

# 四半期報告書

(第39期第2四半期)

東急リバブル株式会社

---

# 四 半 期 報 告 書

---

- 1 本書は四半期報告書を金融商品取引法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用し提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 2 本書には、上記の方法により提出した四半期報告書に添付された四半期レビュー報告書及び上記の四半期報告書と同時に提出した確認書を末尾に綴じ込んでおります。

# 目 次

	頁
【表紙】 .....	1
第一部 【企業情報】 .....	2
第1 【企業の概況】 .....	2
1 【主要な経営指標等の推移】 .....	2
2 【事業の内容】 .....	3
3 【関係会社の状況】 .....	3
4 【従業員の状況】 .....	3
第2 【事業の状況】 .....	4
1 【営業の状況】 .....	4
2 【経営上の重要な契約等】 .....	6
3 【財政状態及び経営成績の分析】 .....	6
第3 【設備の状況】 .....	9
第4 【提出会社の状況】 .....	10
1 【株式等の状況】 .....	10
2 【株価の推移】 .....	12
3 【役員の状況】 .....	13
第5 【経理の状況】 .....	14
1 【四半期連結財務諸表】 .....	15
(1) 【四半期連結貸借対照表】 .....	15
(2) 【四半期連結損益計算書】 .....	17
(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】 .....	19
【継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況】 .....	20
【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】 .....	20
【簡便な会計処理】 .....	20
【四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理】 .....	20
【注記事項】 .....	21
(1 株当たり情報) .....	24
(重要な後発事象) .....	25
2 【その他】 .....	25
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】 .....	26

四半期レビュー報告書

確認書

## 【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成20年11月13日
【四半期会計期間】	第39期第2四半期(自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)
【会社名】	東急リバブル株式会社
【英訳名】	TOKYU LIVABLE, INC.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 袖山靖雄
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号
【電話番号】	03(3463)3713
【事務連絡者氏名】	経営管理本部財務部長 前野 雅
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号
【電話番号】	03(3463)3713
【事務連絡者氏名】	経営管理本部財務部長 前野 雅
【縦覧に供する場所】	関西支社  (大阪市北区梅田一丁目11番4)  仙台支店  (仙台市青葉区上杉一丁目5番15号)  名古屋支店  (名古屋市中区栄四丁目1番1号)  株式会社東京証券取引所  (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

(注) 上記の東急リバブル株式会社仙台支店は、法定の縦覧場所ではありませんが、投資家の便宜のため縦覧に供しております。

## 第一部 【企業情報】

### 第1 【企業の概況】

#### 1 【主要な経営指標等の推移】

連結経営指標等

回次	第39期 第2四半期 連結累計期間	第39期 第2四半期 連結会計期間	第38期
会計期間	自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日	自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日
営業収益 (百万円)	27,193	16,492	68,085
経常利益 (百万円)	358	2,224	9,733
四半期(当期)純利益 (百万円)	220	1,289	5,702
純資産額 (百万円)	—	20,958	21,991
総資産額 (百万円)	—	47,447	53,313
1株当たり純資産額 (円)	—	436.58	456.94
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	4.59	26.87	118.80
潜在株式調整後 1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	—	—	—
自己資本比率 (%)	—	44.2	41.1
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△5,561	—	△8,370
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△3,027	—	△2,026
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△112	—	△2,603
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	—	5,069	13,770
従業員数 (名)	—	2,675	2,563

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

## 2 【事業の内容】

当第2四半期連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の連結子会社）が営んでいる事業の内容に重要な変更はありません。

また、主要な関係会社についても異動はありません。

## 3 【関係会社の状況】

当第2四半期連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

## 4 【従業員の状況】

### (1) 連結会社における状況

平成20年9月30日現在

従業員数(名)	2,675
---------	-------

(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及び派遣者を除き、当社グループ外から当社グループへの出向者及び派遣者を含む就業人員であります。

### (2) 提出会社の状況

平成20年9月30日現在

従業員数(名)	2,540
---------	-------

(注) 従業員数は、当社から他社への出向者及び派遣者を除き、他社から当社への出向者及び派遣者を含む就業人員であります。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【営業の状況】

当第2四半期連結会計期間における営業実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。なお、セグメント間の内部取引高を含んでおります。

事業の種類別セグメント	営業収益(百万円)	構成比(%)
仲介	8,059	48.9
販売受託	1,654	10.0
賃貸	2,604	15.8
不動産販売	4,213	25.5
その他	31	0.2
消去又は全社	△71	△0.4
合計	16,492	100.0

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(仲介)

区分	売買仲介				収益 (百万円)	賃貸仲介		収益 (百万円)
	仲介			顧客 紹介料等 (百万円)		件数 (件)	収益 (百万円)	
	件数(件)	取扱高 (百万円)	手数料 (百万円)		収益 (百万円)			
北海道地方	67	1,013	55	4	60	—	—	60
東北地方	153	2,600	154	0	154	44	5	160
関東地方	2,646	133,766	6,113	139	6,252	2,127	499	6,752
中部地方	110	2,825	131	1	132	—	—	132
近畿地方	665	18,073	825	19	845	190	32	877
九州地方	63	1,496	75	0	75	2	0	76
合計	3,704	159,775	7,356	164	7,521	2,363	538	8,059

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(販売受託)

区分	販売受託			顧客紹介料等 (百万円)	収益 (百万円)
	件数(件)	取扱高 (百万円)	手数料 (百万円)		
東北地方	4	122	4	—	4
関東地方	804	43,582	1,310	70	1,380
近畿地方	300	9,338	237	31	269
合計	1,108	53,043	1,553	101	1,654

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(賃貸)

区分	管理戸数(戸)	管理面積(m <sup>2</sup> )	収益(百万円)
賃貸(社有)			
住宅	627	—	327
オフィス等	—	8,716.42	94
小計	627	8,716.42	421
転貸(借上)			
住宅	4,421	—	1,410
オフィス等	—	7,568.24	103
小計	4,421	7,568.24	1,514
管理代行	57,752	—	634
その他	—	—	35
合計	—	—	2,604

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(不動産販売)

区分	販売戸数(戸・区画)	収益(百万円)
土地	56	446
マンション	78	2,811
戸建	9	133
ビル	2	821
合計	145	4,213

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(その他)

区分	収益(百万円)
ノンアセット	14
その他	17
合計	31

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。



## 2 【経営上の重要な契約等】

当第2四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等は行われておりません。

## 3 【財政状態及び経営成績の分析】

当第2四半期連結会計期間の財政状態及び経営成績は、以下のとおりであります。

### (1) 経営成績の分析

当第2四半期連結会計期間におけるわが国経済は、エネルギー・原材料価格高の影響や輸出の増勢鈍化が続いていることから、停滞しております。当不動産流通業界におきましては、国際的な信用収縮を受けて、金融機関が不動産向け融資に慎重な姿勢を示し、不動産投資市場が大幅に悪化いたしました。また、実需不動産取引においては、特に首都圏新築マンションにおいて、供給価格の高止まりと消費者の購入意欲の低下が相まって、契約件数が減少し、販売中（在庫）戸数が1万戸を超える高い水準となっております。

このような状況において当社グループでは、主力の売買仲介業において、主に不動産業者を対象顧客とした仲介取引が大幅に減少したことなどにより、営業収益は16,492百万円となりました。これにより、営業利益は2,217百万円、経常利益は2,224百万円、四半期純利益は1,289百万円となりました。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりです。なお、セグメント間の内部取引高を含んでおります。

### (仲介)

仲介業では、リテール分野において、実需取引の強化を方針に掲げ、取扱件数・営業収益の拡大に努めてまいりました。また、ホールセール分野において事業法人及び公的機関の資産売却や不動産ファンド間の物件仲介などのソリューション事業への取り組みを強化してまいりました。

しかしながら、景気先行きの不透明感を背景とした消費者の購入意欲の低下と金融市場の信用収縮による金融機関の不動産向け融資姿勢の厳格化等により、リテール及びホールセール共に、特に不動産業者を対象顧客とした仲介取引が大幅に減少いたしました。

この結果、仲介業における営業収益は8,059百万円、営業利益は1,433百万円となりました。

### (販売受託)

販売受託業では、供給価格の高止まりと消費者の購入意欲の低下により、契約の進捗に遅れが出ておりますが、大型物件の引渡については予定通り行われております。

この結果、営業収益は1,654百万円、営業利益は441百万円となりました。

(賃貸)

賃貸業では、管理代行・借上ともに管理戸数が増加したことにより、営業収益は2,604百万円、営業利益は516百万円となりました。

(不動産販売)

不動産販売業では、連結子会社において中大型案件の売却が前倒しで進んだ結果、営業収益は4,213百万円、営業利益は773百万円となりました。

(その他)

その他の事業では、不動産鑑定業や保険代理業等周辺事業に取り組み、収益の拡大を図っております。

その他の事業における営業収益は31百万円、営業利益は3百万円となりました。

(2) 財政状態の分析

(資産)

流動資産は、第1四半期連結会計期間末に比べて1,105百万円減少し、22,061百万円となりました。これは、現預金が564百万円増加した一方で、販売用不動産が1,698百万円減少したことなどによるものであります。

固定資産は、第1四半期連結会計期間末に比べて359百万円減少し、25,386百万円となりました。これは、投資有価証券が285百万円減少したことなどによるものであります。

この結果、総資産は第1四半期連結会計期間末に比べて1,465百万円減少し、47,447百万円となりました。

(負債)

流動負債は、第1四半期連結会計期間末に比べて1,756百万円減少し、20,831百万円となりました。これは、受託預り金が1,435百万円増加した一方で、未払金が4,481百万円減少したことなどによるものであります。

固定負債は、第1四半期連結会計期間末に比べて774百万円減少し、5,657百万円となりました。これは、長期借入金が788百万円減少したことなどによるものであります。

この結果、負債合計は、第1四半期連結会計期間末に比べて2,530百万円減少し、26,489百万円となりました。

(純資産)

純資産は、第1四半期連結会計期間末に比べて1,065百万円増加し、20,958百万円となりました。これは、四半期利益1,289百万円を計上した一方で、その他有価証券評価差額金が167百万円減少したことなどによるものであります。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、第1四半期連結会計期間末から564百万円増加し、5,069百万円となりました。

(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、2,052百万円増加いたしました。これは、税金等調整前四半期純利益を2,224百万円計上し、たな卸資産が1,576百万円、受託預り金が1,435百万円増加した一方、未払金が3,104百万円減少したことなどによるものであります。

(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、1,479百万円減少いたしました。これは、無形固定資産の取得による支出があったことなどによるものであります。

(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、8百万円減少いたしました。これは、借入金の返済があったことなどによるものであります。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第2四半期連結会計期間において、当連結会社の事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

### 第3 【設備の状況】

#### (1) 主要な設備の状況

当第2四半期連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

#### (2) 設備の新設、除却等の計画

当第2四半期連結会計期間において、第1四半期連結会計期間末に計画中であった重要な設備の新設、除却等について、重要な変更並びに重要な設備計画の完了はありません。

また、当第2四半期連結会計期間において、新たに確定した重要な設備の新設、除却等はありません。

## 第4 【提出会社の状況】

### 1 【株式等の状況】

#### (1) 【株式の総数等】

##### ① 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	147,000,000
計	147,000,000

##### ② 【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間 末現在発行数(株) (平成20年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成20年11月13日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	48,000,000	48,000,000	東京証券取引所 (市場第一部)	—
計	48,000,000	48,000,000	—	—

#### (2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

#### (4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成20年9月30日	—	48,000	—	1,396	—	944

## (5) 【大株主の状況】

平成20年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
東急不動産㈱	東京都渋谷区道玄坂1丁目21-2	24,003.0	50.00
東京急行電鉄㈱	東京都渋谷区南平台町5-6	2,400.0	5.00
日本トラスティ・サービス信託銀行㈱(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	1,948.6	4.05
日本マスタートラスト信託銀行㈱(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	1,549.7	3.22
東急リパブル従業員持株会	東京都渋谷区道玄坂1丁目9-5	1,165.2	2.42
ゴールドマン・サックス・インターナショナル (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券㈱)	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB. U.K (東京都港区六本木6丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー)	624.2	1.30
㈱東急コミュニティー	東京都世田谷区用賀4丁目10-1	600.0	1.25
㈱東急ハンズ	東京都渋谷区道玄坂1丁目10番7号	600.0	1.25
日本トラスティ・サービス信託銀行㈱(信託口4G)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	507.4	1.05
日興シティ信託銀行㈱(投信口)	東京都品川区東品川2丁目3番14号 シティ ーグループセンター	432.3	0.90
計	—	33,830.4	70.48

(注) 日本トラスティ・サービス信託銀行㈱(信託口)、日本マスタートラスト信託銀行㈱(信託口)、日本トラスティ・サービス信託銀行㈱(信託口4G)及び日興シティ信託銀行㈱(投信口)の所有株式は、すべて信託業務に係る株式であります。

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成20年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 700	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 47,996,000	479,960	—
単元未満株式	普通株式 3,300	—	—
発行済株式総数	48,000,000	—	—
総株主の議決権	—	479,960	—

- (注) 1 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が600株(議決権6個)含まれております。  
2 「単元未満株式」欄には、当社所有の自己株式27株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成20年9月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 東急リバブル㈱	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号	700	—	700	0.00
計	—	700	—	700	0.00

2 【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成20年 4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高(円)	1,044	1,119	1,021	930	797	691
最低(円)	823	950	904	794	614	475

(注) 株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

### 3 【役員 の 状 況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当四半期報告書提出日までの役員の変動は、次のとおりであります。

#### (1) 役職の変動

新役名及び職名	旧役名及び職名	氏名	異動年月日
代表取締役 副社長執行役員 (流通事業本部長)	代表取締役 副社長執行役員	荒田 邦宏	平成20年10月1日
取締役 執行役員 (流通事業本部副本部長)	取締役 執行役員 (流通事業本部長)	岩岡 清巳	平成20年10月1日



## 第5 【経理の状況】

### 1 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当第2四半期連結会計期間（平成20年7月1日から平成20年9月30日まで）及び当第2四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年9月30日まで）の四半期連結財務諸表について、新日本有限責任監査法人により四半期レビューを受けております。

1 【四半期連結財務諸表】  
 (1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,568	9,320
受取手形及び売掛金	238	636
有価証券	353	64
販売用不動産	9,832	9,409
仕掛販売用不動産	1,057	326
その他	6,025	10,107
貸倒引当金	△15	△7
流動資産合計	22,061	29,857
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	5,440	5,077
土地	6,467	5,595
その他（純額）	275	276
有形固定資産合計	※1 12,184	※1 10,949
無形固定資産	3,347	2,144
投資その他の資産		
その他	9,941	10,440
貸倒引当金	△86	△78
投資その他の資産合計	9,854	10,362
固定資産合計	25,386	23,455
資産合計	47,447	53,313

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	276	338
短期借入金	5,596	3,816
未払法人税等	312	2,888
受託預り金	5,736	7,003
賞与引当金	1,512	2,639
役員賞与引当金	17	68
その他	7,380	8,094
流動負債合計	20,831	24,849
固定負債		
長期借入金	26	814
退職給付引当金	3,734	3,522
役員退職慰労引当金	260	374
その他	1,636	1,761
固定負債合計	5,657	6,472
負債合計	26,489	31,321
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,396	1,396
資本剰余金	944	944
利益剰余金	18,348	19,232
自己株式	△0	△0
株主資本合計	20,688	21,571
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	267	361
評価・換算差額等合計	267	361
少数株主持分	3	58
純資産合計	20,958	21,991
負債純資産合計	47,447	53,313

(2) 【四半期連結損益計算書】  
【第2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	当第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)
営業収益	※2 27,193
営業原価	24,783
営業総利益	2,409
販売費及び一般管理費	※1 2,070
営業利益	339
営業外収益	
受取利息	18
保険配当金	25
その他	36
営業外収益合計	80
営業外費用	
支払利息	36
その他	25
営業外費用合計	61
経常利益	358
税金等調整前四半期純利益	358
法人税等	137
少数株主利益	0
四半期純利益	220

## 【第2四半期連結会計期間】

(単位：百万円)

		当第2四半期連結会計期間 (自平成20年7月1日 至平成20年9月30日)
営業収益	※2	16,492
営業原価		13,231
営業総利益		3,261
販売費及び一般管理費	※1	1,043
営業利益		2,217
営業外収益		
受取利息		12
保険配当金		25
その他		9
営業外収益合計		47
営業外費用		
支払利息		19
その他		22
営業外費用合計		41
経常利益		2,224
税金等調整前四半期純利益		2,224
法人税等		934
少数株主損失(△)		△0
四半期純利益		1,289

## (3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

当第2四半期連結累計期間  
 (自平成20年4月1日  
 至平成20年9月30日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	358
減価償却費	558
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△1,127
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△50
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	212
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△113
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	17
受取利息及び受取配当金	△31
支払利息	36
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,150
受託預り金の増減額 (△は減少)	△1,266
その他	△186
小計	△2,744
利息及び配当金の受取額	29
利息の支払額	△36
法人税等の支払額	△2,809
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,561
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△1,531
無形固定資産の取得による支出	△1,528
その他	31
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,027
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増減額 (△は減少)	1,000
配当金の支払額	△1,103
その他	△8
財務活動によるキャッシュ・フロー	△112
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)	△8,701
現金及び現金同等物の期首残高	13,770
現金及び現金同等物の四半期末残高	5,069

【継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況】

当第2四半期連結会計期間(自平成20年7月1日至平成20年9月30日)

該当事項はありません。

【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】

当第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日至平成20年9月30日)	
1	会計方針の変更
(1)	リース取引に関する会計基準の適用 「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会平成5年6月17日最終改正平成19年3月30日企業会計基準第13号)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会平成6年1月18日最終改正平成19年3月30日企業会計基準適用指針第16号)を第1四半期連結会計期間から早期に適用し、所有権移転外ファイナンス・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から通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更し、リース資産として計上することとしております。 また、リース資産の減価償却の方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算定する方法によっております。 なお、リース取引開始日が適用初年度前の所有権移転外ファイナンス・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を引き続き採用しております。 これによる資産及び損益に与える影響はありません。

【簡便な会計処理】

当第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日至平成20年9月30日)	
1	一般債権の貸倒見積高の算定方法 当第2四半期連結会計期間末の貸倒実績率等が前連結会計年度末に算定したものと著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度末の貸倒実績率等を使用して貸倒見積高を算定しております。
2	固定資産の減価償却費の算定方法 定率法を採用している資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。
3	経過勘定項目の算定方法 固定費的な要素が大きく、予算と実績の差異が僅少のものについては、合理的な算定方法による概算額で計上する方式によっております。
4	繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法 繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時差異等の発生状況に著しい変化がないため、前連結会計年度において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用する方法によっております。

【四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理】

当第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日至平成20年9月30日)	
1	税金費用の計算 当連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算する方法を採用しております。 なお、法人税等調整額は、法人税等を含めて表示しております。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)			前連結会計年度末 (平成20年3月31日)		
※1 有形固定資産の減価償却累計額 3,693百万円			※1 有形固定資産の減価償却累計額 3,494百万円		
2 保証債務			2 保証債務		
被保証者	保証金額 (百万円)	保証債務の内容	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	28	住宅ローンの保証	住宅ローン利用顧客	29	住宅ローンの保証
つなぎ住宅ローン利用顧客	116	つなぎ住宅ローンの保証	合計	29	—
合計	145	—			

(四半期連結損益計算書関係)

第2四半期連結累計期間

当第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	
※1 販売費及び一般管理費の主なもの	
給料手当賞与	476百万円
賞与引当金繰入額	96
役員賞与引当金繰入額	17
退職給付費用	17
役員退職慰労引当金繰入額	21
貸倒引当金繰入額	8
※2 営業収益のうち販売受託業収益は、通常の営業形態として、第4四半期に収益計上の対象となる取引が多いため、四半期毎の販売受託業収益に著しい相違が見込まれ、業績に季節変動があります。	

第2四半期連結会計期間

当第2四半期連結会計期間 (自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)	
※1 販売費及び一般管理費の主なもの	
給料手当賞与	221百万円
賞与引当金繰入額	55
退職給付費用	8
役員退職慰労引当金繰入額	10
貸倒引当金繰入額	7
※2 営業収益のうち販売受託業収益は、通常の営業形態として、第4四半期に収益計上の対象となる取引が多いため、四半期毎の販売受託業収益に著しい相違が見込まれ、業績に季節変動があります。	



(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	
※ 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
現金及び預金	4,568百万円
有価証券勘定	353
流動資産のその他に含まれる短期貸付金(キャッシュ・マネジメント・システム)	501
取得日から償還日までの期間が3ヶ月を超える債券等	△353
現金及び現金同等物	<u>5,069百万円</u>

(株主資本等関係)

当第2四半期連結会計期末(平成20年9月30日)及び当第2四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当第2四半期 連結会計期間末
普通株式(株)	48,000,000

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当第2四半期 連結会計期間末
普通株式(株)	727

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

(2) 基準日が当連結会計年度の開始の日から当四半期連結会計期間末までに属する配当のうち、配当の効力発生日が当四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

(リース取引関係)

従来より通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を行っている所有権移転外ファイナンス・リース取引については、リース取引残高が前連結会計年度の末日と比較して著しい変動がありません。

(有価証券関係)

有価証券の四半期連結貸借対照表計上額その他の金額は、前連結会計年度の末日と比較して著しい変動がありません。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当第2四半期連結会計期間(自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)

	仲介 (百万円)	販売受託 (百万円)	賃貸 (百万円)	不動産販売 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	7,998	1,645	2,604	4,213	31	16,492	—	16,492
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	60	9	0	—	—	71	(71)	—
計	8,059	1,654	2,604	4,213	31	16,563	(71)	16,492
営業利益	1,433	441	516	773	3	3,167	(949)	2,217

当第2四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)

	仲介 (百万円)	販売受託 (百万円)	賃貸 (百万円)	不動産販売 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	14,106	2,564	5,167	5,297	57	27,193	—	27,193
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	90	18	1	—	2	113	(113)	—
計	14,196	2,583	5,168	5,297	60	27,306	(113)	27,193
営業利益 又は営業損失(△)	472	148	897	786	△8	2,297	(1,958)	339

(注) 1 事業区分の方法

役務提供の形態別区分によっております。

2 各事業区分の主な内容

仲介：不動産の仲介及び不動産の仲介に附帯する業務

販売受託：不動産の販売受託及び不動産の販売受託に附帯する業務

賃貸：不動産の賃貸及び不動産の賃貸に附帯する業務

不動産販売：買取物件再販売業務、その他不動産の販売等

その他：SPC投資等の不動産証券化業務、保険代理業務等

【所在地別セグメント情報】

当第2四半期連結会計期間(自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)及び当第2四半期累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、記載していません。

【海外営業収益】

当第2四半期連結会計期間(自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)及び当第2四半期累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)

海外営業収益がないため、該当事項はありません。

(1株当たり情報)

1 1株当たり純資産額

当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)	前連結会計年度末 (平成20年3月31日)
436.58円	456.94円

(注) 1株当たり純資産額の算定上の基礎

	当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)	前連結会計年度末 (平成20年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	20,958	21,991
普通株式に係る純資産額(百万円)	20,955	21,932
差額の主な内訳(百万円)		
少数株主持分	3	58
普通株式の発行済株式数(千株)	48,000	48,000
普通株式の自己株式数(千株)	0	0
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(千株)	47,999	47,999

2 1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益

第2四半期連結累計期間

当第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)	
1株当たり四半期純利益	4.59円
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	—

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。  
2. 1株当たり四半期純利益の算定上の基礎

項目	当第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)
四半期連結損益計算書上の四半期純利益(百万円)	220
普通株式に係る四半期純利益(百万円)	220
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—
普通株式の期中平均株式数(千株)	47,999

## 第2四半期連結会計期間

当第2四半期連結会計期間 (自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)	
1株当たり四半期純利益	26.87円
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	—

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。  
 2. 1株当たり四半期純利益の算定上の基礎

項目	当第2四半期連結会計期間 (自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)
四半期連結損益計算書上の四半期純利益(百万円)	1,289
普通株式に係る四半期純利益(百万円)	1,289
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—
普通株式の期中平均株式数(千株)	47,999

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 2【その他】

第39期(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)中間配当については、平成20年10月31日開催の取締役会において、これを行わない旨を決議いたしました。

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

# 独立監査人の四半期レビュー報告書

平成20年11月13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  
業務執行社員 公認会計士 百 井 俊 次 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 那 須 伸 裕 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている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第2四半期連結会計期間(平成20年7月1日から平成20年9月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(平成20年4月1日から平成20年9月30日まで)に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表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四半期連結財務諸表に対する結論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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続により行われており、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実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手続により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、東急リバブル株式会社及び連結子会社の平成20年9月30日現在の財政状態、同日をもって終了する第2四半期連結会計期間及び第2四半期連結累計期間の経営成績並びに第2四半期連結累計期間のキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

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

- 
- (注) 1 上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。  
2 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

## 【表紙】

【提出書類】 確認書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の8第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成20年11月13日

【会社名】 東急リバブル株式会社

【英訳名】 TOKYU LIVABLE, INC.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 袖山靖雄

【最高財務責任者の役職氏名】 —

【本店の所在の場所】 東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号

【縦覧に供する場所】 関西支社  
(大阪市北区梅田一丁目11番4)  
仙台支店  
(仙台市青葉区上杉一丁目5番15号)  
名古屋支店  
(名古屋市中区栄四丁目1番1号)  
株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

(注) 上記の東急リバブル株式会社仙台支店は、法定の縦覧場所ではありませんが、投資家の便宜のため縦覧に供しております。

## 1 【四半期報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長 袖山靖雄は、当社の第39期第2四半期(自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)の四半期報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認いたしました。

## 2 【特記事項】

確認に当たり、特記すべき事項はありません。