

# 第41期 中間報告書

(平成22年4月1日から平成22年9月30日まで)

## LIVABLE REPORT 2010



東急リバブル株式会社

証券コード：8879

## 株主の皆様へ

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。

ここに、東急リパブル株式会社 第41期中間報告書をお届けするにあたりまして、一言ご挨拶申し上げます。

当第2四半期（上半期）における不動産流通業界は、不動産価格の値ごろ感や低金利の継続などを背景に個人の不動産取引は堅調に推移いたしました。一方、事業および投資を目的とした法人の不動産取引につきましては、大型案件の取引が一部見受けられたものの、円高や海外経済の減速懸念などによる景気の下振れリスクが存在する中で、本格的な回復には至りませんでした。

このような状況の中、当社グループは、前期から推進してまいりました安定的な利益体質の確立を目的とした収支構造改革の総仕上げと成長路線へのシフトに取り組むべく、個人仲介を中心とした取引件数の積み上げによる収益の確保と、固定費を中心とした費用の削減に努めてまいりました。この結果、当第2四半期は、仲介業および販売受託業が好調に推移したものの、不動産販売業の買取再販事業において、買取案件を厳選したことによる再販件数の減少が影響し、営業収益は、265億22百万円（前年同期比3.6%減）となりました。一方、利益につきましては、費用削減効果が表われ、経常利益は31億33百万円（同195.7%増）、四半期純利益は19億36百万円（同297.1%増）となりました。

なお、当期（第41期）の中間配当につきましては、本年5月に発表いたしました配当予想どおり、その実施は見送らせていただきます。期末配当予想につきましては、通期の業績予想を勘案し、先の配当予想1株当たり13円から増額修正した1株当たり16円といたしております。

株主の皆様におかれましては、今後とも一層のご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

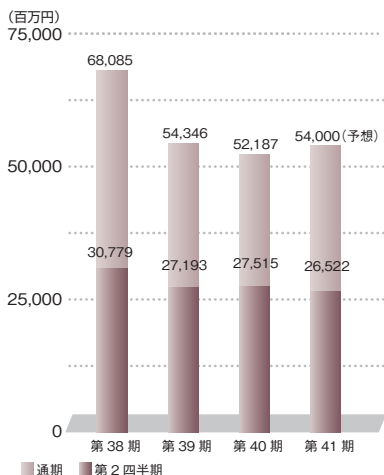


代表取締役社長  
袖山 靖雄

## 当第2四半期の実績報告

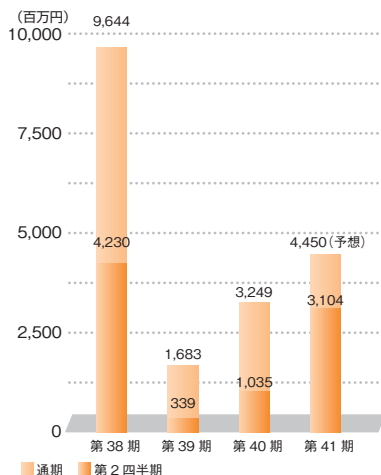
### 連結営業収益

265億22百万円（前年同期比3.6%減）



### 連結営業利益

31億4百万円（前年同期比199.8%増）

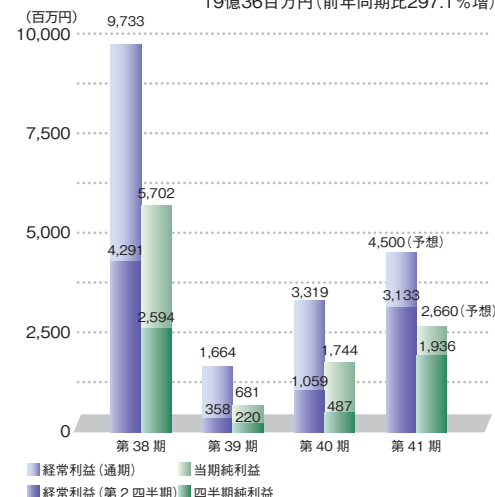


### 連結経常利益

31億33百万円（前年同期比195.7%増）

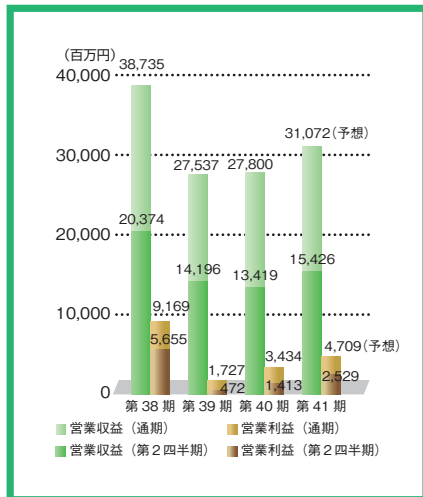
### 連結四半期（当期）純利益

19億36百万円（前年同期比297.1%増）

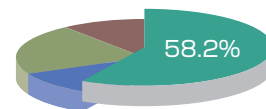
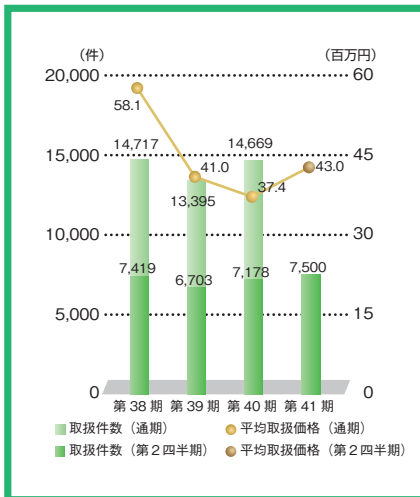


■ 仲介業

営業収益・営業利益



取扱件数・平均取扱価格 (売買仲介のみ)



上半期の活動実績

リテール（個人仲介）部門は、インターネットを活用した情報量の拡大およびユーザーフォロー体制の強化により取扱件数の拡大に注力。

ホールセール（法人仲介）部門は、事業法人、投資法人などの大口の資産売却案件に取り組む。

この結果、取扱件数、平均取扱価格ともに前年同期を上回り、営業収益は前年同期比15.0%増。

下半期の活動方針

リテール部門は、ユーザー向けサービスの拡充を図るとともに地域深耕の徹底により収益拡大に努める。

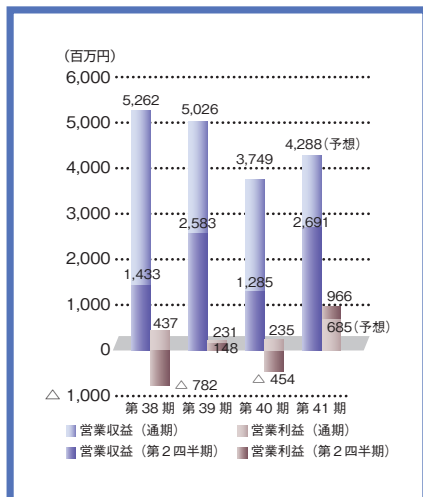
ホールセール部門は、収益不動産案件への取り組みを強化し、事業機会の拡大に注力。



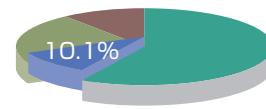
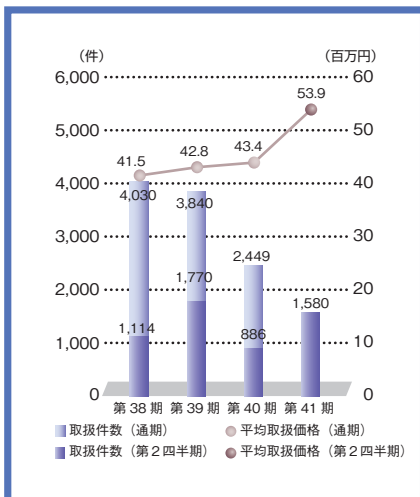
青山コンサルティングセンター

■ 販売受託業

営業収益・営業利益



取扱件数・平均取扱価格



上半期の活動実績

大規模マンション 二子玉川ライズ タワー&レジデンスを中心に、期初計画を上回る水準で販売および引渡計上が進捗したことにより、営業収益は、前年同期比109.5%増。

下半期の活動方針

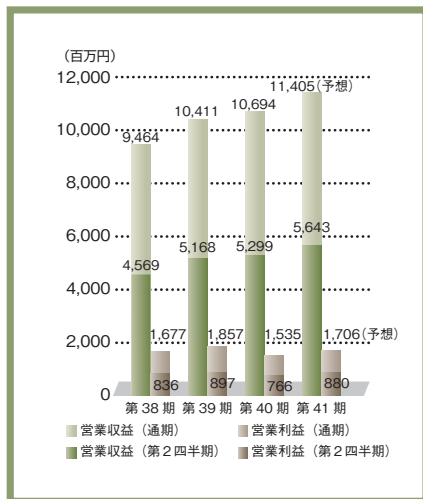
効率的な販売体制の構築を推し進めるとともに、東急グループとの連携強化および一般施主への提案力強化により販売受託商品の増加に努め、安定的に利益を計上できる事業構造の構築に取り組む。



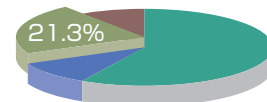
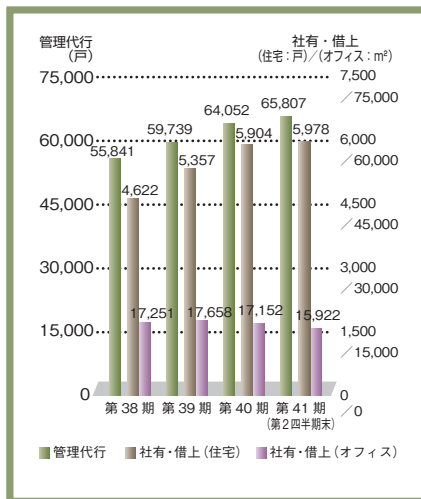
二子玉川ライズ タワー&レジデンス

■ 賃貸業

営業収益・営業利益



管理戸数・管理面積



上半期の活動実績

管理代行、借上物件ともに賃貸市況の悪化を受け、稼働率は低下したものの、管理戸数が順調に増加した結果、営業収益は、前年同期比6.5%増。

下半期の活動方針

ノンアセットストックの拡充に向け、情報量の拡大に取り組み、管理代行、借上物件の新規受注に努める。

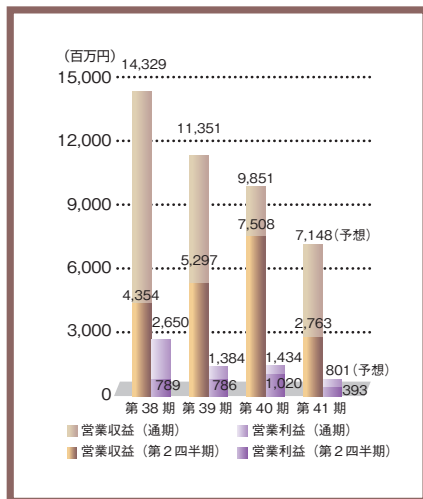
社有を含む賃貸物件の借主募集条件の改定に注力し、稼働率の向上に努める。



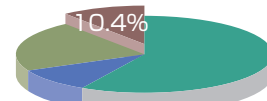
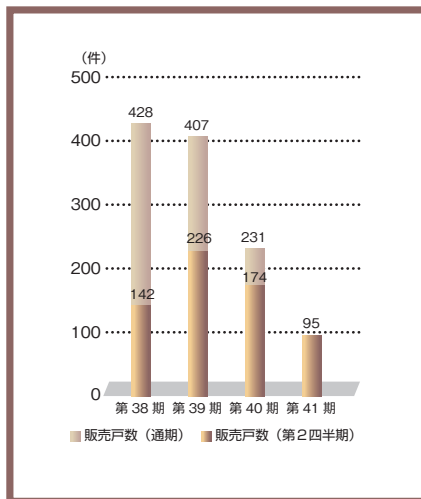
お部屋探しのお役立ち情報サイト「Livable.net PLUS」  
<http://www.livable.co.jp/rent/plus/>

■ 不動産販売業

営業収益・営業利益



販売戸数



上半期の活動実績

地権者の資産を活用した等価交換事業による新築マンションの販売に努める。

買取再販事業は、既存取得物件の売却は順調に進んだものの、新規の買取は慎重に対応した結果、再販件数が減少し、営業収益は、前年同期比63.2%減。

下半期の活動方針

引き続き、短期回転型を中心とする買取再販事業に取り組み、資金の効率的な活用に努める。

既存取得物件および等価交換事業による新築マンションの早期売却に努める。



等価交換事業による新築マンション  
 「ルジェンテ大井町」

連結貸借対照表 (要旨)

(単位: 百万円)

科 目		当第2四半期会計期間末 (平成22年9月30日現在)	前会計年度末 (平成22年3月31日現在)
(資産の部)	流動資産	31,060	35,971
	固定資産	23,372	23,275
	有形固定資産	10,747	10,514
	無形固定資産	3,262	3,203
	投資その他の資産	9,362	9,558
	<b>① 資産合計</b>	<b>54,432</b>	<b>59,246</b>
(負債の部)	流動負債	21,711	27,139
	固定負債	8,563	9,367
	<b>② 負債合計</b>	<b>30,274</b>	<b>36,507</b>
(純資産の部)	株主資本	23,821	22,413
	評価・換算差額等	336	322
	少数株主持分	-	2
	<b>③ 純資産合計</b>	<b>24,158</b>	<b>22,738</b>
	負債及び純資産合計	54,432	59,246

① 資産

主に流動資産において有価証券、販売用不動産が46億56百万円増加した一方、現金及び預金、短期貸付金および立替金が93億24百万円減少したことから前期末比48億13百万円の減少。

② 負債

主に流動負債において短期借入金、受託預り金が50億83百万円減少するとともに、固定負債において退職給付制度の変更などにより退職給付引当金が19億42百万円減少したことから前期末比62億33百万円の減少。

③ 純資産

前期末配当金5億27百万円を支払った一方、主に四半期純利益19億36百万円を計上したことにより前期末比14億19百万円の増加。

7

連結損益計算書 (要旨)

(単位: 百万円)

科 目	当第2四半期累計期間 平成22年4月1日から 平成22年9月30日まで	前第2四半期累計期間 平成21年4月1日から 平成21年9月30日まで
<b>① 営業収益</b>	<b>26,522</b>	<b>27,515</b>
営業原価	21,635	24,523
販売費及び一般管理費	1,783	1,956
<b>営業利益</b>	<b>3,104</b>	<b>1,035</b>
営業外収益	111	102
営業外費用	81	77
<b>② 経常利益</b>	<b>3,133</b>	<b>1,059</b>
特別利益	682	-
特別損失	203	53
<b>税金等調整前四半期純利益</b>	<b>3,612</b>	<b>1,006</b>
法人税等	1,675	518
少数株主損失(△)	-	△0
<b>③ 四半期純利益</b>	<b>1,936</b>	<b>487</b>

① 営業収益

主力の仲介業などでは、前年同期を上回る結果となったものの、不動産販売業において、買取案件を厳選したことから再販件数が減少。その結果、営業収益は、前年同期比3.6%減の265億22百万円を計上。

② 経常利益

主力の仲介業および販売受託業が好調であったことに加え、費用の削減にも努めた結果、経常利益は、前年同期比195.7%増の31億33百万円を計上。

③ 四半期純利益

退職給付制度の変更に伴い、特別利益6億82百万円を計上するとともに、「資産除去債務に関する会計基準」の適用により2億3百万円の特別損失を計上。これに法人税等を控除した四半期純利益は、前年同期比297.1%増の19億36百万円を計上。

8

## 連結キャッシュ・フロー計算書 (要旨)

(単位：百万円)

科 目	当第2四半期累計期間	前第2四半期累計期間
	平成22年4月1日から 平成22年9月30日まで	平成21年4月1日から 平成21年9月30日まで
1 営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,579	666
2 投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 455	△ 390
3 財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,535	△ 137
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	△ 4,571	138
現金及び現金同等物の期首残高	22,642	16,046
現金及び現金同等物の四半期末残高	18,071	16,185

### 1 営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動による資金は、税金等調整前四半期純利益の計上、立替金の精算による増加が48億65百万円あった一方、受託預り金の精算、たな卸資産（販売用不動産）の取得が45億86百万円、法人税等の支払いが17億39百万円あったことなどから15億79百万円の減少。

### 2 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動による資金は、主にソフトウェアの改修、営業店舗の新設・移設・改装による支出により4億55百万円の減少。

### 3 財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動による資金は、短期借入金の返済、前期末配当の支払いなどにより25億35百万円の減少。

## 会社概況 (平成22年9月30日現在)

### ●会社概要

商 号	東急リパブル株式会社
設 立	昭和47年3月10日
資 本 金	13億9,630万円
本店所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号
従業員数	2,475名(連結)

### ●役員

取締役会長	植木正威	取締役役員	三木克志
代表取締役社長	袖山靖雄	取締役役員	岡部芳典
取締役役員	平元詢二	取締役役員	金指 潔
取締役役員	渡辺和雄	取締役役員	鈴木克久
取締役役員	青野昌博	取締役役員	中村元宣
取締役役員	坂本恒男	常勤監査役	大坂好明
取締役役員	北川登士彦	常勤監査役	山崎政昭
取締役役員	山口洋次郎	監査役	垣本謙一郎
取締役役員	岩岡清巳	監査役	中島美博
取締役役員	金山邦夫		

## 株式の状況 (平成22年9月30日現在)

### ●株式情報

発行可能株式総数	147,000,000株
発行済株式総数	48,000,000株
株主数	9,680名

### ●大株主の状況

株主名	持株数(千株)	持株比率(%)
東急不動産株式会社	24,153.0	50.31
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,448.1	5.10
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)	1,747.1	3.63
東急リパブル従業員持株会	1,461.5	3.04
野村信託銀行株式会社(投信口)	1,061.4	2.21
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
メロンバンク エービーエヌ アムロ グローバル カスタディ エヌブイ	307.0	0.63
株式会社三菱東京UFJ銀行	300.0	0.62



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	電子公告 (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 (郵便物送付先) (電話照会先)	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 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IR情報

<http://www.livable.co.jp/ir/>

東急リバブル IR

検索

東急リバブル株式会社

〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂1-9-5



(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。