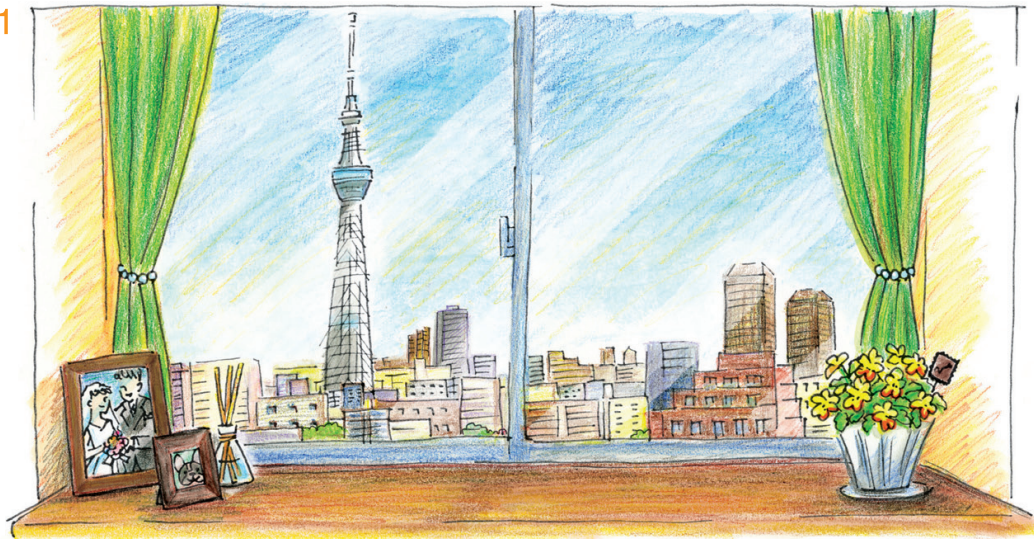


第42期 中間報告書

(平成23年4月1日から平成23年9月30日まで)

LIVABLE REPORT 2011



東急リバブル株式会社

証券コード：8879

株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

本年6月27日に、当社の代表取締役社長に就任しました中島美博でございます。

ここに、当社 第42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、東日本大震災の影響に加え、景気の先行き不透明感などから、個人の不動産取引は中古・新築マンションともに取扱件数が前年同期を下回りました。また、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も、様子見の状況が継続し、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、リテール(個人仲介)部門において、東急沿線を中心とした新規店舗の出店などにより取引量の拡大を図るとともに、ホールセール(法人仲介)部門においては、大型案件への取り組みを強化し、収益の確保に努めてまいりました。しかしながら、当第2四半期は、リテール部門において取扱件数が前年同期を下回り、販売受託業においても前年同期と比較して大規模受託商品の引渡計上件数が大幅に減少したことから、営業収益は、250億85百万円(前年同期比5.4%減)、経常利益は7億87百万円(同74.9%減)、四半期純利益は4億14百万円(同78.6%減)となりました。

なお、当社グループは、このたび新3ヵ年中期経営計画(第42期から第44期まで)を策定いたしました。既に本計画の初年度がスタートしておりますが、東日本大震災の影響を見極めたうえでの発表といたしましたことをご理解願います。その概要につきましては、次頁(2・3頁)でご紹介申し上げます。

また、当期(第42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。

株主の皆様におかれましては、今後とも何卒、倍旧のご支援、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
中島 美博

当社グループは、このたび新3か年中期経営計画（第42期から第44期まで）を策定し、10月31日に発表いたしました。ここに同計画の概要をご紹介します。

基本方針

成長戦略へ転換し、第44期に連結営業収益620億円、連結経常利益65億円を達成する。

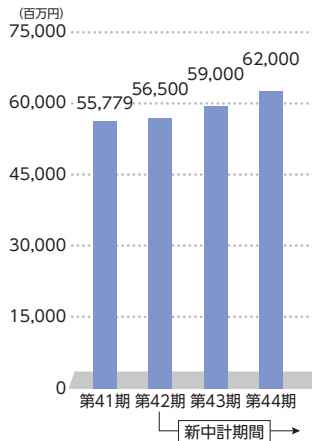
全社重点戦略

- ①コスト構造および事業プロセスの見直しにより原資を確保し、成長に向けた投資を加速する。
- ②全社マーケティング機能、人事機能などの営業現場を支える仕組みを強化し、事業成長を支える。

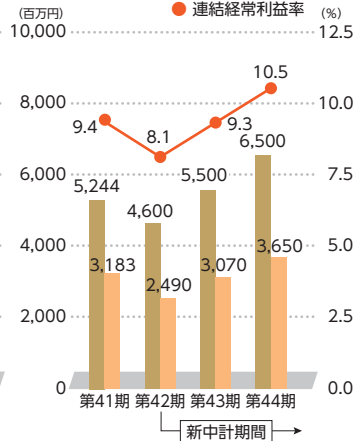


- 売買仲介業を柱とする事業規模の拡大により経常利益率10%以上を確保
- 東急ブランドエリアへの経営資源の集中投下によるシェア拡大
- 営業要員の増強、人材育成の強化によるお客様満足の向上
- シナジーの強化による情報の最有効活用により収益を拡大

■ 連結営業収益



■ 連結経常利益・連結当期純利益・連結経常利益率



事業戦略

仲介業

【リテール（個人仲介）部門】

積極的な店舗展開による事業規模の拡大・シェアの向上

- 東急ブランドエリアを中心に3年間で16店舗を出店
- 営業要員の増強および人材育成体制の構築による組織力の強化
- インターネットなどのマーケティング強化による情報量の拡大と再契約・顧客紹介などに向けたユーザー戦略の推進

【ホールセール（法人仲介）部門】

市場変化への対応力を高め、事業領域を拡大

- 既存の事業領域（不動産投資市場、事業再生市場など）での更なるシェア拡大
- 東アジア圏（中国、香港、台湾、韓国、シンガポール）の投資家開拓

販売受託業

販売受託商品拡大と事業間シナジーの強化

- 東急グループ・・・連携強化による受託商品の確保
- 一般受託・・・継続事業主との関係強化による受託商品の確保

賃貸業

ノンアセットストックの開発を強化、安定利益の拡大

- 管理代行を中心としたノンアセットストックの規模拡大
- 管理運営の生産性、稼働率向上による利益率の向上

不動産販売業

多様な情報チャネルを活用し、事業機会を確実に収益化

- 早期売却を前提とした短期買取再販の実施
- 売却ニーズを的確に捉え、慎重な投資スタンスを継続

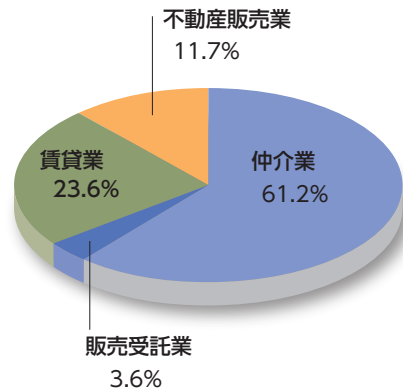
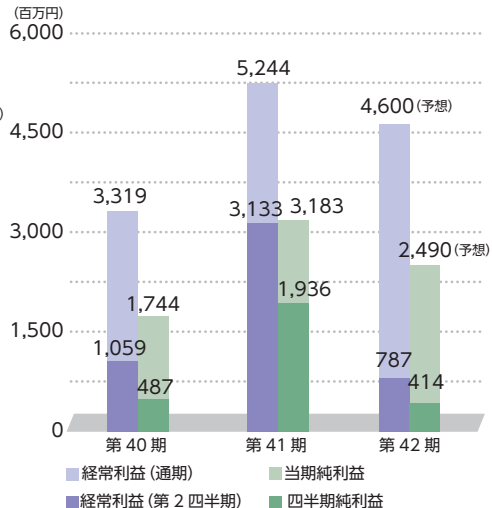
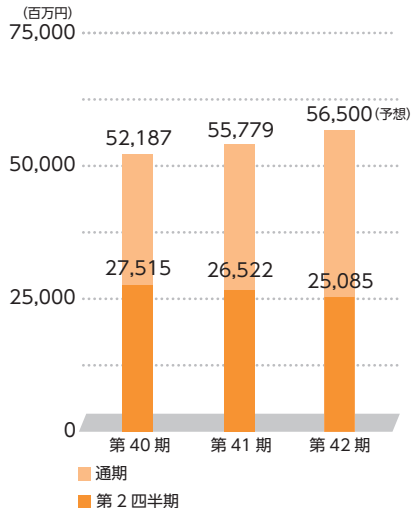
当第2四半期の実績報告

■ 連結営業収益

■ 連結経常利益

■ 営業収益構成比

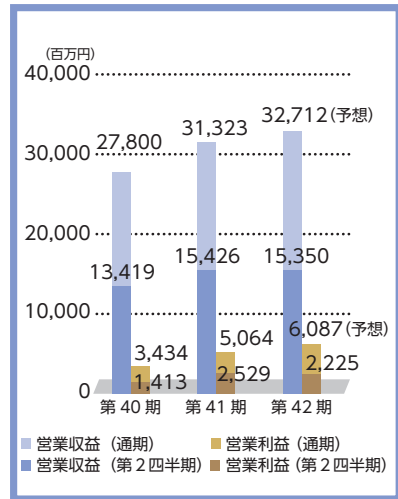
■ 連結四半期（当期）純利益



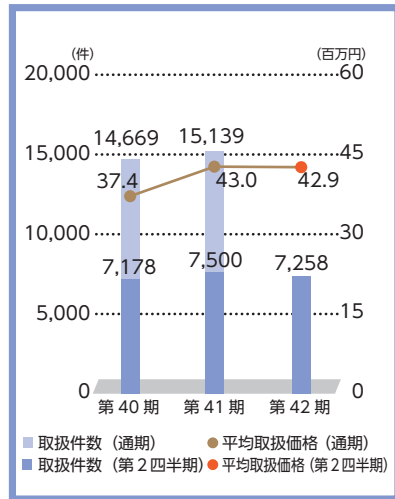
営業活動の概況

■ 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、旗の台 (東京都品川区)、桜新町 (東京都世田谷区)、仙台駅前 (仙台市青葉区) に新規店舗を出店し、取引量の拡大を図る。

ホールセール (法人仲介) 部門は、企業再生案件・不動産投資市場における大型案件への取り組みを強化し、収益の確保に注力。

しかしながら、リテール部門において、景気の先行き不透明感などにより顧客の慎重な購入姿勢が継続し、営業収益は、前年同期比0.5%減、営業利益は、同12.0%減。

下半期の活動方針

リテール部門は、出店計画を推し進め、取扱件数の積み上げによる収益の確保に注力。

ホールセール部門は、企業再生市場、不動産投資市場などにおいて、更なるシェアの拡大に努めるとともに、東アジア圏 (中国、香港、台湾、韓国、シンガポール) の投資家の開拓に取り組む。

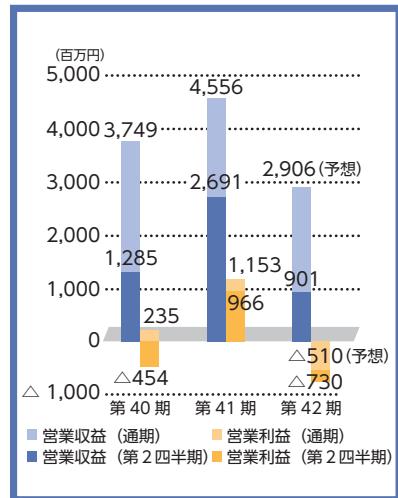


桜新町センター (平成 23 年 4 月 1 日開設)
<http://www.livable.co.jp/sakurashinmachi/>

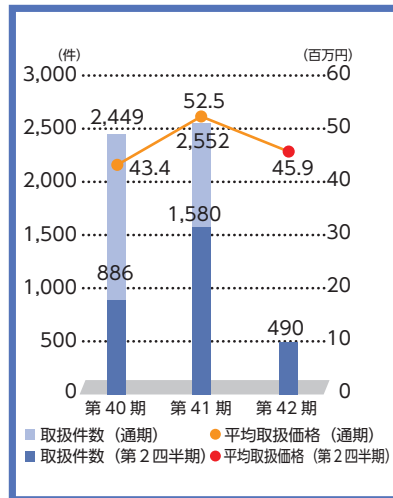
営業活動の概況

■ 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

販売および引渡計上ともに期初計画に対して順調に推移したものの、前年同期と比較して大規模受託商品の引渡計上件数が大幅に減少したことに伴い、営業収益は、前年同期比66.5%減、営業損失は、730百万円（前年同期は966百万円の営業利益）。

下半期の活動方針

販売計画の進行管理の徹底を図り、契約件数の上積みにも努めるとともに、営業要員の生産性向上に取り組み、収益の確保に注力。また、受託商品量の確保に向け、東急グループ内での一層の連携強化、一般事業主に対する提案強化に取り組む。

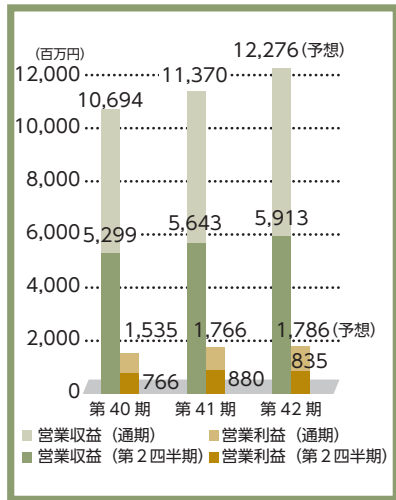


ワテラス タワーレジデンス (平成 25 年 3 月竣工予定)
<http://www.chiyoda-tower.jp/>

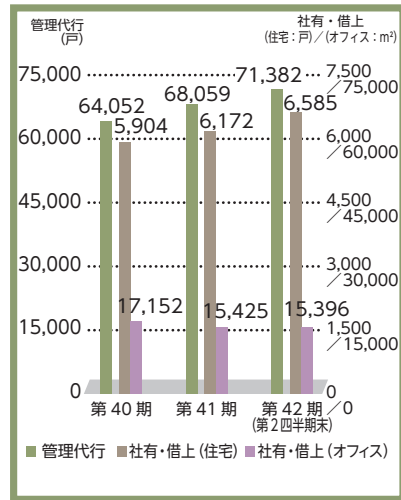
営業活動の概況

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、管理戸数が増加し、営業収益は、前年同期比4.8%増。しかしながら、社有物件の取得費用の増加などにより営業利益は、同5.2%減。

下半期の活動方針

賃貸仲介店舗や各事業部門との連携により情報獲得力を高め、管理代行、借上物件の新規受注戸数の拡大に努める。借主募集条件の改定などの提案強化に取り組み、賃貸物件の優良化を図り、稼働率の向上に努める。

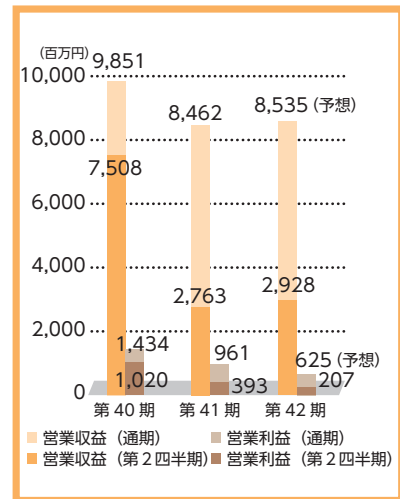


管理受注物件「アンビエンテ経堂」(平成24年2月竣工予定)
<http://www.ambiente-kyodo.com/index.html>

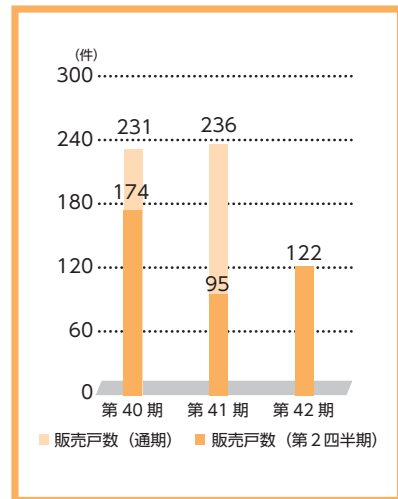
営業活動の概況

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

- 当社が一部出資した新築マンション「クレイス月島キャナルフロント」(東京都中央区)を販売し、即日完売。
- 買取再販事業は、取得済の販売用不動産の売却が進み、営業収益は、前年同期比6.0%増。しかしながら、前年同期と比較して販売差益率が低下したため、営業利益は、同47.1%減。

下半期の活動方針

- 短期回転型を中心とした買取再販事業に取り組むとともに、取得済の販売用不動産および新築マンション「ルジェンテ中落合西坂」(東京都新宿区)の販売に注力し、収益の確保に努める。



クレイス月島キャナルフロント

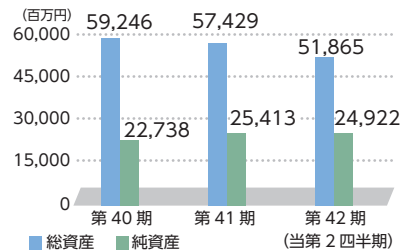
主要財務諸表の要旨

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 (平成23年9月30日現在)	前会計年度 (平成23年3月31日現在)
(資産の部)	流動資産	28,980	34,587
	固定資産	22,885	22,841
	有形固定資産	11,186	10,775
	無形固定資産	2,755	3,004
	投資その他の資産	8,943	9,061
	資産合計	51,865	57,429
(負債の部)	流動負債	21,996	26,907
	固定負債	4,946	5,108
	負債合計	26,942	32,016
(純資産の部)	株主資本	24,523	25,068
	その他の包括利益累計額	399	344
	純資産合計	24,922	25,413
	負債純資産合計	51,865	57,429

総資産 / 純資産



総資産

短期貸付金が10億円増加した一方、主に受託預り金および未払い金の支払いにより、現金及び預金が、53億7百万円減少するとともに、立替金が17億64百万円減少したことから、総資産は前期末比55億64百万円の減少。

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 23 年 4 月 1 日から 平成 23 年 9 月 30 日まで	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
営業収益	25,085	26,522
営業原価	22,451	21,635
販売費及び一般管理費	1,894	1,783
営業利益	739	3,104
営業外収益	105	111
営業外費用	57	81
経常利益	787	3,133
特別利益	－	682
特別損失	－	203
税金等調整前四半期純利益	787	3,612
法人税等	373	1,675
少数株主損益調整前四半期純利益	414	1,936
四半期純利益	414	1,936

営業収益

賃貸業、不動産販売業は、増収となったものの、リテール（個人仲介）部門において、取扱件数が前年同期を下回り、販売受託業においても前年同期と比較して大規模受託商品の引渡計上件数が大幅に減少した結果、営業収益は、前年同期比5.4%減の250億85百万円を計上。

経常利益

費用の効率的な使用に努めたものの、営業収益の減少に伴い、経常利益は、前年同期比74.9%減の7億87百万円を計上。

四半期純利益

特別利益、特別損失は発生しておらず、経常利益の減少に伴い、四半期純利益は、前年同期比78.6%減の4億14百万円を計上。

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 平成 23 年 4 月 1 日から 平成 23 年 9 月 30 日まで	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
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,136	△ 1,579
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 957	△ 455
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,212	△ 2,535
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	△ 4,307	△ 4,571
現金及び現金同等物の期首残高	20,579	22,642
現金及び現金同等物の四半期末残高	16,272	18,071

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、立替金の精算による増加が17億64百万円あった一方、主に受託預り金の精算、法人税等の支払いおよび未払金の精算が55億7百万円あったことなどから、21億36百万円の減少。

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、主に連結子会社における賃貸資産の取得、業務システムの開発による支出により9億57百万円の減少。

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、主に短期借入金の返済および前期末配当の支払いなどにより12億12百万円の減少。

会社概況

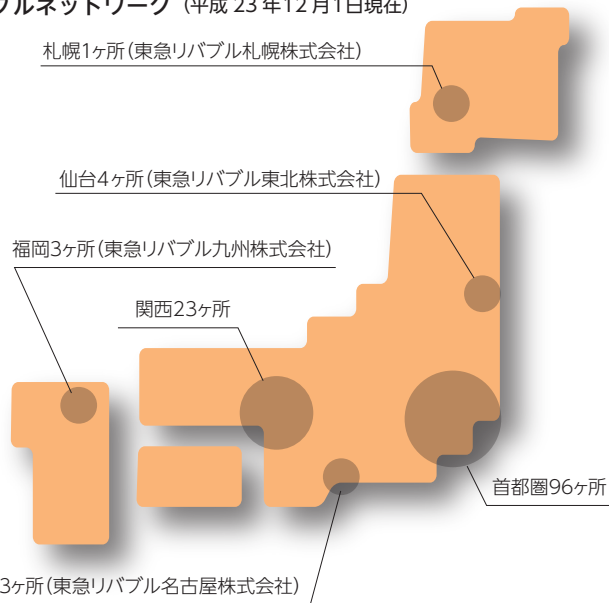
●会社概要 (平成 23 年 9 月 30 日現在)

商号	東急リバブル株式会社
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	2,507 名 (連結)

●役員 (平成 23 年 9 月 30 日現在)

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	中島美博	取締役役員	岡部芳典
取締役役員	平元詢二	取締役	金指潔
取締役役員	渡辺和雄	取締役	高橋遠
取締役役員	北川登士彦	取締役	中村元宣
取締役役員	山口洋次郎	常勤監査役	山崎政昭
取締役役員	袖山靖雄	常勤監査役	今枝克弘
取締役役員	岩岡清巳	監査役	今村俊夫
取締役役員	金山邦夫	監査役	二見英二

●リバブルネットワーク (平成 23 年 12 月 1 日現在)



●株式の状況

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	9,524 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	24,207.0	50.43
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)	2,095.6	4.36
東急リバブル従業員持株会	1,533.6	3.19
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	855.5	1.78
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
ザ バンク オブ ニューヨーク ジャスディック トリーティアー アカウント	431.0	0.89
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口 9)	317.4	0.66
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	311.1	0.64

●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

株主名簿管理人
特別口座の口座管理機関

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

郵便物送付先

〒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
(電話照会先) 電話 0120-78-2031 (フリーダイヤル)

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(※)

※日本証券代行株式会社による取次事務につきましては、平成24年3月末をもって終了させていただきます。

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



一般財団法人日本情報経済社会推進協会より
「プライバシーマーク」を付与されています。