

# 2008年度 第2四半期決算説明会



## 目次

- 経営環境・市場動向 ……1
- 第2四半期 連結決算概要 ……6
- 通期 連結修正予想 ……12

東急リバブル株式会社  
(証券コード: 8879)

※本資料に掲載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報および合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は今後の様々な要因により大きく異なる可能性があります。

## 経営環境・市場動向



## 外部環境

サブプライムローン問題を発端とする世界的な金融市場の信用収縮、円高、株安、原材料価格の高騰等により、景気は後退色が強まる。

## 不動産業界

### 【売買仲介市場】・・・リテールは中古マンションの取引堅調・ホールセールは取引低迷継続

- リテール
  - ・全体の成約件数、平均価格はともに前年同期比増加。（東日本レイズ）
  - ・中古マンションは、成約件数、平均価格ともに前年同期比増加、ただし平均価格は、今年6月より下落傾向（東日本レイズ）
- ホールセール
  - ・サブプライムローン問題に端を発した世界規模の信用収縮により、投資マネーは激減。
  - ・金融機関の不動産向け融資の厳格化による取引の低迷継続。
  - ・資金力のある買い手は、不動産価格の先安観による買い控えが鮮明。
  - ・不動産会社の倒産急増により、市場への物件放出拡大

### 【新築市場】・・・価格の需給ギャップによる契約率の低下

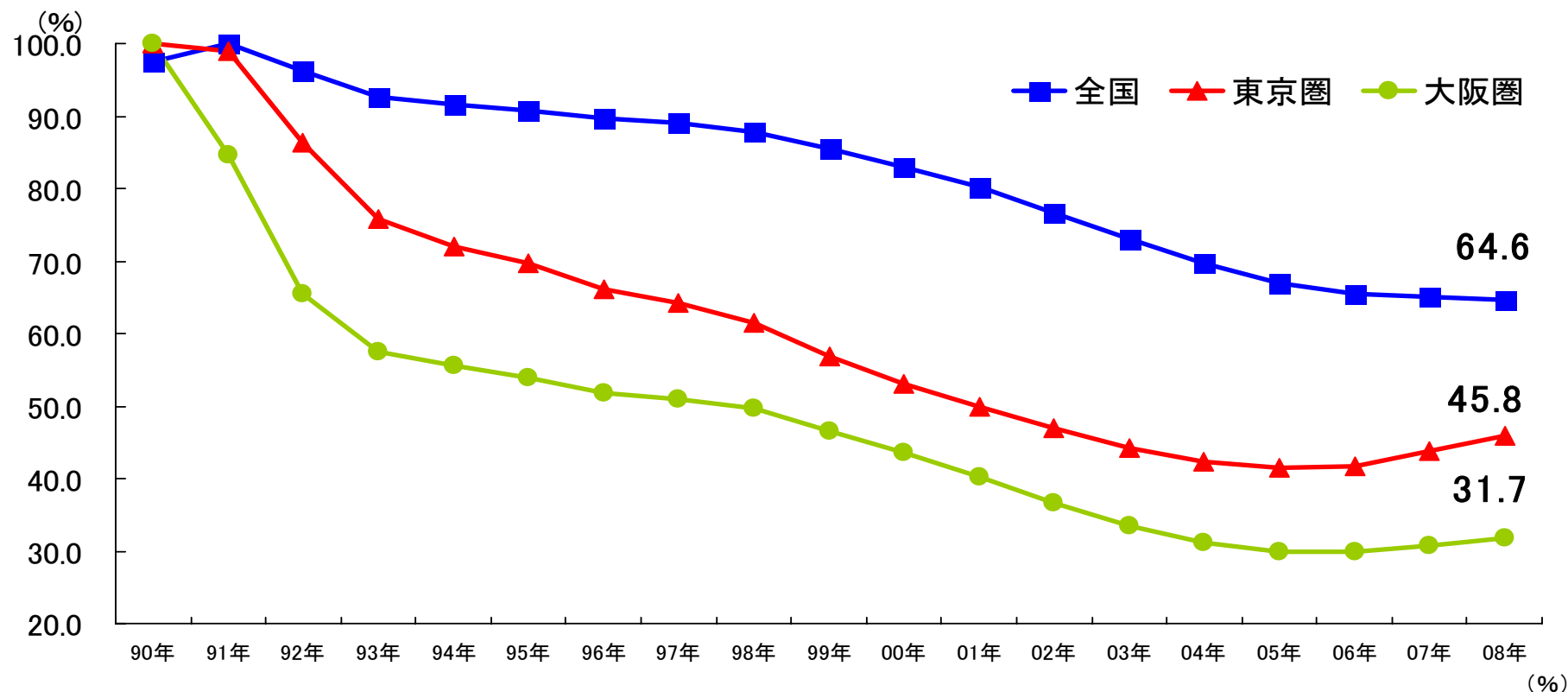
- マンション
  - ・首都圏の供給戸数は当初予想5万4千戸から4万9千戸に下方修正、93年以来の低水準。（不動産経済研究所）
  - ・用地取得費及び建築費の高騰による販売価格の上昇→販売不振による在庫増→新規供給抑制
  - ・今後はディベロッパーの在庫処理、新規供給による価格調整本格化。

### 【賃貸市場】・・・賃貸住宅は、成約件数の減少続く。賃貸オフィスは空室率の上昇に伴い賃料の上昇率は鈍化

- 賃貸住宅
  - ・新設住宅着工戸数は、7月より前年比増加に転じたが、前年の改正建築基準法の影響を受けた大幅減によるもの。（国土交通省）
  - ・首都圏の成約件数は引き続き減少傾向
- 賃貸オフィス
  - ・都心5区の空室率は8ヶ月連続上昇し、2年9ヶ月ぶりの4%台（三鬼商事）
  - ・都心5区の平均賃料は弱含み（三鬼商事）

# ●基準地価 住宅地の推移(ピーク比)

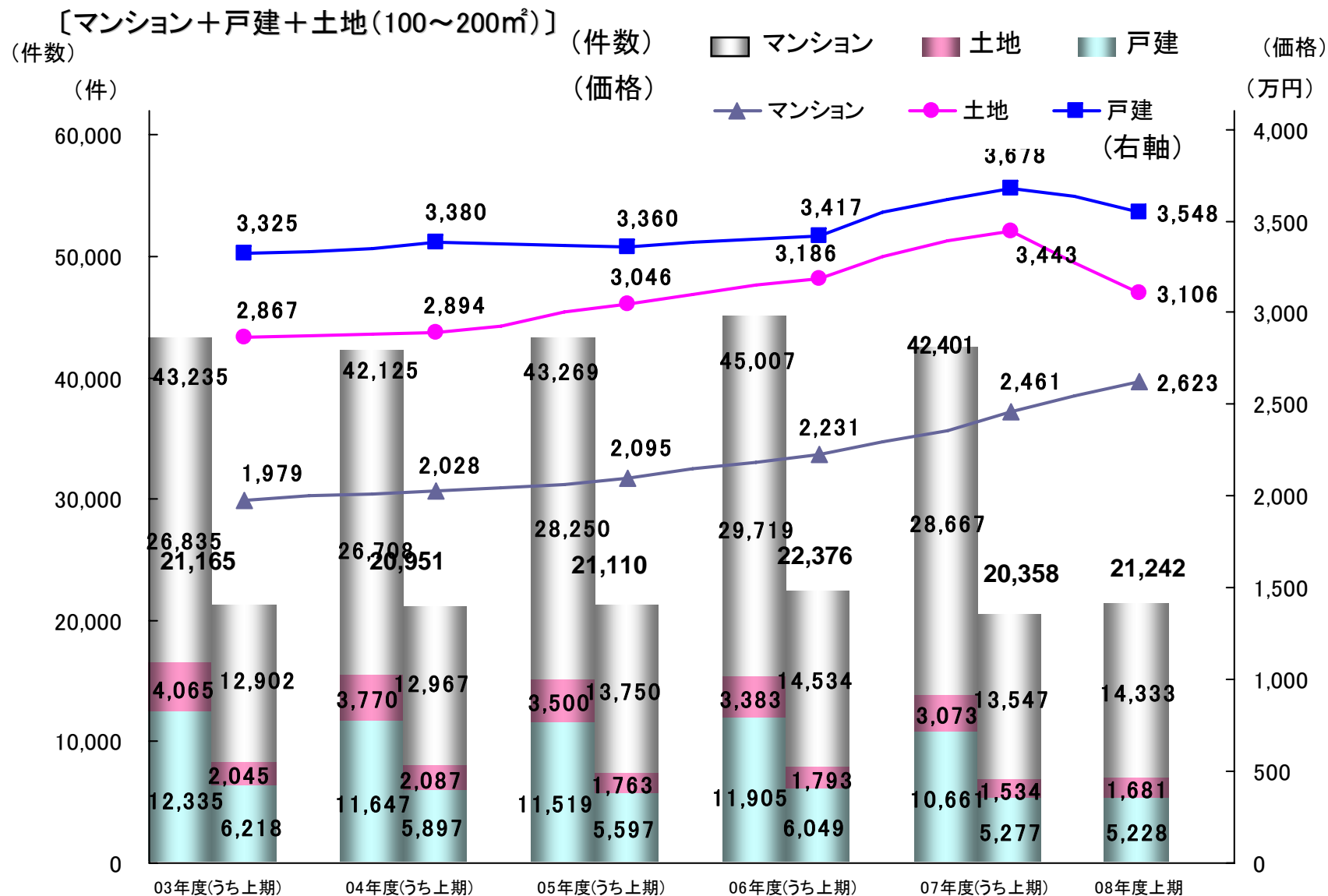
■全国平均は17年連続で前年を下回る。東京圏では上昇幅が低下、特に都心部の減速感が鮮明に



		90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年	97年	98年	99年	00年	01年	02年	03年	04年	05年	06年	07年	08年
ピーク比	全国	97.4	100.0	96.2	92.7	91.6	90.8	89.6	89.0	87.7	85.4	82.9	80.2	76.7	73.0	69.7	67.0	65.5	65.0	64.6
	東京圏	100.0	99.0	86.4	75.8	72.0	69.6	66.1	64.2	61.4	56.9	53.1	50.0	47.0	44.3	42.4	41.4	41.7	43.7	45.8
	大阪圏	100.0	84.7	65.4	57.5	55.5	53.8	51.7	50.9	49.6	46.5	43.5	40.2	36.6	33.4	31.1	29.9	29.9	30.8	31.7
対前年比	全国	13.2	2.7	△ 3.8	△ 3.6	△ 1.2	△ 0.9	△ 1.3	△ 0.7	△ 1.4	△ 2.7	△ 2.9	△ 3.3	△ 4.3	△ 4.8	△ 4.6	△ 3.8	△ 2.3	△ 0.7	△ 1.2
	東京圏	11.0	△ 1.0	△ 12.7	△ 12.3	△ 5.0	△ 3.3	△ 5.0	△ 2.9	△ 4.4	△ 7.3	△ 6.7	△ 5.8	△ 6.1	△ 5.6	△ 4.3	△ 2.4	0.7	4.8	1.6
	大阪圏	48.2	△ 15.3	△ 22.8	△ 12.1	△ 3.5	△ 3.0	△ 3.9	△ 1.5	△ 2.7	△ 6.2	△ 6.5	△ 7.5	△ 8.9	△ 8.9	△ 6.8	△ 3.7	0.0	2.9	1.0

# 首都圏仲介物件成約件数・平均価格推移

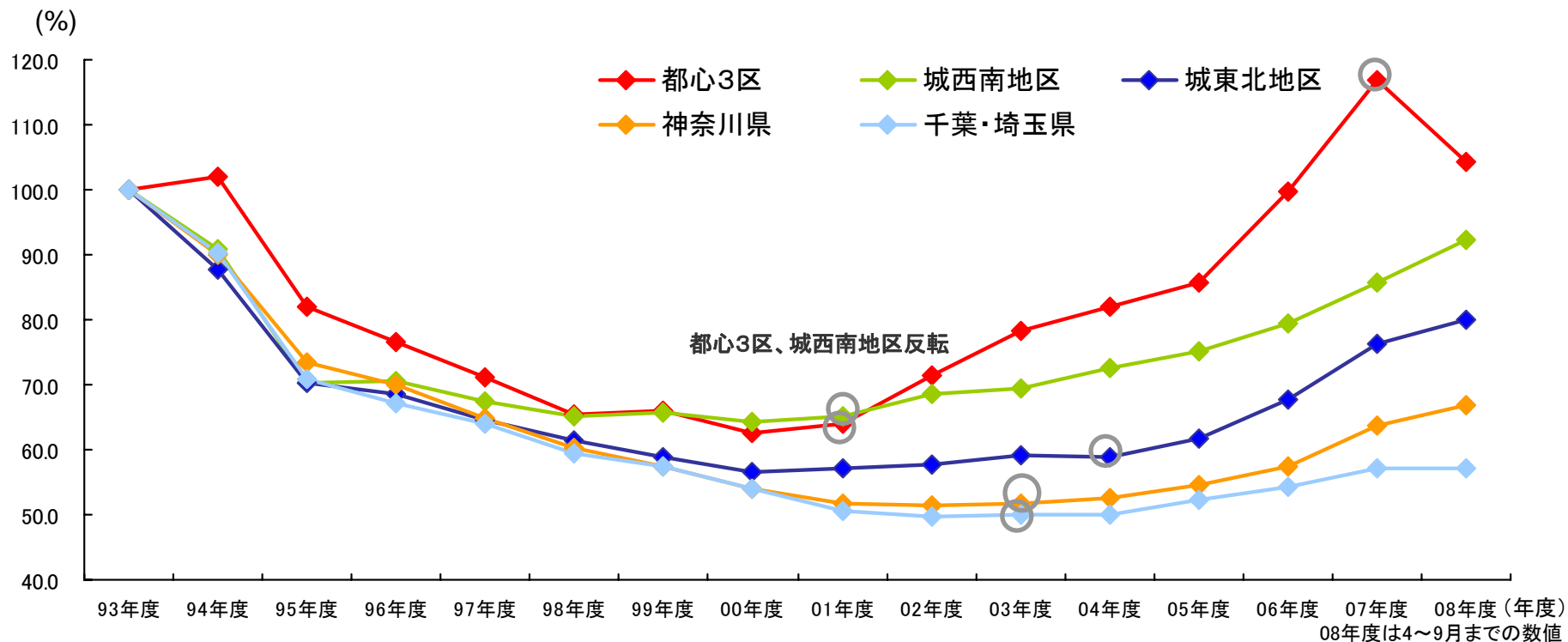
■件数は、マンション、土地が増加し、戸建が減少。平均価格は、マンションが上昇し、土地・戸建は低下



# ●首都圏中古マンション地域別平均価格推移

■都心3区は、急降下し、5,000万円を下回る。その他の地域は上昇継続。

成約ベース

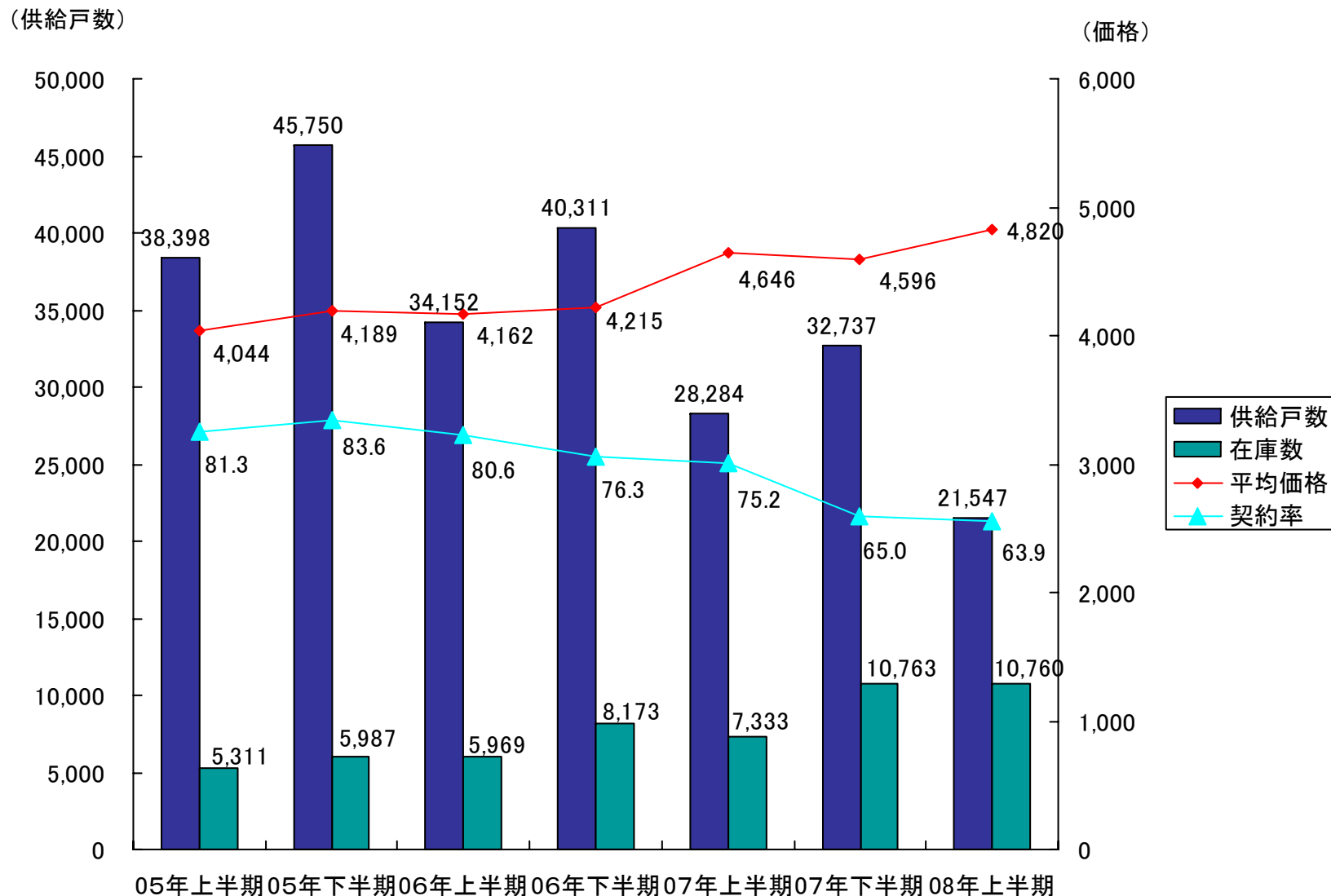


(万円)

	93年度	94年度	95年度	96年度	97年度	98年度	99年度	00年度	01年度	02年度	03年度	04年度	05年度	06年度	07年度	08年度 上期
都心3区	4,427	4,519	3,636	3,394	3,149	2,893	2,916	2,767	2,834	3,154	3,467	3,626	3,790	4,409	5,179	4,611
城西南地区	4,175	3,790	2,931	2,954	2,809	2,717	2,745	2,688	2,723	2,863	2,895	3,028	3,138	3,313	3,573	3,852
城東北地区	3,673	3,225	2,580	2,521	2,374	2,257	2,165	2,081	2,099	2,118	2,172	2,162	2,270	2,492	2,805	2,943
神奈川県	3,688	3,318	2,704	2,582	2,394	2,225	2,116	1,995	1,903	1,892	1,906	1,940	2,013	2,118	2,346	2,468
千葉・埼玉県	2,998	2,704	2,130	2,011	1,915	1,779	1,719	1,621	1,513	1,490	1,496	1,498	1,570	1,626	1,711	1,713

# ●首都圏新築マンション市場動向

■価格は、07年上半期より急上昇。契約率は価格上昇に伴い低下



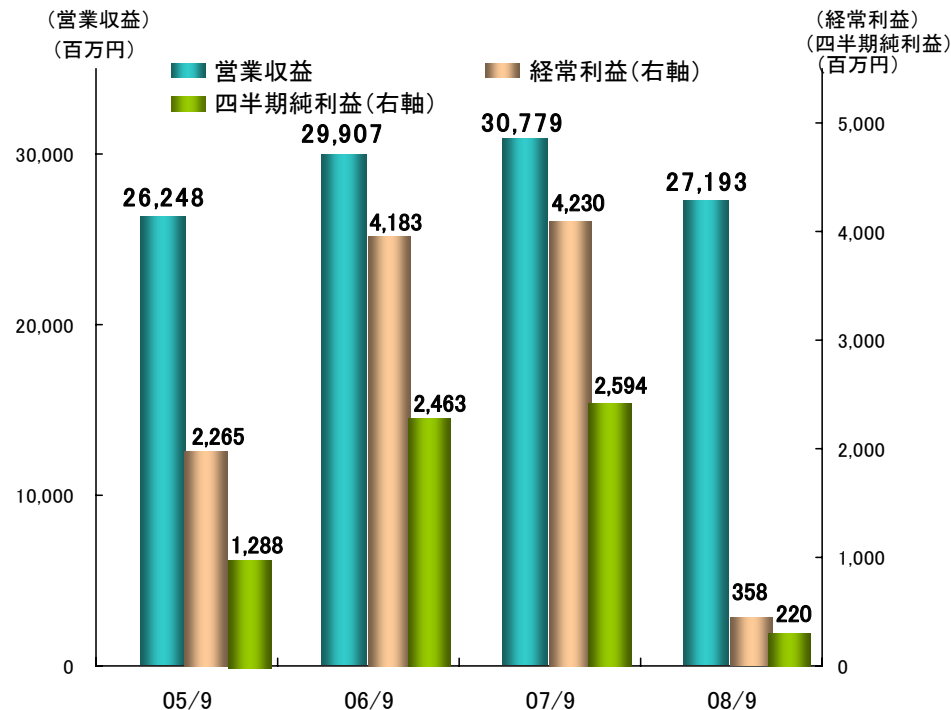
# 第2四半期 連結決算概要





# ●08年度第2四半期実績(連結P/L)

	08年度 2Q実績	前年同期比 (増減率)	7/31発表 修正予想比 (増減率)
			(百万円)
営業収益	27,193	△3,585 (△ 11.6%)	△1,906 (△ 6.6%)
営業利益	339	△3,890 (△92.0%)	△330 (△49.3%)
経常利益	358	△3,933 (△91.6%)	△322 (△47.3%)
特別損益	-	△303 (-)	- (-)
四半期純利益	220	△2,374 (△91.5%)	△230 (△51.1%)



## 【連結子会社8社】

仲介業	東急リバブル九州、東急リバブル札幌、テイ・エル
販売受託業	東急リバブルスタッフ、エル・スタッフ
賃貸業	リバブル・ピーエイ、リバブルアセットマネジメント、東京レジデンシャルサービス

# ●08年度第2四半期実績(セグメント別)

## 営業収益

(百万円)

	08年度 2Q実績	構成比 (%)	前年同期比 (増減率)	7/31発表 修正予想比 (増減率)
合計	27,193	100	△3,585 (△11.6%)	△1,906 (△6.6%)
仲介	14,196	52.2	△6,178 (△30.3%)	△1,184 (△7.7%)
販売受託	2,583	9.5	1,149 (80.2%)	△104 (△3.9%)
賃貸	5,168	19.0	599 (13.1%)	122 (2.4%)
不動産販売	5,297	19.5	943 (21.7%)	△643 (△10.8%)
その他	60	0.2	△41 (△40.6%)	15 (33.4%)

## 増減要因(対前年度比)

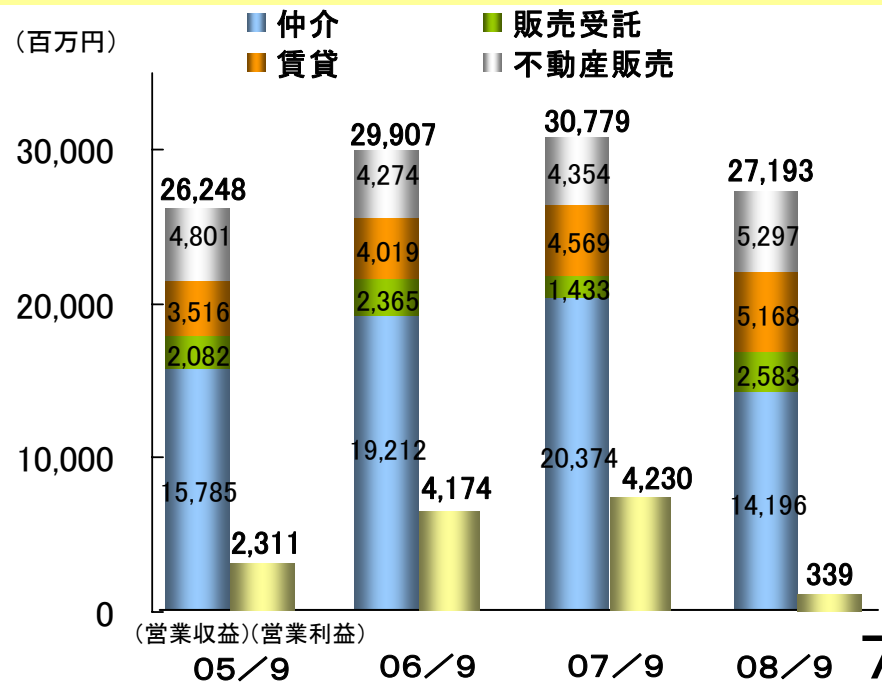
- 仲介** : リテール ・ 不動産業者取引の減少による件数の減少、  
エンド取引堅調  
: ホール ・ 大口取引の減少による平均価格の低下  
・ 物件取得資金の調達難による投資法人、  
不動産業者との取引減少  
・ 大型取引の減少による平均価格の低下
- 販売受託** : 前年同期に比べ計上件数増加、高額物件の計上増加
- 賃貸** : 借上、代行の管理戸数が順調に増加
- 不動産販売** : 不動産価格の下落傾向の影響を受けて、販売差益率が低下
- その他** : SPCの配当減等

## 営業利益

(百万円)

	08年度 2Q実績	前年同期比 (増減率)	7/31発表 修正予想比 (増減率)
合計	339	△3,890 (△92.0%)	△330 (△49.3%)
仲介	472	△5,182 (△91.6%)	△391 (△45.3%)
販売受託	148	931 (-)	△99 (△39.9%)
賃貸	897	61 (7.3%)	94 (11.8%)
不動産販売	786	△2 (△0.3%)	△75 (△8.7%)
その他	△8	△41 (-)	4 (-)
消去又は全社	△1,958	343 (-)	133 (-)

(百万円)



# ●売買仲介主要営業指標

	リテール		ホールセール		全社計	
	08年度 2Q実績	前年同期比	08年度 2Q実績	前年同期比	08年度 2Q実績	前年同期比
収益(百万円)	10,943	△ 3,585 (△ 24.7%)	2,210	△ 2,526 (△ 53.3%)	13,154	△ 6,112 (△ 31.7%)
うち首都圏	8,885	△ 3,390 (△ 27.6%)	1,989	△ 2,341 (△ 54.1%)	10,874	△ 5,732 (△ 34.5%)
件数(件)	6,304	△ 655 (△ 9.4%)	399	△ 61 (△ 13.3%)	6,703	△ 716 (△ 9.7%)
うち首都圏	4,418	△ 644 (△ 12.7%)	326	△ 47 (△ 12.6%)	4,744	△ 691 (△ 12.7%)
取扱高(百万円)	231,908	△ 86,825 (△ 27.2%)	53,698	△ 69,937 (△ 56.6%)	285,607	△ 156,762 (△ 35.4%)
うち首都圏	188,975	△ 80,786 (△ 29.9%)	48,265	△ 65,701 (△ 57.7%)	237,241	△ 146,488 (△ 38.2%)
平均価格(百万円)	36.7	△ 9.0 (△ 19.7%)	134.5	△ 134.1 (△ 49.9%)	42.6	△ 17.0 (△ 28.5%)
うち首都圏	42.7	△ 10.5 (△ 19.7%)	148.0	△ 157.4 (△ 51.5%)	50.0	△ 20.5 (△ 29.1%)
手数料率(%)	4.6%	0.1P	3.9%	0.2P	4.5%	0.2P
店舗数(店、期末)	115	△ 2	5	0	120	△ 2
うち首都圏	82	0	3	0	85	0

※前頁(P.7)仲介収益14,196百万円との差額1,041百万円は、賃貸仲介収益によるものです。

# ●売買仲介(首都圏リテール)

## 物件種別成約動向

	08年1Q実績 対前年同期比		08年2Q実績 対前年同期比		08年4~9月実績 対前年同期比	
	件数	平均価格	件数	平均価格	件数	平均価格
マンション	△4.8%	+3.3%	+4.4%	+0.8%	△0.5%	+2.1%
土地	△33.9%	△41.2%	△18.4%	△32.9%	△27.1%	△37.9%
戸建	△16.3%	△25.5%	△16.0%	△18.5%	△16.2%	△22.4%

件数……土地・戸建はマイナス、マンションは、2Qより増加

平均価格……土地・戸建はマイナス、マンションは上昇

## 地域別成約動向

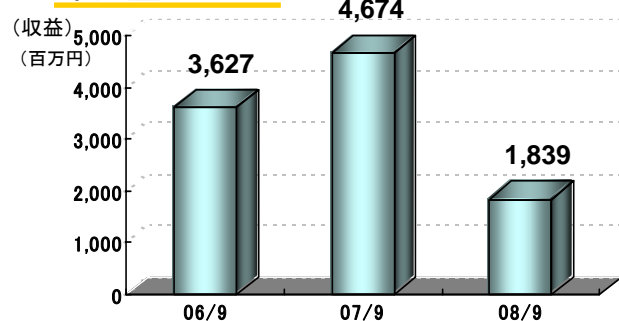
	08年1Q実績 対前年同期比		08年2Q実績 対前年同期比		08年4~9月実績 対前年同期比	
	件数	収益	件数	収益	件数	収益
東京都	△16.0%	△48.2%	△5.2%	△35.0%	△11.2%	△43.1%
神奈川県	△13.9%	△22.7%	△5.9%	△20.1%	△10.1%	△21.4%
うち東横線、田園都市線沿線	△12.5%	△20.5%	6.1%	△10.3%	△4.0%	△15.7%
千葉・埼玉県	△14.9%	△31.7%	△13.5%	△32.8%	△14.2%	△37.7%

件数……全エリアマイナス、神奈川県内の東横線、田園都市線沿線では2Qよりプラス

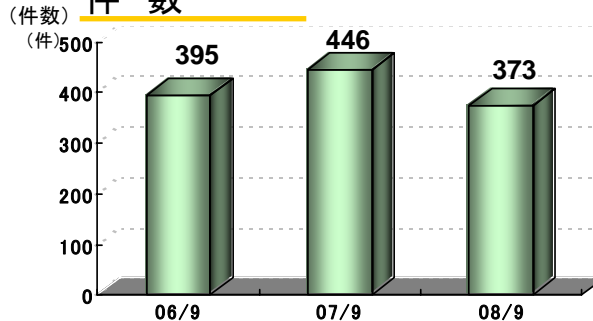
収益……全エリアマイナス、神奈川県内の東横線、田園都市線沿線では、マイナス幅が縮小

# ●売買仲介(ホールセール)

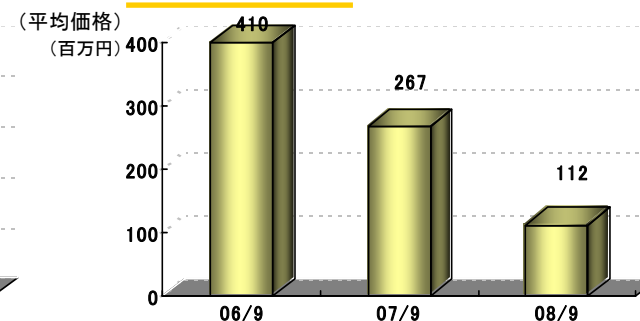
## 収益



## 件数

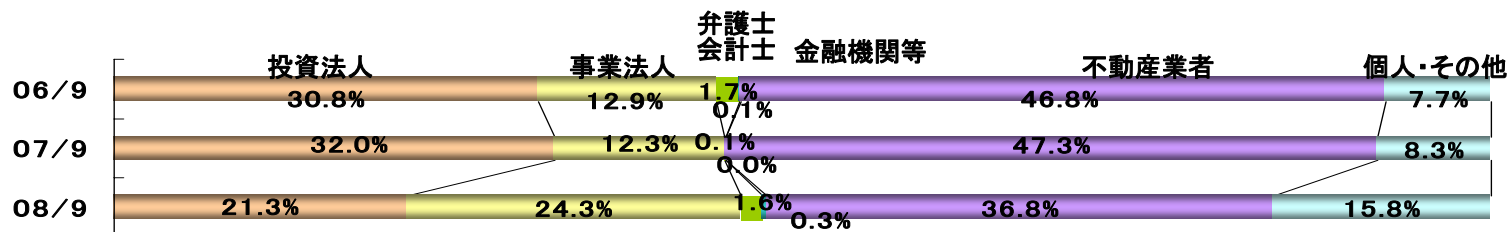


## 平均価格

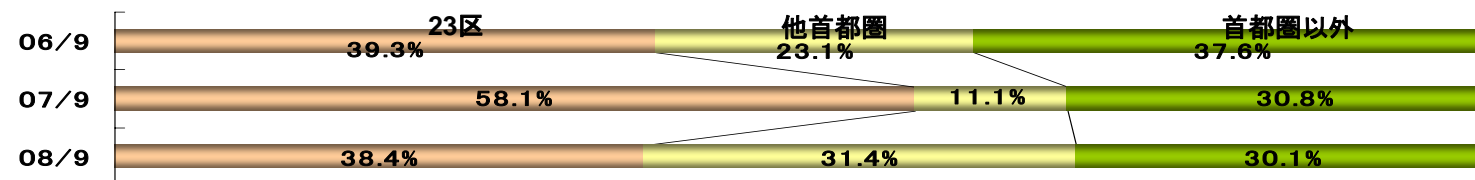


### 顧客別

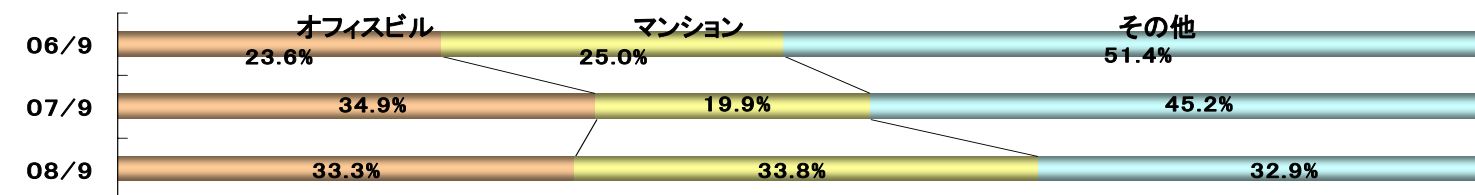
(売買側合計)



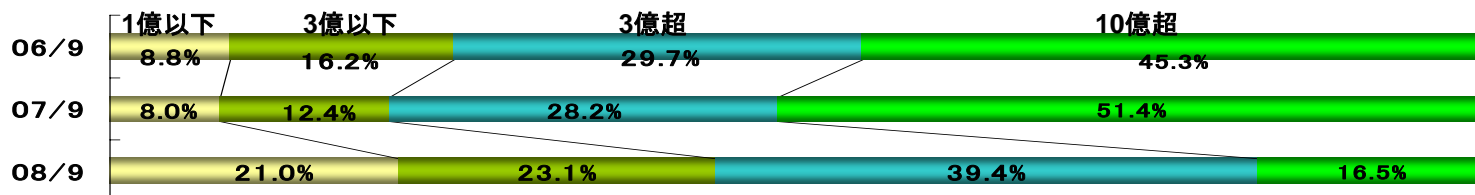
### 地域別



### 物件種別



### 価格帯別



※ソリューション事業本部実績、いずれも契約ベースの収益

# ●08年度第2四半期実績(連結B/S)

(百万円)

	08年度 2Q実績	07年度末比	増減率
資産	47,447	△ 5,865	△ 11.0%
現預金等	5,069	△ 8,701	△ 63.2%
うち資金運用分	501	△ 3,948	△ 88.7%
たな卸資産	10,890	1,154	11.9%
有形固定資産	12,184	1,234	11.3%
負債	26,489	△ 4,832	△ 15.4%
借入金	5,622	992	21.4%
未払金	2,072	△ 99	△ 4.6%
未払法人税等	312	△ 2,576	△ 89.2%
受託預り金	5,736	△ 1,266	△ 18.1%
純資産	20,958	△ 1,033	△ 4.7%

## 増減要因

資産 (対07年度末 △58億)

: 現預金等 △87億

: たな卸資産 11億

(取得53億 売却41億 評価減・償却1億)

: 有形固定資産 12億

(取得15億 償却3億)

負債 (対07年度末 △48億)

: 受託預り金 △12億

: 借入金 9億

純資産 (対07年度末 △10億)

: 自己資本比率 44.2%

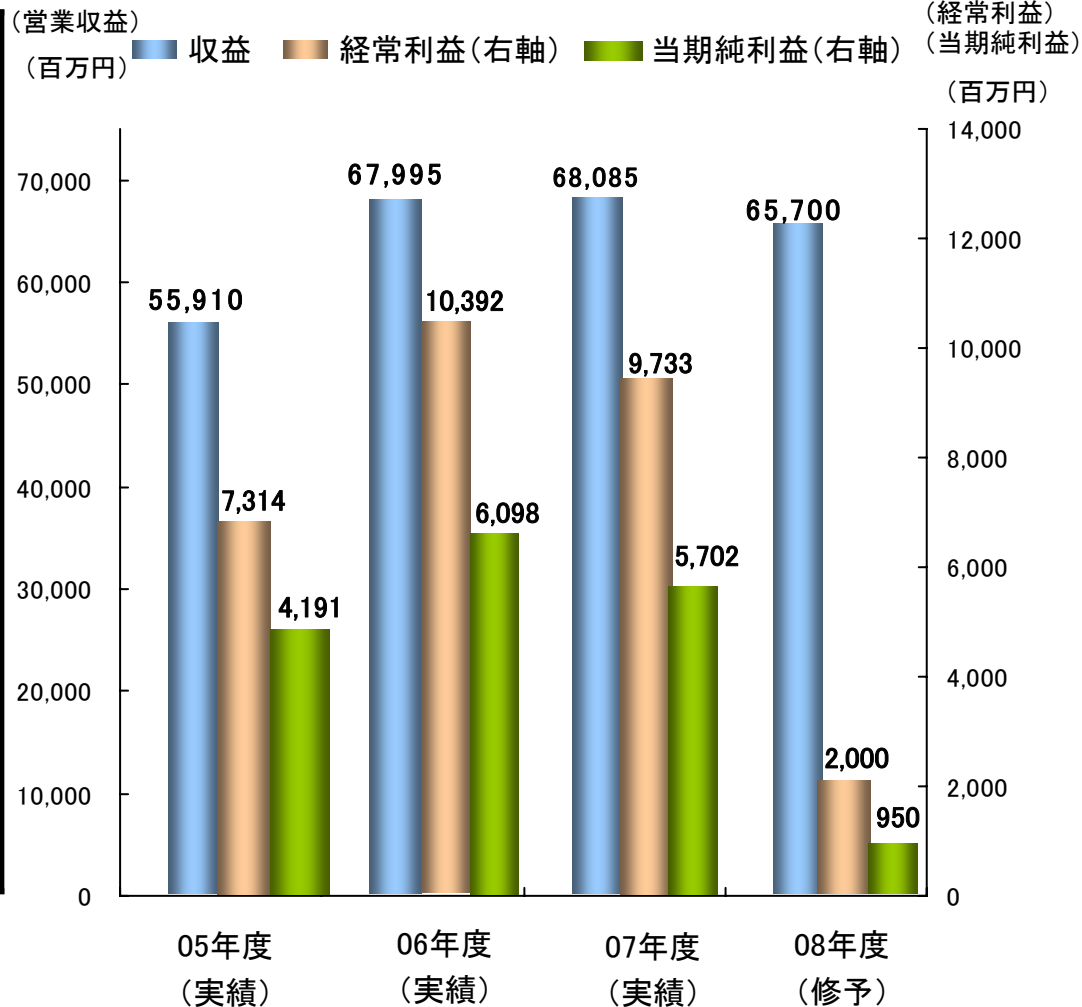
# 通期 連結修正予想



# ●08年度修正予想(連結P/L)

(百万円)

	08年度 修正予想	前年度比 (増減率)	7/31発表 修正予想比 (増減率)
営業収益	65,700	△2,385 (△3.5%)	△600 (△0.9%)
営業利益	2,000	△7,644 (△79.3%)	△5,182 (△72.1%)
経常利益	2,000	△7,733 (△79.5%)	△5,190 (△72.2%)
特別損益	-	△303 (-)	- (-)
当期純利益	950	△4,752 (△83.3%)	△3,230 (△77.3%)
1株当たり 当期純利益 (円)	19.79	△99.01 (△83.3%)	△67.29 (△77.3%)





## 1. 短期トレンド

### (1)リテール・・・取引低迷継続

- 新築マンションの価格調整に伴い、中古市場の価格調整も進み、需給ギャップは徐々に縮小されると見るものの、ギャップ解消に至るまでには時間を要する
- 景気悪化に伴う購入マインドの低下懸念はあるものの、エンド買主の購入意欲は底堅い

### (2)ホールセール・・・買い手不在による取引停滞は、今後も継続

- 金融資本市場の混乱による不動産向けマネーの収縮は今後も継続
- リファイナンスの不調、企業倒産による資金回収目的の物件放出が加速
- 資金力ある購入意欲の高い法人は、価格の底打ちをにらんだ様子見継続

## 2. 中長期トレンド

### (1)リテール・・・中長期的には取引量拡大が期待

<良質なストックの増加>98年からの新築マンション大量供給(首都圏8万戸台)から約10年が経過し、都心近郊で構造、設備が充実した築浅物件の流通量が拡大。

<首都圏への人口流入>首都圏人口は2015年、世帯数は2020年まで増加傾向

(出所:厚生労働省 人口問題研究所)

<ストック重視の住宅政策>200年住宅構想の推進→中古住宅の流通が活発に

### (2)ホールセール・・・市況の低迷は今後も続く一方で、価格が下げ止まり、融資環境が回復がすれば取引回復期待

## 仲介セグメント…「マーケット環境の変化に対応した営業戦略の推進」

### リテール

#### ■エンド営業の更なる徹底による成約件数拡大

- ・地域深耕主体の営業活動…エンド向け売物件開発強化
- ・中古マンションの取組み強化…マンション専門の営業担当者を配置
- ・若手社員の早期戦力化…実践的な営業指導による育成強化

### ホールセール

#### ■有望顧客への戦略的取組みの強化

- ・破産管財案件等の売却受任を目的としたルート営業強化
- ・資金力があり購入意欲の高い買い手への営業強化

## 販売受託セグメント…「効率的な組織運営による利益率の向上」

- ・事業主とのコミュニケーション強化による販売商品の優良化
- ・要員の効率的な配置による生産性の向上
- ・営業機能強化による当期計上物件の販売促進

## 賃貸セグメント…「利益率を重視したノンアセットストックの拡大」

- ・管理戸数の更なる拡大、運営効率改善による利益率の向上

## 不動産販売・その他セグメント…「確実な事業機会の獲得」

- ・短期買取再販による収益確保

# ●08年度修正予想(セグメント別)

## 営業収益

(百万円)

	08年度 修正予想	構成比 (%)	前年度比 (増減率)	7/31発表 修正予想比 (増減率)
合計	65,700	100	△2,385 (△3.5%)	△600 (△0.9%)
仲介	29,864	45.5	△8,871 (△22.9%)	△7,522 (△20.1%)
販売受託	5,480	8.3	217 (4.1%)	△249 (△4.3%)
賃貸	10,478	15.9	1,014 (10.7%)	145 (1.4%)
不動産販売	19,855	30.2	5,525 (38.6%)	7,305 (58.2%)
その他	211	0.3	△190 (△47.3%)	△88 (△29.3%)

## 増減要因(対前年度比)

### 仲介

:リテール ・エンド取引の件数拡大を図るが、不動産業者取引・大口取引の減少により、件数は減少、平均価格は低下

:ホール ・大型物件の取引減少による平均価格の低下

### 販売受託

:大型物件の計上増加、件数微増

### 賃貸

:借上、代行の管理戸数の着実な増加

### 不動産販売

:不動産価格の下落傾向による販売差益率低下

### その他

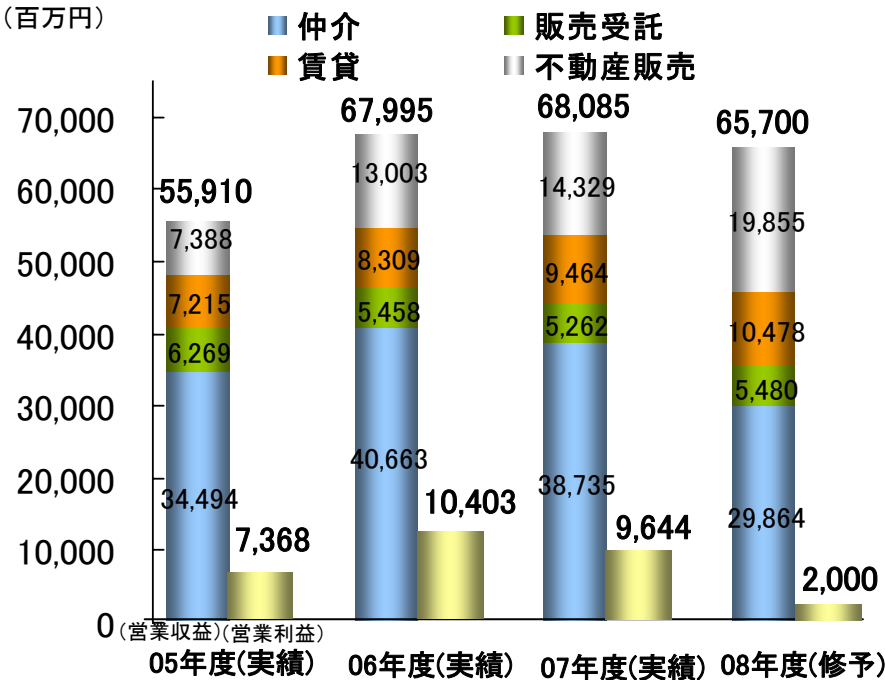
:SPCの配当減等

## 営業利益

(百万円)

	08年度 修正予想	前年度比 (増減率)	7/31発表 修正予想比 (増減率)
合計	2,000	△7,644 (△79.3%)	△5,182 (△72.2%)
仲介	2,169	△7,000 (△76.3%)	△4,497 (△67.5%)
販売受託	582	145 (33.3%)	△363 (△38.5%)
賃貸	1,729	51 (3.0%)	37 (2.2%)
不動産販売	1,253	△1,397 (△52.7%)	△688 (△35.4%)
その他	128	△144 (△52.9%)	△65 (△33.8%)
消去又は全社	△3,863	701 (-)	395 (-)

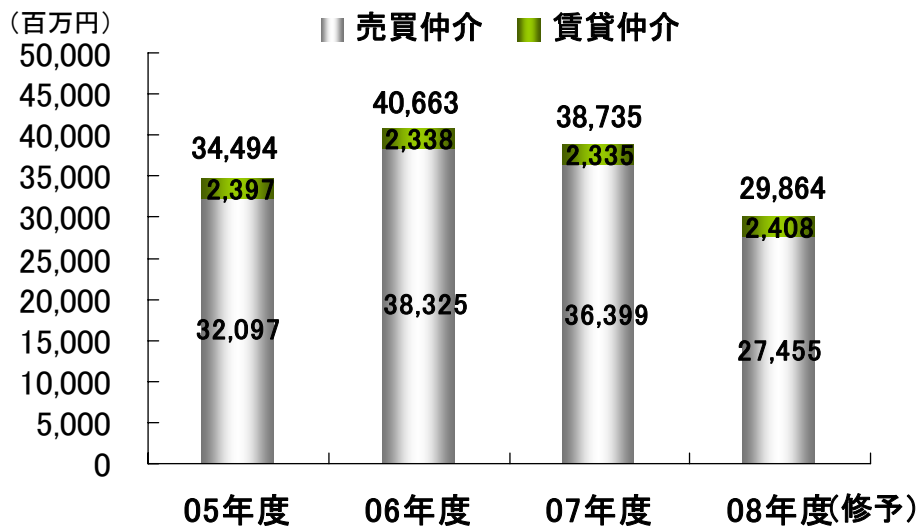
(百万円)



# ○ 仲介セグメント

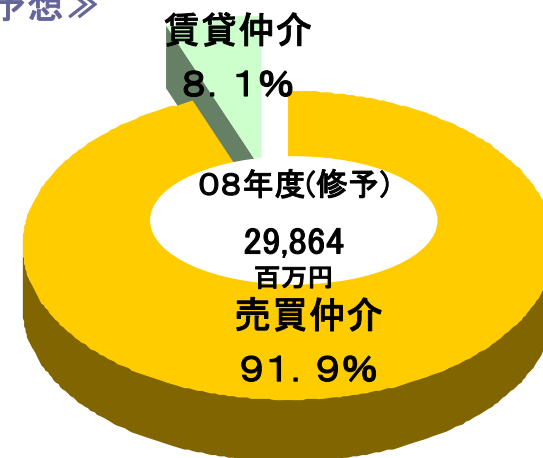
## 営業収益

対前年度比  $\Delta 8,871$ 百万円 ( $\Delta 22.9\%$ )



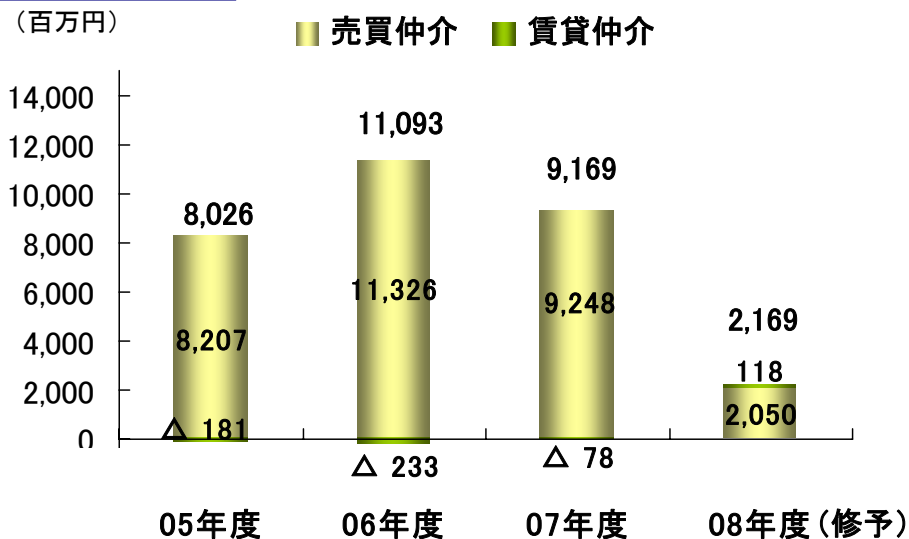
## 売買・賃貸仲介別構成比

《08年度修正予想》



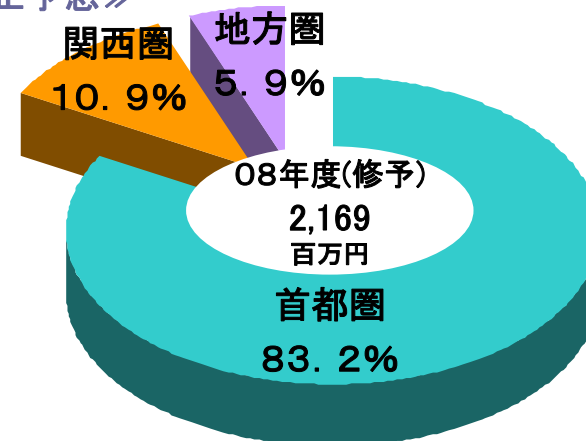
## 営業利益

対前年度比  $\Delta 7,000$ 百万円 ( $\Delta 76.3\%$ )



## 地域別構成比

《08年度修正予想》



# ●売買仲介主要営業指標

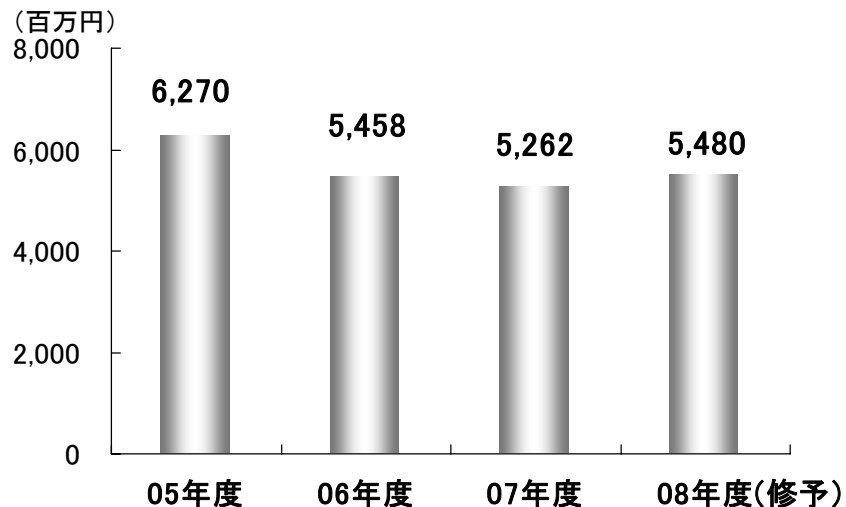
	リテール		ホールセール		全社計	
	08年度(修予)	前年度比	08年度(修予)	前年度比	08年度(修予)	前年度比
収益(百万円)	22,736	△5,004 (△ 18.0%)	4,719	△3,939 (△ 45.5%)	27,455	△8,943 (△ 24.6%)
うち首都圏	18,303	△4,898 (△ 21.1%)	4,308	△3,763 (△ 46.6%)	22,611	△8,662 (△ 27.7%)
件数(件)	13,210	△637 (△ 4.6%)	872	2 (0.2%)	14,082	△635 (△ 4.3%)
うち首都圏	9,251	△705 (△ 7.1%)	726	19 (2.7%)	9,977	△686 (△ 6.4%)
取扱高(百万円)	479,713	△125,417 (△ 20.7%)	117,712	△132,429 (△ 52.9%)	597,425	△257,846 (△ 30.2%)
うち首都圏	388,953	△118,517 (△ 23.4%)	107,628	△127,775 (△ 54.3%)	496,582	△246,293 (△ 33.2%)
平均価格(百万円)	36.3	△7.3 (△ 16.9%)	134.9	△152.5 (△ 53.1%)	42.4	△15.6 (△ 27.0%)
うち首都圏	42.0	△8.9 (△ 17.5%)	148.2	△184.7 (△ 55.5%)	49.7	△19.8 (△ 28.6%)
手数料率(%)	4.7	0.2p	3.9	0.5p	4.5	0.4p
店舗数(店、期末)	115	0	5	0	120	0
うち首都圏	82	1	3	0	85	1

※前頁(P16,17)仲介収益298億64百万円との差額24億8百万円は、賃貸仲介収益によるものです。

# ●販売受託セグメント

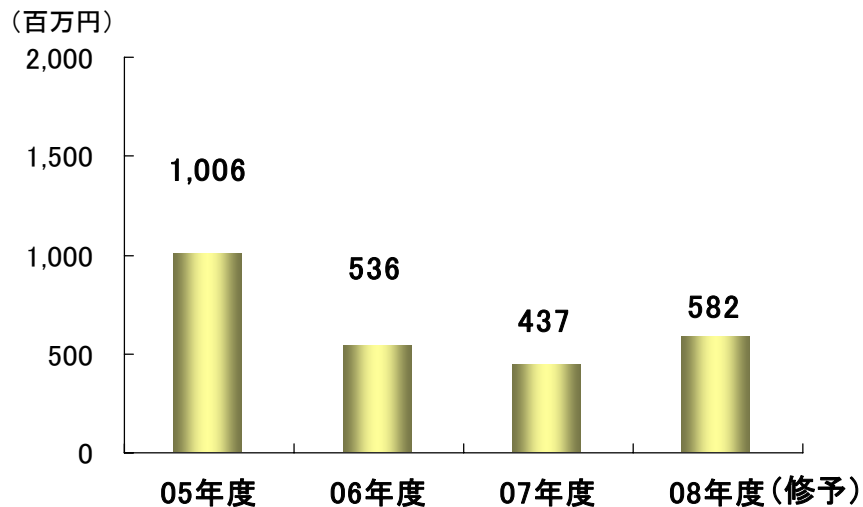
## 営業収益

対前年度比217百万円 (4.1%)



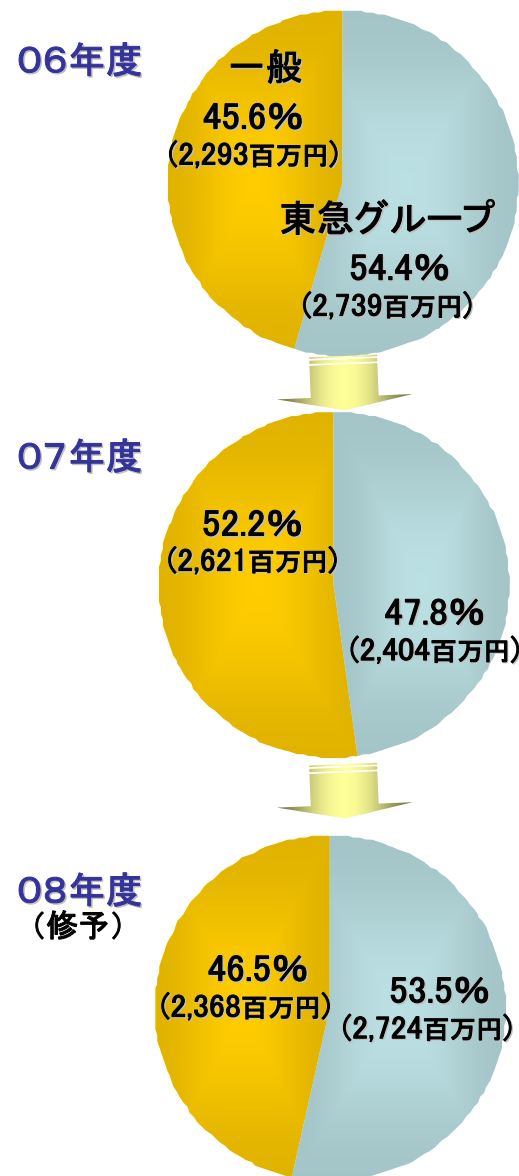
## 営業利益

対前年度比145百万円 (33.3%)



## 施主別シェア

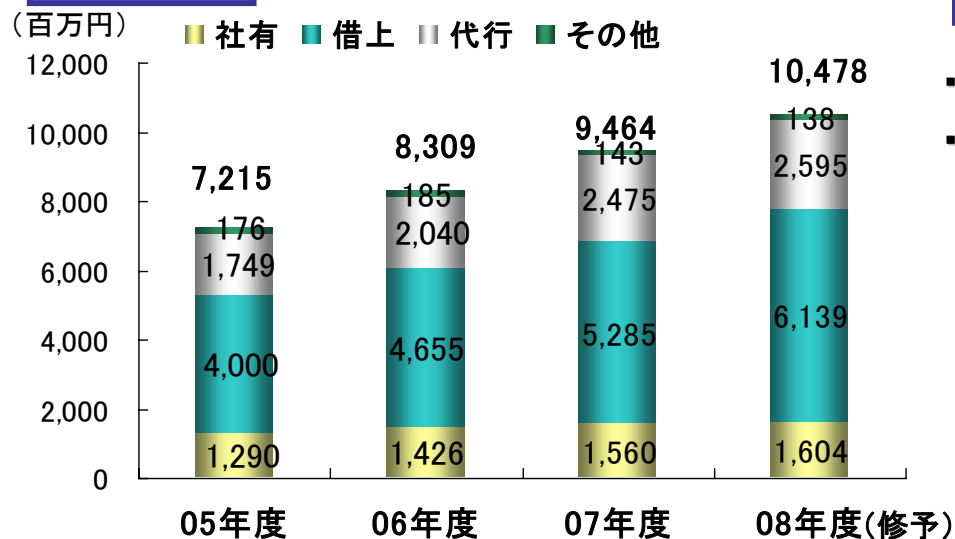
(計上ベース・収益)



# ● 賃貸セグメント

## 営業収益

対前年度比1,014百万円 (10.7%)



## 社有物件

- ・購入: 1 物件(東京都 中央区・マンション)
- ・たな卸資産(不動産販売業用)賃料

営業収益  
(対前年度比)  
+44百万円

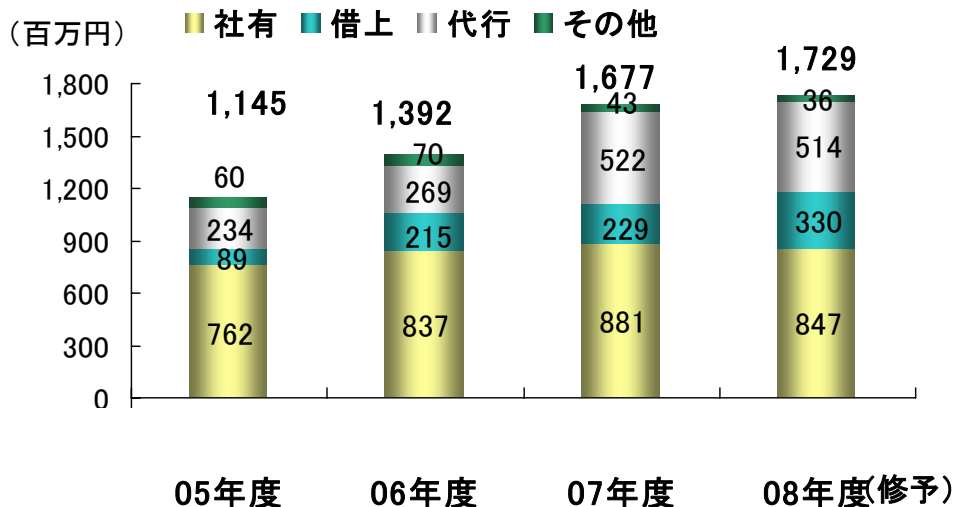
## 借上戸数(住戸系)

	住戸借上戸数
05年度	3,007
06年度	3,446
07年度	4,024
08年度(修予)	4,850

(対前年度比)  
+655百万円  
+629百万円  
+854百万円

## 営業利益

対前年度比51百万円 (3.0%)



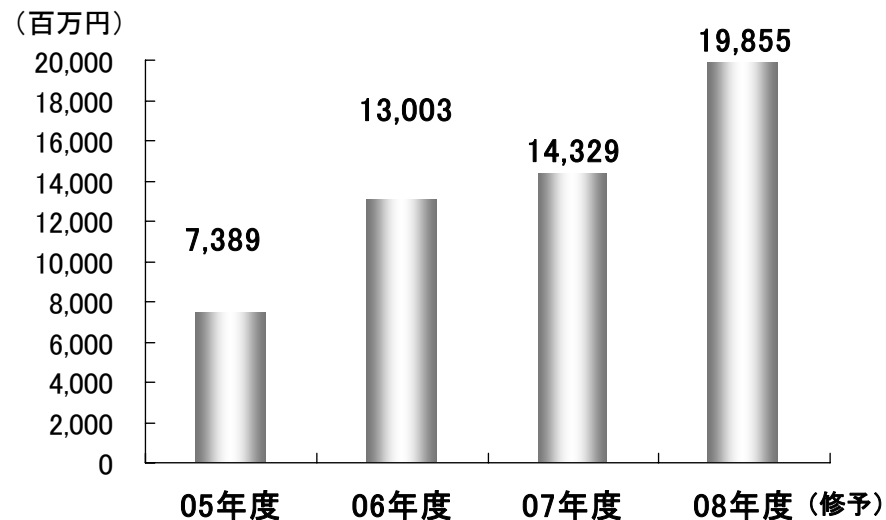
## 代行管理戸数

	住戸	社宅	計
05年度	15,808	23,664	39,472
06年度	17,697	29,662	47,359
07年度	19,798	36,043	55,841
08年度(修予)	21,153	40,326	61,479

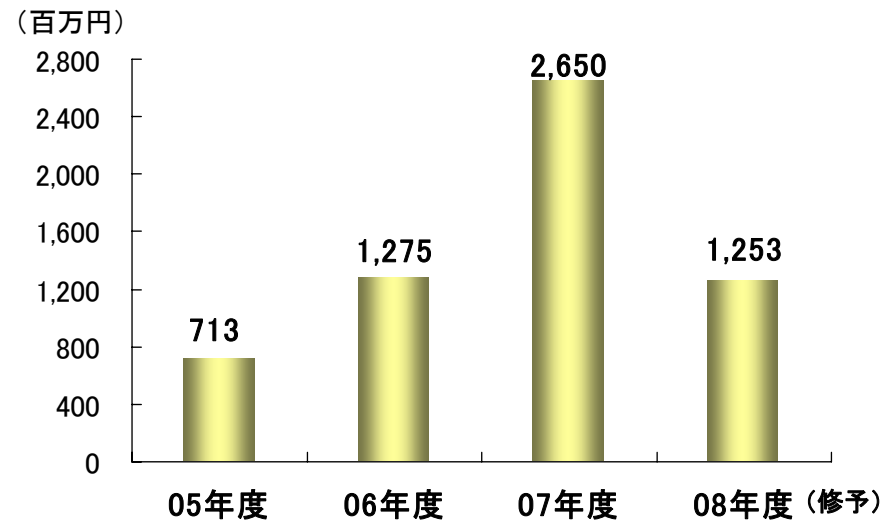
(対前年度比)  
+291百万円  
+434百万円  
+120百万円

# ●不動産販売セグメント

## 営業収益 対前年度比5,525百万円 (38.6%)



## 営業利益 対前年度比△1,397百万円 (△52.7%)



## 仕入れ・販売実績(短期買取再販/直近5期分)

(単位：戸)

仕入れ時期	買取戸数	累計再販戸数	08/9末残戸数	うち		
				(賃貸中物件)	(契約済未引渡)	(販売中)
04年度	191	187	4	4	0	0
05年度	202	176	26	23	0	3
06年度	380	314	66	57	0	9
07年度	447	327	120	59	0	61
08年度上期	207	66	141	77	3	61
計	1,427	1,070	392	220	3	134