

有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成20年4月1日

(第39期) 至 平成21年3月31日

東急リバブル株式会社

(E03980)

第39期（自平成20年4月1日 至平成21年3月31日）

有価証券報告書

- 本書は金融商品取引法第24条第1項に基づく有価証券報告書を、同法第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。
- 本書には、上記の方法により提出した有価証券報告書に添付された監査報告書及び上記の有価証券報告書と併せて提出した内部統制報告書・確認書を末尾に綴じ込んでおります。

東急リバブル株式会社

目 次

頁

第39期 有価証券報告書

【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 【沿革】	4
3 【事業の内容】	5
4 【関係会社の状況】	7
5 【従業員の状況】	8
第2 【事業の状況】	9
1 【業績等の概要】	9
2 【営業の状況】	12
3 【対処すべき課題】	14
4 【事業等のリスク】	15
5 【経営上の重要な契約等】	17
6 【研究開発活動】	17
7 【財政状態及び経営成績の分析】	17
第3 【設備の状況】	19
1 【設備投資等の概要】	19
2 【主要な設備の状況】	20
3 【設備の新設、除却等の計画】	21
第4 【提出会社の状況】	22
1 【株式等の状況】	22
2 【自己株式の取得等の状況】	25
3 【配当政策】	26
4 【株価の推移】	26
5 【役員の状況】	27
6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】	31
第5 【経理の状況】	36
1 【連結財務諸表等】	37
(1) 【連結財務諸表】	37
① 【連結貸借対照表】	37
② 【連結損益計算書】	39
③ 【連結株主資本等変動計算書】	40
④ 【連結キャッシュ・フロー計算書】	42
【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】	44
【会計方針の変更】	48
【表示方法の変更】	48
【注記事項】	49
【関連当事者情報】	61
(1株当たり情報)	63
(重要な後発事象)	63

⑤ 【連結附属明細表】	64
(2) 【その他】	64
2 【財務諸表等】	65
(1) 【財務諸表】	65
① 【貸借対照表】	65
② 【損益計算書】	69
③ 【株主資本等変動計算書】	72
【重要な会計方針】	74
【会計方針の変更】	77
【表示方法の変更】	78
【注記事項】	78
④ 【附属明細表】	84
(2) 【主な資産及び負債の内容】	86
(3) 【その他】	90
第6 【提出会社の株式事務の概要】	91
第7 【提出会社の参考情報】	92
1 【提出会社の親会社等の情報】	92
2 【その他の参考情報】	92
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	93

監査報告書

内部統制報告書

確認書

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成21年6月22日

【事業年度】 第39期(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31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)
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】

(1) 連結経営指標等

回次	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
営業収益 (百万円)	49,133	55,910	67,995	68,085	54,346
経常利益 (百万円)	5,705	7,314	10,392	9,733	1,664
当期純利益又は 当期純損失(△) (百万円)	△337	4,191	6,098	5,702	681
純資産額 (百万円)	9,972	14,016	18,946	21,991	21,343
総資産額 (百万円)	66,736	82,566	65,053	53,313	54,455
1株当たり純資産額 (円)	619.36	871.87	1,181.84	456.94	444.60
1株当たり当期純利益 又は当期純損失(△) (円)	△25.01	257.84	381.16	118.80	14.19
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	14.9	17.0	29.1	41.1	39.2
自己資本利益率 (%)	△3.2	34.9	37.0	27.9	3.1
株価収益率 (倍)	—	29.1	23.5	7.1	29.8
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	17,588	21,226	△15,485	△8,370	2,366
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△3,150	249	△1,539	△2,026	△2,570
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	532	△4,290	△2,404	△2,603	2,479
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	29,015	46,199	26,770	13,770	16,046
従業員数 (名)	2,200	2,346	2,474	2,563	2,538

(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株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。

3 第35期の株価収益率は、当期純損失が計上されているため、記載しておりません。

4 第35期の当期純損失は、固定資産の売却に伴う売却損などを特別損失に計上したことによるものであります。

5 第38期においては、平成19年6月1日付で株式1株を3株に分割しております。

6 純資産の算定にあたり、平成19年3月期から「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)及び「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)を適用しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
営業収益 (百万円)	47,442	52,270	64,135	64,021	48,000
経常利益 (百万円)	6,071	7,235	10,136	9,564	1,040
当期純利益 (百万円)	204	4,017	5,748	5,463	381
資本金 (百万円)	1,396	1,396	1,396	1,396	1,396
発行済株式総数 (株)	16,000,000	16,000,000	16,000,000	48,000,000	48,000,000
純資産額 (百万円)	10,654	14,524	19,067	21,852	20,959
総資産額 (百万円)	60,622	74,073	59,620	51,686	52,691
1株当たり純資産額 (円)	662.00	903.63	1,191.74	455.26	436.67
1株当たり配当額 (円) (1株当たり中間配当額) (円)	32.00 (—)	74.00 (—)	107.00 (—)	34.00 (11.00)	10.00 (—)
1株当たり当期純利益 (円)	8.83	246.96	359.30	113.81	7.94
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	17.6	19.6	32.0	42.3	39.8
自己資本利益率 (%)	1.9	31.9	34.2	26.7	1.8
株価収益率 (倍)	419.0	30.4	25.0	7.4	53.3
配当性向 (%)	362.4	30.0	29.8	29.9	125.9
従業員数 (名)	2,072	2,203	2,346	2,443	2,428

- (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株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。
3 第35期の当期純利益の減少は、固定資産の売却に伴う売却損などを特別損失に計上したことによるものであります。
4 第38期においては、平成19年6月1日付で株式1株を3株に分割しております。
5 純資産の算定にあたり、平成19年3月期から「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)及び「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)を適用しております。

2 【沿革】

年月	事項
昭和47年 3月	東急不動産㈱が、仲介、増改築、什器の斡旋などについて地域に密着した事業を進めるために、東京都渋谷区道玄坂に㈱エリアサービスを資本金1,000万円(同社全額出資)で設立
昭和47年 4月	東急リビングガイドチェーンの呼称で営業を開始
昭和53年 7月	東急不動産地域サービス㈱に商号変更
昭和53年10月	東急の仲介「青い空」を仲介ブランドとして制定
昭和55年 4月	東急不動産㈱の首都圏営業店舗を当社へ移管開始
昭和57年10月	札幌市中央区、宮城県仙台市、福岡市中央区に営業所を開設
昭和59年10月	東急不動産㈱の首都圏営業店舗を当社に移管完了
昭和60年 4月	本社を東京都渋谷区桜丘町に移転
昭和62年 4月	名古屋市中区に営業所を開設
昭和62年10月	東急不動産㈱の子会社である東急不動産近畿地域サービス㈱と合併し、大阪府に関西支社を開設
昭和63年 1月	東急リバブル㈱に商号変更を行い、仲介ブランドを「リバブル」に変更
平成元年12月	事業の拡大を図るため、湯浅商事㈱の株式を取得し、賃貸業を目的とした「テイ・エル㈱」(現・連結子会社)に商号変更
平成 2年 7月	新築商品の販売業務を行う人材派遣会社「エル・スタッフ㈱」(現・連結子会社)を設立
平成 2年10月	東急不動産㈱の新築商品の販売業務を当社へ全面移管
平成 6年11月	東急リバブル特約店制度及び「東急リバブルネットワーク」のブランドを制定し、「テイ・エル㈱」の事業内容を仲介業に変更
平成 7年 7月	仲介業を目的とした子会社「横浜住宅販売㈱」を設立
平成10年 4月	仲介業を目的とした子会社「茨城住宅販売㈱」を設立(平成12年 7月にエル・サポート㈱に商号変更)
平成10年 9月	仲介業を目的とした子会社「エステートワークス㈱」を設立
平成11年 6月	仲介業を目的とした子会社「エリアネット㈱」を設立
平成11年12月	東京証券取引所市場第二部に上場
平成13年 2月	仲介業を目的とした子会社「東急リバブル九州㈱」(現・連結子会社)を設立(同年 3月福岡支店閉鎖)
平成13年 3月	東京証券取引所市場第一部に指定
平成13年 3月	販売受託業を目的とした子会社「東急リバブルスタッフ㈱」(現・連結子会社)を設立
平成14年 2月	仲介業を目的とした子会社「札幌リバブル㈱」(現・連結子会社)を設立(同年 5月に「東急リバブル札幌㈱」に商号変更、同年 4月札幌支店閉鎖)
平成15年 2月	賃貸業を目的とした子会社「リバブルアセットマネジメント㈱」(現・連結子会社)を設立
平成15年 8月	連結子会社「エステートワークス㈱」を清算
平成16年 2月	連結子会社「エル・サポート㈱」を清算
平成16年 5月	本社を東京都渋谷区道玄坂に移転
平成16年 9月	賃貸業を目的とした「リバブル・ピーエイ㈱」(現・連結子会社)の株式を取得
平成18年 9月	連結子会社「エリアネット㈱」を清算
平成18年12月	賃貸業を目的とした「東京レジデンシャルサービス㈱」(現・連結子会社)を設立
平成19年 2月	連結子会社「横浜住宅販売㈱」を当社に吸収合併
平成21年 3月	仲介業を目的とした子会社「東急リバブル名古屋㈱」(現・連結子会社)を設立(同年 4月名古屋支店閉鎖)

3 【事業の内容】

当社グループ(当社及び当社の連結子会社)は、当社及び子会社9社で構成され、不動産の仲介、販売受託、賃貸、不動産販売を主な事業とし、さらに各事業に関連した附帯サービス等の事業活動を展開しております。

当社の親会社は東急不動産㈱であり、当社は、同社が分譲するマンション、戸建住宅等を、同社より委託を受けて販売しております。また、当社は、同社より一部の店舗、事務所を賃借などしております。

なお、事業内容と、事業の種類別セグメントにおける事業区分は同一であります。

(仲介)

当社が首都圏、関西圏、仙台及び名古屋において、特約店のティ・エル㈱(連結子会社)が首都圏において、東急リバブル九州㈱(連結子会社)が九州地方において、また、東急リバブル札幌㈱(連結子会社)が北海道地方においてそれぞれ地域に密着したリバブルネットワークとして不動産等の仲介・斡旋などを行っております。

なお、平成21年3月に、地域により密着した仲介サービスの提供を目的として東急リバブル名古屋㈱(連結子会社)を設立いたしました。新会社における営業は平成21年5月から開始しており、これに伴い当社名古屋支店を同4月に閉鎖しております。

(販売受託)

当社が、主に首都圏、関西圏において、東急不動産㈱、東京急行電鉄㈱(その他の関係会社)を中心とする事業主の新規供給するマンション・戸建住宅等の販売代理などを行っており、その業務等の一部を首都圏においては東急リバブルスタッフ㈱(連結子会社)、関西圏においてはエル・スタッフ㈱(連結子会社)に委託しております。

(賃貸)

当社が、主に首都圏、関西圏において、オフィスビル・マンション等を所有又は賃借し、これらを賃貸しております。オーナー等からは、賃貸の運営・管理等の代行業務を請け負っております。

また、リバブルアセットマネジメント㈱(連結子会社)が賃貸用資産の保有及び運営事業、リバブル・ピーエイ㈱(連結子会社)が住居系賃貸物件の借上(サブリース)事業、東京レジデンシャルサービス㈱(連結子会社)が、外資系企業の社宅代行業務を行っております。

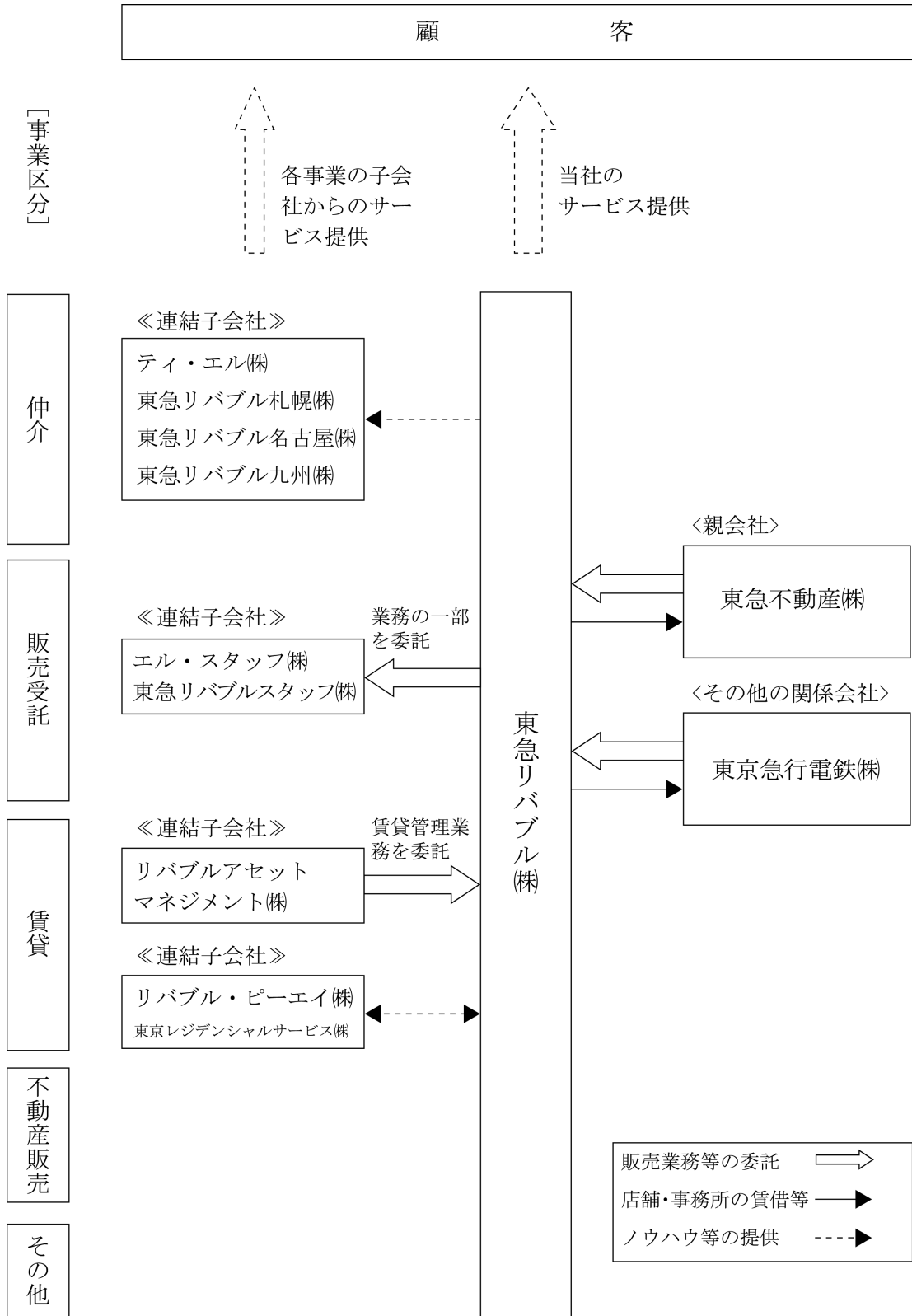
(不動産販売)

主に当社が、事業法人や公的機関等の売却物件の買取再販等を行っております。

(その他)

主に当社が、仲介手数料等のフィービジネス獲得を目的に外部投資家と組んだエクイティ投資や、保険代理業務、不動産鑑定業務等を行っております。

以上に述べた事項の事業系統図は次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は出資金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有 [被所有]割合(%)	関係内容				
					役員の兼任等 (名)	資金援助等	営業上の取引	設備の賃借	摘要
(親会社)									
東急不動産㈱	東京都渋谷区	57,551	不動産業	[52.7] (2.8)	3	—	同社が分譲する住宅等の販売受託等	店舗等を賃借	*1 *2
(連結子会社)									
ティ・エル㈱	神奈川県大和市	16	仲介業	100.0	2	長期貸付金 5百万円	特約店契約に基づくロイヤリティの受取	—	*3 *4
東急リバブル札幌㈱	札幌市中央区	100	仲介業	100.0	3	—	—	—	*4
東急リバブル名古屋㈱	名古屋市中区	100	仲介業	100.0	2	—	—	事務所の一部を転貸	*4 *6
東急リバブル九州㈱	福岡市博多区	100	仲介業	100.0	3	—	—	—	*4
エル・スタッフ㈱	大阪市中央区	20	販売受託業	100.0	2	—	販売業務等に係る人材の派遣を委託	事務所の一部を転貸	*4
東急リバブルスタッフ㈱	東京都渋谷区	20	販売受託業	100.0	1	—	販売業務等に係る人材の派遣を委託	—	*4
リバブルアセットマネジメント㈱	東京都渋谷区	100	賃貸業	100.0	2	長期貸付金 6,012百万円	不動産賃貸の管理業務を受託	事務所の一部を転貸	*4 *7
リバブル・ピーエイ㈱	東京都中央区	10	賃貸業	100.0	2	—	—	—	*4
東京レジデンシャルサービス㈱	東京都港区	10	賃貸業	70.0 (30.0)	2	—	—	—	*4
(その他の関係会社)									
東京急行電鉄㈱	東京都渋谷区	121,724	鉄軌道事業等	[5.0]	3	—	同社が分譲する住宅等の販売受託等	店舗等を賃借	*1 *5

- (注) 1 連結子会社の主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。
 2 「議決権の所有[被所有]割合」欄の()内は、被間接所有割合で内数であり、〈 〉内は、自己の意思と同一の内容の議決権を行使すると認められる者が所有する議決権の割合で外数であります。
 3 *1：有価証券報告書を提出しております。
 4 *2：人的関係については、以下のとおりであります。

(1) 役員の兼任等について

平成21年3月31日現在、当社の役員のうち東急不動産㈱の取締役及び監査役を兼ねる者の氏名並びに当社における役職は、以下に示すとおりであります。

当社における役職	氏名	東急不動産㈱における役職
取締役会長(非常勤)	植木正威	代表取締役会長
代表取締役社長	袖山靖雄	取締役(非常勤)
監査役(非常勤)	中島美博	取締役

取締役会長植木正威については、販売受託業務における主要事業主(委託者)である東急不動産㈱の見地から当社の業務遂行に資する助言を得るために当社が招聘しました。監査役中島美博については、東急不動産㈱の取締役であり、同社での豊富な経験と幅広い見識を当社の監査業務に反映するために当社が招聘しました。

(2) 従業員の受入れ等について

平成21年3月31日現在、東急不動産㈱より42名の出向者等を受け入れておりますが、同社からの受入出向者等で決裁権限を有する管理職はおりません。

5 *3：東急リバブル特約店契約(東急リバブルネットワーク会社)

当社と当社が出資・設立した子会社との間で締結した契約であり、「東急リバブルネットワーク」という商標を使用して売買仲介等の営業活動を行い、当社に対して年間売上高の一定の割合のロイヤリティを支払うことについて定めたものであります。

6 *4：当該連結子会社は、営業収益(連結会社相互間の内部売上高を除く)の連結営業収益に占める割合がそれぞれ100分の10以下であるため、主要な損益情報等の記載を省略しております。

7 *5：議決権の被所有割合は100分の20未満ではありますが、実質的な影響力を持っているためその他の関係会社となっております。

8 *6：平成21年3月に、当社グループの収益力強化を図るため、設立いたしました。

9 *7：平成20年8月に、当社はリバブルアセットマネジメント㈱の株式を10%取得し、議決権の所有割合は100%となっております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

(平成21年3月31日現在)

事業の種類別セグメント	従業員数(名)		合計(名)
	社員	契約社員	
仲介	1,878	40	1,918
販売受託	239	42	281
賃貸	154	10	164
不動産販売	29	1	30
その他	4	—	4
全社	128	13	141
合計	2,432	106	2,538

- (注) 1 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 全社は、総務及び経理等の管理部門の従業員であります。

(2) 提出会社の状況

(平成21年3月31日現在)

区分	従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
社員	2,364	35.0	8.8	6,393,199
契約社員	64	52.6	3.9	4,220,187
合計	2,428	35.4	8.6	6,355,782

- (注) 1 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。
 2 平均年間給与(税込み)は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

連結会社においては、労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、世界的な金融危機の深刻化などを契機とした輸出や生産の落ち込みなどにより、景気が悪化いたしました。

当社グループの属する不動産流通業界におきましては、金融機関の融資姿勢の厳格化を受け、事業用及び投資用不動産の取引量が減少するなど、市場環境が大幅に悪化いたしました。

このような環境下において当社グループは、主力事業の売買仲介業において、一般顧客を対象とした実需取引を強化するとともに、全社的な営業費用の削減に努めてまいりました。

この結果、当連結会計年度の営業収益は54,346百万円(対前年同期比20.2%減)、営業利益は1,683百万円(対前年同期比82.5%減)、経常利益は1,664百万円(対前年同期比82.9%減)、当期純利益は681百万円(対前年同期比88.1%減)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せん。

(仲介)

売買仲介リテール部門におきましては、店舗のスクラップ&ビルドを行い、地域シェアの向上に努めてまいりました。当連結会計年度におきましては「学芸大学」(東京都)、「なかもず」(大阪府)に新規出店いたしました。また、ホールセール部門においてはバリュエーション(価格査定)・インスペクション(物件調査)といったサービス業務に迅速に対応することにより顧客対応力を強化し、ホールセール事業の収益確保に努めてまいりました。

しかしながらリテール・ホールともに大幅に平均取扱価格が低下した結果、売買仲介取扱件数13,395件(対前年同期比9.0%減)、売買仲介取扱高549,321百万円(対前年同期比35.8%減)、賃貸仲介取扱件数9,846件(対前年同期比10.4%減)、仲介業における営業収益は27,537百万円(対前年同期比28.9%減)、営業利益は1,727百万円(対前年同期比81.2%減)となりました。

(販売受託)

販売受託業におきましては、景気の先行き不安と需給の価格ギャップとが相まって、主に一次取得者の住宅取得マインドが後退したことにより、契約率が低下し、販売期間が長期化する傾向となりました。

この結果、取扱件数3,840件(対前年同期比4.7%減)、取扱高164,433百万円(対前年同期比1.7%減)となり、販売受託業における営業収益は5,026百万円(対前年同期比4.5%減)、営業利益は231百万円(対前年同期比47.1%減)となりました。

なお、当連結会計年度の主な販売受託の実績は、マンションでは「ドレッセ青葉台」(276戸)、「THE TOKYO TOWERS」(224戸)、「港北センターヒルズ」(217戸)、「ブランズシティ田園ヒルズ」(153戸)、「サンマークすだいにち」(145戸)など、戸建では「多摩田園都市」(65戸)、「あすみが丘」(44戸)、「カサレ神戸藤原台」(28戸)、土地では「びゅうヴェルジェ安中榛名」(72区画)、「多摩田園都市」(11区画)などであります。

(賃貸)

転貸(借上)・管理代行等のノンアセット事業におきましては、首都圏及び関西圏ともに、転貸・管理代行物件のストック拡充、稼働率の向上に努めてまいりました。また、社有賃貸業においては保有資産を優良化するべく、資産の入替えを図るとともに、高稼働率維持及び運営経費の削減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10,411百万円(対前年同期比10.0%増)、営業利益は1,857百万円(対前年同期比10.7%増)となりました。

なお、主な収益の内訳としては、社有物件では「ウェルスクエア碑文谷」、「アイシン千代水ビル」、「ベルファース月島」、「リバブル用賀ビル」、「リバブル白金ビル」などで1,641百万円(対前年同期比5.2%増)、借上物件では「三宮山田東急ビル」、「AMAX YOKOHAMA」、「グランドメゾン三軒茶屋」、「グランハイツ南雪谷」、「ソレアード葛西」などで6,055百万円(対前年同期比14.6%増)、管理代行では2,583百万円(対前年同期比4.4%増)などあります。

(不動産販売)

不動産販売業におきましては、市場における不動産価格の下落傾向を踏まえて、在庫物件の販売を積極的に進めるとともに、新規の買収に際しては、案件を厳選して慎重に進めてまいりました。

この結果、不動産販売業における営業収益は11,351百万円(対前年同期比20.8%減)、営業利益は1,384百万円(対前年同期比47.8%減)となりました。

(その他)

その他の事業におきましては、保険代理業や不動産鑑定業等周辺事業に取り組み、収益の拡大を図ってまいりました。

この結果、その他の事業における営業収益は210百万円(対前年同期比47.6%減)、営業利益は105百万円(対前年同期比61.3%減)となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における連結ベースの現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べて2,275百万円増加し、当連結会計年度末は16,046百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの主な要因は、次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動による資金は、2,366百万円増加(前年同期は8,370百万円の減少)いたしました。これは、受託預り金が4,183百万円、たな卸資産の販売による1,288百万円の増加があった一方、賞与引当金が1,536百万円減少したことなどによるものであります。また、税金等調整前当期純利益については、前年同期と比べ8,485百万円減の1,551百万円を計上し、減価償却費はソフトウェアの増加などにより、前年同期と比べ392百万円増の1,139百万円となりました。なお、法人税等の支払額は2,934百万円となり、前年同期と比べ1,408百万円減少しております。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動による資金は、2,570百万円減少(前年同期は2,026百万円の減少)いたしました。これは、営業店舗の新設・移設・改装や連結子会社であるリバブルアセットマネジメント(株)による賃貸用物件取得などの設備投資が2,066百万円、ソフトウェアへの設備投資が1,740百万円あった一方で、リバブルアセットマネジメント(株)による賃貸用物件売却が929百万円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)

当連結会計年度における財務活動による資金は、2,479百万円増加(前年同期は2,603百万円の減少)いたしました。これは、借入による増加があった一方で配当金の支払があったことなどによるものであります。

2 【営業の状況】

当連結会計年度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	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		
	営業収益(百万円)	構成比(%)	前年同期比(%)
仲介	27,537	50.7	△28.9
販売受託	5,026	9.2	△4.5
賃貸	10,411	19.2	10.0
不動産販売	11,351	20.9	△20.8
その他	210	0.4	△47.6
消去又は全社	△190	△0.4	—
合計	54,346	100.0	△20.2

(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	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)								
	売買仲介				賃貸仲介		合計	前年 同期比 (%)	
	仲介			顧客 紹介料等 (百万円)	収益 (百万円)	件数 (件)	収益 (百万円)		収益 (百万円)
	件数(件)	取扱高 (百万円)	手数料 (百万円)						
北海道地方	257	3,609	201	16	218	3	0	218	△8.7
東北地方	544	9,291	537	3	541	152	25	566	△22.9
関東地方	9,497	456,662	20,321	651	20,973	8,867	1,962	22,935	△31.4
中部地方	367	11,843	498	4	502	—	—	502	9.9
近畿地方	2,498	61,770	2,790	84	2,875	814	135	3,010	△12.3
九州地方	232	6,143	279	21	300	10	2	303	△27.8
合計	13,395	549,321	24,628	783	25,412	9,846	2,125	27,537	△28.9

(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	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)					
	販売受託			顧客紹介料等 (百万円)	収益 (百万円)	前年同期比 (%)
	件数(件)	取扱高 (百万円)	手数料 (百万円)			
東北地方	6	188	7	—	7	△56.7
関東地方	2,468	122,686	3,567	234	3,802	△10.0
近畿地方	1,366	41,558	1,126	89	1,216	19.2
合計	3,840	164,433	4,702	324	5,026	△4.5

(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	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)			
	管理戸数(戸)	管理面積(m ²)	収益(百万円)	前年同期比(%)
賃貸(社有)				
住宅	544	—	1,269	11.2
オフィス等	—	10,089.92	372	△11.1
小計	544	10,089.92	1,641	5.2
転貸(借上)				
住宅	4,813	—	5,644	16.8
オフィス等	—	7,568.24	410	△8.8
小計	4,813	7,568.24	6,055	14.6
管理代行	59,739	—	2,583	4.4
その他	—	—	130	△8.6
合計	—	—	10,411	10.0

(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	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		
	販売戸数(戸・区画)	収益(百万円)	前年同期比(%)
土地	165	3,051	△45.5
マンション	220	6,854	53.1
戸建	19	442	△86.5
ビル	3	1,002	3.1
合計	407	11,351	△20.8

(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	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
	収益(百万円)	前年同期比(%)
ノンアセット	122	△63.1
その他	87	26.8
合計	210	△47.6

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

3 【対処すべき課題】

当社グループを取り巻く今後の事業環境におきましては、需給の価格ギャップの調整が進むとともに、住宅取得に関わる減税措置が拡充されるなど、明るい兆しも一部に見られますが、本格的な市況の回復までには暫く期間を要するものと思われま。

このような環境の中、安定的利益体質を実現する為、以下の点を重要課題として取り組んでまいります。

(1) 主要事業領域における安定的な収益拡大

市場規模が大きく、取引量が安定的に推移することが予想される売買仲介業及び賃貸業を当社グループの主力事業と位置づけ、強化を図ります。

売買仲介業においては、特にリテール事業において、需要の底堅い実需顧客を対象とした取引に注力し、取扱件数の増加による収益の安定的な拡大に努めてまいります。

賃貸業においては、特に管理代行及びサブリース等のノンアセット事業において、仲介業を始めとした当社各事業及びグループ各社との連携を強化し、新規受注戸数を拡大することによる収益の安定的拡大に努めてまいります。

(2) 全社各事業における営業費用の削減

全社各事業において、営業費用の効率的使用を進めるとともに、固定費用の削減に取り組んでまいります。

(3) コンプライアンス経営

内部統制機能の整備を継続するとともに、社員に対して、コンプライアンス意識の更なる浸透に努めてまいります。

(4) リバブルブランドの向上

ブランドの向上による他社との差別化を図るため、ブランドビジョンである「期待を超えるひとつ上のお客様満足」の提供を目指し、内部浸透策の継続実施、そして外部展開策の継続実施に取り組んでまいります。

(5) グループ間及び社内事業間シナジーの発揮

東急不動産グループに属する総合不動産流通企業としての当社の特性を活かし、グループ各社及び当社事業間において、情報の最有効活用による収益拡大に取り組んでまいります。

(6) 人材採用と育成

優秀な人材の確保が収益拡大には不可欠であるとの認識のもと、質を重視した採用活動及び生産性向上を実現する育成施策を実施してまいります。

4 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。また、記載事項のうち将来に関する事項は、連結会計年度末において判断したものであります。なお、業績に影響を与える要因はこれらに限定されるものではありません。

(1) 会社がとっている経営方針

① 人材の確保・育成

当社グループの主要な収益は、不動産取引に係る手数料に大きく依存しております。その為、有能な営業担当者の採用及び育成を重点課題としておりますが、人材の確保・育成ができない場合、当社グループの将来の成長及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

② 店舗展開

当社グループ事業のうち、仲介業においては、収益拡大策として店舗展開を積極的に進めております。新規出店はネットワークの拡充と未開拓地域での収益拡大により、当社グループの業績拡大に大きく寄与しておりますが、十分な店舗の確保が出来ず、出店計画を見直さなければならない場合、当社グループの収益計画に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 法的規制・取引慣行

① 宅地建物取引業法等

当社グループが行っている事業は、宅地建物取引業法、金融商品取引法及び関係法令の規制を受けております。当社グループの事業において重要な法律である宅地建物取引業法は、宅地建物取引業について必要な規制を定め、宅地建物取引業務の適正実施を図ることを目的としております。当社グループが行っている事業を営むには、国土交通大臣・都道府県知事から免許を受ける必要があり、5年毎の更新手続きを行っております。

当社グループは、管理体制及び従業員教育を徹底し、コンプライアンス体制の整備に努めておりますが、それぞれの法令に定められた事項に違反した場合、免許取消を含む行政処分がなされる可能性があります。

② 不動産取引に係る税制

当社グループは、不動産の仲介及び販売受託による手数料などを主たる収益としておりますが、不動産取引に係る減税措置の廃止・縮小や税制改正等により、消費者の実質購入コストが上昇した場合、不動産取引の減少が見込まれる可能性があります。

③ 手数料のダンピング

特に仲介業において、業界における仲介手数料のダンピングが普遍化した場合、当社グループの仲介手数料の減少が見込まれる可能性があります。

(3) 財務状況及び金利情勢

① 保有資産の価値下落

当社グループの保有する資産(不動産・証券等)は、相場が下落した場合、損失が生じる可能性があります。その際には当社グループの財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

② 住宅ローン金利の上昇

住宅ローンの貸出金利が上昇した場合、住宅ローンの返済額が増加するため、購入者の不動産購入意欲減退を招く可能性があります。

(4) 特定の取引先への依存

東急グループへの依存

当社は東急不動産(株)及び東京急行電鉄(株)と「販売受託基本協定」を締結し、両社が分譲する不動産物件の販売業務を受託しております。両社の不動産物件の供給量や今後の供給計画によっては、当社グループの販売受託業の収益に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 重要な訴訟事件等の発生

現時点では会社の経営成績に重要な影響を与える訴訟は発生しておりません。当社グループではコンプライアンスを重視し、リスク管理体制を強化しておりますが、今後、事業を遂行していく上で取引先・顧客等から、業績に重要な影響を与える訴訟を起こされる可能性がないとはいえません。

(6) 役員・従業員等に関する事項

社会保険料負担の増加

当社グループは、2,500名を超える従業員が在籍しておりますが、今後の厚生年金保険における社会保険料率の上昇に伴い、負担する人件費が増加する可能性があります。

(7) その他

① 顧客情報漏洩

当社グループでは、営業活動に伴って入手した顧客情報の管理に万全の注意を払っておりますが、当社グループまたは業務委託業者等による顧客情報の外部漏洩がなされた場合、当社グループの信用力が低下し、顧客数の減少などにより業績に影響を及ぼす可能性があります。

② 他社競合の激化

不動産流通業界における競争は大変厳しいものとなっており、今後も営業活動の分野及び地域において競争の激化に直面するものと思われま。当社グループは、優れた人材と営業システムにより業界をリードする立場にあると考える一方、将来においては競合他社の台頭や革新された営業システムの出現等により、現在の優位性を確保できるという保証はありません。その場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

③ IT投資

当社グループでは、営業活動をサポートする為のシステム投資を行っておりますが、想定を超えるシステム環境の高度化により、当社グループのシステムが陳腐化し、システムへの追加投資が必要となる場合があります。

④ 共同事業

当社グループでは、SPC投資等に際し他の事業者との共同事業を行うことがあります。事業完了前に共同事業主が何らかの事情により事業の継続が不可能となった場合、共同事業主の地位を引き受ける場合があります。その際には、当社グループの計画の見直しが必要となる場合があります。予定する利益が変動する可能性があります。

⑤ 石綿(アスベスト)問題

現時点では当社グループの経営成績及び財政状態に重要な影響を与えるような事象は発生していませんが、当社グループが売主として販売した建物または貸主として賃貸している建物について、石綿(アスベスト)による健康被害が発生または発生が予想された場合、石綿除去のための費用負担及び損害賠償請求等が発生する可能性があります。また、消費者の不動産購入意欲の減退により、不動産取引の減少を招く可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

販売受託基本協定

契約会社名	相手先	契約内容	契約締結日	備考
東急リバブル㈱ (当社)	東急不動産㈱	東急不動産㈱が分譲する分譲地、建売住宅及び集合住宅の販売の受託及び販売業務に関する事項。	平成11年4月1日	本協定は、契約締結日をもって発効し、両社の協議による解約の合意がない限り有効であります。
東急リバブル㈱ (当社)	東京急行電鉄㈱	東京急行電鉄㈱が多摩田園都市で分譲する分譲地及び集合住宅の販売の受託及び販売業務に関する事項。	平成5年12月27日	本協定は、契約締結日をもって発効し、両社の協議による見直し又は解約を行うことができます。

(注) 上記については、販売受託手数料として売上高の一定率を受領しております。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態及び経営成績の分析】

当連結会計年度の財政状態及び経営成績は、以下のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループ(当社及び連結子会社)が判断したものであります。

(1) 財政状態の分析

① 資産、負債及び純資産の状況

総資産は、前連結会計年度末に比べて1,141百万円増加し、54,455百万円となりました。これは、現金及び預金が1,776百万円、短期貸付金が3,947百万円減少した一方で、有価証券が8,279百万円増加したことなどによるものであります。

負債は、前連結会計年度末に比べて1,789百万円増加し、33,111百万円となりました。これは、未払法人税等が2,618百万円、賞与引当金が1,536百万円減少した一方で、受託預り金が4,183百万円、長期借入金が2,804百万円増加したことなどによるものであります。

純資産は、当期純利益を681百万円計上した一方で、配当金1,103百万円を支払ったことなどにより、前連結会計年度末に比べて648百万円減少し、21,343百万円となりました。この結果、1株当たり純資産は444.60円となりました。また、自己資本比率は、総資産の増加及び純資産の減少などにより前連結会計年度末の41.1%から39.2%となりました。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物の期末残高は前連結会計年度末に比べて2,275百万円増加し、16,046百万円となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローは、2,366百万円増加(前年同期は8,370百万円の減少)いたしました。これは、受託預り金が増加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・フローは、2,570百万円減少(前年同期は2,026百万円の減少)いたしました。これは、賃貸用物件取得による支出やソフトウェアへの設備投資などがあった一方で、賃貸用物件売却による収入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・フローは、2,479百万円増加(前年同期は2,603百万円の減少)いたしました。これは、借入による増加や配当金の支払があったことなどによるものであります。

(2) 経営成績の分析

当連結会計年度の営業収益は、前連結会計年度に比べ13,739百万円減収の54,346百万円、営業利益は7,960百万円減益の1,683百万円、経常利益は8,068百万円減益の1,664百万円となりました。

仲介業の営業収益は前連結会計年度に比べて11,197百万円減収、営業利益は7,442百万円の減益となりました。これは、リテールにおいて個人の取引件数は増加したものの、不動産業者取引の低迷による件数の減少と大口取引の減少等により平均価格が低下したこと、また、ホールセールでは、資金調達環境が悪化したことから、投資法人、不動産業者との取引件数が減少し、これに伴い大型物件の取引も減少したことで平均価格が低下したことによるものです。

販売受託業は、首都圏における引渡物件が減少したことで、営業収益は前連結会計年度に比べて236百万円の減収、営業利益は206百万円の減益となりました。

賃貸業では、借上・管理代行の管理戸数が順調に増加したことにより、営業収益は前連結会計年度に比べて947百万円増収、営業利益は179百万円の増益となりました。

不動産販売業では、販売戸数が減少したことにより、営業収益が前連結会計年度に比べて2,978百万円の減収、営業利益は1,266百万円の減益となりました。

その他の事業では、SPCの配当が減少したことにより、営業収益及び営業利益が前連結会計年度を下回る結果となりました。

特別損益では、当社グループが所有する賃貸用物件を売却したことや固定資産の減損処理をしたことなどにより特別利益164百万円、特別損失277百万円を計上いたしました。

この結果、当期純利益は681百万円となり、前連結会計年度と比べ5,020百万円の減益となりました。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度は、合計3,806百万円の設備投資を行いました。所要資金については自己資金及び借入金によっております。なお、設備投資の金額は有形固定資産と無形固定資産の合計額であります。

事業の種類別セグメントの設備投資については、次のとおりであります。

事業の種類別セグメント	設備投資額(百万円)	構成比(%)
仲介	1,792	47.1
販売受託	27	0.7
賃貸	1,932	50.8
不動産販売	0	0.0
全社	52	1.4
合計	3,806	100.0

(仲介)

リテール部門において、地域に根差した営業ネットワークを拡充し、収益力の強化を図るため、需要の高いエリアへの新規出店を行うとともに、既存店舗の移設・改装を行いました。

また、業務効率向上及び顧客向けサービス拡充のためのシステム構築をするなど、ソフトウェアにも積極的に投資いたしました。

なお、重要な設備の除却または売却はありません。

(販売受託)

業務効率向上のためのシステム構築を行いました。

なお、重要な設備の除却または売却はありません。

(賃貸)

連結子会社であるリバブルアセットマネジメント㈱が、収益拡大を目的として賃貸用不動産のベルファース月島（東京都中央区）、ウェルネスセンタープラザ南ビル／メゾン横浜茅ヶ崎（横浜市都筑区）を取得いたしました。また、同社が保有していた三番町KB-6（東京都千代田区）、エスポワール与野（さいたま市浦和区）を売却いたしました。

(不動産販売)

販売活動のための設備投資を行いました。

なお、重要な設備の除却または売却はありません。

(全社)

営業活動の効率化及び顧客への情報発信の品質向上と操作性向上のため、ホームページの機能改善を行いました。

なお、重要な設備の除却または売却はありません。

(注) 「第3 設備の状況」に記載の金額は、消費税等を含んでおりません。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

(平成21年3月31日現在)

名称 (所在地)	事業の種類別 セグメント	設備の内容	帳簿残高(百万円)				従業員数 (名)
			建物及び 構築物 (面積㎡)	土地 (面積㎡)	その他 (面積㎡)	合計	
ウェルスクエア碑文谷 (東京都目黒区)	賃貸	賃貸用 マンション	860 (4,739.70)	—	892 [2,530.07]	1,752	—
リパブルスクエア南町田 (東京都町田市)	全社	研修用施設	716 (5,768.34)	1,069 (1,368.19)	5	1,792	3
リパブル白金ビル (東京都港区)	賃貸	賃貸用ビル	214 (1,314.01)	—	106 [425.74]	321	—
三宮山田東急ビル (神戸市中央区)	賃貸	転貸・ 自用ビル	0 [4,276.10]	—	0	0	2
Belle Face Amagasaki (兵庫県尼崎市)	賃貸	転貸用 マンション	— [6,655.39]	—	—	—	—
ヒルトップ中野 (東京都中野区)	賃貸	転貸用 マンション	— [3,464.49]	—	—	—	—
グランハイツ南雪谷 (東京都大田区)	賃貸	転貸用 マンション	— [3,134.11]	—	—	—	—
営業店舗等 (114箇所)	仲介	営業店舗等	784 (691.97) [23,414.73]	438 (1,015.73)	115	1,338	1,684
販売事務所等 (2箇所)	販売受託	販売事務所等	13 (121.22) [213.38]	—	1	14	19
渋谷スクエアA (東京都渋谷区)	仲介・賃貸・ 不動産販売・ 全社	その他設備	118 [3,821.04]	—	46	165	347
大阪駅前第4ビル (大阪市北区)	仲介・賃貸	その他設備	4 [464.25]	—	1	6	80
心齋橋東急ビル (大阪市中央区)	販売受託	その他設備	8 [240.43]	—	0	9	57
渋谷東急プラザ (東京都渋谷区)	仲介・ 販売受託	その他設備	26 [1,635.22]	—	12	38	236

(注) 1 上記の金額には消費税等を含んでおりません。

2 上記中 [] 内は連結会社以外から賃借している設備の面積であり、外書であります。

3 帳簿残高のうち「その他」は、器具備品、機械及び装置、リース資産、借地権の合計額であります。なお、「その他」に借地権を含んでいるものは、ウェルスクエア碑文谷及びリパブル白金ビルであります。

4 上記の他、リース契約により有している連結会社以外からの主な賃借設備は次のとおりであります。
提出会社

名称	台数	期間	年間支払リース料	リース契約残高
コンピュータサーバ	33台	4年	67百万円	159百万円
パーソナルコンピュータ	3,547台	4年	108百万円	326百万円
乗用車	457台	3～5年	155百万円	353百万円

(2) 国内子会社

(平成21年3月31日現在)

会社名	名称 (所在地)	事業の種類別 セグメント	設備の内容	帳簿残高(百万円)				従業員数 (名)
				建物及び 構築物 (面積㎡)	土地 (面積㎡)	その他 (面積㎡)	合計	
リバブル アセット マネジメント㈱	ベルファース月島 (東京都中央区)	賃貸	賃貸用 マンション	486 (2,091.20)	890 (289.22)	17	1,393	—
	渋谷山手通りSTレジデンス (東京都渋谷区)	賃貸	賃貸用 マンション	422 (1,623.49)	500 (467.48)	9	931	—
	メゾン長楽 (東京都品川区)	賃貸	賃貸用 マンション	224 (2,013.20)	686 (1,043.51)	0	910	—
	クリフバレス東上野 (東京都台東区)	賃貸	賃貸用 マンション	300 (2,234.14)	528 (391.13)	0	829	—
	セブンスリー氷川台 (東京都練馬区)	賃貸	賃貸用 マンション	132 (1,426.37)	405 (736.86)	0	537	—
	サンテラス九段南 (東京都千代田区)	賃貸	賃貸用 マンション	216 (1,016.33)	300 (249.68)	0	516	—
	ウェルネスセンタープラザ 南ビル/メゾン横浜茅ヶ崎 (横浜市都筑区)	賃貸	賃貸用ビル・ マンション	270 (3,285.36)	242 (1,014.36)	—	512	—
	エルソル貴船坂 (東京都大田区)	賃貸	賃貸用ビル・ マンション	161 (1,147.82)	314 (649.21)	0	475	—
リバブル ・ビー エイ㈱	エディフィシオキーヨ (千葉県市川市)	賃貸	転貸用 マンション	— [5,354.10]	—	—	—	—
	AMAX YOKOHAMA (横浜市西区)	賃貸	転貸用 マンション	— [5,168.10]	—	—	—	—
	ガーデンヴィル市川妙典 (千葉県市川市)	賃貸	転貸用 マンション	— [4,322.80]	—	—	—	—
	ソレアード葛西 (東京都江戸川区)	賃貸	転貸用 マンション	— [4,260.00]	—	—	—	—
	サンソレイユ松戸 (千葉県松戸市)	賃貸	転貸用 マンション	— [3,787.40]	—	—	—	—
	グランドメゾン三軒茶屋 (東京都世田谷区)	賃貸	転貸用 マンション	— [3,370.84]	—	—	—	—

(注) 1 上記の金額には消費税等を含んでおりません。

2 上記中 [] 内は連結会社以外から賃借している設備の面積であり、外書であります。

3 帳簿残高のうち「その他」は、器具備品、機械及び装置の合計額であります。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

会社名	設備の内容	事業の種類別 セグメント	必要性	投資予定額		資金調達方法	着手 年月	完成(取得) 予定年月
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)			
提出会社	営業店舗の新 設・移設・改 装等	仲介・賃貸	収益の拡大	140	—	自己資金	平成21年 4月	平成22年 3月
	ソフトウェア	仲介・販売受託 賃貸・全社	業務効率の 向上	280	—	自己資金	平成21年 4月	平成22年 3月

(2) 重要な設備の除却等

会社名	名称 (所在地)	事業の種類別 セグメント	設備の内容	期末帳簿価額 (百万円)	除却等の 予定年月
リバブルアセット マネジメント㈱	第一大黒ビル (東京都大田区)	賃貸	賃貸用ビル・ マンションの売却	298	平成21年4月

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	事業年度末現在 発行数(株) (平成21年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成21年6月22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)	単元株式数は100株であります。
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 (株)	発行済株式 総数残高 (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19年6月1日	32,000,000	48,000,000	—	1,396	—	944

(注) 普通株式の増加32,000千株は、平成19年6月1日付の株式分割(1株につき3株の割合をもって分割)による増加であります。

(5) 【所有者別状況】

(平成21年3月31日現在)

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	—	32	21	111	68	11	16,135	16,378	—
所有株式数(単元)	—	67,894	604	279,483	16,280	32	115,677	479,970	3,000
所有株式数の割合(%)	—	14.14	0.13	58.23	3.39	0.01	24.10	100.00	—

(注) 1 自己株式986株は、「個人その他」に9単元、及び「単元未満株式の状況」に86株含めて記載しております。

2 「その他の法人」には証券保管振替機構名義の株式が、4単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

(平成21年3月31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	23,937.6	49.87
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1丁目8-11	1,751.4	3.64
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	1,652.5	3.44
東急リバブル従業員持株会	東京都渋谷区道玄坂1丁目9-5	1,346.0	2.80
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1丁目8-11	890.8	1.85
日興シティ信託銀行㈱(投信口)	東京都品川区東品川2丁目3-14	652.9	1.36
㈱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10-7	600.0	1.25
資産管理サービス信託銀行㈱(証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	334.5	0.69
計	—	34,165.7	71.17

(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)、日興シティ信託銀行㈱(投信口)及び資産管理サービス信託銀行㈱(証券投資信託口)の所有株式は、すべて信託業務に係る株式であります。

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

(平成21年3月31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 900	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 47,996,100	479,961	—
単元未満株式	普通株式 3,000	—	—
発行済株式総数	48,000,000	—	—
総株主の議決権	—	479,961	—

(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400株(議決権4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86株が含まれております。

② 【自己株式等】

(平成21年3月31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	900	—	900	0.00
計	—	900	—	900	0.00

(8) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	354	183
当期間における取得自己株式	—	—

(注) 当期間における取得自己株式には、平成21年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他(一)	—	—	—	—
保有自己株式数	986	—	986	—

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成21年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

当社の利益配分につきましては、企業体質の強化と将来の事業展開等を考慮しつつ、期間業績に応じ積極的に利益還元を行うことを基本方針としております。

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年2回を基本的な方針としております。配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

当事業年度の剰余金の配当につきましては、中間配当金につきましては見送りとさせていただきますが、期末配当金を10円とし、年間10円とすることといたしました。

内部留保金の用途につきましては、新規出店・システム設備など将来の事業展開への備えとさせていただきます。

なお、当社は会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成21年6月22日 定時株主総会決議	479	10

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
最高(円)	3,980	7,730	10,490	※ 10,050 3,100	1,119
最低(円)	1,705	3,570	5,720	※ 8,130 730	310

(注) 1 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部における株価を記載しております。

2 ※印は、株式分割による権利落後の株価であります。

(2) 【最近6箇月間の月別最高・最低株価】

月別	平成20年10月	11月	12月	平成21年1月	2月	3月
最高(円)	517	488	435	445	425	483
最低(円)	310	310	351	366	371	375

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部における株価を記載しております。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役会長		植木 正 威	昭和17年2月17日生	昭和40年4月 東急不動産(株)入社 平成4年6月 同社取締役 平成8年6月 同社常務取締役 平成11年6月 同社専務取締役 平成12年6月 同社代表取締役社長 平成13年6月 当社取締役 平成20年4月 東急不動産(株)代表取締役会長(現) 当社取締役会長(現) (他の会社の代表状況) 代表取締役会長 東急不動産(株)	(注) 3	8.1
代表取締役 社長 社長執行役員		袖山 靖 雄	昭和22年5月28日生	昭和45年4月 東急不動産(株)入社 平成8年6月 当社取締役 平成11年6月 当社常務取締役 平成15年6月 当社代表取締役社長(現) 平成16年6月 東急不動産(株)取締役(現) 平成17年6月 当社社長執行役員(現)	(注) 3	30.9
代表取締役 副社長執行 役員		荒田 邦 宏	昭和21年3月6日生	昭和44年4月 東急不動産(株)入社 平成7年6月 当社取締役 平成11年6月 当社常務取締役 平成17年6月 当社取締役 専務執行役員 平成19年6月 当社代表取締役 副社長執行役員 (現)	(注) 3	23.9
取締役 常務執行役員	流通事業 本部長	平 元 詢 二	昭和22年11月19日生	昭和45年3月 日高クローム鉱山(株)入社 昭和46年6月 日高通商(株)入社 昭和57年1月 当社入社 平成11年6月 当社取締役 平成15年6月 当社常務取締役 平成17年6月 当社取締役 常務執行役員(現) 平成21年4月 当社流通事業本部長(現)	(注) 3	16.0
取締役 常務執行役員	関西支社長	青 野 昌 博	昭和22年7月11日生	昭和46年4月 東急不動産(株)入社 平成13年6月 当社取締役 平成15年6月 当社関西支社長(現) 平成17年6月 当社取締役 常務執行役員(現)	(注) 3	29.1
取締役 常務執行役員	賃貸事業 本部長	坂 本 恒 男	昭和22年7月10日生	昭和46年4月 東急不動産(株)入社 平成15年6月 当社取締役 平成17年6月 当社取締役 執行役員 平成19年6月 当社取締役 常務執行役員(現) 平成21年4月 当社賃貸事業本部長(現)	(注) 3	10.8
取締役 常務執行役員	ソリューション 事業本部長 兼事業統括部 長	北 川 登 士 彦	昭和32年5月21日生	昭和55年4月 大京観光(株)入社 昭和57年12月 当社入社 平成15年6月 当社取締役 平成17年6月 当社取締役 執行役員 平成19年6月 当社取締役 常務執行役員(現) 平成21年4月 当社ソリューション事業本部長兼 事業統括部長(現)	(注) 3	20.1
取締役 常務執行役員	経営管理 本部長	渡 辺 和 雄	昭和23年1月28日生	昭和45年4月 東急不動産(株)入社 平成17年6月 当社執行役員 平成19年4月 当社経営管理本部長(現) 平成19年6月 当社取締役 執行役員 平成21年4月 当社取締役 常務執行役員(現)	(注) 3	12.0

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 執行役員	流通事業 本部副本部長	岩 岡 清 巳	昭和28年1月11日生	昭和50年4月 東急不動産㈱入社 平成17年6月 当社執行役員 平成19年6月 当社取締役 執行役員(現) 平成20年10月 当社流通事業本部副本部長(現)	(注) 3	8.6
取締役 執行役員	住宅営業 本部長	金 山 邦 夫	昭和24年6月18日生	昭和48年4月 東急不動産㈱入社 平成8年6月 当社札幌支店長 平成12年10月 当社住宅営業本部営業第四部長 平成14年4月 当社住宅営業本部受託推進部長 平成15年4月 当社住宅営業本部事業推進部長 平成19年4月 当社執行役員(現) 平成20年4月 当社経営管理本部総務部長 平成21年4月 当社住宅営業本部長(現) 平成21年6月 当社取締役(現)	(注) 3	10.3
取締役 執行役員	流通事業本部 事業統括部長 兼営業推進部 長	三 木 克 志	昭和34年10月18日生	昭和57年4月 東急不動産㈱入社 平成14年4月 当社関西支社事業推進部長 平成16年4月 当社ソリューション事業本部事業 企画部長 平成18年4月 当社ソリューション事業本部ソリ ューション事業統括部ソリ ューション事業第五部長 平成18年10月 当社ソリューション事業本部業務 管理部長 平成19年4月 当社執行役員(現) 平成20年4月 当社ソリューション事業本部事業 統括部長 平成21年4月 当社流通事業本部事業統括部長兼 営業推進部長(現) 平成21年6月 当社取締役(現)	(注) 3	7.7
取締役		金 指 潔	昭和20年8月2日生	昭和43年4月 東急不動産㈱入社 平成10年6月 同社取締役 平成12年6月 同社常務取締役 平成14年4月 同社専務取締役 執行役員 平成18年4月 同社取締役 副社長執行役員 平成20年4月 同社代表取締役社長 社長執行役 員(現) 平成21年6月 当社取締役(現) (他の会社の代表状況) 代表取締役社長 東急不動産㈱	(注) 3	0
取締役		鈴 木 克 久	昭和19年1月24日生	昭和41年4月 東京急行電鉄㈱入社 平成11年6月 同社取締役 平成13年6月 同社常務取締役 平成15年6月 当社取締役(現) 平成17年6月 東京急行電鉄㈱専務取締役 平成18年6月 同社代表取締役副社長(現) (他の会社の代表状況) 代表取締役副社長 東京急行電鉄㈱	(注) 3	3.5

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役		中村元宣	昭和24年1月8日生	昭和46年4月 東急不動産㈱入社 平成10年6月 同社取締役 平成14年4月 同社常務取締役 執行役員 平成18年4月 ㈱東急コミュニティー副社長執行役員 平成18年6月 同社取締役副社長 副社長執行役員 平成20年4月 同社代表取締役社長 社長執行役員(現) 平成20年6月 東急不動産㈱取締役(現) 平成21年6月 当社取締役(現) (他の会社の代表状況) 代表取締役社長 ㈱東急コミュニティー	(注) 3	0
常勤監査役		大坂好明	昭和23年9月21日生	昭和46年4月 東急不動産㈱入社 平成14年4月 同社監査部統括部長 平成15年4月 同社コンプライアンス部統括部長 平成17年4月 同社総務部付部長 平成17年6月 当社常勤監査役(現)	(注) 4	3.2
常勤監査役		山崎政昭	昭和24年8月7日生	昭和47年4月 東急不動産㈱入社 平成18年4月 当社執行役員 流通事業本部 事業統括部長 平成20年4月 当社経営管理本部付部長 平成20年6月 当社常勤監査役(現)	(注) 5	6.5
監査役		垣本謙一郎	昭和16年8月19日生	昭和40年4月 東京急行電鉄㈱入社 平成11年6月 同社常勤監査役(現) 平成13年6月 当社監査役(現)	(注) 5	8.1
監査役		中島美博	昭和23年7月3日生	昭和46年4月 東急不動産㈱入社 平成10年6月 同社取締役 平成14年4月 同社常務取締役 執行役員 平成18年4月 同社取締役 専務執行役員 平成18年10月 ㈱東急ハンズ代表取締役社長(現) 平成20年4月 東急不動産㈱取締役 副社長執行役員(現) 平成20年6月 当社監査役(現)	(注) 5	3.0
計						201.8

- (注) 1 取締役植木正威、鈴木克久、金指潔及び中村元宣は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
- 2 監査役大坂好明、垣本謙一郎及び中島美博は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
- 3 取締役の任期は、平成21年3月期に係る定時株主総会終結の時から、平成22年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 4 監査役大坂好明の任期は、平成21年3月期に係る定時株主総会終結の時から、平成25年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 5 監査役山崎政昭、垣本謙一郎及び中島美博の任期は、平成20年3月期に係る定時株主総会終結の時から、平成24年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 6 当社では、「経営の意思決定・監督」と「業務執行」の機能を明確に分離することにより、双方の機能を強化し、経営組織の強化を図るために、執行役員制度を導入しております。

執行役員は、以下のとおり18名で構成されております。

役位	氏名	担当
社長執行役員	袖山 靖雄	
副社長執行役員	荒田 邦宏	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
常務執行役員	平元 詢二	流通事業本部長
常務執行役員	青野 昌博	関西支社長
常務執行役員	坂本 恒男	賃貸事業本部長
常務執行役員	北川 登士彦	ソリューション事業本部長兼事業統括部長
常務執行役員	渡辺 和雄	経営管理本部長
執行役員	岩岡 清巳	流通事業本部副本部長
執行役員	金山 邦夫	住宅営業本部長
執行役員	三木 克志	流通事業本部事業統括部長兼営業推進部長
執行役員	植村 政美	流通事業本部副本部長
執行役員	馬岡 礼	流通事業本部 第四統括部長
執行役員	高村 英有	賃貸事業本部 アセット事業統括部長
執行役員	岡部 芳典	ソリューション事業本部 ソリューション第一統括部長
執行役員	鈴木 雅	関西支社 流通営業統括部長
執行役員	金木 信	住宅営業本部 受託販売統括部長
執行役員	榊 克彦	ソリューション事業本部 ソリューション第二統括部長
執行役員	板坂 正人	賃貸事業本部 プロパティ事業統括部長

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

当社グループは、東京急行電鉄㈱を中心とする東急グループ、並びに東急不動産㈱を中心とする東急不動産グループ企業の一員として、首都圏を中心に総合不動産流通業を手掛けており、「期待を超える一つ上のお客様満足」を提供することを経営の基本方針としております。良質な情報・サービスを提供し、お客様からの信頼を得ることにより、安定的な収益確保と収益基盤の充実を目指しております。

そのために、当社はコーポレートガバナンスの充実を経営上の重要な課題として位置づけ、「株主重視」の姿勢に基づき、透明性ある公正な経営を行うべく組織を整備し、コンプライアンス委員会を設置するなど、コンプライアンス経営の実践を基本的な考え方としております。

① 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

イ 会社の機関の基本説明

提出日現在、取締役14名(社外取締役4名含む)で構成される取締役会は、原則として毎月開催しております。取締役会は、法令・定款及び取締役会規程の定めるところにより、会社の経営方針並びに業務執行上の重要事項を決議し、取締役の職務執行を監督しております。

取締役11名(社外取締役1名含む)で構成される経営会議は、取締役会において決定された経営方針に基づき、全般的な重要事項を協議・決定し、あわせて業務執行の全般的統制を行っております。

当社は監査役制度を採用しております。監査役会は、監査役4名(社外監査役3名含む)で構成されており、監査方針などを決議しております。また、取締役会をはじめとする主要会議に出席し取締役の職務執行を監視しております。

なお、当社は執行役員制度を導入しており、「経営の意思決定・監督」と「業務執行」の機能を分離し、意思決定の迅速化及び経営組織の機能強化を図っております。

ロ 内部統制システムの整備の状況

内部統制につきましては、コンプライアンスに関する統括業務を担うコンプライアンス部が、コンプライアンス経営確立に向けた体制・制度等、内部統制全般の整備、コンプライアンス意識の周知徹底などを推進しており、内部統制推進P. T.が、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」及び「財務報告に関する内部統制基本規定」に基づき、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おります。また、監査室が「内部監査規程」に基づき、当社及び当社グループ全体の業務活動が適正・効率的に行われているかを監査しております。なお、当社は平成18年5月11日に取締役会にて、「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法務省令で定める体制の整備」につき、「内部統制システムの整備に関する基本方針」を策定し、その後の取り組み内容を加味するなど、必要に応じて当該基本方針の一部を改訂しております。

ハ 内部監査及び監査役監査の状況

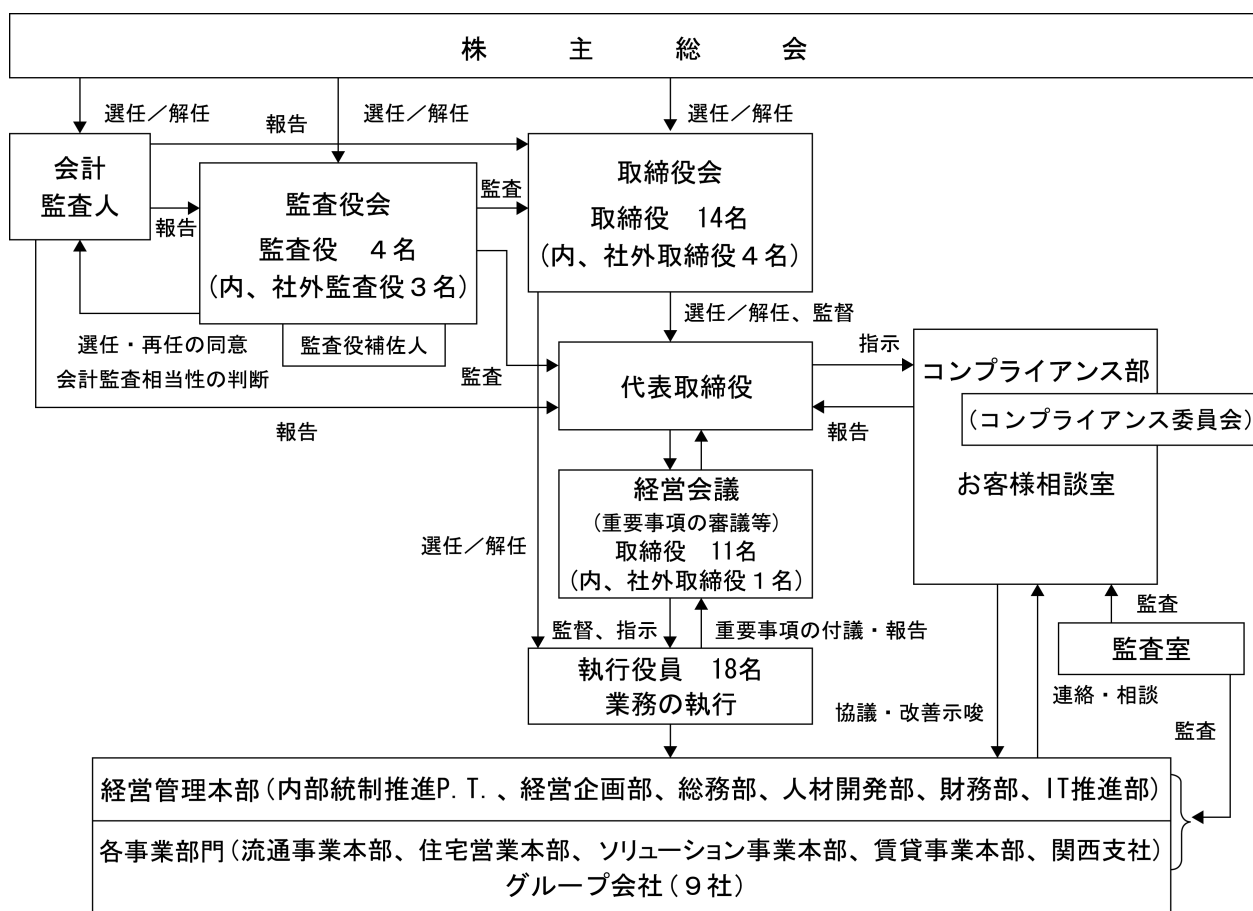
当社は、不動産取引に係る業務プロセスの適正化・業務の効率性を監査する目的で監査室を設置しております。現在のスタッフは10名であります。そのうち1名は監査役の監査業務を補助しております。

また、「監査役会規程」及び「監査役監査基準」において、監査役、監査室及び会計監査人が内部統制システムの状況、リスクの評価、監査項目及び結果について意見交換を行う旨定めており、それぞれが連携を取っております。

当社は、会社法及び金融商品取引法に基づく会計監査、及び金融商品取引法に基づく内部統制監査について新日本有限責任監査法人を選任しており、締結した監査契約書に基づき監査報酬を支払っております。なお、同監査法人及び同監査法人の業務執行社員と当社の間には、特別な利害関係はありません。その他、弁護士や税理士などの外部専門家と顧問契約を締結し、必要に応じてアドバイスを受けております。

ニ 会社の機関及び内部統制システムの模式図

当社のコーポレート・ガバナンス体制の模式図は次のとおりです。



ホ 会計監査の状況

業務を執行した公認会計士の氏名等

業務を執行した公認会計士の氏名	所属する監査法人名	継続監査年数
指定有限責任社員 業務執行社員 百井俊次	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 那須伸裕	新日本有限責任監査法人	—

(注) 継続監査年数について7年以内の場合には記載を省略しております。

監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 3名

その他 7名

(注) その他は、会計士補、公認会計士試験合格者、システム監査担当者であります。

へ 社外取締役及び社外監査役との関係

社外取締役植木正威は東急不動産㈱の代表取締役会長、同金指潔は東急不動産㈱の代表取締役社長、同鈴木克久は東京急行電鉄㈱の代表取締役副社長であり、販売受託業務における主要事業主(委託者)の見地から当社の業務遂行に資する助言を得るために招聘しました。また、中村元宣は㈱東急コミュニティーの代表取締役社長であり、当社と業務上関係のある会社の見地から助言を得るために招聘しました。

社外監査役垣本謙一郎は東京急行電鉄㈱の常勤監査役、同中島美博は東急不動産㈱の取締役副社長であり、豊富な経験と幅広い見識を当社の監査業務に反映するため、同大坂好明は東急不動産㈱の監査部門経験者であり、監査体制充実のため招聘しました。なお、中島美博は㈱東急ハンズの代表取締役社長であります。

当社と東急グループ各企業とは一般取引先と同様の条件による取引を行っており、いずれの取引も社外取締役及び社外監査役が利害関係を有するものではありません。

ト 責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項に基づき、社外取締役及び社外監査役との間において、会社法第423条第1項の損害賠償責任について、職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がないときは、法令で定められた額を限度とする契約を締結しております。

② リスク管理体制の整備の状況

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共にリスク情報を継続的にモニタリングしております。さらに、コンプライアンス経営によるリスク管理を強化するために「コンプライアンス基本規程」、「危機管理規程」及び「ヘルプライン規程」などを定め、企業倫理及び法令の遵守に取り組んでおります。

また、情報セキュリティに関する監査制度の再構築、全従業員を対象とした研修・教育等の諸施策の実施など個人情報保護の対策強化を進め、それらの取り組みの一環として、個人情報について適切な保護措置を講ずる体制を整備している事業者を認定した旨を示す「プライバシーマーク」の付与認定を受けております。

③ 役員報酬等の内容

当社の取締役及び監査役に対する役員報酬等は以下のとおりであります。

区分	社内取締役		社外取締役		社内監査役		社外監査役		計	
	支給人員 (名)	支給額 (百万円)	支給人員 (名)	支給額 (百万円)	支給人員 (名)	支給額 (百万円)	支給人員 (名)	支給額 (百万円)	支給人員 (名)	支給額 (百万円)
定款又は株主総会決議に基づく報酬	10	169	3	3	2	16	4	19	19	208
役員賞与の支払に対する引当金繰入額	10	13	3	1	1	0	3	1	17	15
退職慰労金の支払に対する引当金繰入額	10	36	3	1	2	2	4	3	19	43
計	—	218	—	5	—	19	—	23	—	267

④ 取締役の定数

当社の取締役は22名以内とする旨、定款に定めております。

⑤ 取締役選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、また、累積投票によらない旨、定款に定めております。

⑥ 株主総会決議事項を取締役会で決議することができる事項

当社は、以下の事項について株主総会の決議によらず、取締役会で決議することができる旨、定款に定めております。

イ 自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨、定款に定めております。これは、機動的な資本政策の遂行を可能とすることを目的としております。

ロ 中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年9月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨、定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを目的としております。

ハ 取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の損害賠償責任を法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨、定款に定めております。これは、取締役及び監査役が職務を遂行するにあたり、期待される役割を十分に発揮できる環境を整備することを目的としております。

⑦ 株主総会の特別決議の変更

会社法第309条第2項に定める決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨、定款に定めております。これは、この特別決議を機動的に行うためのものであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	—	—	48	0
連結子会社	—	—	—	—
計	—	—	48	0

(注) 前連結会計年度の監査証明業務に基づく報酬の支払額は22百万円、非監査業務に基づく報酬の支払額は7百万円となっております。

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、内部統制評価体制構築に関する助言業務であります。

④ 【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針は、特に定めておりません。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、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)は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、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)は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、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)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、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)は、改正後の財務諸表等規則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、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)及び前事業年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表については、新日本監査法人により監査を受け、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)及び当事業年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表については、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

なお、従来から当社が監査証明を受けている新日本監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本有限責任監査法人となりました。

1 【連結財務諸表等】
 (1) 【連結財務諸表】
 ① 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,320	7,543
受取手形及び売掛金	636	340
有価証券	※2 64	※2 8,343
たな卸資産	※4 9,735	—
販売用不動産	—	※4 7,976
仕掛販売用不動産	—	1,084
繰延税金資産	1,760	937
短期貸付金	4,450	503
立替金	3,321	3,386
その他	574	686
貸倒引当金	△7	△29
流動資産合計	29,857	30,773
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	7,923	8,133
減価償却累計額	△2,845	△3,113
建物及び構築物（純額）	5,077	5,020
土地	5,595	5,543
その他	924	954
減価償却累計額	△648	△723
その他（純額）	276	231
有形固定資産合計	※4 10,949	※4 10,795
無形固定資産	2,144	3,276
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※2 3,276	※1, ※2 2,283
敷金及び保証金	※2 3,774	※2 3,660
繰延税金資産	1,279	1,669
その他	2,109	2,120
貸倒引当金	△78	△125
投資その他の資産合計	10,362	9,609
固定資産合計	23,455	23,681
資産合計	53,313	54,455

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	338	40
短期借入金	3,816	4,596
未払金	2,171	1,357
未払法人税等	2,888	270
前受金	2,135	1,921
受託預り金	7,003	11,186
預り金	2,685	2,434
賞与引当金	2,639	1,103
役員賞与引当金	68	15
その他	1,102	841
流動負債合計	24,849	23,769
固定負債		
長期借入金	814	3,618
退職給付引当金	3,522	3,951
役員退職慰労引当金	374	282
その他	1,761	1,490
固定負債合計	6,472	9,342
負債合計	31,321	33,111
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	19,232	18,809
自己株式	△0	△0
株主資本合計	21,571	21,148
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	361	191
評価・換算差額等合計	361	191
少数株主持分	58	3
純資産合計	21,991	21,343
負債純資産合計	53,313	54,455

②【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
営業収益	68,085	54,346
営業原価	※1 53,487	※1 48,769
営業総利益	14,598	5,576
販売費及び一般管理費	※2 4,954	※2 3,893
営業利益	9,644	1,683
営業外収益		
受取利息	40	49
受取配当金	26	28
保険配当金	50	25
受取立退料	24	—
その他	43	52
営業外収益合計	186	156
営業外費用		
支払利息	79	77
貸倒引当金繰入額	—	48
支払手数料	16	26
その他	1	21
営業外費用合計	97	175
経常利益	9,733	1,664
特別利益		
固定資産売却益	※3 285	※3 140
貸倒引当金戻入額	18	—
保険差益	—	※4 23
特別利益合計	304	164
特別損失		
減損損失	—	※5 145
固定資産売却損	—	※6 111
固定資産圧縮損	—	※7 20
特別損失合計	—	277
税金等調整前当期純利益	10,037	1,551
法人税、住民税及び事業税	3,785	320
法人税等調整額	527	548
法人税等合計	4,313	869
少数株主利益	21	0
当期純利益	5,702	681

③【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月 31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	1,396	1,396
当期末残高	1,396	1,396
資本剰余金		
前期末残高	944	944
当期末残高	944	944
利益剰余金		
前期末残高	15,769	19,232
当期変動額		
剰余金の配当	△2,239	△1,103
当期純利益	5,702	681
当期変動額合計	3,462	△422
当期末残高	19,232	18,809
自己株式		
前期末残高	△0	△0
当期変動額		
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	△0	△0
当期末残高	△0	△0
株主資本合計		
前期末残高	18,109	21,571
当期変動額		
剰余金の配当	△2,239	△1,103
当期純利益	5,702	681
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	3,462	△422
当期末残高	21,571	21,148

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	799	361
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△438	△169
当期変動額合計	△438	△169
当期末残高	361	191
評価・換算差額等合計		
前期末残高	799	361
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△438	△169
当期変動額合計	△438	△169
当期末残高	361	191
少数株主持分		
前期末残高	36	58
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	21	△55
当期変動額合計	21	△55
当期末残高	58	3
純資産合計		
前期末残高	18,946	21,991
当期変動額		
剰余金の配当	△2,239	△1,103
当期純利益	5,702	681
自己株式の取得	△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△416	△225
当期変動額合計	3,045	△648
当期末残高	21,991	21,343

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	10,037	1,551
減価償却費	746	1,139
減損損失	—	145
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△967	△1,536
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△13	△52
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	187	428
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	41	△92
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△22	68
有形固定資産売却損益 (△は益)	△285	△29
受取利息及び受取配当金	△67	△77
支払利息	79	77
売上債権の増減額 (△は増加)	△147	295
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△311	1,288
立替金の増減額 (△は増加)	333	△65
仕入債務の増減額 (△は減少)	△797	△298
未払金の増減額 (△は減少)	△728	△810
前受金の増減額 (△は減少)	△401	△213
預り金の増減額 (△は減少)	△287	△250
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△248	△114
受託預り金の増減額 (△は減少)	△10,476	4,183
その他	△683	△334
小計	△4,012	5,304
利息及び配当金の受取額	65	74
利息の支払額	△80	△77
法人税等の支払額	△4,343	△2,934
営業活動によるキャッシュ・フロー	△8,370	2,366
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の償還による収入	10	55
子会社株式の取得による支出	—	△55
有形固定資産の取得による支出	△2,488	△2,066
有形固定資産の売却による収入	783	929
無形固定資産の取得による支出	△349	△1,740
投資有価証券の取得による支出	—	△33
投資有価証券の出資による支出	△384	—
投資有価証券の出資返還による収入	549	222
出資金の払込による支出	△3	—
出資金の回収による収入	0	—
貸付けによる支出	△170	△943
貸付金の回収による収入	33	1,080
その他	△6	△19
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,026	△2,570

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増減額 (△は減少)	3,800	—
長期借入れによる収入	50	3,600
長期借入金の返済による支出	△4,213	△16
配当金の支払額	△2,239	△1,103
その他	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,603	2,479
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)	△12,999	2,275
現金及び現金同等物の期首残高	26,770	13,770
現金及び現金同等物の期末残高	13,770	16,046

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>子会社は全て連結されております。 当該連結子会社は、ティ・エル㈱、エル・スタッフ㈱、東急リバブル九州㈱、東急リバブルスタッフ㈱、東急リバブル札幌㈱、リバブルアセットマネジメント㈱、リバブル・ピーエイ㈱、東京レジデンシャルサービス㈱の8社であります。</p>	<p>子会社は全て連結されております。 当該連結子会社は、ティ・エル㈱、東急リバブル札幌㈱、東急リバブル名古屋㈱、東急リバブル九州㈱、エル・スタッフ㈱、東急リバブルスタッフ㈱、リバブルアセットマネジメント㈱、リバブル・ピーエイ㈱、東京レジデンシャルサービス㈱の9社であります。 なお、当連結会計年度において設立された東急リバブル名古屋㈱は、当連結会計年度より連結しております。</p>
2 持分法の適用に関する事項	<p>持分法非適用会社数及び会社名 関連会社 3社 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。</p>	<p>持分法非適用会社数及び会社名 同左 持分法を適用しない理由 同左</p>
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社の事業年度末日と連結決算日は、一致しております。</p>	<p>同左</p>
4 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	<p>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。</p>	<p>① 有価証券 a 満期保有目的の債券 ……同左 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 ……同左 時価のないもの ……同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>② デリバティブ ……時価法</p> <p>③ たな卸資産 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）</p> <p>① 有形固定資産 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。 (会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い、当連結会計年度から、平成19年4月1日以降に取得したものについては、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。 なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。 (追加情報) 法人税法の改正に伴い、当連結会計年度から、平成19年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。 なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>② 無形固定資産 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。</p>	<p>② デリバティブ ……同左</p> <p>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）</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
(3) 重要な引当金の計上基準	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>⑤ 役員退職慰労引当金 連結財務諸表提出会社は、役員の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。</p>	<p>① 貸倒引当金 同左</p> <p>② 賞与引当金 同左</p> <p>③ 役員賞与引当金 同左</p> <p>④ 退職給付引当金 同左</p> <p>⑤ 役員退職慰労引当金 同左</p>
(4) 重要なリース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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によっております。</p>	<p>—————</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
(5) 重要なヘッジ会計の方法	<p>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。</p> <p>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</p> <p>③ 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。</p> <p>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。</p>	<p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項	<p>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、発生した連結会計年度の期間費用としております。</p>	<p>消費税等の会計処理 同左</p>
5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	<p>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。</p>	<p>同左</p>
6 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び取得から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資からなっております。</p>	<p>同左</p>

【会計方針の変更】

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(リース取引に関する会計基準等)</p> <p>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、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>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、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>(連結損益計算書)</p> <p>1 前連結会計年度において、独立科目で区分掲記していた「独身寮・社宅運営収益」(当連結会計年度14百万円)は、営業外収益総額の100分の10以下であるため、営業外収益の「その他」に含めております。</p> <p>2 当連結会計年度において、「支払手数料」の金額が営業外費用総額の100分の10を超えたため、区分掲記しております。なお、前連結会計年度の営業外費用の「その他」に含まれている「支払手数料」は7百万円であります。</p>	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)			当連結会計年度 (平成21年3月31日)																							
<p>※1 関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券 425百万円</p>			<p>※1 関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券 413百万円</p>																							
<p>※2 担保資産 有価証券 49百万円 投資有価証券 678 敷金及び保証金 20 宅地建物取引業法及び(旧)信託業法に基づく営業保証金として供託しているものであります。</p>			<p>※2 担保資産 有価証券 324百万円 投資有価証券 371 敷金及び保証金 10 宅地建物取引業法に基づく営業保証金として供託しているものであります。</p>																							
<p>3 保証債務</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証者</th> <th>保証金額 (百万円)</th> <th>保証債務の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用顧客</td> <td>29</td> <td>住宅ローンの保証</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>29</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>			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	29	住宅ローンの保証	合計	29	—	<p>3 保証債務</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証者</th> <th>保証金額 (百万円)</th> <th>保証債務の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用顧客</td> <td>24</td> <td>住宅ローンの保証</td> </tr> <tr> <td>つなぎ住宅ローン利用顧客</td> <td>95</td> <td>つなぎ住宅ローンの保証</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>119</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>			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	—
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	29	住宅ローンの保証																								
合計	29	—																								
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	—																								
<p>※4 リバブルアセットマネジメント㈱(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1,520百万円)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「たな卸資産」に振り替えております。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>			<p>※4 リバブルアセットマネジメント㈱(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。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>																							

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)												
<p>※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</p> <p style="padding-left: 20px;">営業原価 128百万円</p> <p>※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">給料手当賞与 1,172百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">賞与引当金繰入額 127</p> <p style="padding-left: 20px;">役員賞与引当金繰入額 68</p> <p style="padding-left: 20px;">退職給付費用 15</p> <p style="padding-left: 20px;">役員退職慰労引当金繰入額 44</p> <p style="padding-left: 20px;">宣伝販促費 541</p> <p style="padding-left: 20px;">減価償却費 167</p> <p style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額 1</p> <p>※3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">建物及び構築物 137百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">土地 147</p> <hr style="width: 100px; margin-left: 0;"/> <p style="padding-left: 20px;">合計 285百万円</p>	<p>※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</p> <p style="padding-left: 20px;">営業原価 49百万円</p> <p>※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">給料手当賞与 1,008百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">賞与引当金繰入額 77</p> <p style="padding-left: 20px;">役員賞与引当金繰入額 15</p> <p style="padding-left: 20px;">退職給付費用 35</p> <p style="padding-left: 20px;">役員退職慰労引当金繰入額 43</p> <p style="padding-left: 20px;">賃借料 404</p> <p style="padding-left: 20px;">減価償却費 119</p> <p style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額 21</p> <p>※3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">建物及び構築物 36百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">土地 104</p> <hr style="width: 100px; margin-left: 0;"/> <p style="padding-left: 20px;">合計 140百万円</p> <p>※4 保険差益は、連結財務諸表提出会社において発生した火災事故に係る保険金受領額から損失額を控除したものであります。</p> <p>※5 減損損失</p> <p style="padding-left: 20px;">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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">東京都大田区</td> <td style="text-align: center;">賃貸用ビル</td> <td style="text-align: center;">建物及び土地</td> <td style="text-align: center;">115</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">東京都渋谷区他</td> <td style="text-align: center;">営業店舗</td> <td style="text-align: center;">建物</td> <td style="text-align: center;">30</td> </tr> </tbody> </table> <p style="padding-left: 20px;">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物件・店舗ごと、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。</p> <p style="padding-left: 20px;">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。</p> <p style="padding-left: 20px;">なお、回収可能額については、賃貸用ビルは売買契約価額、営業店舗は売却等が困難なため零円で評価しております。</p> <p>※6 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">建物及び構築物 53百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">土地 58</p> <hr style="width: 100px; margin-left: 0;"/> <p style="padding-left: 20px;">合計 111百万円</p> <p>※7 固定資産圧縮損は、代替資産として取得した資産の取得価額から直接減額した価額であります。</p> <p style="padding-left: 20px;">建物及び構築物 17百万円</p> <p style="padding-left: 20px;">その他(器具備品) 2</p> <hr style="width: 100px; margin-left: 0;"/> <p style="padding-left: 20px;">合計 20百万円</p>	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
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										

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

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(千株)	16,000	32,000	—	48,000

(注) 普通株式の増加32,000千株は、平成19年6月1日付の株式分割(1株につき3株の割合を持って分割)による増加であります。

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(株)	204	428	—	632

(注) 普通株式の増加428株のうち、408株は平成19年6月1日付の株式分割(1株につき3株の割合を持って分割)による増加であり、20株は単元未満株式の買い取りによる増加であります。

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
平成19年6月25日 定時株主総会	普通株式	1,711	107	平成19年3月31日	平成19年6月26日
平成19年10月29日 取締役会	普通株式	527	11	平成19年9月30日	平成19年12月7日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	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
平成20年6月23日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,103	23	平成20年3月31日	平成20年6月24日

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

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(千株)	48,000	—	—	48,000

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(株)	632	354	—	986

(注) 普通株式の増加354株は単元未満株式の買い取りによる増加であります。

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
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

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	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
平成21年6月22日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	479	10	平成21年3月31日	平成21年6月23日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																				
<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <table> <tr> <td>現金及び預金勘定</td> <td>9,320百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定</td> <td>64</td> </tr> <tr> <td>短期貸付金(キャッシュ・マネジメント・システム)勘定</td> <td>4,450</td> </tr> <tr> <td>取得日から償還日までの期間が3ヶ月を超える債券等</td> <td>△64</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>13,770百万円</td> </tr> </table> <p>2 重要な非資金取引の内容</p> <p>保有目的の変更により、「有形固定資産」から「たな卸資産」へ1,520百万円(当連結会計年度末)振り替えております。</p>	現金及び預金勘定	9,320百万円	有価証券勘定	64	短期貸付金(キャッシュ・マネジメント・システム)勘定	4,450	取得日から償還日までの期間が3ヶ月を超える債券等	△64	現金及び現金同等物	13,770百万円	<p>1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <table> <tr> <td>現金及び預金勘定</td> <td>7,543百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定</td> <td>8,343</td> </tr> <tr> <td>短期貸付金(キャッシュ・マネジメント・システム)勘定</td> <td>503</td> </tr> <tr> <td>取得日から償還日までの期間が3ヶ月を超える債券等</td> <td>△344</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>16,046百万円</td> </tr> </table> <p>2 重要な非資金取引の内容</p> <p>保有目的の変更により、「有形固定資産」から「販売用不動産」へ608百万円(当連結会計年度末)振り替えております。</p>	現金及び預金勘定	7,543百万円	有価証券勘定	8,343	短期貸付金(キャッシュ・マネジメント・システム)勘定	503	取得日から償還日までの期間が3ヶ月を超える債券等	△344	現金及び現金同等物	16,046百万円
現金及び預金勘定	9,320百万円																				
有価証券勘定	64																				
短期貸付金(キャッシュ・マネジメント・システム)勘定	4,450																				
取得日から償還日までの期間が3ヶ月を超える債券等	△64																				
現金及び現金同等物	13,770百万円																				
現金及び預金勘定	7,543百万円																				
有価証券勘定	8,343																				
短期貸付金(キャッシュ・マネジメント・システム)勘定	503																				
取得日から償還日までの期間が3ヶ月を超える債券等	△344																				
現金及び現金同等物	16,046百万円																				

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																																																										
<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額 相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: center;">30</td> <td style="text-align: center;">24</td> <td style="text-align: center;">5</td> </tr> <tr> <td>器具備品</td> <td style="text-align: center;">916</td> <td style="text-align: center;">435</td> <td style="text-align: center;">481</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">947</td> <td style="text-align: center;">459</td> <td style="text-align: center;">487</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>2 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">210百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">276</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">487百万円</td> </tr> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>3 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">197百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">197</td> </tr> </table> <p>4 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によりしております。</p>		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)	車両運搬具	30	24	5	器具備品	916	435	481	合計	947	459	487	1年内	210百万円	1年超	276	合計	487百万円	支払リース料	197百万円	減価償却費相当額	197	<p>リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>① リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額 相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: center;">17</td> <td style="text-align: center;">16</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>器具備品</td> <td style="text-align: center;">593</td> <td style="text-align: center;">318</td> <td style="text-align: center;">274</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">610</td> <td style="text-align: center;">335</td> <td style="text-align: center;">275</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>② 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">132百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">143</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">275百万円</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>③ 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">209百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">209</td> </tr> </table> <p>④ 減価償却費相当額の算定方法</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>1. ファイナンス・リース取引 (借主側) 重要性が乏しいため、記載を省略しております。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引 (借主側) オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1,085百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">2,133</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,218百万円</td> </tr> </table> <p>「リース取引に関する会計基準」(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」(企業会計基準適用指針第16号)において、不動産に係る賃貸借契約の取扱いが明確になったことに伴い、リース取引の範囲の見直しを行いました。</p>		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)	車両運搬具	17	16	1	器具備品	593	318	274	合計	610	335	275	1年内	132百万円	1年超	143	合計	275百万円	支払リース料	209百万円	減価償却費相当額	209	1年内	1,085百万円	1年超	2,133	合計	3,218百万円
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)																																																								
車両運搬具	30	24	5																																																								
器具備品	916	435	481																																																								
合計	947	459	487																																																								
1年内	210百万円																																																										
1年超	276																																																										
合計	487百万円																																																										
支払リース料	197百万円																																																										
減価償却費相当額	197																																																										
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)																																																								
車両運搬具	17	16	1																																																								
器具備品	593	318	274																																																								
合計	610	335	275																																																								
1年内	132百万円																																																										
1年超	143																																																										
合計	275百万円																																																										
支払リース料	209百万円																																																										
減価償却費相当額	209																																																										
1年内	1,085百万円																																																										
1年超	2,133																																																										
合計	3,218百万円																																																										

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

区分	前連結会計年度 (平成20年3月31日)			当連結会計年度 (平成21年3月31日)		
	連結決算日 における連 結貸借対照 表計上額 (百万円)	連結決算日 における 時価 (百万円)	差額 (百万円)	連結決算日 における連 結貸借対照 表計上額 (百万円)	連結決算日 における 時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額 を超えるもの	197	198	0	721	722	1
時価が連結貸借対照表計上額 を超えないもの	541	539	△1	10	10	—
合計	738	737	△0	731	732	1

2 その他有価証券で時価のあるもの

区分	前連結会計年度 (平成20年3月31日)			当連結会計年度 (平成21年3月31日)		
	取得原価 (百万円)	連結決算日 における連 結貸借対照 表計上額 (百万円)	差額 (百万円)	取得原価 (百万円)	連結決算日 における連 結貸借対照 表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えるもの						
株式	445	1,055	609	218	562	343
小計	445	1,055	609	218	562	343
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えないもの						
株式	9	7	△1	227	206	△21
小計	9	7	△1	227	206	△21
合計	454	1,062	607	445	768	322

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

4 時価評価されていない主な有価証券

区分	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
	連結貸借対照表計上額(百万円)	連結貸借対照表計上額(百万円)
その他有価証券		
非上場株式	295	295
匿名組合出資金	1,234	833
利付少数人私募債	10	—
社債	—	7,999
合計	1,540	9,128

5 その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

前連結会計年度(平成20年3月31日)

区分	1年以内(百万円)	1年超5年以内(百万円)
債券		
国債・地方債等	54	683
利付少数人私募債	10	—
合計	64	683

当連結会計年度(平成21年3月31日)

区分	1年以内(百万円)	1年超5年以内(百万円)
債券		
国債・地方債等	344	386
社債	7,999	—
合計	8,343	386

(注) その他有価証券で時価のある株式の減損処理にあたっては、連結会計年度末における時価が取得原価に比べ、50%以上下落した場合には減損処理を行い、30~50%程度下落した場合には、当該金額の重要性、回復可能性などを考慮して必要と認められた額について減損処理を行うこととしております。

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>1 取引の内容及び利用目的 当社グループの利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) ヘッジ方針 当社グループは、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。</p> <p>(3) 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。</p> <p>2 取引に対する取組方針 デリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>3 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引においては、市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、デリバティブ取引の契約先は、信用度の高い国内の銀行であるため、相手先の契約不履行によるいわゆる信用リスクは、ほとんどないと判断しております。</p> <p>4 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の契約は、決裁権限を定めた内規に基づく決裁により財務部で行っております。</p>	<p>1 取引の内容及び利用目的 同左</p> <p>2 取引に対する取組方針 同左</p> <p>3 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>4 取引に係るリスク管理体制 同左</p>

2 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度(平成20年3月31日現在)

該当事項はありません。

なお、金利スワップ取引を行っておりますが、ヘッジ会計を適用しておりますので注記の対象から除いております。

当連結会計年度(平成21年3月31日現在)

該当事項はありません。

なお、金利スワップ取引を行っておりますが、ヘッジ会計を適用しておりますので注記の対象から除いております。

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																														
<p>1 採用している退職給付制度の概要 当社及び一部の連結子会社は、確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けております。この他、当社では、勤続満20年以上の定年退職者に対して適格退職年金制度を設けております。また、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。</p>	<p>1 採用している退職給付制度の概要 同左</p>																														
<p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">イ 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">△4,939百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 年金資産</td> <td style="text-align: right;">1,628</td> </tr> <tr> <td>ハ 小計(イ+ロ)</td> <td style="text-align: right;">△3,311百万円</td> </tr> <tr> <td>ニ 未認識過去勤務債務</td> <td style="text-align: right;">7</td> </tr> <tr> <td>ホ 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">366</td> </tr> <tr> <td>ヘ 小計(ハ+ニ+ホ)</td> <td style="text-align: right;">△2,938百万円</td> </tr> <tr> <td>ト 前払年金費用</td> <td style="text-align: right;">584</td> </tr> <tr> <td>チ 退職給付引当金(ヘ-ト)</td> <td style="text-align: right;">△3,522百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 連結子会社においては、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。</p>	イ 退職給付債務	△4,939百万円	ロ 年金資産	1,628	ハ 小計(イ+ロ)	△3,311百万円	ニ 未認識過去勤務債務	7	ホ 未認識数理計算上の差異	366	ヘ 小計(ハ+ニ+ホ)	△2,938百万円	ト 前払年金費用	584	チ 退職給付引当金(ヘ-ト)	△3,522百万円	<p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">イ 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">△5,313百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 年金資産</td> <td style="text-align: right;">1,318</td> </tr> <tr> <td>ハ 小計(イ+ロ)</td> <td style="text-align: right;">△3,995百万円</td> </tr> <tr> <td>ニ 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">745</td> </tr> <tr> <td>ホ 小計(ハ+ニ)</td> <td style="text-align: right;">△3,249百万円</td> </tr> <tr> <td>ヘ 前払年金費用</td> <td style="text-align: right;">701</td> </tr> <tr> <td>ト 退職給付引当金(ホ-ヘ)</td> <td style="text-align: right;">△3,951百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 同左</p>	イ 退職給付債務	△5,313百万円	ロ 年金資産	1,318	ハ 小計(イ+ロ)	△3,995百万円	ニ 未認識数理計算上の差異	745	ホ 小計(ハ+ニ)	△3,249百万円	ヘ 前払年金費用	701	ト 退職給付引当金(ホ-ヘ)	△3,951百万円
イ 退職給付債務	△4,939百万円																														
ロ 年金資産	1,628																														
ハ 小計(イ+ロ)	△3,311百万円																														
ニ 未認識過去勤務債務	7																														
ホ 未認識数理計算上の差異	366																														
ヘ 小計(ハ+ニ+ホ)	△2,938百万円																														
ト 前払年金費用	584																														
チ 退職給付引当金(ヘ-ト)	△3,522百万円																														
イ 退職給付債務	△5,313百万円																														
ロ 年金資産	1,318																														
ハ 小計(イ+ロ)	△3,995百万円																														
ニ 未認識数理計算上の差異	745																														
ホ 小計(ハ+ニ)	△3,249百万円																														
ヘ 前払年金費用	701																														
ト 退職給付引当金(ホ-ヘ)	△3,951百万円																														
<p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">イ 勤務費用</td> <td style="text-align: right;">453百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 利息費用</td> <td style="text-align: right;">96</td> </tr> <tr> <td>ハ 期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">△59</td> </tr> <tr> <td>ニ 過去勤務債務の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">7</td> </tr> <tr> <td>ホ 数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">△225</td> </tr> <tr> <td>ヘ 退職給付費用 (イ+ロ+ハ+ニ+ホ)</td> <td style="text-align: right;">272百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、「イ 勤務費用」に計上しております。</p>	イ 勤務費用	453百万円	ロ 利息費用	96	ハ 期待運用収益	△59	ニ 過去勤務債務の費用処理額	7	ホ 数理計算上の差異の費用処理額	△225	ヘ 退職給付費用 (イ+ロ+ハ+ニ+ホ)	272百万円	<p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">イ 勤務費用</td> <td style="text-align: right;">511百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 利息費用</td> <td style="text-align: right;">105</td> </tr> <tr> <td>ハ 期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">△48</td> </tr> <tr> <td>ニ 過去勤務債務の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">7</td> </tr> <tr> <td>ホ 数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">41</td> </tr> <tr> <td>ヘ 退職給付費用 (イ+ロ+ハ+ニ+ホ)</td> <td style="text-align: right;">616百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 同左</p>	イ 勤務費用	511百万円	ロ 利息費用	105	ハ 期待運用収益	△48	ニ 過去勤務債務の費用処理額	7	ホ 数理計算上の差異の費用処理額	41	ヘ 退職給付費用 (イ+ロ+ハ+ニ+ホ)	616百万円						
イ 勤務費用	453百万円																														
ロ 利息費用	96																														
ハ 期待運用収益	△59																														
ニ 過去勤務債務の費用処理額	7																														
ホ 数理計算上の差異の費用処理額	△225																														
ヘ 退職給付費用 (イ+ロ+ハ+ニ+ホ)	272百万円																														
イ 勤務費用	511百万円																														
ロ 利息費用	105																														
ハ 期待運用収益	△48																														
ニ 過去勤務債務の費用処理額	7																														
ホ 数理計算上の差異の費用処理額	41																														
ヘ 退職給付費用 (イ+ロ+ハ+ニ+ホ)	616百万円																														
<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <p>イ 退職給付見込額の期間配分方法 期間定額基準(一部ポイント基準)</p> <p>ロ 割引率 2.3%</p> <p>ハ 期待運用収益率 3.0%</p> <p>ニ 過去勤務債務の費用処理年数 3年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数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。)</p> <p>ホ 数理計算上の差異の費用処理年数 3年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数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。)</p>	<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 同左</p>																														

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)		当連結会計年度 (平成21年3月31日)	
1	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)	1	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)
	前受幹旋手数料 329百万円		前受幹旋手数料 326百万円
	貸倒引当金 32		貸倒引当金 60
	たな卸資産評価損 53		販売用不動産評価損 54
	未払社会保険料 77		未払社会保険料 37
	賞与引当金 1,071		賞与引当金 448
	未払事業税 228		未払事業税 36
	退職給付引当金 1,430		退職給付引当金 1,604
	役員退職慰労引当金 152		役員退職慰労引当金 114
	未実現利益 121		未実現利益 119
	その他 84		繰越欠損金 221
	繰延税金資産小計 3,582百万円		その他 115
	評価性引当額 △59		繰延税金資産小計 3,138百万円
	繰延税金資産合計 3,523百万円		評価性引当額 △115
	(繰延税金負債)		繰延税金資産合計 3,022百万円
	前払年金費用 △237百万円		(繰延税金負債)
	その他有価証券評価差額金 △246		前払年金費用 △284百万円
	繰延税金負債合計 △483百万円		その他有価証券評価差額金 △130
	繰延税金資産の純額 3,039百万円		繰延税金負債合計 △415百万円
			繰延税金資産の純額 2,606百万円
2	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	2	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳
	法定実効税率 40.6%		法定実効税率 40.6%
	(調整)		(調整)
	交際費等永久に損金に算入されない項目 1.8		交際費等永久に損金に算入されない項目 8.2
	住民税均等割 0.6		住民税均等割 3.5
	役員賞与引当金 0.3		役員賞与引当金 0.4
	その他 △0.3		評価性引当額 3.6
	税効果会計適用後の法人税等の負担率 43.0%		その他 △0.3
			税効果会計適用後の法人税等の負担率 56.0%

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31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)
I 営業収益及び営業損益								
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	38,667	5,227	9,461	14,329	399	68,085	—	68,085
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	67	35	2	—	3	108	(108)	—
計	38,735	5,262	9,464	14,329	402	68,193	(108)	68,085
営業費用	29,565	4,825	7,786	11,678	128	53,984	4,456	58,441
営業利益	9,169	437	1,677	2,650	273	14,209	(4,565)	9,644
II 資産、減価償却費及び 資本的支出								
資産	6,945	3,073	11,401	9,765	1,427	32,613	20,700	53,313
減価償却費	388	49	224	6	0	669	167	836
資本的支出	585	76	1,946	—	—	2,609	228	2,837

(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

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は4,516百万円であり、その主なものは、当社の総務・経理部門等に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は20,700百万円であり、その主なものは、当社での余資運用資金(現金、有価証券及び短期貸付金)、長期投資資金(投資有価証券及びその他の投資)及び管理部門に係る資産等であります。

5 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については、一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「たな卸資産」に振り替えております。これにより「不動産販売」の資産は1,520百万円増加し、「賃貸」の資産は同額減少しております。

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31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)
I 営業収益及び営業損益								
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	27,395	4,983	10,409	11,351	207	54,346	—	54,346
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	142	43	2	—	3	190	(190)	—
計	27,537	5,026	10,411	11,351	210	54,537	(190)	54,346
営業費用	25,809	4,795	8,553	9,967	104	49,230	3,432	52,662
営業利益	1,727	231	1,857	1,384	105	5,306	(3,622)	1,683
II 資産、減価償却費、 減損損失及び資本的支出								
資産	7,648	2,514	11,900	9,081	848	31,992	22,462	54,455
減価償却費	748	67	287	4	0	1,108	117	1,225
減損損失	30	—	115	—	—	145	—	145
資本的支出	1,792	27	1,932	0	—	3,753	52	3,806

(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

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は3,558百万円であり、その主なものは、当社の総務・経理部門等に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は22,462百万円であり、その主なものは、当社での余資運用資金(現金、有価証券)、長期投資資金(投資有価証券及びその他の投資)及び管理部門に係る資産等であります。

5 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については、一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。これにより「不動産販売」の資産は608百万円増加し、「賃貸」の資産は同額減少しております。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31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、記載しておりません。

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31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、記載しておりません。

【海外営業収益】

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

海外営業収益がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

海外営業収益がないため、該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

1 親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
親会社	東急不動産(株)	東京都渋谷区	57,551	不動産業	直接 (50.0) 間接 (2.8)	兼任3名	同社が分譲する住宅等の販売受託等	住宅等の販売受託等	1,880	売掛金	109
										立替金	711
										前受金	335
										受託預り金	853
								資金の貸付	5,263	短期貸付金	4,000
その他の関係会社	東京急行電鉄(株)	東京都渋谷区	121,724	鉄軌道事業等	直接 (5.0) 間接 (なし)	兼任3名	同社が分譲する住宅等の販売受託等	住宅等の販売受託等	976	売掛金	9
										立替金	325
										前受金	149
										受託預り金	1,024

- (注) 1 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
- 2 東急不動産(株)の被間接所有の内訳は、同社の子会社である(株)東急コミュニティー1.3%、(株)東急ハンズ1.3%、東急ホーム(株)0.3%であります。
- 3 東急不動産(株)に対する「資金の貸付」に係る取引金額は、キャッシュ・マネジメント・システムによるものであり、短期貸付金の期中平均残高であります。
- 4 取引条件ないし取引条件の決定方針等
住宅等の販売受託等については、「基本協定書」の定めによるほか市場動向、市場価格等を勘案の上、一般取引先の条件と同様に決定しております。

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

(追加情報)

当連結会計年度から平成18年10月17日公表の、「関連当事者の開示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準11号)及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第13号)を適用しております。

なお、これによる開示対象取引に、重要な追加はありません。

1 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者の取引

①連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等に限る)等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 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㈱	東京都 渋谷区	57,551	不動産業	(被所有) 直接 49.9 間接 2.8	同社が分譲す る住宅等の販 売受託等 役員の兼任	住宅等の販売 受託等	1,963	売掛金	22
									立替金	624
									前受金	373
									受託預り金	1,805
							資金の貸付	2,287	短期貸付金	—
						受取利息	11			
その他 の関係 会社	東京急行電鉄 ㈱	東京都 渋谷区	121,724	鉄軌道事 業等	(被所有) 直接 5.0	同社が分譲す る住宅等の販 売受託等 役員の兼任	住宅等の販売 受託等	951	売掛金	24
									立替金	465
									前受金	170
									受託預り金	4,238

(注) 1 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2 東急不動産㈱の被間接所有の内訳は、同社の子会社である㈱東急コミュニティー1.3%、㈱東急ハンズ1.3%、㈱東急ホームズ0.3%であります。

3 東急不動産㈱に対する「資金の貸付」に係る取引金額は、キャッシュ・マネジメント・システムによるものであり、短期貸付金の期中平均残高であります。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。

4 取引条件ないし取引条件の決定方針等

住宅等の販売受託等については、「基本協定書」の定めによるほか市場動向、市場価格等を勘案の上、一般取引先の条件と同様に決定しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

東急不動産㈱(東京証券取引所に上場)

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	456.94円	1株当たり純資産額	444.60円
1株当たり当期純利益	118.80円	1株当たり当期純利益	14.19円
<p>当社は、平成19年6月1日付で普通株式1株に対し普通株式3株の割合で株式分割を行いました。 当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前連結会計年度における1株当たり情報は、それぞれ以下のとおりであります。</p>			
1株当たり純資産額	393.95円		
1株当たり当期純利益	127.05円		

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。

2 算定上の基礎

(1) 1株当たり純資産額

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(百万円)	21,991	21,343
普通株式に係る純資産額(百万円)	21,932	21,340
差額の主な内訳(百万円)		
少数株主持分	58	3
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株当たり当期純利益

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
連結損益計算書上の当期純利益(百万円)	5,702	681
普通株式に係る当期純利益(百万円)	5,702	681
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	47,999

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤ 【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	3,800	3,800	1.31	—
1年以内に返済予定の長期借入金	16	796	1.70	—
1年以内に返済予定のリース債務	—	0	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	814	3,618	1.94	平成23年2月から 平成24年3月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	—	2	—	平成22年4月から 平成25年2月
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	4,630	8,217	—	—

(注) 1 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を定額法により各連結会計年度に配分しているため、記載しておりません。

3 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額

区分	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	18	3,600	—	—
リース債務	0	0	0	—

(2) 【その他】

当連結会計年度における各四半期連結会計期間に係る営業収益等

	第1四半期 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)	第2四半期 (自平成20年7月1日 至平成20年9月30日)	第3四半期 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)	第4四半期 (自平成21年1月1日 至平成21年3月31日)
営業収益 (百万円)	10,701	16,492	11,361	15,790
税金等調整前四 半期純利益又は 税金等調整前四 半期純損失(△) (百万円)	△1,865	2,224	△1,337	2,530
四半期純利益又 は四半期純損失 (△) (百万円)	△1,069	1,289	△954	1,415
1株当たり四半 期純利益又は1 株当たり四半期 純損失(△) (円)	△22.28	26.87	△19.88	29.48

2 【財務諸表等】
 (1) 【財務諸表】
 ① 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,544	6,597
売掛金	574	323
有価証券	※2 54	※2 8,323
販売用不動産	8,214	7,367
仕掛販売用不動産	—	1,084
前渡金	15	7
前払費用	457	409
繰延税金資産	1,727	895
短期貸付金	※1 7,800	—
立替金	※1 3,314	※1 3,387
その他	63	236
貸倒引当金	△15	△25
流動資産合計	30,752	28,608
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,630	5,602
減価償却累計額	△2,575	△2,800
建物（純額）	3,054	2,802
構築物	137	135
減価償却累計額	△73	△78
構築物（純額）	63	57
機械及び装置	22	22
減価償却累計額	△13	△15
機械及び装置（純額）	9	7
器具備品	843	862
減価償却累計額	△603	△671
器具備品（純額）	239	191
土地	1,571	1,571
リース資産	—	3
減価償却累計額	—	0
リース資産（純額）	—	3
建設仮勘定	1	0
有形固定資産合計	4,939	4,633
無形固定資産		
借地権	985	985
ソフトウェア	984	2,127
電話加入権	149	149
その他	0	0
無形固定資産合計	2,120	3,262

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 2,497	※2 1,583
関係会社株式	990	1,097
その他の関係会社有価証券	425	413
長期貸付金	137	—
関係会社長期貸付金	3,075	6,017
破産更生債権等	84	129
長期前払費用	659	757
繰延税金資産	1,160	1,506
敷金及び保証金	※1, ※2 3,707	※1 3,589
保険積立金	501	501
その他	726	731
貸倒引当金	△91	△139
投資その他の資産合計	13,873	16,187
固定資産合計	20,933	24,083
資産合計	51,686	52,691

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	338	40
短期借入金	3,800	3,800
1年内返済予定の長期借入金	16	796
リース債務	—	0
未払金	2,132	1,341
未払費用	670	532
未払法人税等	2,762	73
未払消費税等	316	181
前受金	1,937	※1 1,719
受託預り金	※1 7,003	※1 11,186
預り金	2,518	2,244
賞与引当金	2,597	1,063
役員賞与引当金	68	15
その他	49	147
流動負債合計	24,209	23,143
固定負債		
長期借入金	814	3,618
リース債務	—	2
退職給付引当金	3,494	3,915
役員退職慰労引当金	374	282
預り敷金及び保証金	781	719
その他	159	51
固定負債合計	5,624	8,589
負債合計	29,833	31,732

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,396	1,396
資本剰余金		
資本準備金	944	944
資本剰余金合計	944	944
利益剰余金		
利益準備金	145	145
その他利益剰余金		
別途積立金	12,000	15,000
繰越利益剰余金	7,005	3,283
利益剰余金合計	19,151	18,428
自己株式	△0	△0
株主資本合計	21,491	20,768
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	361	191
評価・換算差額等合計	361	191
純資産合計	21,852	20,959
負債純資産合計	51,686	52,691

②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
営業収益		
仲介業収益	37,974	26,934
販売受託業収益	5,184	4,945
賃貸業収益	6,165	6,678
不動産販売業収益	14,329	9,253
その他の事業収益	368	187
営業収益合計	64,021	48,000
営業原価		
仲介業原価	28,807	25,173
販売受託業原価	4,774	4,750
賃貸業原価	4,733	5,108
不動産販売業原価	※1 11,241	※1 8,073
その他の事業原価	128	104
営業原価合計	49,686	43,209
営業総利益	14,335	4,790
販売費及び一般管理費	※3 4,954	※3 3,893
営業利益	9,380	897
営業外収益		
受取利息	※2 109	※2 191
有価証券利息	9	5
受取配当金	26	28
保険配当金	50	25
その他	64	67
営業外収益合計	260	317
営業外費用		
支払利息	47	77
貸倒引当金繰入額	11	48
支払手数料	16	26
その他	1	21
営業外費用合計	76	174
経常利益	9,564	1,040
特別利益		
貸倒引当金戻入額	23	—
保険差益	—	※4 23
特別利益合計	23	23
特別損失		
減損損失	—	※5 30
固定資産圧縮損	—	※6 20
特別損失合計	—	50
税引前当期純利益	9,588	1,014
法人税、住民税及び事業税	3,590	30
法人税等調整額	535	602
法人税等合計	4,125	633
当期純利益	5,463	381

【仲介業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)			当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
人件費			14,861	51.6		13,152	52.2
諸経費							
宣伝販促費		5,067			3,647		
賃借料		3,117			3,332		
その他		5,761	13,946	48.4	5,040	12,020	47.8
合計			28,807	100.0		25,173	100.0

(注) その他の主な内訳は次のとおりであります。

前事業年度		当事業年度	
外注費	1,002百万円	旅費交通費	911百万円
旅費交通費	902	外注費	768
諸手数料	837	諸手数料	760

【販売受託業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)			当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
人件費			1,926	40.3		1,775	37.4
諸経費							
販売手数料		278			319		
宣伝販促費		554			540		
外注費		1,314			1,436		
賃借料		317			315		
その他		383	2,848	59.7	361	2,974	62.6
合計			4,774	100.0		4,750	100.0

(注) その他の主な内訳は次のとおりであります。

前事業年度		当事業年度	
旅費交通費	120百万円	旅費交通費	109百万円
通信運搬費	51	減価償却費	66

【賃貸業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)			当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
人件費			993	21.0		974	19.1
諸経費							
賃借料		2,073			2,424		
外注費		904			932		
宣伝販促費		216			223		
減価償却費		124			132		
その他		422	3,740	79.0	420	4,133	80.9
合計			4,733	100.0		5,108	100.0

【不動産販売業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)			当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
直接原価			10,720	95.4		7,604	94.2
人件費			282	2.5		236	2.9
諸経費			238	2.1		232	2.9
合計			11,241	100.0		8,073	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算を採用しております。

【その他の事業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)			当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
人件費			60	46.8		44	42.9
諸経費							
宣伝販促費		9			9		
賃借料		24			17		
その他		35	68	53.2	32	59	57.1
合計			128	100.0		104	100.0

③【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月 31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	1,396	1,396
当期末残高	1,396	1,396
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	944	944
当期末残高	944	944
資本剰余金合計		
前期末残高	944	944
当期末残高	944	944
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	145	145
当期末残高	145	145
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	8,800	12,000
当期変動額		
別途積立金の積立	3,200	3,000
当期変動額合計	3,200	3,000
当期末残高	12,000	15,000
繰越利益剰余金		
前期末残高	6,982	7,005
当期変動額		
剰余金の配当	△2,239	△1,103
別途積立金の積立	△3,200	△3,000
当期純利益	5,463	381
当期変動額合計	23	△3,722
当期末残高	7,005	3,283
利益剰余金合計		
前期末残高	15,928	19,151
当期変動額		
剰余金の配当	△2,239	△1,103
別途積立金の積立	—	—
当期純利益	5,463	381
当期変動額合計	3,223	△722
当期末残高	19,151	18,428
自己株式		
前期末残高	△0	△0
当期変動額		
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	△0	△0
当期末残高	△0	△0

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
株主資本合計		
前期末残高	18,268	21,491
当期変動額		
剰余金の配当	△2,239	△1,103
当期純利益	5,463	381
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	3,223	△722
当期末残高	21,491	20,768
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	799	361
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△438	△169
当期変動額合計	△438	△169
当期末残高	361	191
評価・換算差額等合計		
前期末残高	799	361
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△438	△169
当期変動額合計	△438	△169
当期末残高	361	191
純資産合計		
前期末残高	19,067	21,852
当期変動額		
剰余金の配当	△2,239	△1,103
当期純利益	5,463	381
自己株式の取得	△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△438	△169
当期変動額合計	2,784	△892
当期末残高	21,852	20,959

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
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」又は「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。	(1) 満期保有目的の債券 ……同左 (2) 子会社株式 ……同左 (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 ……同左 時価のないもの ……同左
2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法		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 ……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)	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)

項目	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
4 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 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。</p> <p>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。</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>法人税法の改正に伴い、当事業年度から、平成19年4月1日以降に取得したものについては、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。</p> <p>なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(追加情報)</p> <p>法人税法の改正に伴い、当事業年度から、平成19年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。</p> <p>なお、これによる損益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(2) 無形固定資産 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。</p>	<p>(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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リースに係るリース資産 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。</p> <p>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。</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
5 引当金の計上基準	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(5) 役員退職慰労引当金 役員の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。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 役員賞与引当金 同左</p> <p>(4) 退職給付引当金 同左</p> <p>(5) 役員退職慰労引当金 同左</p>
6 リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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によっております。</p>	<p>—————</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
7 ヘッジ会計の方法		<p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
8 その他財務諸表作成のための重要な事項	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、発生した事業年度の期間費用としております。	消費税等の会計処理 同左

【会計方針の変更】

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(リース取引に関する会計基準等)</p> <p>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、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>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、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>

【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>(損益計算書)</p> <p>前事業年度において、独立科目で区分掲記していた「独身寮・社宅運営収益」(当事業年度14百万円)は、営業外収益総額の100分の10以下であるため、営業外収益の「その他」に含めております。</p>	<p>(貸借対照表)</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)																																											
<p>※1 関係会社に対する資産及び負債</p> <p>区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">7,800百万円</td> </tr> <tr> <td>立替金</td> <td style="text-align: right;">1,037</td> </tr> <tr> <td>敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">585</td> </tr> <tr> <td>受託預り金</td> <td style="text-align: right;">1,878</td> </tr> </table> <p>※2 担保資産</p> <p>(1) 有価証券 39百万円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">649</td> </tr> <tr> <td>敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">10</td> </tr> </table> <p>宅地建物取引業法及び(旧)信託業法に基づく営業保証金として供託しているものであります。</p> <p>3 保証債務</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">被保証者</th> <th style="width: 15%;">保証金額 (百万円)</th> <th style="width: 65%;">保証債務の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用顧客</td> <td style="text-align: center;">29</td> <td>住宅ローンの保証</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">29</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table>	短期貸付金	7,800百万円	立替金	1,037	敷金及び保証金	585	受託預り金	1,878	投資有価証券	649	敷金及び保証金	10	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	29	住宅ローンの保証	合計	29	—	<p>※1 関係会社に対する資産及び負債</p> <p>区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">立替金</td> <td style="text-align: right;">1,095百万円</td> </tr> <tr> <td>敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">583</td> </tr> <tr> <td>前受金</td> <td style="text-align: right;">544</td> </tr> <tr> <td>受託預り金</td> <td style="text-align: right;">6,043</td> </tr> </table> <p>※2 担保資産</p> <p>(1) 有価証券 304百万円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">351</td> </tr> </table> <p>宅地建物取引業法に基づく営業保証金として供託しているものであります。</p> <p>3 保証債務</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">被保証者</th> <th style="width: 15%;">保証金額 (百万円)</th> <th style="width: 65%;">保証債務の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用顧客</td> <td style="text-align: center;">24</td> <td>住宅ローンの保証</td> </tr> <tr> <td>つなぎ住宅ローン利用顧客</td> <td style="text-align: center;">95</td> <td>つなぎ住宅ローンの保証</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">119</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table>	立替金	1,095百万円	敷金及び保証金	583	前受金	544	受託預り金	6,043	投資有価証券	351	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	—
短期貸付金	7,800百万円																																											
立替金	1,037																																											
敷金及び保証金	585																																											
受託預り金	1,878																																											
投資有価証券	649																																											
敷金及び保証金	10																																											
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	29	住宅ローンの保証																																										
合計	29	—																																										
立替金	1,095百万円																																											
敷金及び保証金	583																																											
前受金	544																																											
受託預り金	6,043																																											
投資有価証券	351																																											
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	—																																										

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																																																																						
<p>※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 不動産販売業原価 128百万円</p> <p>※2 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。 受取利息 106百万円</p> <p>※3 販売費に属する費用のおおよその割合は9%であり、一般管理費に属する費用のおおよその割合は91%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>給料手当賞与</td><td style="text-align: right;">1,172百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">127</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">68</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">15</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">44</td></tr> <tr><td>厚生福利費</td><td style="text-align: right;">364</td></tr> <tr><td>宣伝販促費</td><td style="text-align: right;">541</td></tr> <tr><td>賃借料</td><td style="text-align: right;">363</td></tr> <tr><td>諸手数料</td><td style="text-align: right;">299</td></tr> <tr><td>外注費</td><td style="text-align: right;">435</td></tr> <tr><td>採用研修費</td><td style="text-align: right;">425</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">167</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">1</td></tr> </table>	給料手当賞与	1,172百万円	賞与引当金繰入額	127	役員賞与引当金繰入額	68	退職給付費用	15	役員退職慰労引当金繰入額	44	厚生福利費	364	宣伝販促費	541	賃借料	363	諸手数料	299	外注費	435	採用研修費	425	減価償却費	167	貸倒引当金繰入額	1	<p>※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 不動産販売業原価 49百万円</p> <p>※2 各科目に含まれている関係会社に対するものは、次のとおりであります。 受取利息 183百万円</p> <p>※3 販売費に属する費用のおおよその割合は9%であり、一般管理費に属する費用のおおよその割合は91%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">208百万円</td></tr> <tr><td>給料手当賞与</td><td style="text-align: right;">1,008</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">77</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">15</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">35</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">43</td></tr> <tr><td>厚生福利費</td><td style="text-align: right;">340</td></tr> <tr><td>宣伝販促費</td><td style="text-align: right;">232</td></tr> <tr><td>賃借料</td><td style="text-align: right;">404</td></tr> <tr><td>諸手数料</td><td style="text-align: right;">235</td></tr> <tr><td>外注費</td><td style="text-align: right;">383</td></tr> <tr><td>採用研修費</td><td style="text-align: right;">232</td></tr> <tr><td>諸税</td><td style="text-align: right;">209</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">119</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">21</td></tr> </table> <p>※4 保険差益は、当社において発生した火災事故に係る保険金受領額から損失額を控除した額を計上しております。</p> <p>※5 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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東京都渋谷区他</td> <td>営業店舗</td> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">30</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、原則として賃貸用資産・営業店舗については物件・店舗ごと、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>※6 固定資産圧縮損は、代替資産として取得した資産の取得価額から直接減額した価額であります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">17百万円</td></tr> <tr><td>器具備品</td><td style="text-align: right;">2</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;">20百万円</td></tr> </table>	役員報酬	208百万円	給料手当賞与	1,008	賞与引当金繰入額	77	役員賞与引当金繰入額	15	退職給付費用	35	役員退職慰労引当金繰入額	43	厚生福利費	340	宣伝販促費	232	賃借料	404	諸手数料	235	外注費	383	採用研修費	232	諸税	209	減価償却費	119	貸倒引当金繰入額	21	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	建物	17百万円	器具備品	2	合計	20百万円
給料手当賞与	1,172百万円																																																																						
賞与引当金繰入額	127																																																																						
役員賞与引当金繰入額	68																																																																						
退職給付費用	15																																																																						
役員退職慰労引当金繰入額	44																																																																						
厚生福利費	364																																																																						
宣伝販促費	541																																																																						
賃借料	363																																																																						
諸手数料	299																																																																						
外注費	435																																																																						
採用研修費	425																																																																						
減価償却費	167																																																																						
貸倒引当金繰入額	1																																																																						
役員報酬	208百万円																																																																						
給料手当賞与	1,008																																																																						
賞与引当金繰入額	77																																																																						
役員賞与引当金繰入額	15																																																																						
退職給付費用	35																																																																						
役員退職慰労引当金繰入額	43																																																																						
厚生福利費	340																																																																						
宣伝販促費	232																																																																						
賃借料	404																																																																						
諸手数料	235																																																																						
外注費	383																																																																						
採用研修費	232																																																																						
諸税	209																																																																						
減価償却費	119																																																																						
貸倒引当金繰入額	21																																																																						
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																																																																				
建物	17百万円																																																																						
器具備品	2																																																																						
合計	20百万円																																																																						

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

1 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(株)	204	428	—	632

(注) 普通株式の増加428株のうち、408株は平成19年6月1日付の株式分割(1株につき3株の割合を持って分割)による増加であり、20株は単元未満株式の買い取りによる増加であります。

当事業年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

1 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(株)	632	354	—	986

(注) 普通株式の増加354株は単元未満株式の買い取りによる増加であります。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																																																										
<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額 相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: center;">30</td> <td style="text-align: center;">24</td> <td style="text-align: center;">5</td> </tr> <tr> <td>器具備品</td> <td style="text-align: center;">906</td> <td style="text-align: center;">427</td> <td style="text-align: center;">478</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">936</td> <td style="text-align: center;">452</td> <td style="text-align: center;">484</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>2 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">208百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">275</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">484百万円</td> </tr> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>3 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">195百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">195</td> </tr> </table> <p>4 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)	車両運搬具	30	24	5	器具備品	906	427	478	合計	936	452	484	1年内	208百万円	1年超	275	合計	484百万円	支払リース料	195百万円	減価償却費相当額	195	<p>リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>① リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額 相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: center;">17</td> <td style="text-align: center;">16</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>器具備品</td> <td style="text-align: center;">587</td> <td style="text-align: center;">314</td> <td style="text-align: center;">273</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">605</td> <td style="text-align: center;">330</td> <td style="text-align: center;">274</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>② 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">131百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">142</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">274百万円</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>③ 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">207百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">207</td> </tr> </table> <p>④ 減価償却費相当額の算定方法</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>1. ファイナンス・リース取引 (借主側) 重要性が乏しいため、記載を省略しております。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引 (借主側) オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内</td> <td style="text-align: right;">926百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">1,560</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,486百万円</td> </tr> </table> <p>「リース取引に関する会計基準」(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」(企業会計基準適用指針第16号)において、不動産に係る賃貸借契約の取扱いが明確になったことに伴い、リース取引の範囲の見直しを行いました。</p>		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)	車両運搬具	17	16	1	器具備品	587	314	273	合計	605	330	274	1年内	131百万円	1年超	142	合計	274百万円	支払リース料	207百万円	減価償却費相当額	207	1年内	926百万円	1年超	1,560	合計	2,486百万円
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)																																																								
車両運搬具	30	24	5																																																								
器具備品	906	427	478																																																								
合計	936	452	484																																																								
1年内	208百万円																																																										
1年超	275																																																										
合計	484百万円																																																										
支払リース料	195百万円																																																										
減価償却費相当額	195																																																										
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)																																																								
車両運搬具	17	16	1																																																								
器具備品	587	314	273																																																								
合計	605	330	274																																																								
1年内	131百万円																																																										
1年超	142																																																										
合計	274百万円																																																										
支払リース料	207百万円																																																										
減価償却費相当額	207																																																										
1年内	926百万円																																																										
1年超	1,560																																																										
合計	2,486百万円																																																										

(有価証券関係)

前事業年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

子会社株式及び関連会社有価証券で時価のあるものはありません。

当事業年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

子会社株式及び関連会社有価証券で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
1 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 314百万円 貸倒引当金 41 賞与引当金 1,054 販売用不動産評価損 53 未払社会保険料 75 退職給付引当金 1,418 役員退職慰労引当金 152 未払事業税 219 その他 133 繰延税金資産小計 3,463百万円 評価性引当額 △91 繰延税金資産合計 3,371百万円 (繰延税金負債) 前払年金費用 △237 その他有価証券評価差額金 △246 繰延税金負債合計 △483百万円 繰延税金資産の純額 2,887百万円	1 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 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 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
2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 法定実効税率 40.6% (調整) 交際費等永久に損金に算入されない項目 1.9 住民税均等割 0.5 役員賞与引当金 0.3 その他 △0.3 税効果会計適用後の法人税等の負担率 43.0%	2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 法定実効税率 40.6% (調整) 交際費等永久に損金に算入されない項目 12.5 住民税均等割 5.1 役員賞与引当金 0.6 評価性引当額 4.9 その他 △1.3 税効果会計適用後の法人税等の負担率 62.4%

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	455.26円	1株当たり純資産額	436.67円
1株当たり当期純利益	113.81円	1株当たり当期純利益	7.94円
<p>当社は、平成19年6月1日付で普通株式1株に対し普通株式3株の割合で株式分割を行いました。 当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報は、それぞれ以下のとおりであります。</p>			
1株当たり純資産額	397.25円		
1株当たり当期純利益	119.77円		

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。

2 算出上の基礎

(1) 1株当たり純資産

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
貸借対照表の純資産の部の合計額 (百万円)	21,852	20,959
普通株式に係る純資産額(百万円)	21,852	20,959
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株当たり当期純利益

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
損益計算書上の当期純利益(百万円)	5,463	381
普通株式に係る当期純利益(百万円)	5,463	381
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	47,999

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

④ 【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価証券	その他有価証券	(株)東急コミュニティー	350,000	538
		(株)東急ハンズ	350,000	290
		(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	23,730	11
		昭栄(株)	19,166	10
		不動産信用保証(株)	500	5
		(株)T&Dホールディングス	825	1
計		744,221	857	

【債券】

銘柄		券面総額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	
有価証券	満期保有 目的の債券	第37回 分離元本国債	285	284
		第40回 分離元本国債	40	39
		小計	325	324
	その他有価証券 (資金運用)	野村証券短期社債	8,000	7,999
		小計	8,000	7,999
投資有価証券	満期保有 目的の債券	第47回 分離元本国債	230	228
		第49回 分離元本国債	105	103
		第73回 分離元本国債	35	33
		小計	370	366
計		8,695	8,690	

【その他】

種類及び銘柄		投資口数等	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価証券	その他有価証券 (匿名組合出資金)	(有)ジャパンバリューアッドファンド ワン	6口	182
		(有)アメジストリアルティ	—	65
		(有)ミシガン	—	47
		合同会社アールティイーインベ ストメントツー	—	33
		(有)アールティイーインベ ストメント	—	29
計		—	358	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	5,630	115	143 (30)	5,602	2,800	316	2,802
構築物	137	1	3	135	78	5	57
機械及び装置	22	—	—	22	15	2	7
器具備品	843	35	16	862	671	81	191
土地	1,571	0	—	1,571	—	—	1,571
リース資産	—	3	—	3	0	0	3
建設仮勘定	1	0	1	0	—	—	0
有形固定資産計	8,206	156	164 (30)	8,199	3,565	406	4,633
無形固定資産							
借地権	985	—	—	985	—	—	985
ソフトウェア	1,530	1,729	166	3,093	966	582	2,127
電話加入権	149	—	—	149	—	—	149
その他	0	—	—	0	0	0	0
無形固定資産計	2,666	1,729	166	4,229	966	582	3,262
長期前払費用	659	131	32	757	—	—	757

(注) 1 当期減少額のうち()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

2 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

ソフトウェア 営業情報システム 1,505百万円

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	106	76	0	16	165
賞与引当金	2,597	1,063	2,597	—	1,063
役員賞与引当金	68	15	68	—	15
役員退職慰労引当金	374	43	135	—	282

(注) 貸倒引当金の当期減少額(その他)の金額のうち5百万円は債権の回収可能性の回復による取崩額、1百万円は債権の回収による取崩額、10百万円は一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 資産の部

a 現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	124
預金	
当座預金	136
普通預金	6,336
別段預金	0
小計	6,473
合計	6,597

b 売掛金

(事業別内訳)

内容	金額(百万円)
仲介	134
販売受託	160
賃貸	25
その他	2
合計	323

(相手先別内訳)

相手先	金額(百万円)
三協企業(株)	60
東京急行電鉄(株)	24
東急不動産(株)	22
(株)エヌ・エス・デー	21
(株)ユニチカエステート	17
その他	176
合計	323

(期中発生・回収・滞留状況)

期首残高 (百万円) (A)	当期発生高 (百万円) (B)	当期回収高 (百万円) (C)	当期末残高 (百万円) (D)	回収率(%)	滞留期間(日)
				$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A+D) \div 2}{B} \times 365$
574	33,879	34,130	323	99.06	4.84

(注) 消費税等の会計処理は、税抜方式を採用しておりますが、上記の金額には消費税等が含まれております。

c 販売用不動産

(区分別内訳)

区分	面積(m ²)	金額(百万円)
土地	681,708.46	708
戸建	(土地) 11,764.52	242
	(建物) 5,350.90	197
マンション	(土地) 9,730.53	3,546
	(建物) 16,108.44	2,207
ビル	(土地) 2,747.08	75
	(建物) 5,008.12	388
合計	—	7,367

(地域別内訳)

地域	面積		金額		
	土地(m ²)	建物(m ²)	土地(百万円)	建物(百万円)	合計(百万円)
北海道地方	12,991.59	—	5	—	5
東北地方	7,635.78	2,647.30	6	12	18
関東地方	27,900.35	17,334.50	4,317	2,255	6,573
近畿地方	686.34	1,477.54	127	136	263
中国地方	656,736.53	5,008.12	117	388	505
合計	705,950.59	26,467.46	4,573	2,793	7,367

d 仕掛販売用不動産
(区分別内訳)

区分	面積(m ²)	金額(百万円)
マンション	(土地) 650.90	1,047
	(建物) —	36
合計	—	1,084

(地域別内訳)

地域	面積		金額		
	土地(m ²)	建物(m ²)	土地(百万円)	建物(百万円)	合計(百万円)
関東地方	650.90	—	1,047	36	1,084
合計	650.90	—	1,047	36	1,084

e 立替金

内容	金額(百万円)
仲介	0
販売受託	1,470
賃貸	1,578
その他	336
合計	3,387

f 関係会社長期貸付金

相手先名	金額(百万円)
リバブルアセットマネジメント㈱	6,012
ティ・エル㈱	5
合計	6,017

g 敷金及び保証金

内容	金額(百万円)
営業店舗関係	3,013
賃貸業物件	565
その他	10
合計	3,589

② 負債の部

a 買掛金

相手先名	金額(百万円)
各都道府県税事務所	37
(株)東急ホームズ	3
合計	40

b 短期借入金

借入先	金額(百万円)
(株)三菱東京UFJ銀行	1,265
中央三井信託銀行(株)	920
(株)みずほコーポレート銀行	670
(株)横浜銀行	300
住友信託銀行(株)	120
(株)三井住友銀行	100
(株)りそな銀行	75
その他	350
合計	3,800

c 受託預り金

相手先名	金額(百万円)
東京急行電鉄(株)	4,238
東急不動産(株)	1,805
三菱商事(株)	1,146
中央商事(株)	850
セントラル総合開発(株)	313
その他	2,832
合計	11,186

d 長期借入金

借入先	金額(百万円)
(株)三菱東京UFJ銀行	1,500
中央三井信託銀行(株)	750
(株)みずほコーポレート銀行	750
(株)横浜銀行	300
(株)八十二銀行	200
(株)武蔵野銀行	100
明治安田生命(相)	18
合計	3,618

e 退職給付引当金

区分	金額(百万円)
退職給付債務	5,277
前払年金費用	701
未認識数理計算上の差異	△745
年金資産	△1,318
合計	3,915

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日、3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取	
取扱場所	(特別口座) 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 本店
株主名簿管理人	(特別口座) 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
取次所	—
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告とする。ただし事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 なお、電子公告は当社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりであります。 http://www.livable.co.jp/
株主に対する特典	(1) 対象株主 毎年3月31日現在の株主名簿に記載又は記録された1単元(100株)以上保有の株主 (2) 優待内容 ①100~999株保有株主 3,000円相当の商品(年1回) ②1,000株以上保有株主 5,000円相当の商品(年1回)

(注) 当社は、単元未満株式の権利に関して、以下のとおり定款に定めております。

当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて、募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類
事業年度 第38期(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日) 平成20年6月23日関東財務局長に提出
- (2) 有価証券報告書の訂正報告書
事業年度 第38期(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日) 平成20年9月11日関東財務局長に提出
- (3) 四半期報告書、四半期報告書の確認書
第39期第1四半期(自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日) 平成20年8月13日関東財務局長に提出
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) 平成20年11月13日関東財務局長に提出
第39期第3四半期(自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日) 平成21年2月12日関東財務局長に提出
- (4) 臨時報告書
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号(代表取締役の異動)の規定に基づく臨時報告書
平成21年4月10日関東財務局長に提出

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。

独立監査人の監査報告書

平成20年6月17日

東急リバブル株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 富 山 兼 忠 ⑩

指定社員
業務執行社員 公認会計士 百 井 俊 次 ⑩

指定社員
業務執行社員 公認会計士 那 須 伸 裕 ⑩

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「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19年4月1日から平成20年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、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、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この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連結財務諸表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、当監査法人に連結財務諸表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財務諸表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の平成20年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フロー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

※1 上記は、監査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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2 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。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成21年6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
業務執行社員 公認会計士 百 井 俊 次 ㊞

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 那 須 伸 裕 ㊞

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「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連結財務諸表、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、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この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連結財務諸表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、当監査法人に連結財務諸表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財務諸表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の平成21年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フロー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。

<内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、東急リバブル株式会社の平成21年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告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。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制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、東急リバブル株式会社が平成21年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、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

※1 上記は、監査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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2 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。

独立監査人の監査報告書

平成20年6月17日

東急リバブル株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 富 山 兼 忠 ㊞

指定社員
業務執行社員 公認会計士 百 井 俊 次 ㊞

指定社員
業務執行社員 公認会計士 那 須 伸 裕 ㊞

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「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19年4月1日から平成20年3月31日までの第38期事業年度の財務諸表、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附属明細表について監査を行った。この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財務諸表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、当監査法人に財務諸表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財務諸表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企業会計の基準に準拠して、東急リバブル株式会社の平成20年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績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

※1 上記は、監査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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成21年6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
業務執行社員 公認会計士 百 井 俊 次 ㊞

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 那 須 伸 裕 ㊞

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「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日までの第39期事業年度の財務諸表、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附属明細表について監査を行った。この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財務諸表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、当監査法人に財務諸表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財務諸表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企業会計の基準に準拠して、東急リバブル株式会社の平成21年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績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

※1 上記は、監査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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2 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】 内部統制報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の4第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成21年6月22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)

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 【財務報告に係る内部統制の基本的枠組みに関する事項】

代表取締役社長袖山靖雄は、当社の財務報告に係る内部統制の整備及び運用に責任を有しており、企業会計審議会の公表した「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準並びに財務報告に係る内部統制の評価及び監査に関する実施基準の設定について（意見書）」に示されている内部統制の基本的枠組みに準拠して財務報告に係る内部統制を整備及び運用しております。

なお、内部統制は、内部統制の各基本的要素が有機的に結びつき、一体となって機能することで、その目的を合理的な範囲で達成しようとするものであります。このため、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性があります。

2 【評価の範囲、基準日及び評価手続に関する事項】

財務報告に係る内部統制の評価は、当事業年度の末日である平成21年3月31日を基準日として行われており、評価に当たっては、一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠いたしました。

本評価においては、連結ベースでの財務報告全体に重要な影響を及ぼす内部統制（全社的な内部統制）の評価を行った上で、その結果を踏まえて、評価対象とする業務プロセスを選定しております。当該業務プロセスの評価においては、選定された業務プロセスを分析した上で、財務報告の信頼性に重要な影響を及ぼす統制上の要点を識別し、当該統制上の要点について整備及び運用状況の評価することによって、内部統制の有効性に関する評価を行いました。

財務報告に係る内部統制の評価の範囲は、会社並びに連結子会社について、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性の観点から必要な範囲を決定いたしました。財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性は、金額的及び質的影響の重要性を考慮して決定しており、会社及び連結子会社2社を対象として行った全社的な内部統制の評価結果を踏まえ、業務プロセスに係る内部統制の評価範囲を合理的に決定いたしました。なお、連結子会社7社については、金額的及び質的重要性の観点から僅少であると判断し、全社的な内部統制の評価範囲に含めておりません。

業務プロセスに係る内部統制の評価範囲については、各事業拠点の当連結会計年度の売上高の金額が高い拠点から合算していき、当連結会計年度の連結売上高の概ね2／3に達している3事業拠点を「重要な事業拠点」といたしました。選定した重要な事業拠点においては、企業の事業目的に大きく関わる勘定科目として、売上高、棚卸資産及び給与等に至る業務プロセスを評価の対象といたしました。さらに、選定した重要な事業拠点にかかわらず、それ以外の事業拠点をも含めた範囲について、財務報告への影響を勘案して重要性の大きい業務プロセスについて個別に評価対象に追加しております。

3 【評価結果に関する事項】

上記の評価の結果、当事業年度末日時点において、当社の財務報告に係る内部統制は有効であると判断いたしました。

4 【付記事項】

付記すべき事項はございません。

5 【特記事項】

特記すべき事項はございません。

【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2第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成21年6月22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)

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 【有価証券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(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)の有価証券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。