



第40期 中間報告書

(平成21年4月1日から平成21年9月30日まで)

LIVABLE REPORT 2009

東急リバブル株式会社

証券コード：8879



株主の皆様へ

株主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

ここに、東急リパブル株式会社 第40期中間報告書をお届けするにあたりまして、一言ご挨拶申し上げます。

当第2四半期（上半期）における不動産流通業界は、個人の不動産取引において、物件価格調整の進展や住宅関連の税制優遇措置などを背景に取引件数が増加し、明るい兆しが見え始めてきたものの、事業および投資を目的とした法人の不動産取引については、依然として金融機関の厳格な不動産向け融資の姿勢が継続していることから低迷が続いております。

このような状況の中、当社グループは、安定的に利益を計上できる事業体質を構築すべく、固定費を中心とする営業費用の削減に努めるとともに、主力の売買仲介業において、需要の底堅い個人仲介の取引増加に向けた取り組みに注力するなど、全社的な収支構造改革を推し進めてまいりました。また、当第2四半期は、不動産販売業において、大口の短期回転型の買取再販事業が好調に推移した結果、営業収益は275億15百万円（前年同期比1.2%増）、経常利益は10億59百万円（同195.6%増）、四半期純利益は4億87百万円（同121.1%増）を確保することができました。

なお、当期（第40期）の中間配当につきましては、通期の実績を見据えた上での利益配当をいたしたく、本年5月に発表いたしました配当予想どおり、その実施は見送らせていただきました。

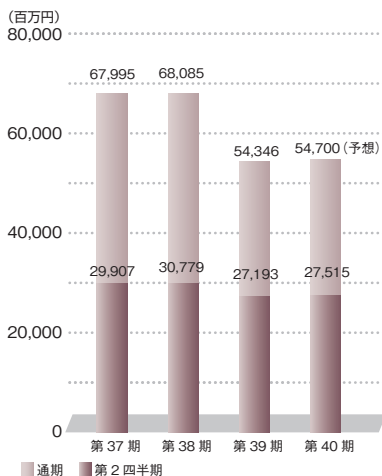
株主の皆様におかれましては、今後とも一層のご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



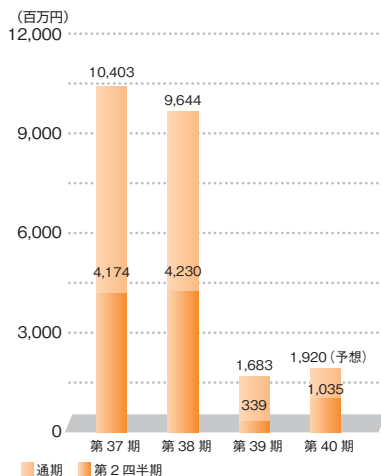
代表取締役社長
袖山 靖雄

当第2四半期の実績報告

■ 連結営業収益

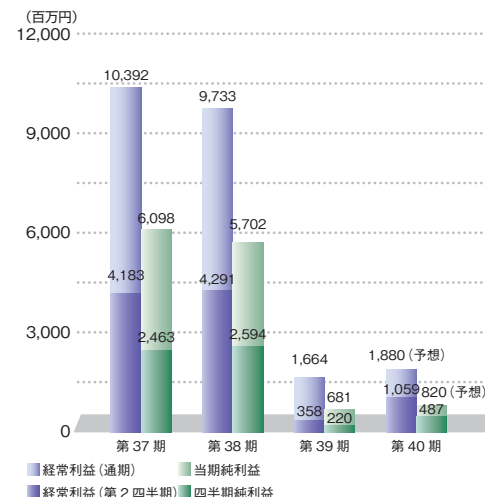


■ 連結営業利益



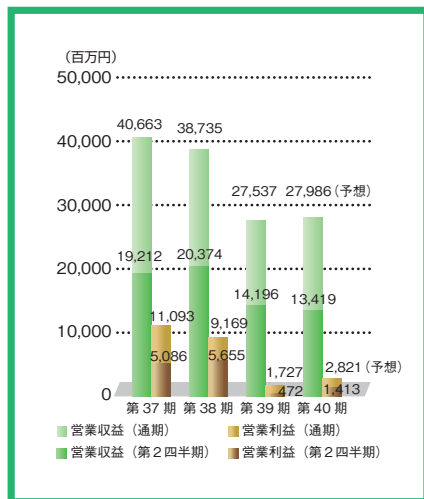
■ 連結経常利益

■ 連結四半期（当期）純利益

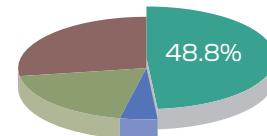
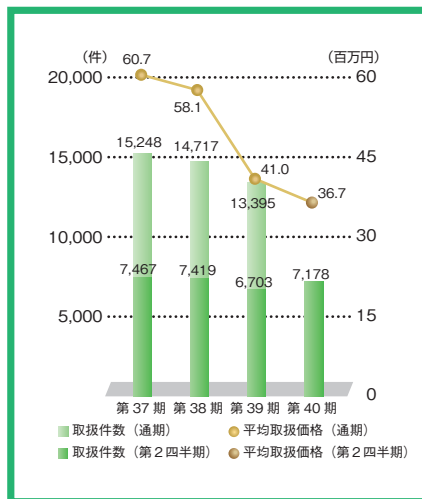


■仲介業

営業収益・営業利益



取扱件数・平均取扱価格 (売買仲介のみ)



上半期の活動実績

リテール（個人仲介）部門は、マンション専門営業チームの設置およびインターネットを活用した営業の強化により取引件数の拡大に注力。

ホールセール（法人仲介）部門は、企業再生・不良債権処理案件などの取り組みに注力。

この結果、取引件数は前年同期を上回ったものの、大口仲介の取引が減少したことから、営業収益は前年同期比5.5%減。

下半期の活動方針

リテール部門は、ユーザーフォロー体制および売却物件受任に向けた営業活動を強化。

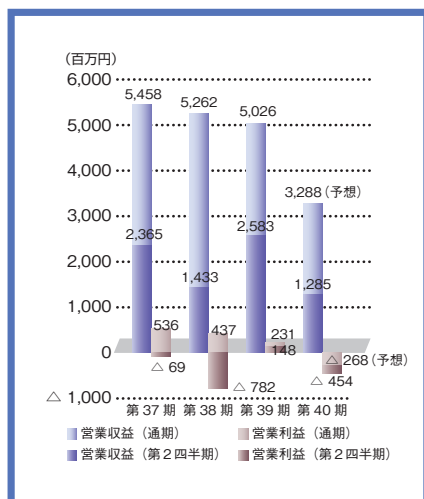
ホールセール部門は、情報量の拡大に向けた取り組みを強化するとともに、組織的な営業の強化を継続し、事業機会の確実な収益化に注力。



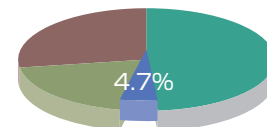
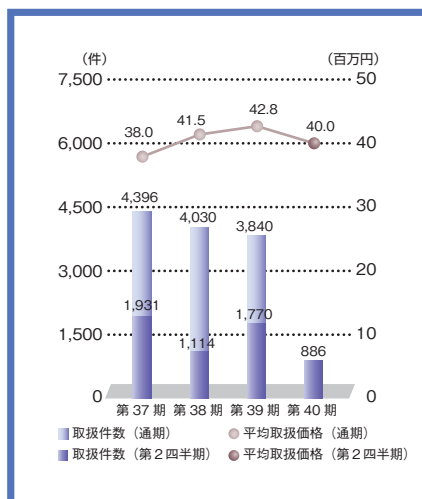
たまプラザセンター

■販売受託業

営業収益・営業利益



取扱件数・平均取扱価格



上半期の活動実績

在庫販売価格の調整により、販売・引渡計上ともに計画を上回る水準で進捗したものの、前年同期と比較して大型物件の引渡計上が減少したことから、営業収益は、前年同期比50.3%減。

下半期の活動方針

引き続き販売事前活動、商品知識向上に向けた取り組みを強化するとともに、今期、引渡計上可能な物件の販売に重点的に取り組み、収益確保に注力。

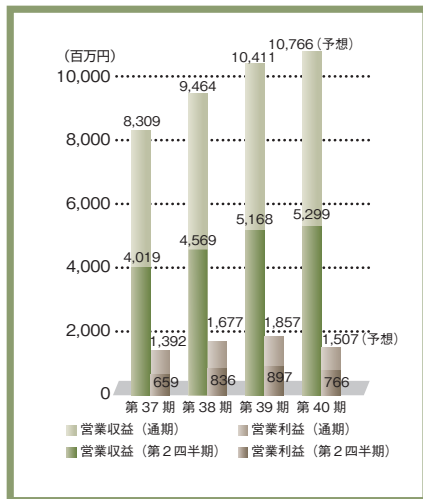
販売期間の短縮や販売状況に応じた適正な要員の配置に努めるなど、費用削減への取り組みを継続。



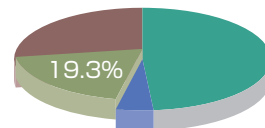
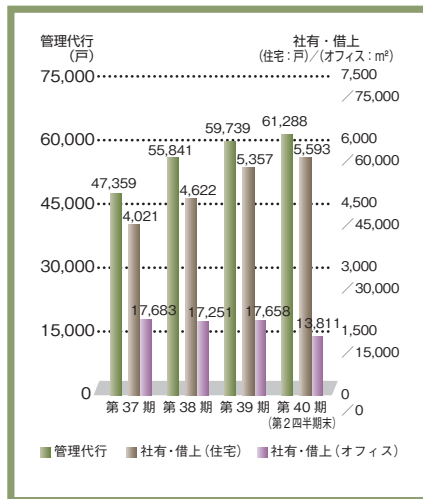
二子玉川ライズ タワー&レジデンス

■賃貸業

営業収益・営業利益



管理戸数・管理面積



上半期の活動実績

管理代行、借上物件ともに管理戸数が概ね順調に増加した結果、営業収益は、前年同期比2.5%増。ただし、賃貸市況悪化の影響を受け、住居・オフィスともに稼働率が低下し、営業利益は同14.6%減。

下半期の活動方針

管理代行および借上物件の新規受任に向けた開発営業を強化し、ノンアセットストックの拡大を継続。

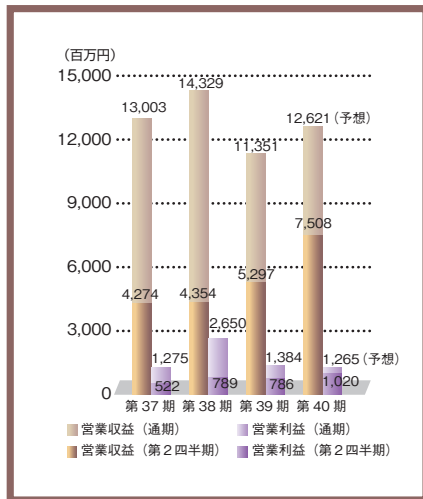
市場動向および物件ごとの特性に対応した取り組みを強化し、稼働率向上に注力。



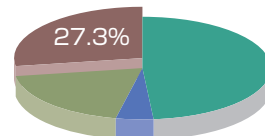
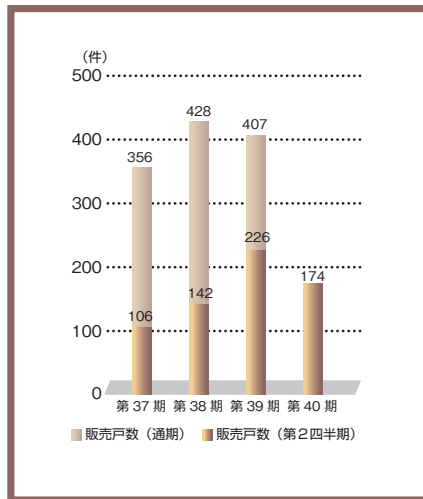
社有賃貸物件 (ウェルスクエア碑文谷)

■不動産販売業

営業収益・営業利益



販売戸数



上半期の活動実績

不動産価格の下落リスクに対応するため、短期回転型の買取再販事業に特化。

大口の短期回転型の買取再販事業が好調に推移するとともに、既存買取物件の早期売却にも努めた結果、営業収益は前年同期比41.7%増。

下半期の活動方針

短期回転型の買取再販事業への取り組みを継続実施。

在庫リスクの軽減を図るため、慎重に買取物件を峻別するとともに、早期売却に努め、資金を効率的に活用。



当社HP (当社売主物件特集ページ)
<http://www.livable.co.jp/ryutsu/kounyu/tousha/>

連結貸借対照表（要旨）

（単位：百万円）

科 目		当第2四半期会計期間末 <small>（平成21年9月30日現在）</small>	前会計年度末（ご参考） <small>（平成21年3月31日現在）</small>
（資産の部）	流動資産	27,580	30,773
	固定資産	23,458	23,681
	有形固定資産	10,323	10,795
	無形固定資産	3,153	3,276
	投資その他の資産	9,982	9,609
	① 資産合計	51,039	54,455
（負債の部）	流動負債	20,333	23,769
	固定負債	9,242	9,342
	② 負債合計	29,576	33,111
（純資産の部）	株主資本	21,156	21,148
	評価・換算差額等	304	191
	少数株主持分	2	3
	③ 純資産合計	21,463	21,343
	負債・純資産合計	51,039	54,455

① 資産

短期貸付金が80億円増加した一方、流動資産の有価証券、販売用不動産および立替金が113億57百万円減少するとともに、固定資産において、賃貸用物件の売却や減価償却により有形固定資産が4億71百万円減少したことなどから、前期末比34億15百万円の減少。

② 負債

主に販売受託業の受託預り金が46億23百万円減少したことにより、前期末比35億35百万円の減少。

③ 純資産

前期末配当金4億79百万円を支払った一方で、主に四半期純利益4億87百万円を計上したことにより前期末比1億20百万円の増加。

7

連結損益計算書（要旨）

（単位：百万円）

科 目	当第2四半期累計期間 <small>平成21年4月1日から 平成21年9月30日まで</small>	前第2四半期累計期間 <small>平成20年4月1日から 平成20年9月30日まで</small>
① 営業収益	27,515	27,193
営業原価	24,523	24,783
販売費及び一般管理費	1,956	2,070
営業利益	1,035	339
営業外収益	102	80
営業外費用	77	61
② 経常利益	1,059	358
特別損失	53	—
税金等調整前四半期純利益	1,006	358
法人税等	518	137
少数株主利益又は少数株主損失(△)	△0	0
③ 四半期純利益	487	220

① 営業収益

主に不動産販売業において、大口の短期回転型の買取再販事業が好調に推移し、既存買取物件の早期売却にも努めた結果、営業収益は、前年同期比1.2%増の275億15百万円を計上。

② 経常利益

全社ベースで固定費を中心とする営業費用の削減にも努めた結果、経常利益は、前年同期比195.6%増の10億59百万円を計上。

③ 四半期純利益

所有不動産の減損損失処理などにより特別損失が53百万円発生したものの、経常利益の大幅な増加に伴い、四半期純利益は、前年同期比121.1%増の4億87百万円を計上。

8

連結キャッシュ・フロー計算書 (要旨)

(単位：百万円)

科 目	当第2四半期累計期間 平成21年4月1日から 平成21年9月30日まで	前第2四半期累計期間 平成20年4月1日から 平成20年9月30日まで
1 営業活動によるキャッシュ・フロー	666	△ 5,561
2 投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 390	△ 3,027
3 財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 137	△ 112
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	—
現金及び現金同等物の増減額	138	△ 8,701
現金及び現金同等物の期首残高	16,046	13,770
現金及び現金同等物の四半期末残高	16,185	5,069

1 営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動による資金は、受託預り金が46億23百万円減少した一方、たな卸資産（販売用不動産）の販売による増加が15億61百万円、立替金の精算による増加が15億19百万円あったことなどにより6億66百万円の増加。

2 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動による資金は、主に賃貸業における資産売却による収入があった一方、債権投資ファンドへの出資、ソフトウェアの取得などによる支出により3億90百万円の減少。

3 財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動による資金は、長・短期借入金の増減および前期末配当の支払いにより、1億37百万円の減少。

株式インフォメーション (平成21年9月30日現在)

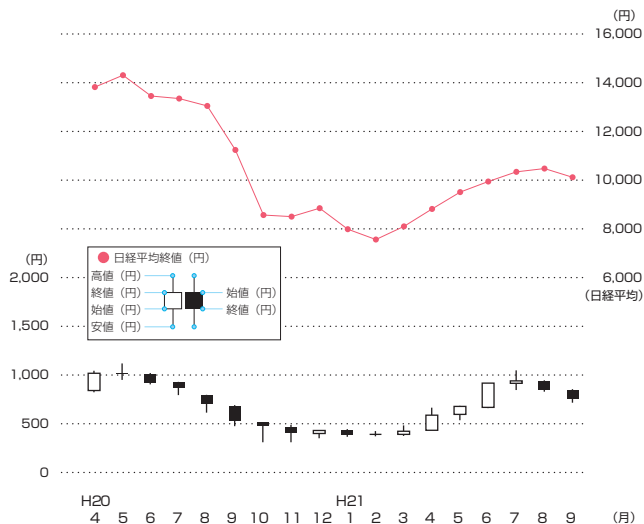
●株式の状況

発行可能株式総数	147,000,000 株
発行済株式総数	48,000,000 株
株主数	12,983 名

●大株主の状況

株主名	持株数(千株)	持株比率(%)
東急不動産株式会社	24,003.0	50.00
東京急行電鉄株式会社	2,400.0	5.00
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,524.4	3.17
東急リパブル従業員持株会	1,397.7	2.91
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,374.4	2.86
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	792.8	1.65
株式会社東急コミュニティー	600.0	1.25
株式会社東急ハンズ	600.0	1.25
ジェービーエムシービー オムニバス ユーエス ペンション トリーティー ジャステック 380052	542.6	1.13
株式会社三菱東京UFJ銀行	300.0	0.62

●株価の推移



事業年度	4月1日から翌年3月31日まで
定時株主総会	6月
基準日	定時株主総会 3月31日 期末配当金 3月31日 中間配当金 9月30日
単元株式数	100株
公告方法	電子公告 (http://www.livable.co.jp/) ただし、電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行います。

株主名簿管理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所 (郵便物送付先) (電話照会先)	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120 - 78 - 2031 (フリーダイヤル)
同取次窓口	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店および全国各支店

株式事務等のご案内

1. 上場株式配当等の支払いに関する通知書について

租税特別措置法の平成20年改正（平成20年4月30日法律第23号）により、平成21年1月以降にお支払いする配当金について、株主様宛に配当金額や源泉徴収税額等を記載した「支払通知書」を送付することが義務づけられました。

- ・配当金領収証にてお受取りの株主様は、年末または翌年初に「支払通知書」を送付いたしますので、ご確認ください。
- ・口座振込を指定されている株主様は、配当金支払いの際送付している「配当金計算書」が「支払通知書」となります。

なお、両書類は確定申告を行う際、その添付資料としてご使用いただくことができますので、大切に保管してください。

2. 株式に関する手続きの変更について

株券電子化実施に伴い、ご住所、お名前（法人等の代表者名を含む）、配当金受領方法等の変更および単元未満株式の買取請求の手続きの窓口が以下のとおり変更されています。

なお、手続きおよびその際に必要となる書類等につきましては、窓口にてご確認ください。

一般口座	お取引先の証券会社
特別口座	口座管理機関（中央三井信託銀行）

（ご注意）未払配当金の支払いについては、これまでどおり株主名簿管理人（中央三井信託銀行）にお申出ください。

3. 配当金受取方法のご案内

確実に配当金を受取るために、口座振込みによる配当金の受取りをお勧めします。なお、株券電子化により、従来の銀行振込に加え、下記2種類の受取方法が新設されました。

「株式数比例配分方式」*1	各証券会社に保有している株式の数量に応じた配当金を、証券会社それぞれの口座で受取ることができます。 配当金をそのまま株式等の再投資に充てたい方に便利な方法です。
「登録配当金受領口座方式」*2	保有しているすべての株式の配当金を、指定した1つの銀行等預金口座で受取ることができます。 複数の銘柄を保有し、配当金を1つの口座で受取りたい方に便利な方法です。

*1 一部の株式が特別口座に記録されている場合、株式数比例配分方式は選択できません。（特別口座に記録された株式は、ご売却もできませんので、証券会社にご本人様の取引口座を開設し、株式の残高を振り替えることをお勧めいたします。）

*2 ゆうちょ銀行の貯金口座は指定することができません。

●会社概要

商号	東急リバブル株式会社
設立	昭和47年3月10日
資本金	13億9,630万円
本店所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号
従業員数	2,517名(連結)
事業内容	<p>仲介業：不動産売買および不動産賃貸の仲介等</p> <p>販売受託業：戸建住宅、マンションおよび宅地等の販売受託</p> <p>賃貸業：不動産の賃貸および管理代行</p> <p>不動産販売業：不動産の販売等</p> <p>その他の事業：保険代理業、不動産鑑定業、不動産ファンドへのエクイティ出資など</p>

許認可	<p>宅地建物取引業者免許</p> <p>国土交通大臣(9)第2611号</p> <p>金融商品取引業者登録【第二種金融商品取引業/投資助言・代理業】</p> <p>関東財務局長(金商)第1386号</p> <p>不動産鑑定業者登録</p> <p>東京都知事登録(3)第1408号</p>
加盟団体	<p>(社)不動産流通経営協会</p> <p>(社)不動産協会</p> <p>(社)首都圏不動産公正取引協議会</p> <p>(社)不動産証券化協会</p> <p>(社)日本不動産鑑定協会</p>

13

●連結子会社

仲介業	ティ・エル株式会社	本店所在地：神奈川県大和市 当社の議決権比率：100%
	東急リバブル札幌株式会社	本店所在地：札幌市中央区 当社の議決権比率：100%
	東急リバブル名古屋株式会社	本店所在地：名古屋市中区 当社の議決権比率：100%
	東急リバブル九州株式会社	本店所在地：福岡市博多区 当社の議決権比率：100%
販売受託業	エル・スタッフ株式会社	本店所在地：大阪市中央区 当社の議決権比率：100%
	東急リバブルスタッフ株式会社	本店所在地：東京都渋谷区 当社の議決権比率：100%
賃貸業	リバブルアセットマネジメント株式会社	本店所在地：東京都渋谷区 当社の議決権比率：100%
	リバブル・ビーエイ株式会社	本店所在地：東京都中央区 当社の議決権比率：100%
	東京レジデンシャルサービス株式会社	本店所在地：東京都港区 当社の議決権比率：70%

●役員一覧

取締役会長	植木正威	取締役員	金山邦夫
代表取締役社長 社長執行役員	袖山靖雄	取締役員	三木克志
代表取締役 副社長執行役員	荒田邦宏	取締役員	金指潔
取締役 常務執行役員	平元詢二	取締役員	鈴木克久
取締役 常務執行役員	青野昌博	取締役員	中村元宣
取締役 常務執行役員	坂本恒男	常勤監査役	大坂好明
取締役 常務執行役員	北川登士彦	常勤監査役	山崎政昭
取締役 常務執行役員	渡辺和雄	監査役	垣本謙一郎
取締役員	岩岡清巳	監査役	中島美博

14



ここをクリック！



ここをクリック！



東急リバブル株式会社

〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂1-9-5



(財)日本情報処理開発協会より個人情報の適切な取扱いを実施している企業であることを認定する「プライバシーマーク」を取得しています。