

四半期報告書

(第40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 【事業等のリスク】	5
3 【経営上の重要な契約等】	5
4 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】	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】	11
第5 【経理の状況】	12
1 【四半期連結財務諸表】	13
(1) 【四半期連結貸借対照表】	13
(2) 【四半期連結損益計算書】	15
(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】	17
【継続企業の前提に関する事項】	18
【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】	18
【表示方法の変更】	18
【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)	24
(重要な後発事象)	25
2 【その他】	25
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	26

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22年2月10日

【四半期会計期間】 第40期第3四半期(自 平成21年10月1日 至 平成21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)

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40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40期 第3四半期 連結会計期間	第39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21年 4月1日 至 平成21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21年 10月1日 至 平成21年 12月31日	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)	38,555	37,963	11,361	10,448	54,346
経常利益又は経常損失(△) (百万円)	△982	567	△1,340	△492	1,664
四半期(当期)純利益 又は四半期純損失(△) (百万円)	△733	205	△954	△282	681
純資産額 (百万円)	—	—	20,013	21,160	21,343
総資産額 (百万円)	—	—	45,865	48,391	54,455
1株当たり純資産額 (円)	—	—	416.89	440.80	444.60
1株当たり四半期(当期)純利益 又は四半期純損失(△) (円)	△15.29	4.28	△19.88	△5.88	14.19
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	43.7	39.2
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△9,741	△918	—	—	2,366
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△4,610	△509	—	—	△2,570
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	2,887	△138	—	—	2,479
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	—	—	2,307	14,480	16,046
従業員数 (名)	—	—	2,624	2,498	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 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、第40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40期第3四半期連結累計期間、第39期の潜在株式調整後1株当たり四半期(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) 連結会社の状況

平成21年12月31日現在

従業員数(名)	2,498
---------	-------

(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21年12月31日現在

従業員数(名)	2,370
---------	-------

(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(%)	前年同期比(%)
仲介	5,970	57.1	3.8
販売受託	717	6.9	△24.4
賃貸	2,646	25.3	2.2
不動産販売	1,114	10.7	△46.2
その他	20	0.2	△32.0
消去又は全社	△20	△0.2	—
合計	10,448	100.0	△8.0

(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		合計 収益 (百万円)	前年 同期比 (%)
	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)						
北海道地方	54	700	40	2	43	—	—	43	△31.1
東北地方	131	2,109	108	0	108	23	3	112	△4.9
関東地方	2,343	99,376	4,375	144	4,519	1,786	376	4,896	2.7
中部地方	70	1,611	83	0	84	—	—	84	△3.2
近畿地方	666	15,955	722	19	741	141	24	766	14.2
九州地方	70	1,564	65	0	66	4	0	67	54.4
合計	3,334	121,319	5,395	168	5,564	1,954	405	5,970	3.8

(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)	前年同期比 (%)
	件数(件)	取扱高 (百万円)	手数料 (百万円)			
関東地方	352	16,097	476	56	533	△13.3
近畿地方	57	2,237	59	124	183	△44.5
合計	409	18,334	536	181	717	△24.4

(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)	前年同期比(%)
賃貸(社有)				
住宅	470	—	237	△24.5
オフィス等	—	9,703.92	73	△16.1
小計	470	9,703.92	311	△22.7
転貸(借上)				
住宅	5,095	—	1,559	11.0
オフィス等	—	3,721.03	59	△44.9
小計	5,095	3,721.03	1,618	7.0
管理代行	61,651	—	677	6.4
その他	—	—	39	1.3
合計	—	—	2,646	2.2

(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)	前年同期比(%)
土地	5	253	△32.0
マンション	19	468	△72.2
戸建	1	393	—
合計	25	1,114	△46.2

(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)	前年同期比(%)
ノンアセット	4	△1.5
その他	16	△37.5
合計	20	△32.0

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

2 【事業等のリスク】

当第3四半期連結会計期間における、本四半期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の発生又は前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」について重要な変更はありません。

なお、重要事象等は存在していません。

3 【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の決定又は締結等はありません。

4 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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3四半期連結会計期間におけるわが国経済は、失業率が高水準にあるなど、依然として厳しい状況が続いております。当不動産流通業界におきましては、不動産向け融資の環境に改善は見られず、不動産投資関連市場は停滞が続いております。反面、実需不動産取引においては、販売価格の低下、低金利の継続などを背景に取引件数は増加基調で推移いたしました。

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、主に一般顧客を対象とした仲介取引が増加したものの、販売受託業及び不動産販売業の計上物件が前年同期と比較して減少したことなどにより、営業収益は10,448百万円（前年同期比8.0%減）となりました。また営業損失は531百万円（前年同期は1,352百万円の営業損失）、経常損失は492百万円（前年同期は1,340百万円の経常損失）、四半期純損失は282百万円（前年同期は954百万円の四半期純損失）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、インターネットを活用した営業力の強化を図るなど、一般顧客を対象とした実需取引の取り込みに努めてまいりました。また、ホールセール分野において、企業再生及び不良債権処理等のソリューション事業の取り組みを強化してまいりました。

この結果、大型取引の減少により平均取扱高が低下したものの、取扱件数が増加したため、仲介業における営業収益は5,970百万円（前年同期比3.8%増）、営業損失は61百万円（前年同期は853百万円の営業損失）となりました。

(販売受託)

販売受託業では、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ておりますが、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717百万円（前年同期比24.4%減）、営業損失は160百万円（前年同期は266百万円の営業損失）となりました。

(賃貸)

賃貸業では、管理代行・借上ともに管理戸数が増加したことにより、営業収益は2,646百万円（前年同期比2.2%増）となりましたが、営業利益は空室率の上昇に伴いテナント募集費用などの営業原価が増加したため、407百万円（前年同期比5.4%減）となりました。

(不動産販売)

不動産販売業では、短期回転型の買取再販事業が順調に推移したものの、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1,114百万円（前年同期比46.2%減）、営業利益は136百万円（前年同期比36.6%減）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20百万円（前年同期比32.0%減）、営業損失は34百万円（前年同期は15百万円の営業利益）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2,294百万円減少し、25,286百万円となりました。これは、販売受託業の受託預り金精算などに伴い現金及び預金が1,704百万円減少したことや、販売用不動産が444百万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353百万円減少し、23,105百万円となりました。これは、無形固定資産が116百万円減少したことや、敷金及び保証金が111百万円減少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2,648百万円減少し、48,391百万円となりました。

(負債)

負債は、第2四半期連結会計期間末に比べて2,345百万円減少し、27,230百万円となりました。これは主として、販売受託業の受託預り金が2,139百万円減少したことによるものであります。

(純資産)

純資産は、第2四半期連結会計期間末に比べて302百万円減少し、21,160百万円となりました。これは主として、四半期純損失282百万円の計上によるものであります。

(3) キャッシュ・フローの状況の分析

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1,704百万円減少し、14,480百万円となりました。

当第3四半期連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの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)

営業活動による資金は、1,585百万円減少（前年同期は4,179百万円の減少）いたしました。これは、たな卸資産の販売による増加が436百万円、前受金の増加が336百万円あった一方、受託預り金が2,139百万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、118百万円減少（前年同期は1,582百万円の減少）いたしました。これは有形固定資産の取得による支出が44百万円、無形固定資産の取得による支出が76百万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、0百万円減少（前年同期は2,999百万円の増加）いたしました。これは、自己株式の取得による支出があったこと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

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) 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3 【設備の状況】

(1) 主要な設備の状況

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) 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21年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成22年2月10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21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、ファンネックス・アセット・マネジメント株式会社から平成22年1月6日付で関東財務局長に提出された大量保有報告書により平成21年12月31日現在で以下の株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として当第3四半期会計期間末における実質所有株式数の確認が出来ておりません。

なお、大量保有報告書の内容は以下のとおりであります。

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(%)
ファンネックス・アセット・マネジメント株式会社	東京都千代田区内幸町2丁目2番3号 日比谷国際ビル18階	2,430	5.06

(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、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成21年9月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

① 【発行済株式】

平成21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 900	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 47,996,200	479,962	—
単元未満株式	普通株式 2,900	—	—
発行済株式総数	48,000,000	—	—
総株主の議決権	—	479,962	—

(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) 東急リバブル(株)	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

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21年 4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	665	684	918	1,048	946	855	926	900	865
最低(円)	431	536	660	846	829	716	705	673	750

(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ありません。

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。

なお、前第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)及び前第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)は、改正前の四半期連結財務諸表規則に基づき、当第3四半期連結会計期間(平成21年10月1日から平成21年12月31日まで)及び当第3四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21年12月31日まで)は、改正後の四半期連結財務諸表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)及び前第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並びに当第3四半期連結会計期間(平成21年10月1日から平成21年12月31日まで)及び当第3四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21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21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21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,976	7,543
受取手形及び売掛金	188	340
有価証券	364	8,343
販売用不動産	5,674	7,976
仕掛販売用不動産	1,388	1,084
短期貸付金	8,503	503
その他	3,229	5,009
貸倒引当金	△40	△29
流動資産合計	25,286	30,773
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	4,697	5,020
土地	5,333	5,543
その他（純額）	208	231
有形固定資産合計	※1 10,239	※1 10,795
無形固定資産	3,036	3,276
投資その他の資産		
その他	9,941	9,734
貸倒引当金	△112	△125
投資その他の資産合計	9,829	9,609
固定資産合計	23,105	23,681
資産合計	48,391	54,455

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成21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21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	49	40
短期借入金	4,946	4,596
未払法人税等	308	270
受託預り金	4,423	11,186
賞与引当金	466	1,103
役員賞与引当金	19	15
その他	7,646	6,556
流動負債合計	17,859	23,769
固定負債		
長期借入金	3,610	3,618
退職給付引当金	4,272	3,951
その他	1,488	1,773
固定負債合計	9,370	9,342
負債合計	27,230	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	18,534	18,809
自己株式	△0	△0
株主資本合計	20,874	21,148
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	283	191
評価・換算差額等合計	283	191
少数株主持分	2	3
純資産合計	21,160	21,343
負債純資産合計	48,391	54,455

(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)

	前第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)	当第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日)
営業収益	※2 38,555	※2 37,963
営業原価	36,550	34,639
営業総利益	2,004	3,323
販売費及び一般管理費	※1 3,017	※1 2,820
営業利益又は営業損失(△)	△1,012	503
営業外収益		
受取利息	23	28
受取配当金	27	72
保険配当金	25	25
その他	40	55
営業外収益合計	117	181
営業外費用		
支払利息	56	98
その他	30	20
営業外費用合計	86	118
経常利益又は経常損失(△)	△982	567
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	—
減損損失	—	53
特別損失合計	20	53
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(△)	△978	513
法人税等	△245	308
少数株主利益又は少数株主損失(△)	0	△0
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△733	205

【第3四半期連結会計期間】

(単位：百万円)

	前第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)	当第3四半期連結会計期間 (自平成21年10月1日 至平成21年12月31日)
営業収益	※2 11,361	※2 10,448
営業原価	11,766	10,116
営業総利益又は営業総損失(△)	△404	331
販売費及び一般管理費	※1 947	※1 863
営業損失(△)	△1,352	△531
営業外収益		
受取配当金	14	57
その他	27	22
営業外収益合計	41	79
営業外費用		
支払利息	19	33
投資有価証券売却損	8	—
その他	1	6
営業外費用合計	30	40
経常損失(△)	△1,340	△492
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	△492
法人税等	△383	△210
少数株主損失(△)	△0	△0
四半期純損失(△)	△954	△282

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第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)	当第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21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利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△978	513
減価償却費	847	772
減損損失	—	53
賞与引当金の増減額(△は減少)	△2,061	△637
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△41	4
退職給付引当金の増減額(△は減少)	327	320
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△102	△282
貸倒引当金の増減額(△は減少)	18	△1
受取利息及び受取配当金	△51	△100
支払利息	56	98
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1,732	1,998
立替金の増減額(△は増加)	—	1,744
前受金の増減額(△は減少)	—	791
受託預り金の増減額(△は減少)	△3,430	△6,763
その他	330	806
小計	△6,819	△681
利息及び配当金の受取額	48	51
利息の支払額	△40	△66
法人税等の支払額	△2,928	△222
営業活動によるキャッシュ・フロー	△9,741	△918
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	—	335
有形固定資産の取得による支出	△2,058	△133
有形固定資産の売却による収入	—	298
無形固定資産の取得による支出	△1,687	△265
投資有価証券の取得による支出	—	△289
投資有価証券の出資による支出	—	△500
貸付けによる支出	△940	—
その他	76	46
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,610	△509
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	1,130
長期借入金の返済による支出	—	△788
配当金の支払額	△1,103	△479
その他	△8	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,887	△138
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	△1,566
現金及び現金同等物の期首残高	13,770	16,046
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 2,307	※1 14,480

【継続企業の前提に関する事項】

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21年4月1日 至 平成21年12月31日)	
1 持分法の適用に関する事項の変更	
(1) 持分法非適用関連会社	
① 持分法非適用会社の変更	
前連結会計年度末において持分法非適用関連会社の(有)浜比嘉インベスツメンツは、第1四半期連結会計期間に出資関係が解消されたため、関連会社から除外しております。	
② 変更後の持分法非適用関連会社数	
2社	

【表示方法の変更】

当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)	
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)	
前第3四半期連結累計期間において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「立替金の増減額(△は増加)」及び「前受金の増減額(△は減少)」、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「有価証券の償還による収入」及び「投資有価証券の取得による支出」、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「長期借入金の返済による支出」は主要な増減となったため、当第3四半期連結累計期間は区分掲記しております。なお、前第3四半期連結累計期間の「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含まれている「立替金の増減額(△は増加)」は1,478百万円、「前受金の増減額(△は減少)」は△164百万円、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含まれている「有価証券の償還による収入」は45百万円、「投資有価証券の取得による支出」は△33百万円、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含まれている「長期借入金の返済による支出」は△8百万円であります。	

当第3四半期連結会計期間 (自 平成21年10月1日 至 平成21年12月31日)	
(四半期連結貸借対照表関係)	
前第3四半期連結会計期間において、流動資産の「その他」に含めていた「短期貸付金」は、資産総額の100分の10を超えたため、当第3四半期連結会計期間から区分掲記しております。なお、前第3四半期連結会計期間の流動資産の「その他」に含まれている「短期貸付金」は1,442百万円であります。	

【簡便な会計処理】

当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21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21年4月1日 至 平成21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21年12月31日)			前連結会計年度末 (平成21年3月31日)		
※1 有形固定資産の減価償却累計額 4,069百万円			※1 有形固定資産の減価償却累計額 3,836百万円		
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	23	住宅ローンの保証	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			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	23	—	合計	119	—

(四半期連結損益計算書関係)

第3四半期連結累計期間

前第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)		当第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日至平成21年12月31日)	
※1 販売費及び一般管理費の主なもの		※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	給料手当賞与	786百万円
賞与引当金繰入額	34	賞与引当金繰入額	29
役員賞与引当金繰入額	26	役員賞与引当金繰入額	19
退職給付費用	26	退職給付費用	43
役員退職慰労引当金繰入額	32	役員退職慰労引当金繰入額	10
貸倒引当金繰入額	10	貸倒引当金繰入額	12
※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。		※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

前第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)		当第3四半期連結会計期間 (自平成21年10月1日至平成21年12月31日)	
※1 販売費及び一般管理費の主なもの		※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	給料手当賞与	225百万円
賞与引当金繰入額	34	賞与引当金繰入額	27
役員賞与引当金繰入額	8	役員賞与引当金繰入額	6
退職給付費用	8	退職給付費用	13
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。		※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)

前第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)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)
※1 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	※1 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	現金及び預金 5,976百万円
有価証券 354	有価証券 364
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	短期貸付金(キャッシュ・マネジ メント・システム) 8,503
取得日から償還日までの期間が3 ヶ月を超える債券等 △354	取得日から償還日までの期間が3 ヶ月を超える債券等 △364
現金及び現金同等物 2,307百万円	現金及び現金同等物 14,480百万円

(株主資本等関係)

当第3四半期連結会計期間末(平成21年12月31日)及び当第3四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日
至 平成21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)	1,036

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21年6月22日 定時株主総会	普通株式	479	10	平成21年3月31日	平成21年6月23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。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前第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3四半期連結会計期間(自 平成21年10月1日 至 平成21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	5,967	704	2,640	1,114	20	10,448	—	10,448
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2	12	6	—	—	20	(20)	—
計	5,970	717	2,646	1,114	20	10,469	(20)	10,448
営業利益 又は営業損失(△)	△61	△160	407	136	△34	287	(819)	△531

(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

前第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

当第3四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21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	19,372	1,965	7,930	8,622	72	37,963	—	37,963
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	16	36	15	—	1	71	(71)	—
計	19,389	2,002	7,946	8,622	74	38,034	(71)	37,963
営業利益 又は営業損失(△)	1,351	△615	1,173	1,157	△28	3,040	(2,536)	503

(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】

前第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3四半期連結会計期間(自平成21年10月1日至平成21年12月31日)並びに前第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)及び当第3四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21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。

【海外営業収益】

前第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3四半期連結会計期間(自平成21年10月1日至平成21年12月31日)並びに前第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)及び当第3四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21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。

(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。

(デリバティブ取引関係)

デリバティブ取引の四半期連結会計期間末の契約額等は、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。

(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21年12月31日)	前連結会計年度末 (平成21年3月31日)
440.80円	444.60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21年12月31日)	前連結会計年度末 (平成21年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	21,160	21,343
普通株式に係る純資産額(百万円)	21,157	21,340
差額の主な内訳(百万円)		
少数株主持分	2	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)	1	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)	47,998	47,999

2 1株当たり四半期純利益又は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

前第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)		当第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日)	
1株当たり四半期純損失	15.29円	1株当たり四半期純利益	4.28円
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	—	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	—

(注) 1. 前第3四半期連結累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、当第3四半期連結累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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失の算定上の基礎

項目	前第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)	当第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日)
四半期連結損益計算書上の四半期純利益又は四半期純損失(△)(百万円)	△733	205
普通株式に係る四半期純利益又は四半期純損失(△)(百万円)	△733	205
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

第3四半期連結会計期間

前第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)		当第3四半期連結会計期間 (自平成21年10月1日 至平成21年12月31日)	
1株当たり四半期純損失	19.88円	1株当たり四半期純損失	5.88円
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	—	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	前第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)	当第3四半期連結会計期間 (自平成21年10月1日 至平成21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	282
普通株式に係る四半期純損失(百万円)	954	282
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	47,998

(重要な後発事象)

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。

2 【その他】

第40期(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)中間配当については、平成21年10月30日開催の取締役会において、これを行わない旨を決議いたしました。

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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成22年 2月10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第3四半期連結会計期間(平成21年10月1日から平成21年12月31日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21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21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22年2月10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 【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40期第3四半期(自 平成21年10月1日 至 平成21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。