するとともに、企業再生等の過程で派生する保有資産の売却案件などにも積極的に取り組み、事業機会の確保に努めてまいりました。

しかしながら、当連結会計年度におきましては、個人の仲介取引件数は微増となったものの、ビル・マンション等の収益物件をはじめとする法人仲介については、景気の後退、顧客の資金調達環境の悪化を背景に取引が減少するとともに、取引価格の低下も相まって、仲介業における営業収益は275億37百万円（前期比28.9%減）、営業利益は17億27百万円（前期比81.2%減）となりました。

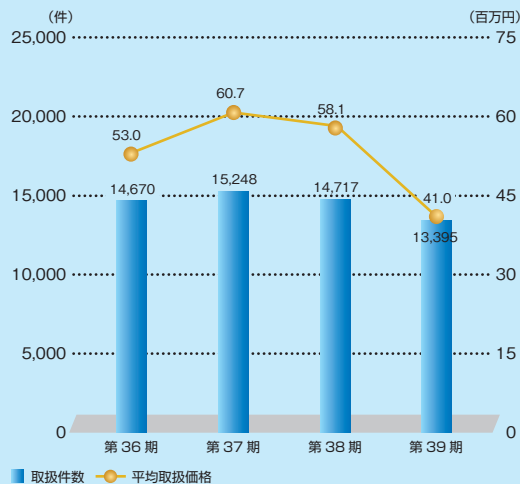
■ <ご参考>

仲介業【営業収益・営業利益】



■ <ご参考>

仲介業【取扱件数・平均取扱価格（売買仲介のみ）】



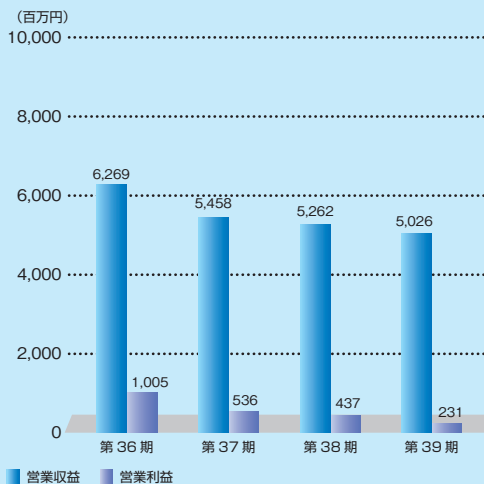
(販売受託業)

販売受託業におきましては、販売の不振が顕著となる新築分譲市場への対応を図るため、事業主との綿密な協議のもと、販売スケジュールや販売価格の調整などに努めてまいりました。また、販売期間が長期化する中、生産性の向上や重点物件の販売体制強化を図るため、営業要員の効率的な配置に努めるなど、組織的な営業活動に取り組むとともに、販売事前活動や販売商品知識向上に向けた取り組みを充実させてまいりました。

しかしながら、当連結会計年度におきましては、販売価格が高止まりする中で、景気後退による購入マインドの冷え込みにより、価格面における需給ギャップが拡大し、販売は低調に推移いたしました。その結果、販売受託業における営業収益は50億26百万円（前期比4.5%減）、営業利益は2億31百万円（前期比47.1%減）となりました。

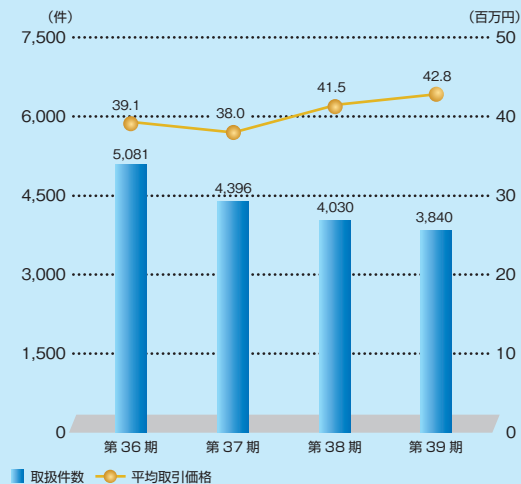
■ <ご参考>

販売受託業【営業収益・営業利益】



■ <ご参考>

販売受託業【取扱件数・平均取扱価格】



(賃貸業)

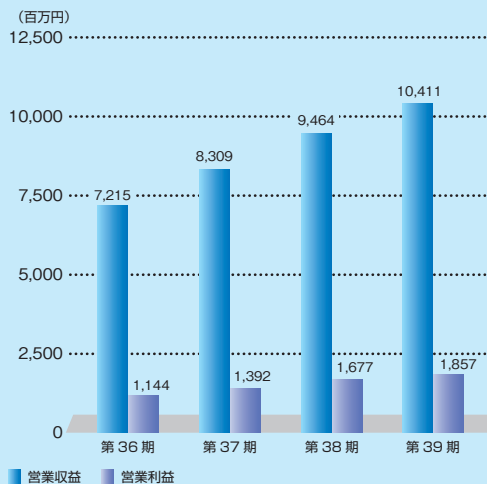
賃貸業におきましては、当社グループにおける安定的な収益源との位置づけのもと、賃貸仲介店舗および開発部門の情報開発機能を強化し、管理代行物件の新規受注拡大に取り組んでまいりました。また、企業の借上社宅業務を請け負う社宅代行事業につきましても、福利厚生業務のアウトソーシング化の流れの中、顧客のニーズを的確に捉えるべく、サービスメニューの拡充等を図り、新規受注に取り組むとともに、業務の効率化にも努め利益率を重視したノンアセットストックの拡大に注力してまいりました。

社有物件の賃貸事業につきましては、資産効率の向上を図るため、収益性の低下した物件の売却および優良賃貸物件の取得による資産の入れ替えを行うとともに、既存保有資産の稼働率向上にも取り組んでまいりました。また、借上(サブリース)事業におきましても、新規借上物件の開発および稼働率の向上に取り組んでまいりました。

この結果、賃貸業における営業収益は104億11百万円(前期比10.0%増)、営業利益は18億57百万円(前期比10.7%増)を計上いたしました。

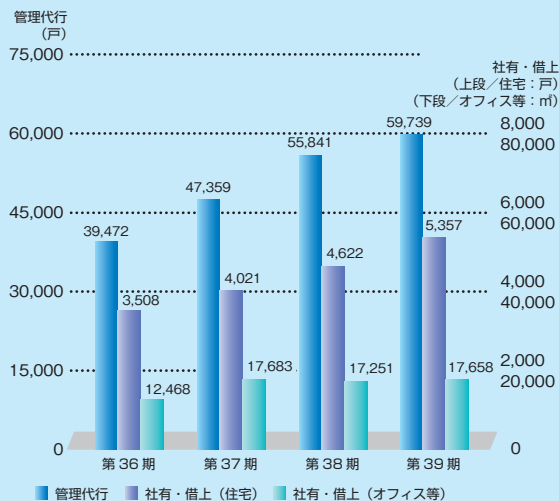
■ <ご参考>

賃貸業【営業収益・営業利益】



■ <ご参考>

賃貸業【管理戸数・管理面積】



(不動産販売業)

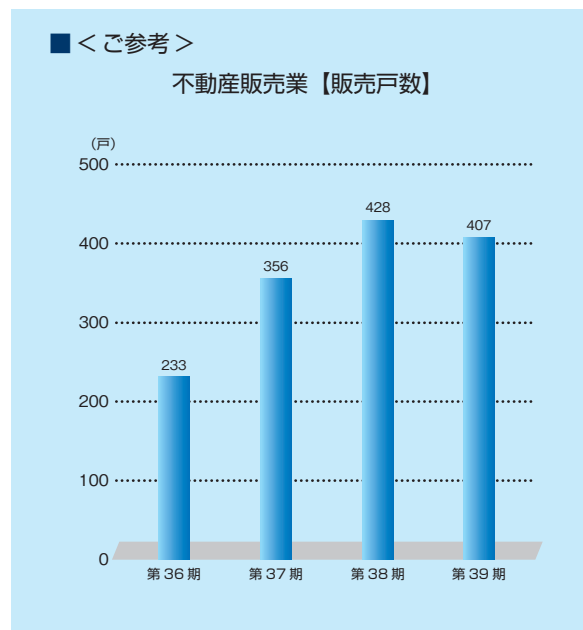
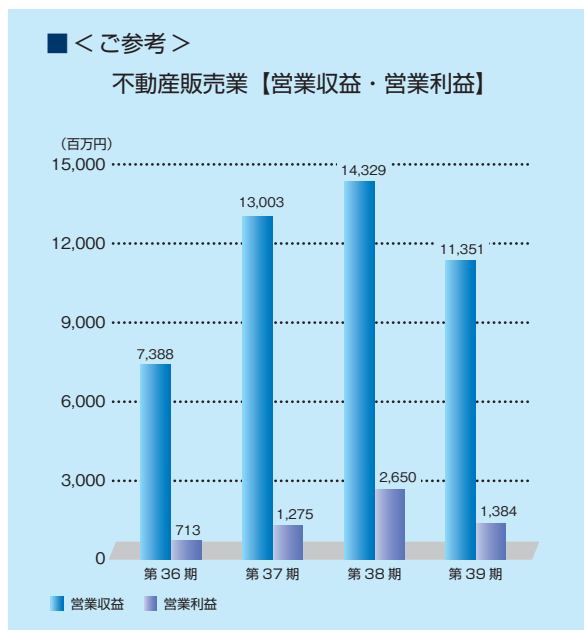
不動産販売業におきましては、不動産価格の下落局面下で、短期回転型を中心とした買取再販に取り組んでまいりました。不動産流通事業を展開する中で取得した事業性の高い情報に対応する基本方針のもと、情報の精査に注力し、早期売却に向けた販売活動を展開してまいりました。

しかしながら、当連結会計年度におきましては、不動産市況が悪化する環境下において、慎重に買取物件を峻別した結果、販売戸数が減少するとともに、地価の下落基調の中、再販物件の販売価格の修正を余儀なくされたことから差益率が低下いたしました。これにより、不動産販売業における営業収益は113億51百万円（前期比20.8%減）、営業利益は13億84百万円（前期比47.8%減）となりました。

(その他の事業)

その他の事業におきましては、不動産鑑定業、保険代理業等の不動産流通業を展開する中で発生するこれら周辺事業などに取り組み、収益確保に努めてまいりました。

しかしながら、当連結会計年度におきましては、SPCの配当が減少したことから、その他の事業における営業収益は2億10百万円（前期比47.6%減）、営業利益1億5百万円（前期比61.3%減）となりました。



(2) 対処すべき課題

今後の当社グループを取り巻く事業環境におきましては、海外経済の低迷に伴う輸出の減少や株式・為替市場の変動リスクを背景に企業の景況感は大幅に悪化しており、こうした状況の中で更なる雇用・所得環境の悪化、これに伴う景気の一層の下振れが危惧されております。

不動産流通市場につきましても、景気の先行きや不動産価格の下げ止まりの見通しが立っていない中、予断を許さない状況が続くものと思われませんが、政府から打ち出された住宅ローン減税の延長・規模拡充や事業者向け金融支援などの税制改正や緊急対策の施策が市況回復の足がかりとなることに期待が寄せられております。

このような状況の中、当社グループは、経営基盤の強化を最重要課題に位置づけ、社員一人ひとりの生産性向上に取り組むとともに、利益率を重視した営業活動の推進ならびに費用削減に注力し、利益体質の強化に努めてまいります。また、引き続き、コンプライアンス経営に努めるとともに、ブランド戦略、人材育成にも注力し、これら施策の推進による当社グループの企業価値向上に努めてまいります。

各事業の取り組みにつきましては、業績悪化の要因となっている売買仲介業において立て直しの取り組みを継続してまいります。リテール部門においては、地域深耕主体の営業活動の徹底を継続してまいります。個人顧客の中古住宅に対する潜在需要は底堅く、近年の新築マンション大量供給によって、今後、築年数の浅い良質な中古物件の流通量拡大が見込まれるため、売却物件の質・量の充実を図り、取引件数の拡大に努めてまいります。また、顧客の利用機会が高まっているインターネットへの対応を強化するため、情報量の充実や利便性向上に努めてまいります。ホールセール部門では、投資ファンドを含めた法人の不動産需要が低下する中、企業再生等で発生する不動産売却案件の受任活動強化を継続し、流通性の高い不動産取引の確保に取り組むとともに、国内外を問わず不動産取得意欲が高く、資金力の豊富な顧客層への組織的な営業活動を徹底し、収益確保に努めてまいります。

販売受託業、賃貸業につきましては、一定の利益貢献事業との位置づけのもと、利益率を重視した事業展開に努めてまいります。不動産販売業においては、事業性の高い情報に確実に対応していく基本スタンスを継続いたしますが、地価下落基調となっている今日の状況下において、買取案件については収支分析的に行い、慎重に対応してまいります。

また、各事業における取り組み強化だけでなく、総合不動産流通企業として事業部門および東急グループ各社間の連携を更に強化することで、シナジー効果を最大限に発揮し、今日の厳しい市況に対応していく所存であります。

(3) 設備投資等の状況

当連結会計年度は、業務効率化を目的とした営業情報システムの導入および賃貸用不動産として「ベルファース月島」（東京都中央区）、「ウェルネスセンタープラザ南ビル」（神奈川県横浜市）などの取得を中心に合計38億6百万円の設備投資を行いました。

(4) 資金調達の状況

当連結会計年度は、増資や社債発行による資金調達は行っておりません。

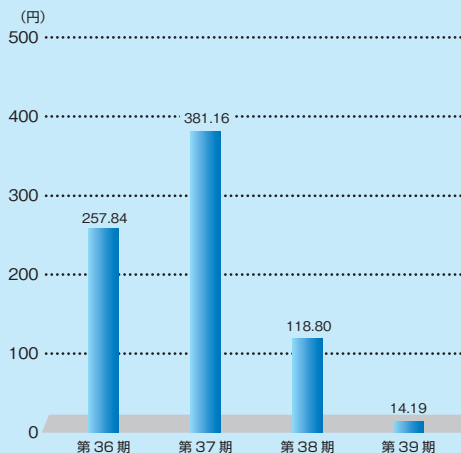
(5) 財産および損益の状況の推移

	第36期 (平成18年3月期)	第37期 (平成19年3月期)	第38期 (平成20年3月期)	第39期 (当連結会計年度) (平成21年3月期)
営業収益 (百万円)	55,910	67,995	68,085	54,346
経常利益 (百万円)	7,314	10,392	9,733	1,664
当期純利益 (百万円)	4,191	6,098	5,702	681
1株当たり当期純利益 (円)	257.84	381.16	118.80	14.19
総資産 (百万円)	82,566	65,053	53,313	54,455
純資産 (百万円)	14,016	18,946	21,991	21,343

- (注) 1. 営業収益、経常利益、当期純利益、総資産および純資産は、百万円未満を切り捨てて表示しております。
 2. 第37期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日) および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日) を適用しております。
 3. 1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式総数(自己株式数を控除した株式数)に基づき算出しております。
 4. 第38期の1株当たり当期純利益の減少の主な理由は、平成19年6月1日付をもって当社普通株式1株につき3株の割合をもって株式分割を行ったことによるものであります。

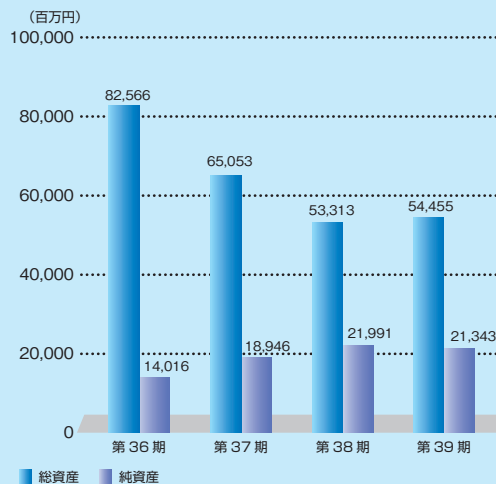
■ <ご参考>

1株当たり当期純利益



■ <ご参考>

総資産・純資産



(6) 重要な親会社および子会社の状況**① 親会社との関係**

当社の親会社は、東急不動産株式会社で当社の株式を23,937,600株（議決権比率49.8%）保有しております。当社は、同社より主として戸建住宅、マンションおよび宅地等の販売を受託しております。

② 重要な子会社

会社名	資本金	議決権比率	主な事業内容
東急リバブル札幌株式会社	百万円 100	% 100.0	不動産の仲介
東急リバブル名古屋株式会社	100	100.0	
東急リバブル九州株式会社	100	100.0	
リバブルアセットマネジメント株式会社	100	100.0	不動産の賃貸
リバブル・ピーエイ株式会社	10	100.0	

(注) 1. 平成20年8月5日付をもって、当社はリバブルアセットマネジメント株式会社の株式を10%取得し、議決権比率は100%となりました。
2. 当社は、平成21年3月2日付をもって東急リバブル名古屋株式会社を100%出資で設立し、当事業年度から新たに重要な子会社といたしました。

(7) 主要な事業内容

事業名	事業内容
仲介業	不動産売買および不動産賃貸の仲介等
販売受託業	戸建住宅、マンションおよび宅地等の販売受託
賃貸業	不動産の賃貸および管理代行
不動産販売業	不動産の販売等
その他の事業	保険代理業、不動産鑑定業、不動産ファンドへのエクイティ出資など

(8) 主要な事業所

東急リバブル株式会社		本社	東京都渋谷区
		関西支社	大阪市北区
		仙台支店	仙台市青葉区
		名古屋支店	名古屋市中区
重要な子会社	東急リバブル札幌株式会社	本社	札幌市中央区
	東急リバブル名古屋株式会社	本社	名古屋市中区
	東急リバブル九州株式会社	本社	福岡市博多区
	リバブルアセットマネジメント株式会社	本社	東京都渋谷区
	リバブル・ピーエイ株式会社	本社	東京都中央区

(注) 当社名古屋支店は、平成21年4月30日付をもって閉鎖いたしました。

(9) 従業員の状況

区 分	従 業 員 数	前連結会計年度末比増減数
社員	名 2,432	名 減23
契約社員	106	減 2
合計	2,538	減25

(注) 従業員数は、当社グループから当社グループ外への出向者および派遣者を除き、当社グループ外から当社グループへの出向者および派遣者を含む就業人員であります。

(10) 主要な借入先

借 入 先	借 入 額
株式会社三菱東京UFJ銀行	百万円 2,965
中央三井信託銀行株式会社	1,870
株式会社みずほコーポレート銀行	1,570

2. 会社の株式に関する事項

- (1) 発行可能株式総数 147,000,000株
- (2) 発行済株式の総数 48,000,000株（自己株式986株を含む）
- (3) 株主数 16,378名（前期末比3,179名増）
- (4) 発行済株式（自己株式を除く）の総数の10分の1以上の数の株式を有する株主

株主名	持株数
東急不動産株式会社	23,937,600株

■ <ご参考>

大株主の状況（上位10名）

株主名	持株数	持株比率
東急不動産株式会社	23,937.6千株	49.87%
東京急行電鉄株式会社	2,400.0	5.00
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	1,751.4	3.64
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,652.5	3.44
東急リパブル従業員持株会	1,346.0	2.80
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口4G）	890.8	1.85
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	652.9	1.36
株式会社東急コミュニティー	600.0	1.25
株式会社東急ハンズ	600.0	1.25
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	334.5	0.69

3. 会社の新株予約権等に関する事項

記載すべき事項はありません。

4. 会社役員に関する事項

(1) 取締役および監査役の状況

地位および氏名	担当および他の法人等の代表状況等
取締役会長 植木正威	東急不動産株式会社 代表取締役会長
代表取締役社長 袖山靖雄	社長執行役員 お客様相談室・コンプライアンス部・監査室・住宅営業本部担当
代表取締役 鈴木良一	副社長執行役員 経営管理本部・賃貸事業本部・地方支店担当
代表取締役 荒田邦宏	副社長執行役員 流通事業本部・関西支社担当 兼 流通事業本部長
取締役 勝俣宏	専務執行役員 ソリューション事業本部担当
取締役 平元詢二	常務執行役員 住宅営業本部長
取締役 青野昌博	常務執行役員 関西支社長
取締役 坂本恒男	常務執行役員 賃貸事業本部長
取締役 北川登士彦	常務執行役員 ソリューション事業本部長
取締役 渡辺和雄	執行役員 経営管理本部長
取締役 岩岡清巳	執行役員 流通事業本部副本部長
取締役 鈴木克久	東京急行電鉄株式会社 代表取締役副社長
取締役 土橋隆彦	株式会社東急コミュニティー 取締役会長
常勤監査役 大坂好明	
常勤監査役 山崎政昭	
監査役 垣本謙一郎	東京急行電鉄株式会社 常勤監査役
監査役 中島美博	株式会社東急ハンズ 代表取締役社長

- (注) 1. 取締役会長 植木正威および取締役 鈴木克久、土橋隆彦の各氏は、社外取締役であります。
 2. 常勤監査役 大坂好明および監査役 垣本謙一郎、中島美博の各氏は、社外監査役であります。
 3. 監査役 垣本謙一郎氏は、東京急行電鉄株式会社において財務業務の経験があり、財務および会計に関する相当程度の知見を有しております。
 4. 当事業年度中の会社役員の変動は、次のとおりであります。
 ・平成20年6月23日開催の当社第38回定時株主総会の終結の時をもって、小芦昌雄、西東清明の各氏は、任期満了により監査役を退任いたしました。
 ・平成20年6月23日開催の当社第38回定時株主総会において、山崎政昭、中島美博の各氏は、新たに監査役に選任され就任いたしました。なお、同日付にて山崎政昭氏は、常勤監査役に就きました。
 ・平成21年3月31日付をもって、取締役 鈴木良一氏の代表権を解職いたしました。

5. 当社は、執行役員制度を導入しており、上記取締役兼務者以外の執行役員は、馬岡礼、床井文男、植村政美、高村英有、金山邦夫、岡部芳典、三木克志、鈴木雅、金木信の各氏であります。
6. 平成21年4月1日付での会社役員の異動は次のとおりであります。

地位および氏名	担当および他の法人等の代表状況等
代表取締役社長 袖山靖雄	社長執行役員
代表取締役 荒田邦宏	副社長執行役員 お客様相談室・コンプライアンス部・監査室・経営管理本部担当
取締役 平元詢二	常務執行役員 流通事業本部長
取締役 渡辺和雄	常務執行役員 経営管理本部長
取締役 鈴木良一	(副社長執行役員の退任および経営管理本部・賃貸事業本部・地方支店担当の解除)
取締役 勝俣宏	(専務執行役員の退任およびソリューション事業本部担当の解除)

(2) 重要な兼職の状況

区分	氏名	兼職先および兼職内容
取締役	植木正威	東京急行電鉄株式会社 社外取締役 株式会社東急コミュニティー 社外取締役 株式会社東急レクリエーション 社外監査役
	袖山靖雄	東急不動産株式会社 取締役 株式会社東急コミュニティー 社外取締役
	鈴木克久	シロキ工業株式会社 社外取締役
監査役	中島美博	東急不動産株式会社 取締役

(注) 取締役 土橋隆彦氏は、東急不動産株式会社の取締役を兼職しておりましたが、平成20年6月26日開催の同社第76回定時株主総会の終結の時をもって、同社取締役を退任いたしました。

(3) 取締役および監査役の報酬等の額

区分	支給人員	支給額
取締役	13名	224百万円
監査役	6名	42百万円
合計 (うち社外役員)	19名 (7名)	267百万円 (29百万円)

- (注) 1. 取締役の支給額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含めておりません。
2. 監査役の支給人員および支給額には、平成20年6月23日開催の当社第38回定時株主総会の終結の時をもって退任した監査役2名（うち社外監査役1名）を含んでおります。
3. 支給額には、以下のものを含んでおります。
- ・第39回定時株主総会において付議予定の役員賞与
平成21年3月31日に在任する取締役13名に対する額14百万円、同監査役4名に対する額1百万円（うち社外役員6名に対する額2百万円）
 - ・当事業年度に係る役員退職慰労金の支払に対する引当金繰入額
取締役13名に対する額37百万円、監査役6名に対する額5百万円（うち社外役員7名に対する額4百万円）
4. 上記支給額以外に、平成20年6月23日開催の当社第38回定時株主総会の決議をもって前事業年度に退任した取締役4名に対し役員退職慰労金135百万円を役員退職慰労引当金から支給しております。なお、この支給額には、過年度の事業報告において開示しております役員退職慰労金の支払に対する引当金繰入額16百万円が含まれております。
5. 平成20年6月23日開催の当社第38回定時株主総会の終結の時をもって退任した監査役2名（うち社外監査役1名）に対し、第39回定時株主総会において付議予定の役員退職慰労金として、27百万円（うち社外監査役に対する額1百万円）の支給を予定しております。なお、この支給予定額には、当事業年度および過年度の事業報告において開示しております役員退職慰労金の支払に対する引当金繰入額6百万円（うち社外監査役に対する額0百万円）が含まれております。

(4) 社外役員に関する事項

区分	氏名	他の会社の業務執行取締役等の兼任状況	他の会社の社外役員の兼任状況	当事業年度における主な活動状況
取締役	植木正威	東急不動産株式会社の代表取締役会長であり、同社は当社と同一の事業の部類に属する取引（不動産の販売、賃貸および仲介）を行っております。また、当社との間に不動産の販売受託等取引があります。	東京急行電鉄株式会社 社外取締役 株式会社東急コミュニティー 社外取締役 株式会社東急レクリエーション 社外監査役	当事業年度に開催された取締役会11回の全てに出席し、東急不動産株式会社での豊富な経験および経営者としての見地から、議案審議等に必要な発言を適宜行っております。
	鈴木克久	東京急行電鉄株式会社の代表取締役副社長であり、同社は当社と同一の事業の部類に属する取引（不動産の販売および賃貸）を行っております。また、当社との間に不動産の販売受託等取引があります。	シロキ工業株式会社 社外取締役	当事業年度に開催された取締役会11回のうち10回に出席し、東京急行電鉄株式会社での豊富な経験および経営者としての見地から、議案審議等に必要な発言を適宜行っております。
	土橋隆彦	株式会社東急コミュニティーの取締役会長であり、同社は当社と同一の事業の部類に属する取引（不動産の賃貸および仲介）を行っております。また、当社との間に施設の賃借・管理委託等取引があります。	—	当事業年度に開催された取締役会11回の全てに出席し、株式会社東急コミュニティーでの豊富な経験および経営者としての見地から、議案審議等に必要な発言を適宜行っております。

区分	氏名	他の会社の業務執行取締役等の兼任状況	他の会社の社外役員の兼任状況	当事業年度における主な活動状況
監査役	大坂好明	—	—	当事業年度に開催された取締役会11回および監査役会11回の全てに出席し、東急不動産株式会社での監査・コンプライアンス部門の業務経験等を活かし、取締役の職務執行の監査等職務を遂行する上で必要な発言を適宜行っております。
	垣本謙一郎	—	—	当事業年度に開催された取締役会11回および監査役会11回の全てに出席し、東京急行電鉄株式会社における常勤監査役としての見地から取締役の職務執行の監査等職務を遂行する上で必要な発言を適宜行っております。
	中島美博	株式会社東急ハンズの代表取締役社長であり、同社との間に営業および事務に係る物品の購入等の取引があります。	—	就任後、当事業年度に開催された取締役会8回および監査役会9回の全てに出席し、東急不動産株式会社および株式会社東急ハンズでの豊富な経験と幅広い見識をもって取締役の職務執行の監査等職務を遂行する上で必要な発言を適宜行っております。

- (注) 1. 上記社外役員が当社親会社または当社親会社の子会社（当社を除く）から当事業年度の役員として受けた報酬等の額は176百万円であります。
 2. 上記社外役員と当社との間で、職務を行うにつき、善意でかつ重大な過失がないときは、会社法第423条第1項の責任について、会社法第427条第1項に基づき、会社法第425条第1項に規定する最低責任限度額を限度とする契約を締結しております。

5. 会計監査人の状況

(1) 会計監査人の名称

新日本有限責任監査法人

(注) 新日本監査法人は、公認会計士法に定める監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日付をもって、新日本有限責任監査法人へ名称変更しております。

(2) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

- | | |
|------------------------------------|-------|
| ① 当事業年度に係る会計監査人としての報酬等の額 | 48百万円 |
| ② 当社および当社子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額 | 48百万円 |

(注) 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できないため、当事業年度に係る報酬等の額には、これらの合計額を記載しております。

(3) 非監査業務の内容

内部統制評価体制構築に関する助言業務

(4) 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

当社は、会社法第340条に定める監査役会による会計監査人の解任のほか、会計監査人の独立性および審査体制その他会計監査人の職務遂行において適格性・信頼性に問題があると判断した場合には、会社法等に定める手続きに従い、会計監査人の解任または不再任に関する議題を株主総会に提案いたします。

6. 業務の適正を確保するための体制

取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制についての取締役会における決定内容は、次のとおりであります。

① 取締役の職務の執行に係る情報の保存、および管理に関する体制

取締役会議事録等、取締役の職務の執行に係る情報について、「文書管理規程」、「情報セキュリティ規程」等、社内規程に則り、保存、および管理を行うこととしている。

② 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

損失の危険の管理に関して、各部門が、各部門の業務執行に付随する業績リスク、並びに法令・企業倫理の遵守等に関するリスクを管理しており、法令・企業倫理の遵守に関するリスクについては、あわせて業務執行部門から独立したコンプライアンス部、お客様相談室が、リスク情報の収集を行うとともに、リスク情報を継続的にモニタリングしている。

更に、子会社を含めた全社に関連する業務執行におけるリスクに関しては、一般管理部門、並びに前述2部署にて管理する体制としている。また、全てのリスクに対する管理体制の有効性について、業務執行部門から独立した内部監査部門として監査室が監査している。また、リスクが顕在化した場合の対応ルールとして、「危機管理規程」を策定、コンプライアンス委員会を中心とした危機管理体制を整備するなどリスク管理に取り組んでいる。

③ 取締役の職務の執行が効率的に行われる事を確保する為の体制

取締役の職務の効率性を確保するための体制として、「職務権限規程」に則り職務執行を行い、取締役会、経営会議、執行役員会議にて重要事項の決定を行うこととしている。

更に、執行役員制度を導入することにより、経営の意思決定・監督と業務執行の機能を明解に分離し、取締役の職務の効率性を確保している。

④ 取締役・使用人の職務の執行が法令、および定款に適合する事を確保する為の体制

取締役、および使用人の職務の執行が法令、および定款に適合することを確保するための体制として、当社の経営方針、経営理念を踏まえて作成した「東急リバブル行動規範」にて関係法令等の遵守を掲げており、更にコンプライアンス部が法令等遵守の統轄を行うことでコンプライアンス体制の確立を図り、監査室が「内部監査規程」に則り内部監査を実施するなど、法令、および定款への適合性の確保に取り組んでいる。

また、コンプライアンス体制の基本方針を「コンプライアンス基本規程」に定め、代表取締役を委員長としコンプライアンス部を事務局とするコンプライアンス委員会を設置。コンプライアンス体制の機能状況をモニタリングする体制を構築しており、あわせてコンプライアンス意識向上に向けた社内浸透活動などにも取り組んでいる。

なお、反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方として、当社は、反社会的勢力による経営活動への関与の防止や当該勢力による被害を防止する観点から、反社会的勢力との一切の関係を遮断することとしている。

⑤ (株式会社、並びにその親会社、および子会社からなる) 企業集団における業務の適正を確保する為の体制

当社は、親会社である東急不動産株式会社を中心とする東急不動産グループの「東急不動産グループ行動基準」に基づき、企業活動を行っている。

当社の子会社については、「関係会社管理規程」に則り、各子会社を管理する部門・部署がそれぞれの子会社の管理を行っている。

また、当社および当社の子会社における財務報告の信頼性の確保に向け、「財務報告に係る内部統制に関する基本方針」および「財務報告に係る内部統制基本規程」を定め、金融商品取引法が求める財務報告に係る内部統制報告制度に適切に対応している。

⑥ 監査役がその職務を補助すべき使用人を置く事を求めた場合におけるその使用人に関する事項

⑦ その使用人の取締役からの独立性に関する事項

監査役の監査業務を補助する使用人を配置している。また、当該使用人に関する人事異動等の決定については、監査役の事前承認を必要とすることで、取締役からの独立性を確保している。

⑧ 取締役、および使用人が監査役に報告する為の体制その他監査役の報告に関する体制

取締役、および使用人が監査役に報告するための体制その他監査役の報告に関する体制として、取締役および使用人が監査役会等を通じて定期的に報告するとともに、会社に著しい損害を及ぼす恐れのある事実を発見した場合は、直ちに報告するものとしている。また、「監査役会規程」、「監査役監査基準」に、監査役が取締役および使用人に対し事業の報告を求めること、監査役会が、必要に応じて会計監査人・取締役・内部監査部門等の使用人その他の者に対して報告を求めること等を定めている。

⑨ その他監査役が実効的に行われる事を確保する為の体制

その他監査役が実効的に行われることを確保する体制として、「監査役会規程」、「監査役監査基準」に、監査役が必要に応じ、取締役と協議の上、内部監査部門等に対して調査を求めること、監査役会が内部監査部門に対して内部統制システムに係る状況とその監査結果の報告を求めること、監査役および監査役会が会計監査人から監査計画の概要を受領し、会計監査人が把握した内部統制システムの状況、リスクの評価、および監査重点項目等について説明を受け、意見交換を行うことなどを定めている。

■連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	当連結会計年度 (平成21年3月31日現在)	<ご参考> 前連結会計年度 (平成20年3月31日現在)	科 目	当連結会計年度 (平成21年3月31日現在)	<ご参考> 前連結会計年度 (平成20年3月31日現在)
(資 産 の 部)			(負 債 の 部)		
流動資産	30,773	29,857	流動負債	23,769	24,849
現金及び預金	7,543	9,320	支払手形及び買掛金	40	338
受取手形及び売掛金	340	636	短期借入金	4,596	3,816
有価証券	8,343	64	未払金	1,357	2,171
たな卸資産	—	9,735	未払法人税等	270	2,888
販売用不動産	7,976	—	前受金	1,921	2,135
仕掛販売用不動産	1,084	—	受託預り金	11,186	7,003
繰延税金資産	937	1,760	預り金	2,434	2,685
短期貸付金	503	4,450	賞与引当金	1,103	2,639
立替金	3,386	3,321	役員賞与引当金	15	68
その他	686	574	その他	841	1,102
貸倒引当金	△29	△7	固定負債	9,342	6,472
固定資産	23,681	23,455	長期借入金	3,618	814
有形固定資産	10,795	10,949	退職給付引当金	3,951	3,522
建物及び構築物	5,020	5,077	役員退職慰労引当金	282	374
土地	5,543	5,595	その他	1,490	1,761
その他	231	276	負債合計	33,111	31,321
無形固定資産	3,276	2,144	(純 資 産 の 部)		
投資その他の資産	9,609	10,362	株主資本	21,148	21,571
投資有価証券	2,283	3,276	資本金	1,396	1,396
敷金及び保証金	3,660	3,774	資本剰余金	944	944
繰延税金資産	1,669	1,279	利益剰余金	18,809	19,232
その他	2,120	2,109	自己株式	△0	△0
貸倒引当金	△125	△78	評価・換算差額等	191	361
資産合計	54,455	53,313	その他有価証券評価差額金	191	361
			少数株主持分	3	58
			純資産合計	21,343	21,991
			負債及び純資産合計	54,455	53,313

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

■連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	当連結会計年度	<ご参考> 前連結会計年度
	(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)	(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)
営業収益	54,346	68,085
営業原価	48,769	53,487
営業総利益	5,576	14,598
販売費及び一般管理費	3,893	4,954
営業利益	1,683	9,644
営業外収益	156	186
受取利息	49	40
受取配当金	28	26
保険配当金	25	50
受取立退料	—	24
その他	52	43
営業外費用	175	97
支払利息	77	79
貸倒引当金繰入額	48	—
支払手数料	26	16
その他	21	1
経常利益	1,664	9,733
特別利益	164	304
固定資産売却益	140	285
保険差益	23	—
貸倒引当金戻入額	—	18
特別損失	277	—
減損損失	145	—
固定資産売却損	111	—
固定資産圧縮損	20	—
税金等調整前当期純利益	1,551	10,037
法人税、住民税及び事業税	320	3,785
法人税等調整額	548	527
少数株主利益	0	21
当期純利益	681	5,702

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

事
業
報
告

連
結
計
算
書
類

個
別
計
算
書
類

監
査
報
告

お
知
ら
せ

■連結株主資本等変動計算書 (平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)

(単位:百万円)

	株主資本					評価・換算差額等		少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
前期末残高	1,396	944	19,232	△0	21,571	361	361	58	21,991
当期変動額									
剰余金の配当	—	—	△1,103	—	△1,103	—	—	—	△1,103
当期純利益	—	—	681	—	681	—	—	—	681
自己株式の取得	—	—	—	△0	△0	—	—	—	△0
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	—	—	—	—	—	△169	△169	△55	△225
当期変動額合計	—	—	△422	△0	△422	△169	△169	△55	△648
当期末残高	1,396	944	18,809	△0	21,148	191	191	3	21,343

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

■(ご参考)

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	当連結会計年度 (平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)	<ご参考> 前連結会計年度 (平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,366	△8,370
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,570	△2,026
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,479	△2,603
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)	2,275	△12,999
現金及び現金同等物の期首残高	13,770	26,770
現金及び現金同等物の期末残高	16,046	13,770

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

(連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記)

1. 連結の範囲に関する事項
 - 連結子会社の数 …9社
 - 連結子会社の名称 …ティ・エル(株)、東急リパブル札幌(株)、東急リパブル名古屋(株)、東急リパブル九州(株)、エル・スタッフ(株)、東急リパブルスタッフ(株)、リパブルアセットマネジメント(株)、リパブル・ピーエイ(株)、東京レジデンシャルサービス(株)
2. 持分法の適用に関する事項
 - 持分法を適用しない関連会社の名称…リープ特定目的会社、合同会社Kアセット、(有)浜比嘉インベスツメンツ
 - 持分法を適用しない理由 …持分法非適用会社は、当期純損益及び利益剰余金等に与える影響が軽微であり、全体としても連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないため、持分法を適用しておりません。
3. 会計処理基準に関する事項
 - (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法
 - ① 有価証券
 - a 満期保有目的の債券 …償却原価法(定額法)
 - b その他有価証券及び関連会社有価証券
 - 時価のあるもの …決算末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)
 - 時価のないもの …移動平均法による原価法
なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)の損益のうち、当社グループに帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「投資有価証券」を加減する処理を行っております。
 - ② デリバティブ …時価法
 - ③ たな卸資産
 - 販売用不動産及び仕掛販売用不動産…個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)
 - (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法
 - ① 有形固定資産(リース資産を除く)…定率法を採用しております。
ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については、定額法を採用しております。
なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。ただし、平成10年3月31日以前に取得した建物については、平成10年度税制改正前の耐用年数を適用しております。
 - ② 無形固定資産(リース資産を除く)…定額法を採用しております。
なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。
 - ③ リース資産
 - 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産…リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。
なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。
 - (3) 重要な引当金の計上基準
 - ① 貸倒引当金 …債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率等により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。
 - ② 賞与引当金 …従業員に対して支給する賞与の支払いに備えるため、支給見込額に基づき計上しております。
 - ③ 役員賞与引当金 …役員に対して支給する賞与の支払いに備えるため、支給見込額に基づき計上しております。
 - ④ 退職給付引当金 …従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。
過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(3年)による定額法により発生した連結会計年度から費用処理しております。

- 数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（3年）による定額法により発生した翌連結会計年度から費用処理しております。
- ⑤ 役員退職慰労引当金 …… 当社は、役員退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。
- (4) その他連結計算書類の作成のための重要な事項
- ① 重要なヘッジ会計の方法
- a ヘッジ会計の方法 …… 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。
- b ヘッジ手段とヘッジ対象 …… (ヘッジ手段) (ヘッジ対象)
金利スワップ 借入金の利息
- c ヘッジ方針 …… 当社グループでは、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。
- d ヘッジ有効性評価の方法 …… 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。
- ② 消費税等の会計処理 …… 税抜方式としております。なお、資産等に係る控除対象外の消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用としております。
4. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項
連結子会社の資産及び負債の評価方法は、全面時価評価法によっております。

(会計方針の変更)

リース取引に関する会計基準等

所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号（平成5年6月17日（企業会計審議会第一部会）、平成19年3月30日改正））及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号（平成6年1月18日（日本公認会計士協会 会計制度委員会）、平成19年3月30日改正））を適用しております。

なお、平成20年3月31日以前に契約を行ったリース契約につきましては、通常の賃貸借処理に準じた方法によっております。

これによる損益に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

連結貸借対照表

財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令（平成20年8月7日内閣府令第50号）が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」に区分掲記しております。

なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」は、それぞれ9,409百万円、326百万円であります。

(連結貸借対照表に関する注記)

1. 担保に供されている資産

資産の内容及びその金額

有価証券	324百万円
投資有価証券	371
敷金及び保証金	10
合計	706百万円

上記の有価証券、投資有価証券、敷金及び保証金は宅地建物取引業法に基づく営業保証金710百万円に対して供託しているものであります。

2. 有形固定資産の減価償却累計額 3,836百万円

3. 保証債務の内容及びその金額

被保証者	保証金額（百万円）	保証債務の内容
住宅ローン利用顧客	24	住宅ローンの保証
つなぎ住宅ローン利用顧客	95	つなぎ住宅ローンの保証
合計	119	

4. 投資有価証券のうち持分法非適用関連会社に対するものは、次のとおりであります。

その他の関係会社有価証券 413百万円

5. 追加情報

リバブルアセットマネジメント(株) (連結子会社) が保有している賃貸用不動産の一部 (当連結会計年度末608百万円) については1年以内に売却する方針を決定したことから、当連結会計年度末に「有形固定資産」から「販売用不動産」に振り替えております。

(連結損益計算書に関する注記)

1. 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額

営業原価 49百万円

2. 減損損失

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産について減損損失を計上しております。

場所	用途	種類	金額 (百万円)
東京都大田区	賃貸用ビル	建物及び土地	115
東京都渋谷区他	営業店舗	建物	30

当社グループは、原則として賃貸用資産・営業店舗については個別資産ごと、それ以外の共用資産等については事業部門等の単位でグルーピングしております。

賃貸用ビルの売却契約締結及び営業店舗の統廃合に伴い、事業の用に供されなくなることが見込まれる上記の資産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失 (145百万円) として特別損失に計上いたしました。

なお、賃貸用ビルは売買契約価額、営業店舗における回収可能価額については売却等が困難なため零円で評価しております。

(連結株主資本等変動計算書に関する注記)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式	48,000,000株	—	—	48,000,000株

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式	632株	354株	—	986株

(注) 普通株式増加の内訳は次のとおりであります。

単元未満株式の買取請求 354株

3. 当連結会計年度中に行った剰余金の配当に関する事項

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
平成20年6月23日 定時株主総会	普通株式	1,103百万円	23円	平成20年3月31日	平成20年6月24日

4. 当連結会計年度の末日後に行う剰余金の配当に関する事項

決議 (予定)	株式の種類	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
平成21年6月22日 定時株主総会	普通株式	479百万円	10円	平成21年3月31日	平成21年6月23日

(1株当たり情報に関する注記)

1株当たり純資産額 444.60円

1株当たり当期純利益 14.19円

貸借対照表

(単位:百万円)

科 目	当事業年度 (平成21年3月31日現在)	<ご参考> 前事業年度 (平成20年3月31日現在)
(資 産 の 部)		
流動資産	28,608	30,752
現金及び預金	6,597	8,544
売掛金	323	574
有価証券	8,323	54
販売用不動産	7,367	8,214
仕掛販売用不動産	1,084	—
前渡金	7	15
前払費用	409	457
繰延税金資産	895	1,727
短期貸付金	—	7,800
立替金	3,387	3,314
その他	236	63
貸倒引当金	△25	△15
固定資産	24,083	20,933
有形固定資産	4,633	4,939
建物	2,802	3,054
構築物	57	63
機械及び装置	7	9
器具備品	191	239
土地	1,571	1,571
リース資産	3	—
建設仮勘定	0	1
無形固定資産	3,262	2,120
借地権	985	985
ソフトウェア	2,127	984
電話加入権	149	149
その他	0	0
投資その他の資産	16,187	13,873
投資有価証券	1,583	2,497
関係会社株式	1,097	990
その他の関係会社有価証券	413	425
長期貸付金	—	137
関係会社長期貸付金	6,017	3,075
破産更生債権等	129	84
長期前払費用	757	659
繰延税金資産	1,506	1,160
敷金及び保証金	3,589	3,707
保険積立金	501	501
その他	731	726
貸倒引当金	△139	△91
資産合計	52,691	51,686

科 目	当事業年度 (平成21年3月31日現在)	<ご参考> 前事業年度 (平成20年3月31日現在)
(負 債 の 部)		
流動負債	23,143	24,209
買掛金	40	338
短期借入金	3,800	3,800
1年内返済予定の長期借入金	796	16
リース債務	0	—
未払金	1,341	2,132
未払費用	532	670
未払法人税等	73	2,762
未払消費税等	181	316
前受金	1,719	1,937
受託預り金	11,186	7,003
預り金	2,244	2,518
賞与引当金	1,063	2,597
役員賞与引当金	15	68
その他	147	49
固定負債	8,589	5,624
長期借入金	3,618	814
リース債務	2	—
退職給付引当金	3,915	3,494
役員退職慰労引当金	282	374
預り敷金及び保証金	719	781
その他	51	159
負債合計	31,732	29,833
(純 資 産 の 部)		
株主資本	20,768	21,491
資本金	1,396	1,396
資本剰余金	944	944
資本準備金	944	944
利益剰余金	18,428	19,151
利益準備金	145	145
その他利益剰余金	18,283	19,005
別途積立金	15,000	12,000
繰越利益剰余金	3,283	7,005
自己株式	△0	△0
評価・換算差額等	191	361
その他有価証券評価差額金	191	361
純資産合計	20,959	21,852
負債及び純資産合計	52,691	51,686

(注)記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

■損益計算書

(単位：百万円)

科 目	当事業年度 (平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)	<ご参考> 前事業年度 (平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)
営業収益	48,000	64,021
営業原価	43,209	49,686
営業総利益	4,790	14,335
販売費及び一般管理費	3,893	4,954
営業利益	897	9,380
営業外収益	317	260
受取利息	191	109
有価証券利息	5	9
受取配当金	28	26
保険配当金	25	50
その他	67	64
営業外費用	174	76
支払利息	77	47
貸倒引当金繰入額	48	11
支払手数料	26	16
その他	21	1
経常利益	1,040	9,564
特別利益	23	23
保険差益	23	—
貸倒引当金戻入額	—	23
特別損失	50	—
減損損失	30	—
固定資産圧縮損	20	—
税引前当期純利益	1,014	9,588
法人税、住民税及び事業税	30	3,590
法人税等調整額	602	535
当期純利益	381	5,463

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書 (平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)

(単位:百万円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計
				別途積立金	繰越利益 剰余金		
前期末残高	1,396	944	944	145	12,000	7,005	19,151
当期変動額							
剰余金の配当	-	-	-	-	-	△1,103	△1,103
別途積立金の積立	-	-	-	-	3,000	△3,000	-
当期純利益	-	-	-	-	-	381	381
自己株式の取得	-	-	-	-	-	-	-
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	-	-	-	-	-	-	-
当期変動額合計	-	-	-	-	3,000	△3,722	△722
当期末残高	1,396	944	944	145	15,000	3,283	18,428

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額等 合計	
前期末残高	△0	21,491	361	361	21,852
当期変動額					
剰余金の配当	-	△1,103	-	-	△1,103
別途積立金の積立	-	-	-	-	-
当期純利益	-	381	-	-	381
自己株式の取得	△0	△0	-	-	△0
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	-	-	△169	△169	△169
当期変動額合計	△0	△722	△169	△169	△892
当期末残高	△0	20,768	191	191	20,959

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 資産の評価基準及び評価方法
- (1) 有価証券の評価基準及び評価方法
- ① 満期保有目的の債券 …償却原価法（定額法）
- ② 子会社株式 …移動平均法による原価法
- ③ その他有価証券及び関連会社有価証券
- 時価のあるもの …決算末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）
- 時価のないもの …移動平均法による原価法
- なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）の損益のうち、当社に帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「投資有価証券」または「その他の関係会社有価証券」を加減する処理を行っております。
- (2) デリバティブ …時価法
- (3) たな卸資産の評価基準及び評価方法
販売用不動産及び仕掛販売用不動産…個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）
2. 固定資産の減価償却の方法
- (1) 有形固定資産（リース資産を除く）…定率法を採用しております。
ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法を採用しております。
なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。ただし、平成10年3月31日以前に取得した建物については、平成10年度税制改正前前の耐用年数を適用しております。
- (2) 無形固定資産（リース資産を除く）…定額法を採用しております。
なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。
- (3) リース資産
所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産…リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。
なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。
3. 引当金の計上基準
- (1) 貸倒引当金 …債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。
- (2) 賞与引当金 …従業員に対して支給する賞与の支払いに備えるため、支給見込額に基づき計上しております。
- (3) 役員賞与引当金 …役員に対して支給する賞与の支払いに備えるため、支給見込額に基づき計上しております。
- (4) 退職給付引当金 …従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。
過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（3年）による定額法により発生した事業年度から費用処理しております。
数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（3年）による定額法により発生した翌事業年度から費用処理しております。
- (5) 役員退職慰労引当金 …役員退職慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。
4. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項
- (1) ヘッジ会計の方法
- ① ヘッジ会計の方法 …金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。
- ② ヘッジ手段とヘッジ対象 …(ヘッジ手段) (ヘッジ対象)
金利スワップ 借入金の利息
- ③ ヘッジ方針 …当社では、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。
- ④ ヘッジ有効性評価の方法 …金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。
- (2) 消費税等の会計処理 …税抜方式としております。なお、資産等に係る控除対象外の消費税及び地方消費税は、当事業年度の費用としております。

(会計方針の変更)

リース取引に関する会計基準等

所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当事業年度より、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号（平成5年6月17日（企業会計審議会第一一部会）、平成19年3月30日改正））及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号（平成6年1月18日（日本公認会計士協会 会計制度委員会）、平成19年3月30日改正））を適用しております。

なお、平成20年3月31日以前に契約を行ったリース契約につきましては、通常の賃貸借処理に準じた方法によっております。

これによる損益に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

貸借対照表

財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令（平成20年8月7日内閣府令第50号）が適用となることに伴い、前事業年度において、「販売用不動産」として掲記されていたものは、当事業年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」に区分掲記しております。

なお、前事業年度の「販売用不動産」に含まれる「仕掛販売用不動産」は、326百万円であります。

(貸借対照表に関する注記)

1. 担保に供されている資産

資産の内容及びその金額

有価証券	304百万円
投資有価証券	351
合計	656百万円

上記の有価証券及び投資有価証券は、宅地建物取引業法に基づく営業保証金660百万円に対して供託しているものであります。

2. 有形固定資産の減価償却累計額 3,565百万円

3. 保証債務の内容及びその金額

被保証者	保証金額（百万円）	保証債務の内容
住宅ローン利用顧客	24	住宅ローンの保証
つなぎ住宅ローン利用顧客	95	つなぎ住宅ローンの保証
合計	119	

4. 関係会社に対する金銭債権・債務

短期金銭債権	1,148百万円
長期金銭債権	6,017
短期金銭債務	6,187

(損益計算書に関する注記)

1. 関係会社との取引高

営業収益	3,155百万円
営業費用	1,637
営業取引以外の取引高	205

2. 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額

営業原価	49百万円
------	-------

3. 減損損失

当事業年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上しております。

場所	用途	種類	金額（百万円）
東京都渋谷区他	営業店舗	建物	30

当社は、原則として賃貸用資産・営業店舗については個別資産ごと、それ以外の共用資産等については事業部門等の単位でグループピングしております。

営業店舗の統廃合に伴い、事業の用に供されなくなることが見込まれる上記の資産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（30百万円）として特別損失に計上いたしました。

なお、回収可能価額については、売却等が困難なため零円で評価しております。

(株主資本等変動計算書に関する注記)

自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式	632株	354株	—	986株

(注) 普通株式増加の内訳は次のとおりであります。

単元未満株式の買取請求

354株

(税効果会計に関する注記)

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(繰延税金資産)	
前受斡旋手数料	322百万円
貸倒引当金繰入限度超過額	65
賞与引当金	431
販売用不動産評価損	54
未払社会保険料	35
退職給付引当金	1,589
役員退職慰労引当金	114
未払事業税	19
繰越欠損金	188
その他	136
繰延税金資産小計	2,958百万円
評価性引当額	△141
繰延税金資産合計	2,817百万円
(繰延税金負債)	
前払年金費用	△284百万円
その他有価証券評価差額金	△130
繰延税金負債合計	△415百万円
繰延税金資産の純額	2,401百万円

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

- | | |
|---------------------------------|--------|
| 1. 当事業年度の末日におけるリース物件の取得原価相当額 | 605百万円 |
| 2. 当事業年度の末日におけるリース物件の減価償却累計額相当額 | 330百万円 |
| 3. 当事業年度の末日におけるリース物件の未経過リース料相当額 | 274百万円 |

(関連当事者との取引に関する注記)

属性	会社等の名称	議決権の所有 (被所有)割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
親会社	東急不動産(株)	被所有	同社が分譲する住宅等の販売受託	住宅等の販売受託等 (注) 1	1,963	売掛金	22
		直接 49.9				立替金	624
		間接 2.8	役員の兼任	資金の貸付 (注) 2 受取利息 (注) 2	2,287 11	前受金	373
						受託預り金	1,805
子会社	リバブルアセット マネジメント(株)	所有	同社が賃貸する住宅等の管理受託 役員の兼任	貸付金の回収 (注) 3 受取利息 (注) 3	858 151	短期貸付金	—
		直接 100.0				関係会社 長期貸付金	6,012
その他の 関係会社	東京急行電鉄(株)	被所有	同社が分譲する住宅等の販売受託 役員の兼任	住宅等の販売受託等 (注) 1	951	売掛金	24
		直接 5.0				立替金	465
						前受金	170
						受託預り金	4,238

上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 受託に伴う手数料等の受入条件は、第三者との取引と比較して同等の条件で行っております。
2. 資金の貸付に係る取引金額は、短期貸付金の期中平均残高であり、受取利息は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。
3. 賃貸物件購入に係る貸付金について、回収858百万円を行ったものであります。なお、受取利息は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

(1株当たり情報に関する注記)

1株当たり純資産額	436.67円
1株当たり当期純利益	7.94円

独立監査人の監査報告書

平成21年5月19日

東急リバブル株式会社
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 公認会計士 百井俊次 ㊟
業務執行社員
指定有限責任社員 公認会計士 那須伸裕 ㊟
業務執行社員

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、東急リバブル株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。この連結計算書類の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結計算書類に対する意見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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結計算書類に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結計算書類の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東急リバブル株式会社及び連結子会社から成る企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

独立監査人の監査報告書

平成21年5月19日

東急リバブル株式会社
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 公認会計士 百井俊次 ㊞
業務執行社員
指定有限責任社員 公認会計士 那須伸裕 ㊞
業務執行社員

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、東急リバブル株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの第39期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。この計算書類及びその附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

監 査 報 告 書

当監査役会は、平成20年4月1日から平成21年3月31日までの第39期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の結果、監査役全員の一致した意見として、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

各監査役は、監査役会が定めた監査役監査基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）の状況を監視及び検証いたしました。なお、財務報告に係る内部統制については、取締役等及び新日本有限責任監査法人から当該内部統制の評価及び監査の状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書について検討いたしました。

さらに、会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- 一 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- 二 取締役の職務の執行に関する不正の行為または法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- 三 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する取締役の職務の執行についても、財務報告に係る内部統制を含め、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

平成21年5月25日

東急リバブル株式会社 監査役会

常勤監査役（社外監査役） 大坂好明 ㊟

常勤監査役 山崎政昭 ㊟

監査役（社外監査役） 垣本謙一郎 ㊟

監査役（社外監査役） 中島美博 ㊟

以上

当期の主な出来事

平成20年 4月 | 都内および関西にて2営業所を開設

4月3日、東急東横線「学芸大学」駅前に「学芸大学営業所」を開設しました。都内でも人気の高い住宅地を擁する同営業所では、マンション・戸建をメインにリテール営業を積極的に展開しております。また、同日、大阪府堺市のターミナル駅である「なかもず」駅前に、「なかもず営業所」を開設しました。同営業所周辺エリアでは、近年ファミリー層を中心に住宅需要が高まっており、マンションをメインにリテール営業を展開しております。



平成20年 5月 | 決算説明会を開催

5月23日、IR活動の一環として、都内にて平成19年度決算説明会を開催、証券アナリスト・機関投資家を対象に、平成19年度連結決算の概要等について説明を行いました。また、11月14日には、平成20年度第2四半期決算説明会を開催しております。なお、説明会の内容については当社ホームページをご覧ください。

(当社HP http://www.livable.co.jp/ir/003_2.html)



平成20年 4月

5月

6月

7月

8月

9月

平成20年 4月 | 当社社内および東急不動産グループ会社間におけるシナジー戦略の強化

当社社内および東急不動産グループ会社間の連携をより一層強化するため、4月よりシナジー戦略の推進に着手いたしました。

社内におけるシナジー戦略については、各事業部門が取得する情報を、部門を越えて共有・有効活用し、お客様サービスの充実と収益の拡大を図る取り組みです。また、グループ会社間においては、各社の取得する情報を共有・有効活用することで当社ならびにグループ全体の収益拡大に努めております。

平成20年 7月 | 不動産オークションサイト「AUC'S (オークス)」を開設

不動産仲介取引における価格形成の透明性の確保および販売機会の拡充を目的に、当社を含む不動産流通会社5社は、共同運営する不動産専門のオークションサイト「AUC'S」を開設いたしました。第1回目のオークションは、7月17日に開催され、オークションという新たな販売チャネルが加わることで、お客様の不動産取引の可能性が更に広がることとなりました。当期は、2回開催され、今後もオークションを開催していく予定です。





平成20年 8月 「コンプライアンス・キャラバン 2008」実施

当社グループは、コンプライアンス経営の強化に取り組むため、平成19年度よりコンプライアンス意識向上のための全社員向け説明会「コンプライアンス・キャラバン」を実施しております。当期のキャラバンでは、当社行動規範の解説や行動判断する際の留意事項について説明を行いました。引き続き、コンプライアンス経営の強化を通じて当社グループの企業価値向上に努めてまいります。



平成20年 12月 当社ホームページをリニューアル

多様化するお客様の不動産ニーズにお応えするため、当社ホームページをリニューアルいたしました。今回のリニューアルでは、国内でも導入例の少ない新機能（レコメンデーションエンジン「Rtoaster™」）を導入し、お客様が求めている情報を、高い精度で表示することが可能になりました。この他、仲介物件検索機能の強化を図るなど、年々重要性が高まっているインターネットからの顧客の取り込みに注力し、事業機会の確保に努めております。



10月

11月

12月

平成21年 1月

2月

3月

平成20年 11月 The 21st リバブル・クラシックコンサート開催

「東急こすもす会」（ユーザー等を対象とした会員組織）の会員様および取引先を対象に、毎年開催しているリバブル・クラシックコンサートを、11月9日、Bunkamuraオーチャードホールにて開催しました。第21回となる今回は「Classical Music of the MUSE」をテーマに、世界的女性指揮者西本智実さんを迎え、新日本フィルハーモニー交響楽団の迫力ある演奏を観客の皆様にお届けしました。



平成21年 1月 『とうきゅう KIDS PROGRAM』開催

1月18日、東急グループ主催の地域コミュニケーション活動『とうきゅう KIDS PROGRAM』（小学生のお子様を対象とした親子参加型の体験イベント）に、当社は“不動産の仕事体験・ぴったりのおうちを見つけてあげよう！”をテーマにイベントを開催しました。当日は不動産に関する〇×ゲームや画用紙を使った街づくりなどのプログラムを実施し、参加者の方々から「不動産の仕事に興味をもった」など、ご好評をいただきました。



1. ご住所・お名前に使用する文字に関してのご案内

株主様のご住所・お名前の文字に株券電子化後の新制度（振替制度）において使用できない漢字等が含まれている場合、その全部または一部を(株)証券保管振替機構（機構）が指定した文字に変換して、株主名簿に登録されております。

このため、株主様にご送付する通知物の宛先が、機構が指定した文字に置換えられる場合がありますので、ご了承ください。なお、株主様のご住所・お名前として登録されている文字については、お取引先の証券会社等にお問合わせください。

2. 株式に関する手続きの変更について

株券電子化実施に伴い、ご住所、お名前（法人等の代表者名を含む）、配当金受領方法等の変更および単元未満株式の買取請求の手続きの窓口が以下のとおり変更されています。なお、手続きおよびその際に必要となる書類等につきましては、窓口にてご確認ください。

一般口座	お取引先の証券会社
特別口座	口座管理機関（中央三井信託銀行）

（ご注意）未払配当金の支払いについては、これまでどおり株主名簿管理人（中央三井信託銀行）にお申出ください。

<配当金受取方法のご案内>

確実に配当金を受取るために、口座振込みによる配当金の受取りをお勧めします。なお、株券電子化実施にあわせ、従来の銀行振込に加えて、下記2種類の配当金の受取方法が新設されました。

「株式数比例配分方式」*1	各証券会社に保有している株式の数量に応じた配当金を、証券会社それぞれの口座で受取ることができます。配当金をそのまま株式等の再投資に充てたい方に便利な方法です。
「登録配当金受領口座方式」*2	保有しているすべての株式の配当金を、指定した1つの銀行等預金口座で受取ることができます。複数の銘柄を保有し、配当金を1つの口座で受取りたい方に便利な方法です。

*1 一部の株式が特別口座に登録されている場合、株式数比例配分方式は選択できません。

*2 ゆうちょ銀行の貯金口座は指定することはできません。

3. 上場株式配当等の支払いに関する通知書について

租税特別措置法の平成20年改正（平成20年4月30日法律第23号）により、平成21年1月以降にお支払いする配当金について株主様宛に配当金額や源泉徴収税額等を記載した「支払通知書」を送付することが義務づけられました。

- ・配当金領収証にてお受取りの株主様は年末または翌年初に「支払通知書」を送付いたしますので、ご確認ください。
- ・口座振込を指定されている株主様は配当金支払いの際送付している「配当金計算書」が「支払通知書」となります。

なお、両書類は確定申告を行う際、その添付資料としてご使用いただくことができますので、大切に保管してください。

■株主優待のご案内

対象株主

毎年3月31日の株主名簿に記録された1単元(100株)以上保有の株主様。

利用方法

①カタログお届け

<株主優待「ギフトカタログ」のお届け方法の変更について>

今年の株主優待「ギフトカタログ」につきましては、株主総会終了後にご送付申し上げております株式関係書類(決議ご通知、配当金関係書類)の封筒に同封して、郵便にてお届けいたします。

(昨年の宅配便によるお届けから、上記郵便でのお届けに変更しておりますので、ご注意ください。)

優待内容

■100~999株保有株主様..... 3,000円相当の商品

■1,000株以上保有株主様..... 5,000円相当の商品

いずれもギフトカタログの中から1点選択

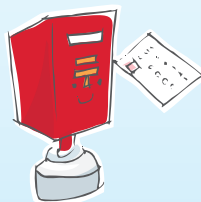
(カタログの内容は毎年見直します。)

②カタログから商品選択



お送りしたカタログから
お好きなものを選んで
ください。

③商品お申し込み



ご希望の商品が決まったらお申し込み
ハガキをご投函ください。

④商品お届け



お申し込みいただきました
商品をお届けいたします。

■株主メモ

事業年度 4月1日から翌年3月31日まで

定時株主総会 6月

基準日 定時株主総会・期末配当金：3月31日
中間配当金：9月30日

単元株式数 100株

公告方法 当社ホームページ (<http://www.livable.co.jp/>)
ただし、電子公告によることができない事故
その他のやむを得ない事由が生じたときは、
日本経済新聞に掲載して行います。

株主名簿管理人 東京都港区芝三丁目33番1号
中央三井信託銀行株式会社

同事務取扱所 〒168-0063
東京都杉並区和泉二丁目8番4号

(郵便物送付先)
電話照会先)

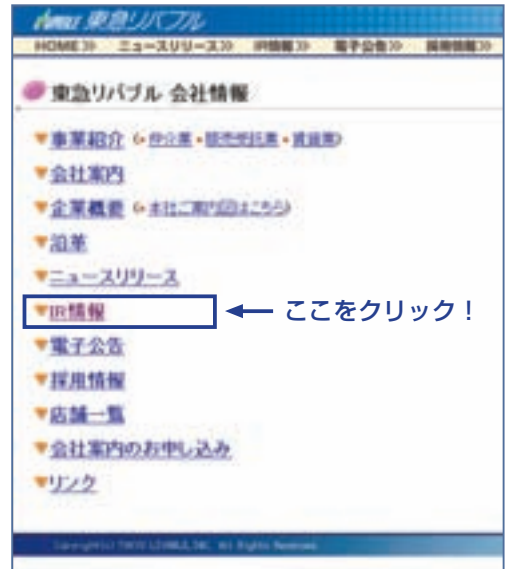
中央三井信託銀行株式会社 証券代行部
電話 0120-78-2031(フリーダイヤル)

同取次窓口 中央三井信託銀行株式会社 全国各支店
日本証券代行株式会社 本店および全国各支店

当社ホームページのIR情報も
あわせてご覧下さい。



← ここをクリック!



← ここをクリック!



東急リバブルのホームページ <http://www.livable.co.jp/>

東急リバブル株式会社

〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂1-9-5
(社)不動産協会会員 (社)不動産流通経営協会会員 (社)首都圏不動産公正取引協議会加盟
国土交通大臣免許(9)第2611号



(財)日本情報処理開発協会より個人情報の適切な
取扱いを実施している企業であることを認定する
「プライバシーマーク」を取得しています。