

第40期 報告書

(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)

LIVABLE REPORT



東急リバブル株式会社

証券コード：8879

ご挨拶

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。

さて、平成22年3月31日をもちまして、第40期の事業年度（平成21年4月1日から平成22年3月31日まで）を終了いたしましたので、ここに報告書をお届けするにあたり、一言ご挨拶申し上げます。

第40期は、前期において大幅な減収減益となりましたことから、経営基盤の強化を最重要課題と位置づけ、主力事業である仲介業の立て直しと固定費を中心とする営業費用の削減を内容とした収支構造改革に取り組んでまいりました。この結果、主力事業である仲介業の収益は回復基調に転じ、また、経常利益および当期純利益は前期を上回ることができました。その具体的な内容につきましては、次頁以降の「事業報告」「連結計算書類」「個別計算書類」でご報告申し上げます。

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

平成22年6月



代表取締役社長
袖山 靖雄

目次

ご挨拶	1
第40回定時株主総会招集ご通知添付書類	
<事業報告>	
1. 企業集団の現況に関する事項	2
2. 会社の株式に関する事項	12
3. 会社の新株予約権等に関する事項	12
4. 会社役員に関する事項	13
5. 会計監査人の状況	17
6. 業務の適正を確保するための体制	17
<連結計算書類>	
連結貸借対照表	19
連結損益計算書	20
連結株主資本等変動計算書	21
連結注記表	22
<個別計算書類>	
貸借対照表	27
損益計算書	28
株主資本等変動計算書	29
個別注記表	30
<監査報告>	
連結計算書類に係る会計監査報告	33
計算書類に係る会計監査報告	34
監査役会の監査報告	35
お知らせ（ご参考）	
トピックス	37

1. 企業集団の現況に関する事項

(1) 事業の経過およびその成果

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府による経済対策の効果などから個人消費に持ち直しの動きが見られたものの、企業収益の低迷を背景に設備投資の抑制、雇用・所得環境の悪化が続き、景気は依然として厳しい状況が続きました。

当社グループの属する不動産流通業界につきましては、仲介市場では個人の住宅需要において、低金利の継続や不動産価格の下落に伴う値ごろ感を背景に取引は堅調に推移いたしました。しかし、法人の不動産需要につきましては、金融機関の厳格な融資姿勢が継続し、J-REITや私募ファンドなどによる投資用物件の取引は低迷が続きました。また、分譲用地などの事業用物件の取引につきましても、当期後半から、一部の大手不動産会社に物件取得を再開する動きが見られたものの、本格的な回復には至らず、総じて低調に推移いたしました。

新築分譲市場につきましては、近年、価格の高止まりによる販売不振に伴い、新築マンションの在庫が増加しておりましたが、価格調整の進展などにより販売が堅調に進んだ結果、市場全体での在庫戸数は減少傾向に転じました。一方、新規供給戸数につきましては、事業主が在庫圧縮を優先させたこと、また、市況の先行き不透明感が強い中で、新規の供給に慎重な姿勢をとり続けたことなどから、低水準で推移いたしました。

賃貸市場につきましては、オフィスビルは、景気の低迷に伴う企業の賃料負担力の低下を背景にオフィスの縮小・撤退などの動きが高まり、空室率は上昇基調で推移いたしました。また、賃料につきましては、テナント誘致競争が激しさを増していることから、下落基調で推移いたしました。居住用賃貸物件につきましても、雇用・所得環境の悪化に伴う需要の冷え込みにより、賃料は下落基調で推移し、賃貸住宅の新設着工戸数についても大幅に減少いたしました。

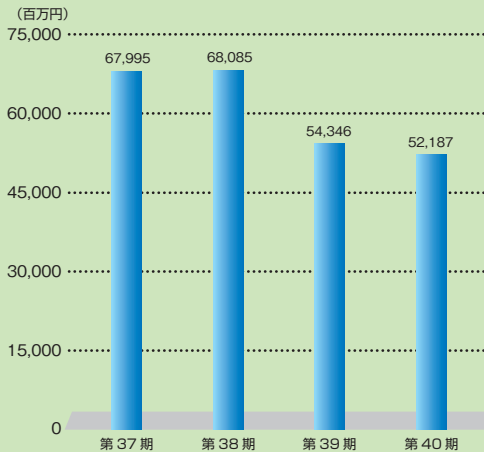
このような状況の中、当社グループは、前期におきまして、サブプライムローン問題に端を発する急激な市況の悪化により大幅な減収減益となったことから、経営基盤の強化を最重要課題と位置づけ、主力事業である仲介業の立て直しと固定費を中心とする営業費用の削減を内容とした収支構造改革に取り組んでまいりました。

この結果、当連結会計年度におきましては、仲介業において取引件数が増加し、主力事業の業績は回復基調に転じたものの、販売受託業において新築マンションの新規供給が抑制される中、前期と比較して引渡計上商品が減少し、また、不動産販売業でも買取再販事業において買取案件を厳選したことで販売件数が減少したことなどから、営業収益は521億87百万円(前期比4.0%減)となりました。一方、経常利益につきましては、営業費用の削減に努めた結果、33億19百万円(前期比99.4%増)、当期純利益は17億44百万円(前期比156.1%増)となりました。

次に各事業についてご報告申し上げます。

■ <ご参考>

営業収益



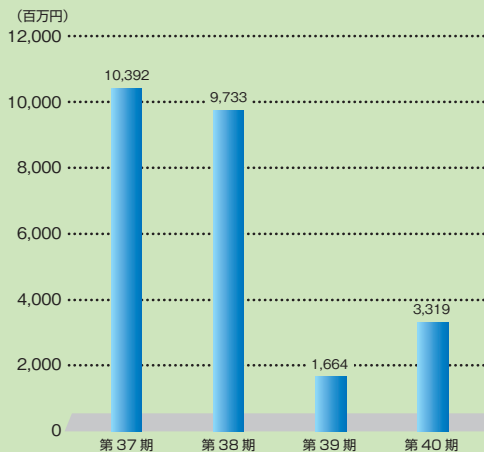
■ <ご参考>

営業費用



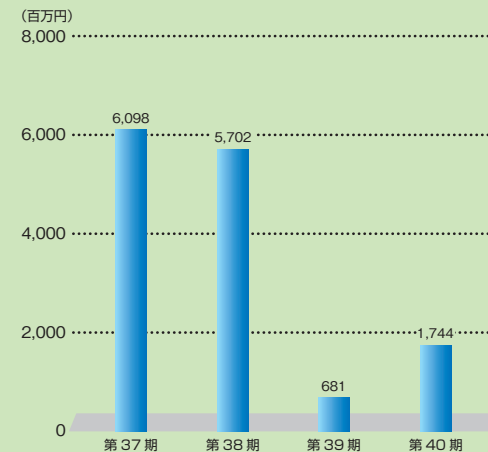
■ <ご参考>

経常利益



■ <ご参考>

当期純利益



(仲介業)

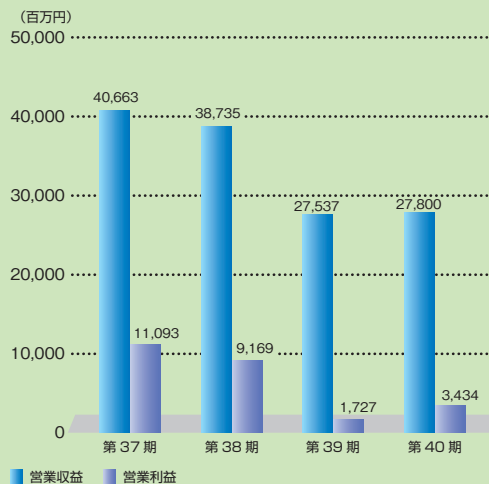
仲介業におきましては、リテール（個人仲介）部門において、個人仲介の取引が活発化する中、売却物件の受任に向けた営業活動に積極的に取り組むとともに、再契約、顧客紹介などを確実に取り込むためにユーザーフォロー体制を強化し、取引の拡大に努めてまいりました。また、東急不動産グループ各社との連携のもと、仲介業務を行う上で派生するリフォームなどの紹介にも積極的に取り組み、関連収益の拡大にも努めてまいりました。

ホールセール（法人仲介）部門につきましては、投資を目的とした不動産取引が低迷する中、企業再生に伴う保有資産の売却案件や不良債権処理案件を中心に積極的な営業活動を行うとともに、事業機会の拡大を図るため、情報ルートの開拓にも努め、収益の確保に取り組んでまいりました。

この結果、当連結会計年度におきましては、大口の仲介取引の減少により平均取扱価格は低下したものの、仲介取引全体で見た件数は増加したことから、仲介業における営業収益は278億円（前期比1.0%増）、営業利益は34億34百万円（前期比98.8%増）となりました。

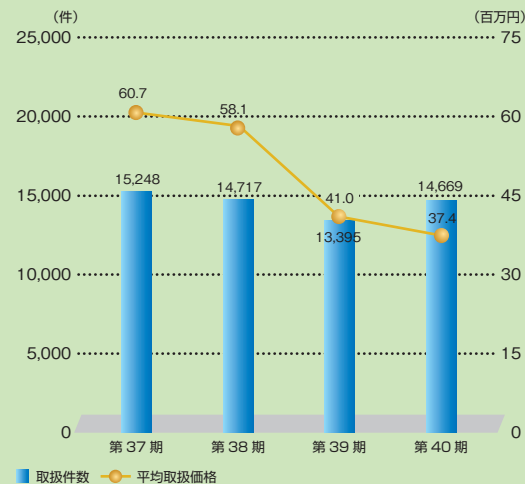
■ <ご参考>

仲介業【営業収益・営業利益】



■ <ご参考>

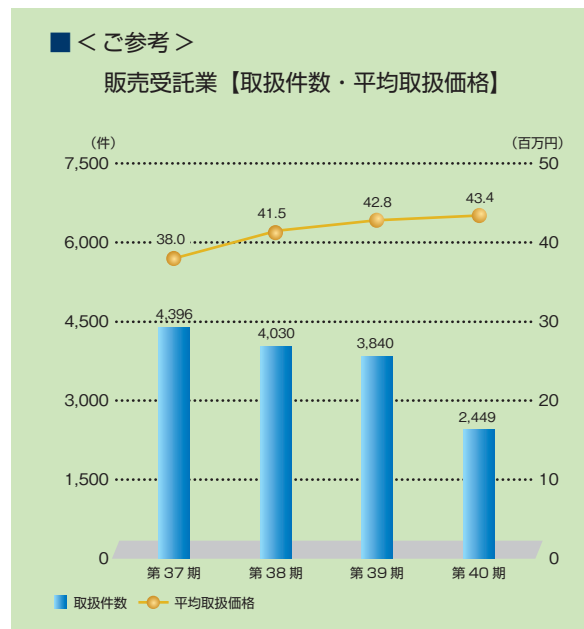
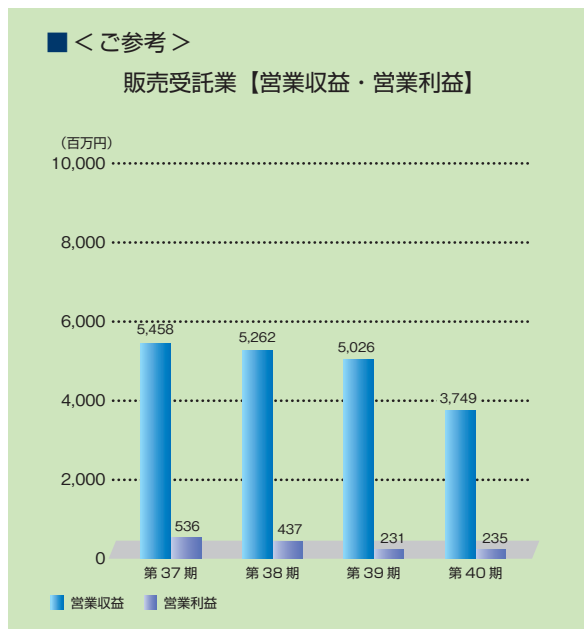
仲介業【取扱件数・平均取扱価格（売買仲介のみ）】



(販売受託業)

販売受託業におきましては、新規供給の抑制を背景に受託商品が減少する中、要員の効率的な配置に努め、生産性の向上および費用の削減に取り組んでまいりました。また、事業主に対する顧客・市場動向の的確なフィードバックにより、販売促進策の提案や価格の調整に努めるとともに、販売事前活動や商品知識向上への取り組みを充実するなど、当期中の引渡計上対象商品の販売活動に注力し、収益の確保に努めてまいりました。

しかしながら、当連結会計年度におきましては、契約および引渡計上は期初計画を上回る水準で進捗したものの、前期に比べ大規模マンションをはじめとする引渡計上商品が減少したことから、販売受託業における営業収益は37億49百万円（前期比25.4%減）となりました。一方、営業利益は、費用削減の取り組みにより2億35百万円（前期比1.8%増）となりました。

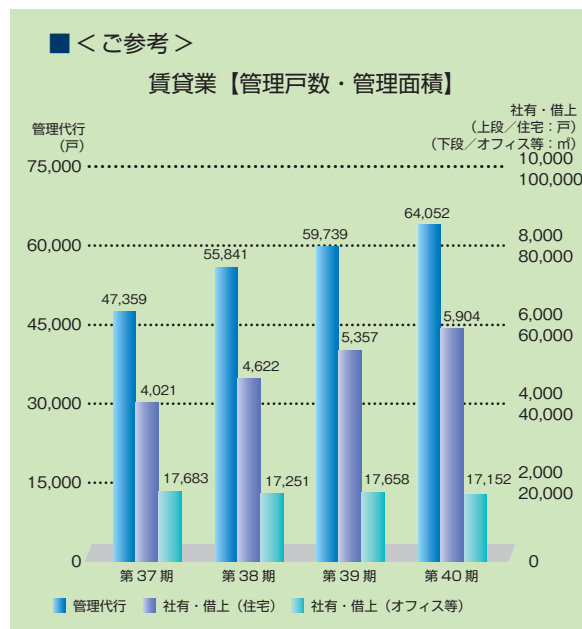
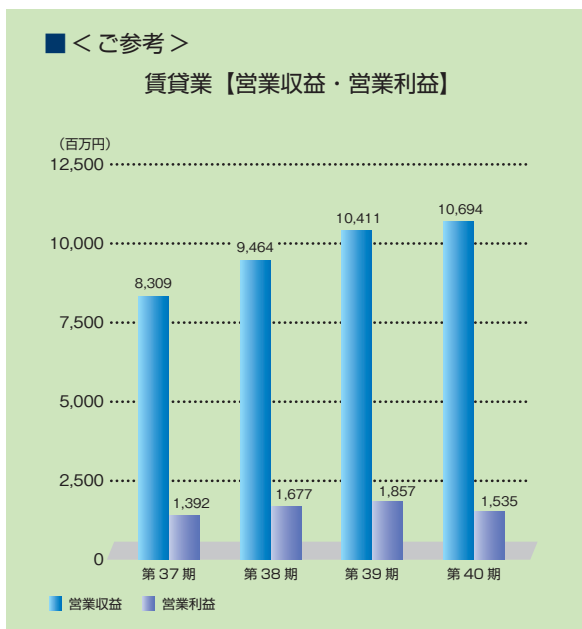


(賃貸業)

賃貸業におきましては、管理代行業業において、賃貸仲介店舗のリーシング機能を活用するとともに、開発部門における受注営業の強化を図ってまいりました。また、企業の借上社宅業務を請け負う社宅代行業業につきましても、新規顧客ルートの開拓および既存顧客ルートの深耕を推し進め、ノンアセットストックの拡充に取り組んでまいりました。

社有物件の賃貸事業および借上事業につきましては、空室率の上昇や賃料の下落傾向が続く厳しい事業環境の中、市場動向および物件ごとの特性に応じた取り組みを強化し、稼働率の維持・向上に努めてまいりました。

この結果、当連結会計年度における賃貸業の営業収益は106億94百万円（前期比2.7%増）となりましたが、営業利益につきましては、社有および借上事業において、賃貸市況が悪化する中で、運営費用が増加したことなどから15億35百万円（前期比17.3%減）にとどまりました。



(不動産販売業)

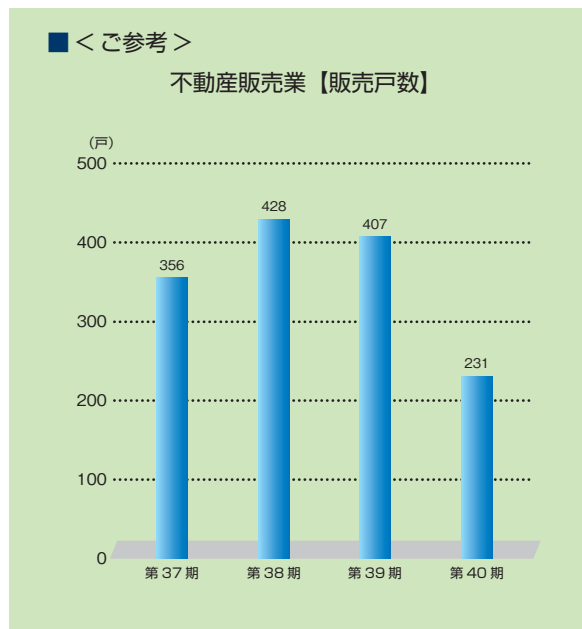
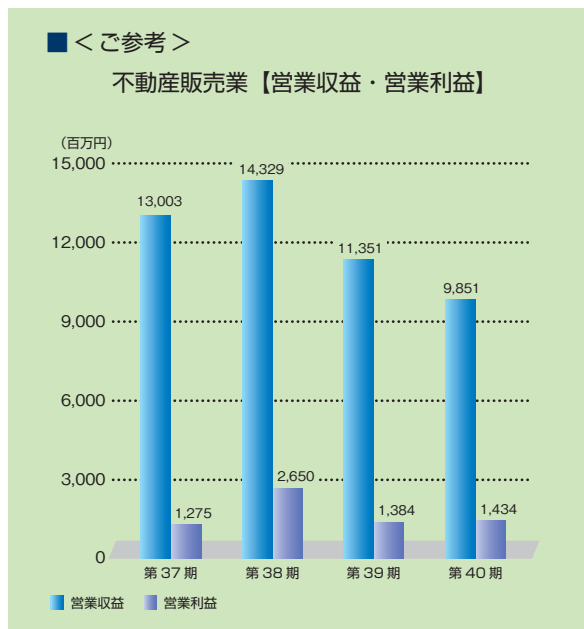
不動産販売業におきましては、不動産価格の下落リスクに対応すべく、短期回転型を中心とした買取再販事業を展開してまいりました。物件取得に際しては、収支分析的確に行い、買取案件を峻別するとともに、取得した物件の再販においては、当社ホームページ上において、専用コーナーを展開するなど早期売却に努め、資金の効率的な活用に注力してまいりました。

しかしながら、当連結会計年度におきましては、買取再販事業における販売件数の減少に加え、前期に資産の入れ替えを進めた反動などにより、不動産販売業における営業収益は98億51百万円（前期比13.2%減）となりました。一方、営業利益は、差益率の高い買取再販案件に注力した結果、14億34百万円（前期比3.6%増）となりました。

(その他の事業)

その他の事業におきましては、不動産鑑定業、保険代理業などの不動産流通業を展開する中で派生する周辺事業に取り組み、収益の確保に努めてまいりました。

しかしながら、当連結会計年度におきましては、出資した不動産ファンドの配当の減少により、その他の事業における営業収益は1億97百万円（前期比6.2%減）となりました。また、一部の投資案件において、清算に伴う損失などが発生したため、8百万円の営業損失（前期は1億5百万円の営業利益）となりました。



(2) 対処すべき課題

今後の見通しにつきましては、アジア向けの輸出が増加し、企業業績に底入れの動きが見られるものの、雇用情勢の下振れやデフレ進行などの景気を下押しするリスクが払拭されていないため、依然として予断を許さない状況が続くものと考えられます。

不動産流通市場におきましては、政府が打ち出した不動産税制の特例措置延長やJ-REITにおけるセーフティネットの役割を担う資金供給ファンドの組成といった施策などが、不動産取引の活性化を後押しし、市況回復への足掛かりとなることが期待されております。

このような状況の中、当社グループは、収支構造改革の推進を継続し、安定的な利益体質の確立に取り組むとともに、成長路線へのシフトを図ってまいります。引き続き、費用削減に注力するとともに、社員一人当たりの生産性向上に取り組む、利益率の向上に努めてまいります。また、コンプライアンス経営を基盤とし、ブランド戦略および人材育成に注力するとともに、社員一人ひとりの質的向上を通じて顧客満足度を高め、不動産流通市場における当社シェアのアップに努めてまいります。

各事業の取り組みにつきましては、主力事業である仲介業において、収益力の強化を図るため、リテール部門では、売却物件受任に向けた営業活動を徹底するとともに、当社ホームページに掲載する物件情報の質・量の充実を図り、インターネットを活用した営業を積極的に推進してまいります。ホールセール部門においては、企業再生や不良債権処理に係る案件の取り組みを継続するとともに、個人投資家や資金力のある事業法人への組織的な営業活動にも努めてまいります。

販売受託業、賃貸業においては、引き続き、事業効率の向上に取り組む、利益率を重視した事業展開に努め、また、不動産販売業では、事業性の高い情報に対応するため、短期回転型中心の買取再販事業を継続するとともに、地権者の資産を活用した等価交換事業による新築物件の販売にも取り組んでまいります。

これら各事業の取り組みに加え、事業部門間および東急不動産グループ各社との連携によるシナジーを最大限に発揮し、企業価値のより一層の向上に努めてまいります。

(3) 設備投資の状況

当連結会計年度は、業務効率化を目的としたソフトウェアの投資および賃貸用不動産として「神戸ポートビレジ（兵庫県神戸市）」の取得など合計10億77百万円の設備投資を行いました。

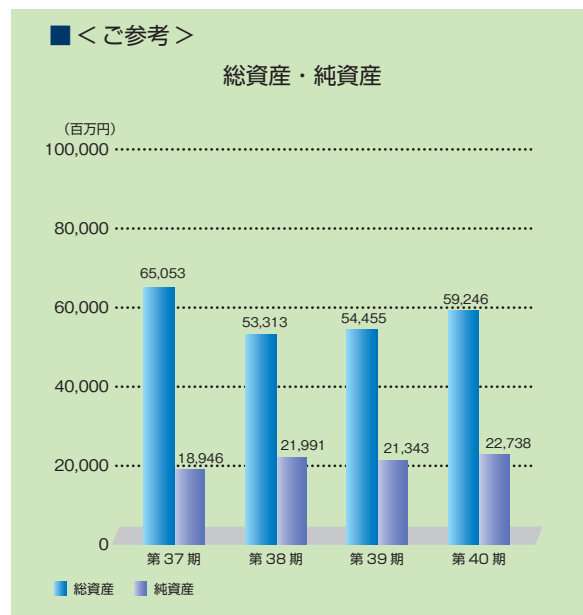
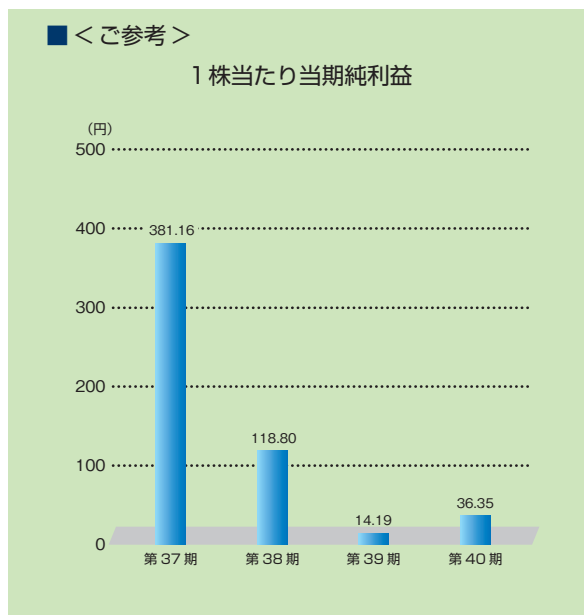
(4) 資金調達の状況

当連結会計年度は、増資や社債発行による資金調達は行っておりません。

(5) 財産および損益の状況の推移

	第37期 (平成19年3月期)	第38期 (平成20年3月期)	第39期 (平成21年3月期)	第40期 (当連結会計年度) (平成22年3月期)
営業収益 (百万円)	67,995	68,085	54,346	52,187
経常利益 (百万円)	10,392	9,733	1,664	3,319
当期純利益 (百万円)	6,098	5,702	681	1,744
1株当たり当期純利益 (円)	381.16	118.80	14.19	36.35
総資産 (百万円)	65,053	53,313	54,455	59,246
純資産 (百万円)	18,946	21,991	21,343	22,738

- (注) 1. 営業収益、経常利益、当期純利益、総資産および純資産は、百万円未満を切り捨てて表示しております。
 2. 1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式総数（自己株式数を控除した株式数）に基づき算出しております。
 3. 第38期の1株当たり当期純利益の減少の主な理由は、平成19年6月1日付をもって当社普通株式1株につき3株の割合をもって株式分割を行ったことによるものであります。



(6) 重要な親会社および子会社の状況

① 親会社との関係

当社の親会社は、東急不動産株式会社で当社の株式を24,153,000株（議決権比率50.3%）保有しております。当社は、同社より主として戸建住宅、マンションおよび宅地などの販売を受託しております。

② 重要な子会社

会社名	資本金	議決権比率	主な事業内容
東急リバブル札幌株式会社	百万円 100	% 100.0	不動産の仲介
東急リバブル東北株式会社	100	100.0	
東急リバブル名古屋株式会社	100	100.0	
東急リバブル九州株式会社	100	100.0	
リバブルアセットマネジメント株式会社	100	100.0	不動産の賃貸
リバブル・ピーエイ株式会社	10	100.0	

(注) 当社は、平成22年2月1日付をもって東急リバブル東北株式会社を100%出資で設立し、当事業年度から新たに重要な子会社といたしました。

(7) 主要な事業内容

事業名	事業内容
仲介業	不動産売買および不動産賃貸の仲介など
販売受託業	戸建住宅、マンションおよび宅地などの販売受託
賃貸業	不動産の賃貸および管理代行
不動産販売業	不動産の販売など
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

(8) 主要な事業所

東急リバブル株式会社		本社 関西支社	東京都渋谷区 大阪市北区
重要な子会社	東急リバブル札幌株式会社	本社	札幌市中央区
	東急リバブル東北株式会社	本社	仙台市泉区
	東急リバブル名古屋株式会社	本社	名古屋市中区
	東急リバブル九州株式会社	本社	福岡市博多区
	リバブルアセットマネジメント株式会社	本社	東京都渋谷区
	リバブル・ピーエイ株式会社	本社	東京都中央区

(注) 1. 当社仙台支店は、平成22年3月31日付をもって閉鎖いたしました。
2. 東急リバブル東北株式会社は、平成22年4月1日付をもって本社を仙台市青葉区に移転いたしました。

(9) 従業員の状況

区 分	従 業 員 数	前連結会計年度末比増減数
社員	名 2,356	名 減76
契約社員	101	減 5
合計	2,457	減81

(注) 従業員数は、当社グループから当社グループ外への出向者および派遣者を除き、当社グループ外から当社グループへの出向者および派遣者を含む就業人員であります。

(10) 主要な借入先

借 入 先	借 入 額
株式会社三菱東京UFJ銀行	百万円 2,965
中央三井信託銀行株式会社	1,870
株式会社みずほコーポレート銀行	1,570

2. 会社の株式に関する事項

- (1) 発行可能株式総数 147,000,000株
- (2) 発行済株式の総数 48,000,000株（自己株式1,036株を含む）
- (3) 株主数 11,348名（前期末比5,030名減）
- (4) 大株主（上位10名）

株 主 名	持 株 数	持株比率
	千株	%
東急不動産株式会社	24,153.0	50.31
東京急行電鉄株式会社	2,400.0	5.00
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,327.5	4.84
東急リパブル従業員持株会	1,440.4	3.00
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	1,380.1	2.87
NCT信託銀行株式会社（投信口）	992.5	2.06
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
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	363.8	0.75
メロンバンク エービーエヌ アムロ グローバル カストディ エヌブイ	305.0	0.63

- (注) 1. 持株比率は、自己株式（1,036株）を控除して計算しております。
2. 次の法人から平成22年1月6日付で金融商品取引法第27条の26第1項に基づく大量保有報告書が提出されておりますが、当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主（上位10名）には含めておりません。
- ・提出者：ファンネックス・アセット・マネジメント株式会社
 - ・保有株数：2,430.0千株（平成21年12月31日現在）
 - ・保有目的：投資一任契約または投資信託契約に基づく純投資

3. 会社の新株予約権等に関する事項

記載すべき事項はありません。

4. 会社役員に関する事項

(1) 取締役および監査役の状況

地位	氏名	担当	重要な兼職の状況
取締役会長	植木正威		東急不動産株式会社 代表取締役会長 東京急行電鉄株式会社 社外取締役 株式会社東急コミュニティー 社外取締役
代表取締役社長	袖山靖雄	社長執行役員	東急不動産株式会社 取締役 株式会社東急コミュニティー 社外取締役
代表取締役	荒田邦宏	副社長執行役員 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	
取締役	平元詢二	常務執行役員 流通事業本部長	
取締役	青野昌博	常務執行役員 関西支社長	
取締役	坂本恒男	常務執行役員 賃貸事業本部長	
取締役	北川登士彦	常務執行役員 ソリューション事業本部長	
取締役	渡辺和雄	常務執行役員 経営管理本部長	
取締役	岩岡清巳	執行役員 流通事業本部副本部長	
取締役	金山邦夫	執行役員 住宅営業本部長	
取締役	三木克志	執行役員 流通事業本部事業統括部長	
取締役	金指潔		東急不動産株式会社 代表取締役社長 株式会社東急コミュニティー 社外取締役
取締役	鈴木克久		東京急行電鉄株式会社 代表取締役副社長
取締役	中村元宣		株式会社東急コミュニティー 代表取締役社長 東急不動産株式会社 取締役
常勤監査役	大坂好明		
常勤監査役	山崎政昭		
監査役	垣本謙一郎		東京急行電鉄株式会社 常勤監査役
監査役	中島美博		株式会社東急ハンズ 代表取締役社長 東急不動産株式会社 取締役副社長執行役員

- (注) 1. 取締役会長 植木正威および取締役 金指潔、鈴木克久、中村元宣の各氏は、社外取締役であります。
2. 常勤監査役 大坂好明および監査役 垣本謙一郎、中島美博の各氏は、社外監査役であります。
3. 取締役 鈴木克久および監査役 垣本謙一郎の各氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

4. 監査役 垣本謙一郎氏は、東京急行電鉄株式会社において財務業務の経験があり、財務および会計に関する相当程度の知見を有しております。
5. 当事業年度中の会社役員の変動は、次のとおりであります。
- ・平成21年6月22日開催の第39回定時株主総会の終結の時をもって、鈴木良一、勝俣宏、土橋隆彦の各氏は、任期満了により取締役を退任いたしました。
 - ・平成21年6月22日開催の第39回定時株主総会において、金山邦夫、三木克志、金指潔、中村元宣の各氏は、新たに取締役に選任され就任いたしました。
 - ・平成22年3月31日付をもって、取締役 荒田邦宏氏の代表権を解職いたしました。
6. 当社は執行役員制度を導入しており、上記取締役兼務者以外の執行役員は、植村政美、馬岡礼、高村英有、岡部芳典、鈴木雅、金木信、榊克彦、板坂正人の各氏であります。
7. 平成22年4月1日付での会社役員の変動は、次のとおりであります。

地位	氏名	担当
取締役	平 元 詢 二	専務執行役員 流通事業本部長
取締役	渡 辺 和 雄	専務執行役員 経営管理本部長
取締役	荒 田 邦 宏	〔 副社長執行役員の退任 お客様相談室・コンプライアンス部・監査室・経営管理本部担当の解除 〕

(2) 取締役および監査役の報酬等の額

区分	支給人員	支給額
取締役 (うち社外取締役)	17名 (5名)	231百万円 (7百万円)
監査役 (うち社外監査役)	4名 (3名)	44百万円 (23百万円)
合計 (うち社外役員)	21名 (8名)	275百万円 (31百万円)

- (注) 1. 平成21年6月22日開催の第39回定時株主総会において、取締役の報酬額は、年額350百万円以内(うち社外取締役分12百万円以内、使用人兼務取締役の使用人分給与を除く)、監査役の報酬額は、年額66百万円以内と決議しております。
2. 取締役の支給人員および支給額には、平成21年6月22日開催の第39回定時株主総会の終結の時をもって退任した取締役3名(うち社外取締役1名)を含んでおります。
3. 取締役の支給額には、使用人兼務取締役の使用人分給与を含んでおりません。
4. 支給額には、次のものを含んでおります。
- <当事業年度における役員賞与引当金の繰入額>
 - ・取締役14名 34百万円(うち社外取締役4名 1百万円)
 - ・監査役 4名 2百万円(うち社外監査役3名 1百万円)
 - <当事業年度における役員退職慰労引当金の繰入額>
 - ・取締役13名 8百万円(うち社外取締役3名 0百万円)
 - ・監査役 4名 1百万円(うち社外監査役3名 0百万円)
5. 上記支給額以外に、平成21年6月22日開催の第39回定時株主総会の決議に基づき、当事業年度に退任した取締役3名(うち社外取締役1名)に対し、役員退職慰労金67百万円(うち社外取締役1百万円)を支給しております。
- なお、この支給額には、当事業年度および過年度の事業報告において開示した役員退職慰労引当金の繰入額26百万円(うち社外取締役1百万円)を含んでおります。

6. 平成21年6月22日開催の第39回定時株主総会において、役員退職慰労金制度廃止に伴う慰労金打ち切り支給を決議しております。当事業年度末現在における今後の打ち切り支給予定額は次のとおりであり、その支給時期につきましては各役員の実任時としております。
- ・取締役10名 181百万円（うち社外取締役2名 4百万円）
 - ・監査役 4名 15百万円（うち社外監査役3名13百万円）
- なお、この金額には、当事業年度および過年度の事業報告において開示した役員退職慰労引当金の繰入額（取締役85百万円（うち社外取締役2百万円）、監査役12百万円（うち社外監査役9百万円））を含んでおります。
7. 当事業年度において、社外役員が当社親会社または当社親会社の子会社（当社を除く）から役員として受けた報酬等の総額は155百万円であります。

(3) 社外役員に関する事項

① 社外役員の重要な兼職先である法人等と当社との関係

兼 職 先	当社との関係
東急不動産株式会社	取締役会長 植木正威、取締役 金指潔および監査役 中島美博の各氏は、同社の業務執行取締役を兼職しております。 同社は、当社と同一の事業の部類に属する取引（不動産の販売、賃貸および仲介）を行っております。また、当社と同社との間に不動産の販売受託など取引があります。
東京急行電鉄株式会社	取締役 鈴木克久氏は、同社の業務執行取締役を、また、取締役会長 植木正威氏は、同社の社外取締役を兼職しております。 同社は、当社と同一の事業の部類に属する取引（不動産の販売および賃貸）を行っております。また、当社と同社との間に不動産の販売受託など取引があります。
株式会社東急コミュニティー	取締役 中村元宣氏は、同社の業務執行取締役を、また、取締役会長 植木正威および取締役 金指潔の各氏は、同社の社外取締役を兼職しております。 同社は、当社と同一の事業の部類に属する取引（不動産の賃貸および仲介）を行っております。また、当社と同社との間に施設の賃借・管理委託など取引があります。
株式会社東急ハンズ	監査役 中島美博氏は、同社の業務執行取締役を兼職しております。 当社と同社との間に営業および事務に係る物品購入など取引があります。

(注) 上記「当社との関係」では、会社法施行規則第124条第1号および同条第2号の定めに基づき、「(1) 取締役および監査役の状況」の「重要な兼職の状況」で掲げた兼職先における業務執行取締役および社外役員を記載しております。

② 社外役員の主な活動状況

区分	氏名	主な活動状況
社外取締役	植木正威	当事業年度に開催された取締役会10回のすべてに出席し、経営者としての豊富な知見と経験に基づき、議案審議などに必要な発言を適宜行うなど、社外取締役の立場から経営の監視に努めております。
	金指潔	就任後、当事業年度に開催された取締役会7回のすべてに出席し、経営者としての豊富な知見と経験に基づき、議案審議などに必要な発言を適宜行うなど、社外取締役の立場から経営の監視に努めております。
	鈴木克久	当事業年度に開催された取締役会10回のうち9回に出席し、経営者としての豊富な知見と経験に基づき、議案審議などに必要な発言を適宜行うなど、社外取締役の立場から経営の監視に努めております。
	中村元宣	就任後、当事業年度に開催された取締役会7回のすべてに出席し、経営者としての豊富な知見と経験に基づき、議案審議などに必要な発言を適宜行うなど、社外取締役の立場から経営の監視に努めております。
社外監査役	大坂好明	当事業年度に開催された取締役会10回および監査役会12回のすべてに出席し、常勤監査役として日々の業務・会計監査に基づき、取締役会の議案審議を含む取締役の職務執行を監査するうえで必要な発言を適宜行うなど、業務の適法性の確保に努めております。
	垣本謙一郎	当事業年度に開催された取締役会10回および監査役会12回のすべてに出席し、他の法人の監査役としての豊富な知見と経験に基づき、取締役会の議案審議を含む取締役の職務執行を監査するうえで必要な発言を適宜行うなど、業務の適法性の確保に努めております。
	中島美博	当事業年度に開催された取締役会10回および監査役会12回のすべてに出席し、経営者としての豊富な知見と経験に基づき、取締役会の議案審議を含む取締役の職務執行を監査するうえで必要な発言を適宜行うなど、業務の適法性の確保に努めております。

③ 責任限定契約の内容の概要

当社は、各社外取締役および各社外監査役との間で、職務を行うにつき、善意でかつ重大な過失がないときは、会社法第423条第1項の責任について、会社法第427条第1項に基づき、会社法第425条第1項に規定する最低責任限度額を限度とする契約を締結しております。

5. 会計監査人の状況

(1) 会計監査人の名称

新日本有限責任監査法人

(2) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

① 当事業年度に係る会計監査人としての報酬等の額	48百万円
② 当社および当社子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	48百万円

(注) 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できないため、当事業年度に係る報酬等の額には、これらの合計額を記載しております。

(3) 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

当社は、会社法第340条に定める監査役会による会計監査人の解任のほか、会計監査人の独立性および審査体制その他会計監査人の職務遂行において適格性・信頼性に問題があると判断した場合には、会社法等に定める手続きに従い、会計監査人の解任または不再任に関する議題を株主総会に提案いたします。

6. 業務の適正を確保するための体制

取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制についての取締役会における決定内容は、次のとおりであります。

① 取締役の職務の執行に係る情報の保存、および管理に関する体制

取締役会議事録等、取締役の職務の執行に係る情報について、「文書管理規程」、「情報セキュリティ規程」等、社内規程に則り、保存、および管理を行うこととしている。

② 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

損失の危険の管理に関して、各部門が、各部門の業務執行に付随する業績リスク、並びに法令・企業倫理の遵守等に関するリスクを管理しており、法令・企業倫理の遵守に関するリスクについては、あわせて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ともに、リスク情報を継続的にモニタリングしている。

更に、子会社を含めた全社に関連する業務執行におけるリスクに関しては、一般管理部門、並びに前述2部署にて管理する体制としている。また、全てのリスクに対する管理体制の有効性について、業務執行部門から独立した内部監査部門として監査室が監査している。また、リスクが顕在化した場合の対応ルールとして、「危機管理規程」を策定、コンプライアンス委員会を中心とした危機管理体制を整備するなどリスク管理に取り組んでいる。

③ 取締役の職務の執行が効率的に行われる事を確保する為の体制

取締役の職務の効率性を確保するための体制として、「職務権限規程」に則り職務執行を行い、取締役会、経営会議、執行役員会議にて重要事項の決定を行うこととしている。

更に、執行役員制度を導入することにより、経営の意思決定・監督と業務執行の機能を明解に分離し、取締役の職務の効率性を確保している。

④ 取締役・使用人の職務の執行が法令、および定款に適合する事を確保する為の体制

取締役、および使用人の職務の執行が法令、および定款に適合することを確保するための体制として、当社の経営方針、経営理念を踏まえて作成した「東急リバブル行動規範」にて関係法令等の遵守を掲げており、更にコンプライアンス部が法令等遵守の統轄を行うことでコンプライアンス体制の確立を図り、監査室が「内部監査規程」に則り内部監査を実施するなど、法令、および定款への適合性の確保に取り組んでいる。

また、コンプライアンス体制の基本方針を「コンプライアンス基本規程」に定め、代表取締役を委員長としコンプライアンス部を事務局とするコンプライアンス委員会を設置。コンプライアンス体制の機能状況をモニタリングする体制を構築しており、あわせてコンプライアンス意識向上に向けた社内浸透活動などにも取り組んでいる。

なお、反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方として、当社は、反社会的勢力による経営活動への関与の防止や当該勢力による被害を防止する観点から、反社会的勢力との一切の関係を遮断することとしている。

⑤ (株式会社、並びにその親会社、および子会社からなる) 企業集団における業務の適正を確保する為の体制

当社は、親会社である東急不動産株式会社を中心とする東急不動産グループの「東急不動産グループ行動基準」に基づき、企業活動を行っている。

当社の子会社については、「関係会社管理規程」に則り、各子会社を管理する部門・部署がそれぞれの子会社の管理を行っている。

また、当社および当社の子会社における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」および「財務報告に係る内部統制基本規程」を定め、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いる。

⑥ 監査役がその職務を補助すべき使用人を置く事を求めた場合におけるその使用人に関する事項

⑦ その使用人の取締役からの独立性に関する事項

監査役の監査業務を補助する使用人を配置している。また、当該使用人に関する人事異動等の決定については、監査役の事前承認を必要とすることで、取締役からの独立性を確保している。

⑧ 取締役、および使用人が監査役に報告する為の体制その他監査役の報告に関する体制

取締役、および使用人が監査役に報告するための体制その他監査役の報告に関する体制として、取締役および使用人が監査役会等を通じて定期的に報告するとともに、会社に著しい損害を及ぼす恐れのある事実を発見した場合は、直ちに報告するものとしている。また、「監査役会規程」、「監査役監査基準」に、監査役が取締役および使用人に対し事業の報告を求め、監査役会が、必要に応じて会計監査人・取締役・内部監査部門等の使用人その他の者に対して報告を求め、等を定めている。

⑨ その他監査役の監査が実効的に行われる事を確保する為の体制

その他監査役の監査が実効的に行われることを確保する体制として、「監査役会規程」、「監査役監査基準」に、監査役が必要に応じ、取締役と協議の上、内部監査部門等に対して調査を求め、監査役会が内部監査部門に対して内部統制システムに係る状況とその監査結果の報告を求め、監査役および監査役会が会計監査人から監査計画の概要を受領し、会計監査人が把握した内部統制システムの状況、リスクの評価、および監査重点項目等について説明を受け、意見交換を行うことなどを定めている。

連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	当連結会計年度 (平成22年3月31日現在)	<ご参考> 前連結会計年度 (平成21年3月31日現在)	科 目	当連結会計年度 (平成22年3月31日現在)	<ご参考> 前連結会計年度 (平成21年3月31日現在)
(資 産 の 部)			(負 債 の 部)		
流動資産	35,971	30,773	流動負債	27,139	23,769
現金及び預金	12,148	7,543	支払手形及び買掛金	38	40
受取手形及び売掛金	350	340	短期借入金	4,948	4,596
有価証券	364	8,343	未払金	2,070	1,357
販売用不動産	6,045	7,976	未払法人税等	1,829	270
仕掛販売用不動産	1,434	1,084	前受金	2,500	1,921
繰延税金資産	1,402	937	受託預り金	10,714	11,186
短期貸付金	10,504	503	預り金	2,395	2,434
立替金	3,175	3,386	賞与引当金	1,576	1,103
その他	583	686	役員賞与引当金	36	15
貸倒引当金	△37	△29	その他	1,028	841
固定資産	23,275	23,681	固定負債	9,367	9,342
有形固定資産	10,514	10,795	長期借入金	3,600	3,618
建物及び構築物	4,806	5,020	退職給付引当金	4,195	3,951
土地	5,491	5,543	役員退職慰労引当金	—	282
その他	215	231	その他	1,572	1,490
無形固定資産	3,203	3,276	負債合計	36,507	33,111
投資その他の資産	9,558	9,609	(純 資 産 の 部)		
投資有価証券	2,880	2,283	株主資本	22,413	21,148
敷金及び保証金	3,476	3,660	資本金	1,396	1,396
繰延税金資産	1,407	1,669	資本剰余金	944	944
その他	1,904	2,120	利益剰余金	20,073	18,809
貸倒引当金	△110	△125	自己株式	△0	△0
資産合計	59,246	54,455	評価・換算差額等	322	191
			その他有価証券評価差額金	322	191
			少数株主持分	2	3
			純資産合計	22,738	21,343
			負債及び純資産合計	59,246	54,455

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	当連結会計年度 (平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)	<ご参考> 前連結会計年度 (平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)
営業収益	52,187	54,346
営業原価	45,234	48,769
営業総利益	6,952	5,576
販売費及び一般管理費	3,703	3,893
営業利益	3,249	1,683
営業外収益	224	156
受取利息	38	49
受取配当金	89	28
保険配当金	25	25
その他	70	52
営業外費用	154	175
支払利息	130	77
貸倒引当金繰入額	—	48
支払手数料	—	26
その他	23	21
経常利益	3,319	1,664
特別利益	—	164
固定資産売却益	—	140
保険差益	—	23
特別損失	75	277
減損損失	75	145
固定資産売却損	—	111
固定資産圧縮損	—	20
税金等調整前当期純利益	3,244	1,551
法人税、住民税及び事業税	1,791	320
法人税等調整額	△291	548
少数株主利益	△0	0
当期純利益	1,744	681

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

事
業
報
告

連
結
計
算
書
類

個
別
計
算
書
類

監
査
報
告

お
知
ら
せ

連結株主資本等変動計算書

(単位:百万円)

(平成21年4月1日から 平成22年3月31日まで)	株主資本					評価・換算差額等		少数 株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本 合計	その他 有価証券 評価差額金	評価・ 換算差額等 合計		
前期末残高	1,396	944	18,809	△0	21,148	191	191	3	21,343
当期変動額									
剰余金の配当	—	—	△479	—	△479	—	—	—	△479
当期純利益	—	—	1,744	—	1,744	—	—	—	1,744
自己株式の取得	—	—	—	△0	△0	—	—	—	△0
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	—	—	—	—	—	131	131	△0	130
当期変動額合計	—	—	1,264	△0	1,264	131	131	△0	1,395
当期末残高	1,396	944	20,073	△0	22,413	322	322	2	22,738

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

■(ご参考)

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	当連結会計年度 (平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)	<ご参考> 前連結会計年度 (平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,682	2,366
投資活動によるキャッシュ・フロー	△941	△2,570
財務活動によるキャッシュ・フロー	△146	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)	6,595	2,275
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期末残高	22,642	16,046

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

(連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記)

1. 連結の範囲に関する事項
 - 連結子会社の数 …10社
 - 連結子会社の名称 …ティ・エル(株)、東急リバブル札幌(株)、東急リバブル東北(株)、東急リバブル名古屋(株)、東急リバブル九州(株)、エル・スタッフ(株)、東急リバブルスタッフ(株)、リバブルアセットマネジメント(株)、リバブル・ピーエイ(株)、東京レジデンシャルサービス(株)
2. 持分法の適用に関する事項
 - 持分法を適用しない関連会社の名称…リープ特定目的会社、合同会社Kアセット
 - 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、全体としても連結計算書類に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。
3. 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
 - 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。
 - ② デリバティブ …時価法
 - 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)
 - (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法
 - 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。
 - 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。
 - 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。

(3) 重要な引当金の計上基準

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
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。
（追加情報）
当社は、平成22年7月1日に退職給付制度の一部について確定拠出年金制度へ移行し、「退職給付制度間の移行等に関する会計処理」（企業会計基準適用指針第1号）を適用する予定であります。
なお、本制度変更に伴う翌連結会計年度の損益に与える影響額については、適格退職年金制度にかかる年金資産の時価の確定等に基づき算定する予定であります。

(4) その他連結計算書類の作成のための重要な事項

- ① 重要なヘッジ会計の方法
 - a 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。
 - b 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
 - c 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。
 - d 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。
- ② 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、当連結会計年度の費用としております。

4. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

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。

(連結貸借対照表に関する注記)

1. 担保に供されている資産

資産の内容及びその金額

有価証券	339百万円
投資有価証券	316
敷金及び保証金	30
合計	<u>685百万円</u>

上記の有価証券、投資有価証券、敷金及び保証金は宅地建物取引業法に基づく営業保証金695百万円に対して供託しているものであります。

2. 有形固定資産の減価償却累計額 4,097百万円

3. 保証債務の内容及びその金額

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	23	住宅ローンの保証
つなぎ住宅ローン利用顧客	104	つなぎ住宅ローンの保証
合計	127	

4. 投資有価証券のうち持分法非適用関連会社に対するものは、次のとおりであります。
その他の関係会社有価証券 303百万円

(連結損益計算書に関する注記)

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

営業原価 59百万円

2. 減損損失

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。

場所	用途	種類	金額 (百万円)
神奈川県川崎市	賃貸用物件	建物及び土地	57
東京都渋谷区	営業店舗	建物	17

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。

賃貸用物件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（75百万円）として特別損失に計上いたしました。

なお、回収可能価額については、賃貸用物件は売買契約価額、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。

(連結株主資本等変動計算書に関する注記)

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	48,000,000株	—	—	48,000,000株

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	986株	50株	—	1,036株

(注) 普通株式増加の内訳は次のとおりであります。

単元未満株式の買取請求 50株

3. 当連結会計年度中に行った剰余金の配当に関する事項

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり配当額	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	479百万円	10円	平成21年3月31日	平成21年6月23日

4. 当連結会計年度の末日後に行う剰余金の配当に関する事項

決議 (予定)	株式の種類	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
平成22年6月22日 定時株主総会	普通株式	527百万円	11円	平成22年3月31日	平成22年6月23日

(金融商品に関する注記)

(追加情報)

当連結会計年度から「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

1. 金融商品の状況に関する事項

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定しており、また、銀行等金融機関からの借入により資金を調達しております。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。

営業債権に係る信用リスクは、内規に基づく管理によりリスク低減を図っております。また、有価証券及び投資有価証券は、主として株式及び債券であり、これらは四半期ごとに時価の把握を行っております。

借入金の使途は、運転資金及び設備投資資金であり、一部の長期借入金の金利変動リスクに対して金利スワップ取引を実施して支払利息の固定化を実施しております。なお、デリバティブ取引は、決裁権限を定めた内規に基づく決裁により行っております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年3月31日(当期の連結決算日)における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものについては含めておりません((注)3、4参照)。

(単位：百万円)

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	12,148	12,148	—
(2) 有価証券及び投資有価証券			
① 満期保有目的の債券	690	694	4
② その他有価証券	989	989	—
(3) 短期貸付金	10,504	10,504	—
(4) 立替金	3,175	3,175	—
(5) 敷金及び保証金	1,978	1,824	△154
(6) 短期借入金	(4,948)	(4,948)	—
(7) 受託預り金	(10,714)	(10,714)	—
(8) 長期借入金	(3,600)	(3,626)	△26
(9) デリバティブ取引	—	—	—

(注)1. 負債に計上されているものについては、()で示しております。

2. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、短期貸付金、立替金、短期借入金、受託預り金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格、債券は日本証券業協会の公表している価格によっております。

(3) 敷金及び保証金

営業店舗等に係る敷金及び保証金の時価については、残存賃借期間ごとに、将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な指標に信用リスクを勘案した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

- (4) 長期借入金
長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利による長期借入金は、金利スワップの特例処理の対象とされており(下記(5)参照)、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっております。
- (5) デリバティブ取引
金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しております(上記(4)参照)。
3. 非上場株式(連結貸借対照表計上額295百万円)及び匿名組合出資金等(連結貸借対照表計上額1,269百万円)は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(2) 有価証券及び投資有価証券」には含めておりません。
4. 営業店舗等以外に係る敷金及び保証金(連結貸借対照表計上額1,497百万円)は、将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(5) 敷金及び保証金」には含めておりません。

(賃貸等不動産に関する注記)

(追加情報)

当連結会計年度から「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社及び一部の子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用ビル・マンション(土地・借地権含む)を所有しております。

2. 賃貸不動産の時価等に関する事項

(単位:百万円)

連結貸借対照表計上額	時価
8,404	8,336

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 当期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

(1株当たり情報に関する注記)

1株当たり純資産額	473.68円
1株当たり当期純利益	36.35円

貸借対照表

(単位: 百万円)

科 目	当事業年度 (平成22年3月31日現在)	<ご参考> 前事業年度 (平成21年3月31日現在)
(資 産 の 部)		
流動資産	33,751	28,608
現金及び預金	11,174	6,597
売掛金	322	323
有価証券	334	8,323
販売用不動産	5,439	7,367
仕掛販売用不動産	1,434	1,084
前渡金	43	7
前払費用	396	409
繰延税金資産	1,342	895
短期貸付金	10,000	—
立替金	3,198	3,387
その他	98	236
貸倒引当金	△33	△25
固定資産	23,527	24,083
有形固定資産	4,411	4,633
建物	2,614	2,802
構築物	50	57
機械及び装置	5	7
器具備品	167	191
土地	1,556	1,571
リース資産	14	3
建設仮勘定	0	0
無形固定資産	3,191	3,262
借地権	988	985
ソフトウェア	2,054	2,127
電話加入権	148	149
その他	—	0
投資その他の資産	15,925	16,187
投資有価証券	2,293	1,583
関係会社株式	982	1,097
その他の関係会社有価証券	303	413
従業員に対する長期貸付金	7	—
関係会社長期貸付金	5,924	6,017
破産更生債権等	113	129
長期前払費用	599	757
繰延税金資産	1,292	1,506
敷金及び保証金	3,349	3,589
保険積立金	501	501
その他	680	731
貸倒引当金	△121	△139
資産合計	57,278	52,691

科 目	当事業年度 (平成22年3月31日現在)	<ご参考> 前事業年度 (平成21年3月31日現在)
(負 債 の 部)		
流動負債	26,650	23,143
買掛金	38	40
短期借入金	4,930	3,800
1年内返済予定の長期借入金	18	796
リース債務	4	0
未払金	2,051	1,341
未払費用	570	532
未払法人税等	1,798	73
未払消費税等	350	181
前受金	2,254	1,719
受託預り金	10,714	11,186
預り金	2,309	2,244
賞与引当金	1,527	1,063
役員賞与引当金	36	15
その他	46	147
固定負債	8,515	8,589
長期借入金	3,600	3,618
リース債務	11	2
退職給付引当金	4,154	3,915
役員退職慰労引当金	—	282
預り敷金及び保証金	577	719
その他	172	51
負債合計	35,166	31,732
(純 資 産 の 部)		
株主資本	21,788	20,768
資本金	1,396	1,396
資本剰余金	944	944
資本準備金	944	944
利益剰余金	19,449	18,428
利益準備金	145	145
その他利益剰余金	19,303	18,283
別途積立金	15,000	15,000
繰越利益剰余金	4,303	3,283
自己株式	△0	△0
評価・換算差額等	322	191
その他有価証券評価差額金	322	191
純資産合計	22,111	20,959
負債及び純資産合計	57,278	52,691

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書

(単位：百万円)

科 目	当事業年度 (平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)	<ご参考> 前事業年度 (平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)
営業収益	47,414	48,000
営業原価	40,674	43,209
営業総利益	6,740	4,790
販売費及び一般管理費	3,711	3,893
営業利益	3,028	897
営業外収益	339	317
受取利息	132	191
有価証券利息	7	5
受取配当金	89	28
保険配当金	25	25
その他	84	67
営業外費用	153	174
支払利息	130	77
貸倒引当金繰入額	—	48
支払手数料	—	26
その他	22	21
経常利益	3,215	1,040
特別利益	—	23
保険差益	—	23
特別損失	280	50
関係会社株式評価損	205	—
減損損失	75	30
固定資産圧縮損	—	20
税引前当期純利益	2,935	1,014
法人税、住民税及び事業税	1,757	30
法人税等調整額	△ 323	602
当期純利益	1,500	381

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

事
業
報
告

連
結
計
算
書
類

個
別
計
算
書
類

監
査
報
告

お
知
ら
せ

株主資本等変動計算書

(単位:百万円)

(平成21年4月1日から 平成22年3月31日まで)	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計
				別途積立金	繰越利益 剰余金		
前期末残高	1,396	944	944	145	15,000	3,283	18,428
当期変動額							
剰余金の配当	—	—	—	—	—	△479	△479
当期純利益	—	—	—	—	—	1,500	1,500
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	—	—	—	—	—	—	—
当期変動額合計	—	—	—	—	—	1,020	1,020
当期末残高	1,396	944	944	145	15,000	4,303	19,449

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額等 合計	
前期末残高	△0	20,768	191	191	20,959
当期変動額					
剰余金の配当	—	△479	—	—	△479
当期純利益	—	1,500	—	—	1,500
自己株式の取得	△0	△0	—	—	△0
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	—	—	131	131	131
当期変動額合計	△0	1,020	131	131	1,151
当期末残高	△0	21,788	322	322	22,111

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 資産の評価基準及び評価方法
 - (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」または「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。
 - (2) 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）
2. 固定資産の減価償却の方法
 - (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。
 - (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。
 - (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。
3. 引当金の計上基準
 - (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。
 - (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。
 - (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。
 - (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。

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。

(追加情報)

当社は、平成22年7月1日に退職給付制度の一部について確定拠出年金制度へ移行し、「退職給付制度間の移行等に関する会計処理」（企業会計基準適用指針第1号）を適用する予定であります。

なお、本制度変更に伴う翌事業年度の損益に与える影響額については、適格退職年金制度にかかる年金資産の時価の確定等に基づき算定する予定であります。
4. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項
 - (1) ヘッジ会計の方法
 - 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。
 - 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
 - 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。
 - 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。
 - (2) 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、当事業年度の費用としております。

(貸借対照表に関する注記)

- 担保に供されている資産
資産の内容及びその金額
有価証券 309百万円
投資有価証券 306
合計 615百万円
上記の有価証券及び投資有価証券は、宅地建物取引業法に基づく営業保証金625百万円に対して供託しているものであります。
- 有形固定資産の減価償却累計額 3,734百万円
- 保証債務の内容及びその金額

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	23	住宅ローンの保証
つなぎ住宅ローン利用顧客	104	つなぎ住宅ローンの保証
合計	127	

- 関係会社に対する金銭債権・債務
短期金銭債権 11,066百万円
長期金銭債権 5,924
短期金銭債務 6,989

(損益計算書に関する注記)

- 関係会社との取引高
営業収益 2,628百万円
営業費用 810
営業取引以外の取引高 198
- 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
営業原価 59百万円
- 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。

場所	用途	種類	金額 (百万円)
神奈川県川崎市	賃貸用物件	建物及び土地	57
東京都渋谷区	営業店舗	建物	17

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。

賃貸用物件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（75百万円）として特別損失に計上いたしました。

なお、回収可能価額については、賃貸用物件は売買契約価額、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。

(株主資本等変動計算書に関する注記)

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	986株	50株	—	1,036株

(注) 普通株式増加の内訳は次のとおりであります。

単元未満株式の買取請求 50株

(税効果会計に関する注記)

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)

前受料手数料	444百万円
貸倒引当金繰入限度超過額	61
賞与引当金	620
販売用不動産評価損	69
未払社会保険料	50

退職給付引当金	1,686
未払事業税	152
関係会社株式評価損	174
その他	161
繰延税金資産小計	3,422百万円
評価性引当額	△341
繰延税金資産合計	3,080百万円
(繰延税金負債)	
前払年金費用	△225百万円
その他有価証券評価差額金	△220
繰延税金負債合計	△445百万円
繰延税金資産の純額	2,635百万円

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

1. 当事業年度の末日におけるリース物件の取得原価相当額	451百万円
2. 当事業年度の末日におけるリース物件の減価償却累計額相当額	308百万円
3. 当事業年度の末日におけるリース物件の未経過リース料相当額	142百万円

(関連当事者との取引に関する注記)

属性	会社等の名称	議決権の所有 (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(株)	被所有 直接 50.3	同社が分譲する住宅等の販売受託	住宅等の販売受託等 (注) 1	1,473	売掛金	1	
						立替金	689	
		間接 2.5	役員の兼任	資金の貸付 (注) 2	6,556	前受金	405	
				受取利息 (注) 2		13	受託預り金	2,094
						短期貸付金	10,000	
子会社	リバブルアセット マネジメント(株)	所有 直接 100.0	同社が賃貸する住宅等の管理受託 役員の兼任	資金の貸付及び回収 (注) 3	647	関係会社 長期貸付金	5,919	
				受取利息 (注) 3	103			
その他の 関係会社	東京急行電鉄(株)	被所有	同社が分譲する住宅等の販売受託 役員の兼任	住宅等の販売受託等 (注) 1	1,012	売掛金	17	
						立替金	320	
		直接 5.0					前受金	352
							受託預り金	4,833

上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 受託に伴う手数料等の受入条件は、第三者との取引と比較して同等の条件で行っております。
2. 資金の貸付に係る取引金額は、短期貸付金の期中平均残高であり、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。
3. 賃貸物件購入に係る貸付及び回収を行ったものであります。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。

(1株当たり情報に関する注記)

1株当たり純資産額	460.67円
1株当たり当期純利益	31.27円

独立監査人の監査報告書

平成22年5月18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 公認会計士 百井俊次 ㊟
業務執行社員
指定有限責任社員 公認会計士 那須伸裕 ㊟
業務執行社員

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、東急リバブル株式会社の平成21年4月1日から平成22年3月31日までの連結会計年度の連結計算書類、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及び連結注記表について監査を行った。この連結計算書類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計算書類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、当監査法人に連結計算書類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計算書類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、上記の連結計算書類が、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から成る企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益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

独立監査人の監査報告書

平成22年5月18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 公認会計士 百井俊次 ㊟
業務執行社員
指定有限責任社員 公認会計士 那須伸裕 ㊟
業務執行社員

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、東急リバブル株式会社の平成21年4月1日から平成22年3月31日までの第40期事業年度の計算書類、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個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。この計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細書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、当監査法人に計算書類及びその附属明細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。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計算書類及びその附属明細書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、上記の計算書類及びその附属明細書が、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、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益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

監 査 報 告 書

当監査役会は、平成21年4月1日から平成22年3月31日までの第40期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の結果、監査役全員の一致した意見として、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

各監査役は、監査役会が定めた監査役監査基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、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会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）の状況を監視及び検証いたしました。なお、財務報告に係る内部統制については、取締役等及び新日本有限責任監査法人から当該内部統制の評価及び監査の状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書について検討いたしました。

さらに、会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（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及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- 一 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- 二 取締役の職務の執行に関する不正の行為または法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- 三 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する取締役の職務の執行についても、財務報告に係る内部統制を含め、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

平成22年5月20日

東急リバブル株式会社 監査役会

常勤監査役（社外監査役） 大坂好明 ㊟

常勤監査役 山崎政昭 ㊟

監査役（社外監査役） 垣本謙一郎 ㊟

監査役（社外監査役） 中島美博 ㊟

以上

当期の主な出来事

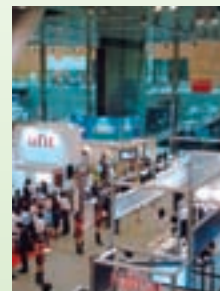
平成21年 5月 | 東京湾岸エリアに営業所を開設

5月7日、東京都港区芝浦に「芝浦ベイサイドマンションセンター」を開設しました。同センターエリア内は、キャピタルマークタワー（平成19年築 東急不動産(株)他4社分譲）に代表される大規模タワーマンションが数多く供給されており、今後、中古マンション流通量の拡大が見込まれるエリアの1つとなっております。同センターでは、このようなマンションを中心にリテール営業を展開しております。



平成21年 7月 | 「ヒューマンキャピタル2009」に出展

7月8日～10日までの3日間、日経BP社主催による「ヒューマンキャピタル2009」（経営者や人事・総務担当者に向けた人材マネジメントに係るイベント）が東京国際フォーラムにて開催され、当社は「業務簡素化とコスト削減を可能とする借上社宅管理代行サービス」の提案を行うため、同イベントに出展しました。出展ブースでは、借上社宅管理代行サービスの紹介映像を流すとともに、パンフレットを配布するなど、同サービスを積極的にアピールし、多くの来場者から反響をいただきました。



平成21年
4月

5月

6月

7月

8月

9月

平成21年 5月 | 東急リバブル名古屋(株)営業スタート

仲介業において、一層の地域密着の営業活動に取り組むため、東急リバブル名古屋(株)を設立し、5月1日、営業を開始しました（これに伴い名古屋支店は閉鎖）。同社は、名古屋市中区栄の本店他2事業所を擁する当社100%出資の子会社として、名古屋圏において売買仲介業を中心に営業活動を展開しております。



平成21年 9月 | 「子ども110番の店」活動を展開

地域に根ざした営業活動の一環として、9月10日より、首都圏の営業所のうち1階で営業している30店舗を「子ども110番の店」としました。対象店舗入口にステッカーを掲示し、子どもが危険を感じた際の緊急避難場所として当社店舗を活用してもらうことで、犯罪防止の一助となるべく本活動を展開しております。





平成21年 9月 | AED（自動体外式除細動器）を設置

首都圏の営業所のうち10店舗に、心室細動が発生した心臓を正常な状態に戻すための医療機器AED（自動体外式除細動器）を設置しました。平成16年7月から一般市民でもAEDを使用できるようになり、公共施設や交通機関を中心にAEDの設置が広がっています。当社においても、地域住民の「安心・安全」な暮らしのお役に立てるようAEDを設置しました。



平成21年 11月 | The 22nd リバブル・クラシックコンサート開催

「東急こすもす会」（ユーザー等対象の会員組織）の会員様、取引先を対象に毎年開催しているリバブル・クラシックコンサートを、11月8日、Bunkamuraオーチャードホールにて開催しました。今回は「クラシック・ライブ」をテーマに、第1部はヴァイオリニスト南紫音さん、ハーピスト篠崎和子さんによるヴァイオリン&ハーブ アンサンブルを、第2部はクラシックの名曲を題材に、指揮者大友直人さんの解説を交えた渾身の指揮を新日本フィルハーモニー交響楽団による演奏でお届けしました。



10月

11月

12月

平成22年 1月

2月

3月

平成21年 9月 | 「第10回テレワーク推進賞」奨励賞を受賞

(社)日本テレワーク協会が主催する「第10回テレワーク推進賞」において、奨励賞を受賞しました。同賞は、ITを活用した柔軟な働き方であるテレワークの導入・活用または普及支援した先進事例を表彰するものです。当社は、平成18年から障がい者雇用の促進を目的として間取図の作図などに携わるテレワーク制度を導入しており、同制度を活用した雇用に向け努力し、毎年雇用実績を上げていることが評価されました。



平成22年 3月 | 当社ホームページをリニューアル

お客様の利便性向上を図るため、当社ホームページをリニューアルしました。今回のリニューアルでは、売買仲介物件紹介ページに動画閲覧機能を導入するとともに、投資向け収益物件の検索専用ページを新設、また、賃貸サイトの全体的な改修などを行いました。お客様のインターネットからの物件情報収集の機会が増加していることから、引き続きホームページの充実に注力してまいります。



1. 「配当金計算書」について

租税特別措置法の改正（平成20年改正）により、平成21年1月以降にお支払いする配当金につきましては、株主様宛に配当金額や源泉徴収税額を記載した「支払通知書」を送付することが義務付けられております。

・配当金領収証で配当金をお受取りの株主様は、本年より配当金支払いの都度、「支払通知書」を兼ねる「配当金計算書」を、株主総会終了後に送付する決議通知・配当金領収証とともに同封させていただきます。

※ 第39期の期末配当金に係る「支払通知書」につきましては、平成21年12月に送付しております。

・口座振込（株式数比例配分方式を除く）を指定されている株主様は、これまでどおり、配当金支払いの際に送付している「配当金計算書」が「支払通知書」を兼ねております。

・株式数比例配分方式を指定されている株主様は、本年より源泉徴収税額の計算は証券会社で行われておりますので、「支払通知書」につきましては、お取引先の証券会社へご確認ください。

2. 配当金の受取方法について

確実に配当金を受取るために、口座振込による配当金の受取りをお勧めします。

なお、口座振込による配当金の受取りは、従来の銀行振込に加え、次の口座振込による配当金の受取りが選択できます。

配当金受取方法の変更は、一般口座の株主様はお取引先の証券会社に、特別口座の株主様は中央三井信託銀行にお申出ください。

「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など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つの銀行などの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、証券会社に開設する本人名義の口座に振り替えなければ売却できませんので、振替のお手続き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。

株主メモ

事業年度 4月1日から翌年3月31日まで
 定時株主総会 6月
 基準日 定時株主総会・期末配当金 3月31日
 中間配当金 9月30日
 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 〒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
 (郵便物送付先) 電話 0120-78-2031 (フリーダイヤル)
 (電話照会先)
 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

(ご注意)

- ご住所、お名前の変更、単元未満株式の買取請求の手続きなどは、一般口座の株主様はお取引先の証券会社に、特別口座の株主様は中央三井信託銀行にお申出ください。
- 未払配当金の支払いは、中央三井信託銀行にお申出ください。

東急リバブル株式会社

〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂1-9-5
 (社)不動産協会会員 (社)不動産流通経営協会会員 (社)首都圏不動産公正取引協議会加盟
 国土交通大臣免許(9)第2611号



(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。