

四半期報告書

(第39期第3四半期)

東急リバブル株式会社

四 半 期 報 告 書

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

目 次

	頁
【表紙】	1
第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【事業の内容】	3
3 【関係会社の状況】	3
4 【従業員の状況】	3
第2 【事業の状況】	4
1 【営業の状況】	4
2 【経営上の重要な契約等】	6
3 【財政状態及び経営成績の分析】	6
第3 【設備の状況】	9
第4 【提出会社の状況】	10
1 【株式等の状況】	10
2 【株価の推移】	11
3 【役員の状況】	12
第5 【経理の状況】	13
1 【四半期連結財務諸表】	14
(1) 【四半期連結貸借対照表】	14
(2) 【四半期連結損益計算書】	16
(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】	18
【継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況】	19
【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】	19
【簡便な会計処理】	19
【四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理】	19
【注記事項】	20
(1株当たり情報)	23
(重要な後発事象)	24
2 【その他】	24
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	25

四半期レビュー報告書

確認書

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年2月12日
【四半期会計期間】	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)
【会社名】	東急リバブル株式会社
【英訳名】	TOKYU LIVABLE, INC.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 袖山靖雄
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号
【電話番号】	03(3463)3713
【事務連絡者氏名】	経営管理本部財務部長 前野 雅
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号
【電話番号】	03(3463)3713
【事務連絡者氏名】	経営管理本部財務部長 前野 雅
【縦覧に供する場所】	関西支社 (大阪市北区梅田一丁目11番4) 仙台支店 (仙台市青葉区上杉一丁目5番15号) 名古屋支店 (名古屋市中区栄四丁目1番1号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

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

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

連結経営指標等

回次	第39期 第3四半期 連結累計期間	第39期 第3四半期 連結会計期間	第38期
会計期間	自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日	自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日	自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日
営業収益 (百万円)	38,555	11,361	68,085
経常利益又は経常損失(△) (百万円)	△982	△1,340	9,733
当期純利益 又は四半期純損失(△) (百万円)	△733	△954	5,702
純資産額 (百万円)	—	20,013	21,991
総資産額 (百万円)	—	45,865	53,313
1株当たり純資産額 (円)	—	416.89	456.94
1株当たり当期純利益 又は四半期純損失(△) (円)	△15.29	△19.88	118.80
潜在株式調整後 1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	—	—	—
自己資本比率 (%)	—	43.6	41.1
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△9,741	—	△8,370
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△4,610	—	△2,026
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	2,887	—	△2,603
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	—	2,307	13,770
従業員数 (名)	—	2,624	2,563

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 第39期第3四半期連結累計期間及び第39期第3四半期連結会計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、1株当たり四半期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。なお、第38期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 【事業の内容】

当第3四半期連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の連結子会社）が営んでいる事業の内容に重要な変更はありません。

また、主要な関係会社についても異動はありません。

3 【関係会社の状況】

当第3四半期連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

4 【従業員の状況】

(1) 連結会社における状況

平成20年12月31日現在

従業員数(名)	2,624
---------	-------

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

(2) 提出会社の状況

平成20年12月31日現在

従業員数(名)	2,491
---------	-------

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

第2 【事業の状況】

1 【営業の状況】

当第3四半期連結会計期間における営業実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。なお、セグメント間の内部取引高を含んでおります。

事業の種類別セグメント	営業収益(百万円)	構成比(%)
仲介	5,749	50.6
販売受託	948	8.4
賃貸	2,590	22.8
不動産販売	2,072	18.2
その他	30	0.3
消去又は全社	△29	△0.3
合計	11,361	100.0

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(仲介)

区分	売買仲介				収益 (百万円)	賃貸仲介		収益 (百万円)
	仲介			顧客 紹介料等 (百万円)		件数 (件)	収益 (百万円)	
	件数(件)	取扱高 (百万円)	手数料 (百万円)		収益 (百万円)			
北海道地方	67	1,000	57	4	62	—	—	62
東北地方	122	1,915	112	0	112	29	5	118
関東地方	2,024	97,081	4,279	116	4,396	1,788	370	4,766
中部地方	65	1,796	86	0	87	—	—	87
近畿地方	537	14,751	617	23	641	190	29	670
九州地方	48	723	38	5	43	—	0	43
合計	2,863	117,269	5,192	150	5,343	2,007	405	5,749

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(販売受託)

区分	販売受託			顧客紹介料等 (百万円)	収益 (百万円)
	件数(件)	取扱高 (百万円)	手数料 (百万円)		
東北地方	2	66	2	—	2
関東地方	394	20,744	564	50	615
近畿地方	409	11,937	319	11	331
合計	805	32,747	886	62	948

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(賃貸)

区分	管理戸数(戸)	管理面積(m ²)	収益(百万円)
賃貸(社有)			
住宅	608	—	314
オフィス等	—	11,410.92	88
小計	608	11,410.92	402
転貸(借上)			
住宅	4,418	—	1,404
オフィス等	—	7,568.24	107
小計	4,418	7,568.24	1,512
管理代行	57,672	—	636
その他	—	—	39
合計	—	—	2,590

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(不動産販売)

区分	販売戸数(戸・区画)	収益(百万円)
土地	41	371
マンション	41	1,686
戸建	1	13
合計	83	2,072

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(その他)

区分	収益(百万円)
ノンアセット	4
その他	25
合計	30

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

2 【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等は行われておりません。

3 【財政状態及び経営成績の分析】

当第3四半期連結会計期間の財政状態及び経営成績は、以下のとおりであります。

(1) 経営成績の分析

当第3四半期におけるわが国経済は、世界的な景気悪化を受け国内消費が低迷するなど、状況が悪化しております。当不動産流通業界におきましては、金融機関が不動産業向け融資に慎重な姿勢を示していることから、不動産投資関連市場環境が大幅に悪化いたしました。また、実需不動産取引においても、高止まりの状況にあった価格面で調整の動きが見られますが、消費者の購入意欲の低下は著しく、首都圏新築マンション市場においては販売中（在庫）戸数が1万2千戸を超える高い水準となっております。

このような状況において当社グループでは、主力の売買仲介業において、主に不動産業者を対象顧客とした仲介取引が大幅に減少したことなどにより、営業収益は11,361百万円となりました。また営業損失は1,352百万円、経常損失は1,340百万円、四半期純損失は954百万円となりました。

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

(仲介)

仲介業では、リテール分野において、実需取引の強化を方針に掲げ、取扱件数・営業収益の拡大に努めてまいりました。また、ホールセール分野において事業法人及び公的機関等の資産売却を中心にソリューション事業への取り組みを強化してまいりました。

しかしながら、景気悪化を背景とした消費者の購入意欲の著しい低下により実需取引件数が伸び悩みとともに、金融機関の不動産向け融資姿勢の厳格化等により、リテール及びホールセール共に不動産業者を対象顧客とした仲介取引が大幅に減少いたしました。

この結果、仲介業における営業収益は5,749百万円、営業損失は853百万円となりました。

(販売受託)

販売受託業では、一次取得者を中心に消費者の購入意欲の低下が著しく、契約の進捗に遅れが出ております。

この結果、営業収益は948百万円、営業損失は266百万円となりました。

(賃貸)

賃貸業では、管理代行・借上物件のストック拡充、稼働率の向上に取り組んでおります。

この結果、営業収益は2,590百万円、営業利益は430百万円となりました。

(不動産販売)

不動産販売業では、不動産価格の下落局面であるという認識のもと、再販用物件の取得に対して、物件を厳選し、慎重な姿勢で取り組んでおります。

この結果、営業収益は2,072百万円、営業利益は215百万円となりました。

(その他)

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

その他の事業における営業収益は30百万円、営業利益は15百万円となりました。

(2) 財政状態の分析

(資産)

流動資産は、第2四半期連結会計期間末に比べて1,912百万円減少し、20,148百万円となりました。これは、販売用不動産が664百万円、短期貸付金が940百万円増加した一方で、現預金が2,763百万円、立替金が973百万円減少したことなどによるものであります。

固定資産は、第2四半期連結会計期間末に比べて330百万円増加し、25,716百万円となりました。これは、有形固定資産が390百万円増加したことなどによるものであります。

この結果、総資産は第2四半期連結会計期間末に比べて1,582百万円減少し、45,865百万円となりました。

(負債)

流動負債は、第2四半期連結会計期間末に比べて768百万円減少し、20,063百万円となりました。これは、短期借入金が増加した一方で、受託預り金が2,164百万円減少したことなどによるものであります。

固定負債は、第2四半期連結会計期間末に比べて131百万円増加し、5,788百万円となりました。これは、退職給付引当金が増加したことなどによるものであります。

この結果、負債合計は、第2四半期連結会計期間末に比べて637百万円減少し、25,852百万円となりました。

(純資産)

純資産は、第2四半期連結会計期間末に比べて944百万円減少し、20,013百万円となりました。これは、四半期純損失954百万円を計上したことなどによるものであります。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第3四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、第2四半期連結会計期間末から2,762百万円減少し、2,307百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動による資金は、4,179百万円減少いたしました。これは、税金等調整前四半期純損失を1,337百万円計上したことや、受託預り金が2,164百万円減少したことなどによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動による資金は、1,582百万円減少いたしました。これは、有形固定資産の取得による支出が527百万円、貸付けによる支出が940百万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)

財務活動による資金は、2,999百万円増加いたしました。これは、短期借入金が3,000百万円増加したことなどによるものであります。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期連結会計期間において、当連結会社の事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

(1) 主要な設備の状況

① 提出会社

当第3四半期連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

② 国内子会社

当第3四半期連結会計期間に以下の設備を取得いたしました。

会社名	名称 (所在地)	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)			従業員数 (名)
				建物及び 構築物 (面積㎡)	土地 (面積㎡)	合計	
リバブルアセット マネジメント㈱	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	272 (3,285.36)	242 (1,014.36)	514	—

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 設備の新設、除却等の計画

当第3四半期連結会計期間において、第2四半期連結会計期間末に計画中であった重要な設備の新設、除却等について、重要な変更並びに重要な設備計画の完了はありません。

また、当第3四半期連結会計期間において、新たに確定した重要な設備の新設、除却等はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【株式の総数】

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

② 【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間 末現在発行数(株) (平成20年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成21年2月12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 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成20年12月31日	—	48,000	—	1,396	—	944

(5) 【大株主の状況】

当第3四半期会計期間において、大株主の異動は把握しておりません。

(6) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の議決権の状況については、実質株主が把握できず、記載することができませんので、直前の基準日である平成20年9月30日現在で記載しております。

① 【発行済株式】

平成20年9月30日現在

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

(注) 1 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が600株(議決権6個)含まれております。

2 「単元未満株式」欄には、当社所有の自己株式27株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成20年9月30日現在

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

2 【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成20年 4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	1,044	1,119	1,021	930	797	691	517	488	435
最低(円)	823	950	904	794	614	475	310	310	351

(注) 株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

3 【役員の状況】

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

(1) 役職の異動

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

第5 【経理の状況】

1 四半期連結財務諸表の作成方法について

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

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当連結会計年度の第3四半期連結会計期間(平成20年10月1日から平成20年12月31日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成20年4月1日から平成20年12月31日まで)に係る四半期連結財務諸表について、新日本有限責任監査法人により四半期レビューを受けております。

1 【四半期連結財務諸表】
 (1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,804	9,320
受取手形及び売掛金	195	636
有価証券	354	64
販売用不動産	10,496	9,409
仕掛販売用不動産	976	326
その他	6,337	10,107
貸倒引当金	△16	△7
流動資産合計	20,148	29,857
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	5,615	5,077
土地	6,703	5,595
その他（純額）	255	276
有形固定資産合計	※1 12,574	※1 10,949
無形固定資産	3,335	2,144
投資その他の資産		
その他	9,893	10,440
貸倒引当金	△86	△78
投資その他の資産合計	9,806	10,362
固定資産合計	25,716	23,455
資産合計	45,865	53,313

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	47	338
短期借入金	8,596	3,816
未払法人税等	213	2,888
受託預り金	3,572	7,003
賞与引当金	578	2,639
役員賞与引当金	26	68
その他	7,028	8,094
流動負債合計	20,063	24,849
固定負債		
長期借入金	26	814
退職給付引当金	3,850	3,522
役員退職慰労引当金	271	374
その他	1,641	1,761
固定負債合計	5,788	6,472
負債合計	25,852	31,321
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,396	1,396
資本剰余金	944	944
利益剰余金	17,394	19,232
自己株式	△0	△0
株主資本合計	19,733	21,571
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	276	361
評価・換算差額等合計	276	361
少数株主持分	3	58
純資産合計	20,013	21,991
負債純資産合計	45,865	53,313

(2) 【四半期連結損益計算書】
【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)
営業収益	※2 38,555
営業原価	36,550
営業総利益	2,004
販売費及び一般管理費	※1 3,017
営業損失(△)	△1,012
営業外収益	
受取利息	23
受取配当金	27
保険配当金	25
その他	40
営業外収益合計	117
営業外費用	
支払利息	56
その他	30
営業外費用合計	86
経常損失(△)	△982
特別利益	
保険差益	23
特別利益合計	23
特別損失	
固定資産圧縮損	20
特別損失合計	20
税金等調整前四半期純損失(△)	△978
法人税等	△245
少数株主利益	0
四半期純損失(△)	△733

【第3四半期連結会計期間】

(単位：百万円)

		当第3四半期連結会計期間 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)
営業収益	※2	11,361
営業原価		11,766
営業総損失(△)		△404
販売費及び一般管理費	※1	947
営業損失(△)		△1,352
営業外収益		
受取配当金		14
その他		27
営業外収益合計		41
営業外費用		
支払利息		19
投資有価証券売却損		8
その他		1
営業外費用合計		30
経常損失(△)		△1,340
特別利益		
保険差益		23
特別利益合計		23
特別損失		
固定資産圧縮損		20
特別損失合計		20
税金等調整前四半期純損失(△)		△1,337
法人税等		△383
少数株主損失(△)		△0
四半期純損失(△)		△954

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

当第3四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年12月31日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純損失 (△)	△978
減価償却費	847
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△2,061
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△41
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	327
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△102
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	18
受取利息及び受取配当金	△51
支払利息	56
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,732
受託預り金の増減額 (△は減少)	△3,430
その他	330
小計	△6,819
利息及び配当金の受取額	48
利息の支払額	△40
法人税等の支払額	△2,928
営業活動によるキャッシュ・フロー	△9,741
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△2,058
無形固定資産の取得による支出	△1,687
貸付けによる支出	△940
その他	76
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,610
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増減額 (△は減少)	4,000
配当金の支払額	△1,103
その他	△8
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,887
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)	△11,463
現金及び現金同等物の期首残高	13,770
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,307

【継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況】

当第3四半期連結会計期間(自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日)

該当事項はありません。

【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】

当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)	
1	会計方針の変更
(1)	リース取引に関する会計基準の適用 「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成5年6月17日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準第13号)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成6年1月18日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準適用指針第16号)を第1四半期連結会計期間から早期に適用し、所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理から通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更し、リース資産として計上することとしております。 また、リース資産の減価償却の方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算定する方法によっております。 なお、リース取引開始日が適用初年度前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を引き続き採用しております。 これによる資産、負債及び損益に与える影響はありません。

【簡便な会計処理】

当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)	
1	一般債権の貸倒見積高の算定方法 当第3四半期連結会計期間末の貸倒実績率等が前連結会計年度末に算定したものと著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度末の貸倒実績率等を使用して貸倒見積高を算定しております。
2	固定資産の減価償却費の算定方法 定率法を採用している資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。
3	経過勘定項目の算定方法 固定費的な要素が大きく、予算と実績の差異が僅少のものについては、合理的な算定方法による概算額で計上する方式によっております。
4	繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法 繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時差異等の発生状況に著しい変化がないため、前連結会計年度において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用する方法によっております。

【四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理】

当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)	
1	税金費用の計算 当連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算する方法を採用しております。 なお、法人税等調整額は、法人税等を含めて表示しております。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31日)			前連結会計年度末 (平成20年3月31日)		
※1 有形固定資産の減価償却累計額 3,829百万円			※1 有形固定資産の減価償却累計額 3,494百万円		
2 保証債務			2 保証債務		
被保証者	保証金額 (百万円)	保証債務の内容	被保証者	保証金額 (百万円)	保証債務の内容
住宅ローン利用顧客	24	住宅ローンの保証	住宅ローン利用顧客	29	住宅ローンの保証
つなぎ住宅ローン利用顧客	15	つなぎ住宅ローンの保証	合計	29	—
合計	39	—			

(四半期連結損益計算書関係)

第3四半期連結累計期間

当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)	
※1 販売費及び一般管理費の主なもの	
給料手当賞与	805百万円
賞与引当金繰入額	34
役員賞与引当金繰入額	26
退職給付費用	26
役員退職慰労引当金繰入額	32
貸倒引当金繰入額	10
※2 営業収益のうち販売受託業収益は季節的変動があり、通常の営業形態として第4四半期連結会計期間に収益計上が集中する傾向にあります。	

第3四半期連結会計期間

当第3四半期連結会計期間 (自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日)	
※1 販売費及び一般管理費の主なもの	
給料手当賞与	232百万円
賞与引当金繰入額	34
役員賞与引当金繰入額	8
退職給付費用	8
役員退職慰労引当金繰入額	10
※2 営業収益のうち販売受託業収益は季節的変動があり、通常の営業形態として第4四半期連結会計期間に収益計上が集中する傾向にあります。	

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)	
※ 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
現金及び預金	1,804百万円
有価証券勘定	354
流動資産のその他に含まれる短期貸付金(キャッシュ・マネジメント・システム)	502
取得日から償還日までの期間が3ヶ月を超える債券等	△354
現金及び現金同等物	<u>2,307百万円</u>

(株主資本等関係)

当第3四半期連結会計期末(平成20年12月31日)及び当第3四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当第3四半期 連結会計期間末
普通株式(株)	48,000,000

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当第3四半期 連結会計期間末
普通株式(株)	835

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

該当事項はありません。

(リース取引関係)

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

(有価証券関係)

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

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当第3四半期連結会計期間(自 平成20年10月1日 至 平成20年12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)
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	5,732	936	2,590	2,072	30	11,361	—	11,361
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	16	12	0	—	0	29	(29)	—
計	5,749	948	2,590	2,072	30	11,391	(29)	11,361
営業利益 又は営業損失(△)	△853	△266	430	215	15	△458	(893)	△1,352

当第3四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年12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)
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	19,839	3,501	7,757	7,370	87	38,555	—	38,555
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	107	30	1	—	3	142	(142)	—
計	19,946	3,532	7,759	7,370	90	38,698	(142)	38,555
営業利益 又は営業損失(△)	△380	△117	1,328	1,002	6	1,839	(2,851)	△1,012

(注) 1 事業区分の方法

役務提供の形態別区分によっております。

2 各事業区分の主な内容

仲介：不動産の仲介及び不動産の仲介に附帯する業務

販売受託：不動産の販売受託及び不動産の販売受託に附帯する業務

賃貸：不動産の賃貸及び不動産の賃貸に附帯する業務

不動産販売：買取物件再販売業務、その他不動産の販売等

その他：SPC投資等の不動産証券化業務、保険代理業務等

【所在地別セグメント情報】

当第3四半期連結会計期間(自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日)及び当第3四半期累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年12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。

【海外売上高】

当第3四半期連結会計期間(自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日)及び当第3四半期累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)

海外営業収益がないため、該当事項はありません。

(1株当たり情報)

1 1株当たり純資産額

当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31日)	前連結会計年度末 (平成20年3月31日)
416.89円	456.94円

(注) 1株当たり純資産額の算定上の基礎

	当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31日)	前連結会計年度末 (平成20年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	20,013	21,991
普通株式に係る純資産額(百万円)	20,010	21,932
差額の主な内訳(百万円)		
少数株主持分	3	58
普通株式の発行済株式数(千株)	48,000	48,000
普通株式の自己株式数(千株)	0	0
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(千株)	47,999	47,999

2 1株当たり四半期純損失及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益

第3四半期連結累計期間

当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)	
1株当たり四半期純損失	15.29円
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	—

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、1株当たり四半期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり四半期純損失の算定上の基礎

項目	当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)
四半期連結損益計算書上の四半期純損失(百万円)	733
普通株式に係る四半期純損失(百万円)	733
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—
普通株式の期中平均株式数(千株)	47,999

第3四半期連結会計期間

当第3四半期連結会計期間 (自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日)	
1株当たり四半期純損失	19.88円
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	—

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、1株当たり四半期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり四半期純損失の算定上の基礎

項目	当第3四半期連結会計期間 (自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日)
四半期連結損益計算書上の四半期純損失(百万円)	954
普通株式に係る四半期純損失(百万円)	954
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—
普通株式の期中平均株式数(千株)	47,999

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

該当事項はありません。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成21年 2月12日

東急リバブル株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 百 井 俊 次 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 那 須 伸 裕 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている東急リバブル株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間(平成20年10月1日から平成20年12月31日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成20年4月1日から平成20年12月31日まで)に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続により行われており、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手続により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、東急リバブル株式会社及び連結子会社の平成20年12月31日現在の財政状態、同日をもって終了する第3四半期連結会計期間及び第3四半期連結累計期間の経営成績並びに第3四半期連結累計期間のキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

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

【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の8第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年2月12日
【会社名】	東急リバブル株式会社
【英訳名】	TOKYU LIVABLE, INC.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 袖山靖雄
【最高財務責任者の役職氏名】	—
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号
【縦覧に供する場所】	関西支社 (大阪市北区梅田一丁目11番4) 仙台支店 (仙台市青葉区上杉一丁目5番15号) 名古屋支店 (名古屋市中区栄四丁目1番1号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

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

1 【四半期報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長 袖山靖雄は、当社の第39期第3四半期(自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日)の四半期報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認いたしました。

2 【特記事項】

確認に当たり、特記すべき事項はありません。