

2008年度決算説明会

〈補足資料〉



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。

09年3月期実績・10年3月期予想(連結)

2009. 5. 21
東急リバブル株式会社

(百万円未満切捨て)

	09年 3月期 実績		08年 3月期		前年比較	
	比率		比率		差額	増減率
営業収益	54,346	100.0%	68,085	100.0%	△13,739	△20.2%
仲介	27,537	50.7%	38,735	56.9%	△11,197	△28.9%
販売受託	5,026	9.2%	5,262	7.7%	△236	△4.5%
賃貸	10,411	19.2%	9,464	13.9%	947	10.0%
不動産販売	11,351	20.9%	14,329	21.0%	△2,978	△20.8%
その他	210	0.4%	402	0.6%	△191	△47.6%
消去・全社	△190	△0.4%	△108	△0.2%	△82	-
営業原価	48,769	89.7%	53,487	78.6%	△4,717	△8.8%
不動産直接原価	9,123	16.8%	10,721	15.7%	△1,598	△14.9%
営業費	39,646	73.0%	42,765	62.8%	△3,119	△7.3%
営業総利益	5,576	10.3%	14,598	21.4%	△9,021	△61.8%
販売費・一般管理費	3,893	7.2%	4,954	7.3%	△1,061	△21.4%
営業利益	1,683	3.1%	9,644	14.2%	△7,960	△82.5%
営業外収益	156	0.3%	186	0.3%	△30	△16.3%
うち 受取利息・配当金	77		67		10	
営業外費用	175	0.3%	97	0.1%	77	79.7%
うち 支払利息	77		79		△1	
経常利益	1,664	3.1%	9,733	14.3%	△8,068	△82.9%
特別利益	164	0.3%	304	0.4%	△139	△45.9%
固定資産売却益	140		285		△144	
保険差益	23		-		23	
貸倒引当金戻入額	-		18		△18	
特別損失	277	0.5%	-	-	277	-
減損損失	145		-		145	
固定資産売却損	111		-		111	
固定資産圧縮損	20		-		20	
税金等調整前当期純利益	1,551	2.9%	10,037	14.7%	△8,485	△84.5%
法人税等	869		4,313		△3,443	
少数株主利益	0		21		△21	
当期純利益	681	1.3%	5,702	8.4%	△5,020	△88.1%

	10年3月期 予想		09年比較	
	比率		差額	増減率
営業収益	52,500	100.0%	△1,846	△3.4%
仲介	27,991	53.3%	454	1.6%
販売受託	3,295	6.3%	△1,730	△34.4%
賃貸	10,849	20.7%	437	4.2%
不動産販売	10,318	19.7%	△1,033	△9.1%
その他	131	0.3%	△78	△37.4%
消去・全社	△86	△0.2%	104	-
営業原価	47,742	90.9%	△1,027	△2.1%
不動産直接原価	8,741	16.7%	△381	△4.2%
営業費	39,000	74.3%	△645	△1.6%
営業総利益	4,757	9.1%	△818	△14.7%
販売費・一般管理費	3,777	7.2%	△115	△3.0%
営業利益	980	1.9%	△703	△41.8%
営業外収益	85	0.2%	△71	△45.5%
うち 受取利息・配当金	33		△44	
営業外費用	205	0.4%	29	17.1%
うち 支払利息	183		105	
経常利益	860	1.6%	△804	△48.3%
特別利益	-	-	△164	-
固定資産売却益	-		△140	
保険差益	-		△23	
貸倒引当金戻入額	-		-	
特別損失	-	-	△277	-
減損損失	-		△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	860	1.6%	△691	△44.6%
法人税等	510		△359	
少数株主利益	-		△0	
当期純利益	350	0.7%	△331	△48.6%

* 連結子会社 9社

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

	営業収益		経常利益		当期純利益	
	単独	連単倍率	単独	連単倍率	単独	連単倍率
09年3月期 実績	48,000	1.13 倍	1,040	1.60 倍	381	1.79 倍
10年3月期 予想	46,600	1.13	300	2.87	30	11.67

* 仲介セグメント（連結）

2009. 5. 21
東急リハバル株式会社

(百万円未満切捨て)

	09年 3月期		08年 3月期		前年比較	
	実績		実績		差額	
		比率		比率		増減率
営業収益	27,537	100.0%	38,735	100.0%	△11,197	△28.9%
首都圏	22,935	83.3%	33,449	86.4%	△10,513	△31.4%
関西圏	3,010	10.9%	3,433	8.9%	△422	△12.3%
その他	1,591	5.8%	1,852	4.8%	△261	△14.1%
売買仲介	25,412	92.3%	36,399	94.0%	△10,987	△30.2%
リテール	20,931	82.4%	27,740	76.2%	△6,808	△24.5%
うち首都圏	16,916	80.8%	23,201	83.6%	△6,285	△27.1%
ホール	4,480	17.6%	8,658	23.8%	△4,178	△48.3%
賃貸仲介	2,125	7.7%	2,335	6.0%	△210	△9.0%
営業利益	1,727	6.3%	9,169	23.7%	△7,442	△81.2%
売買仲介	1,768	7.0%	9,248	25.4%	△7,479	△80.9%
賃貸仲介	△40	△1.9%	△78	△3.4%	37	-
<売買仲介>						
* 取扱件数	13,395	100.0%	14,717	100.0%	△1,322	△9.0%
リテール	12,570	93.8%	13,847	94.1%	△1,277	△9.2%
うち首都圏	8,838	70.3%	9,956	71.9%	△1,118	△11.2%
ホール	825	6.2%	870	5.9%	△45	△5.2%
* 取扱高	549,321	100.0%	855,272	100.0%	△305,950	△35.8%
リテール	435,637	79.3%	605,130	70.8%	△169,492	△28.0%
うち首都圏	354,070	81.3%	507,471	83.9%	△153,401	△30.2%
ホール	113,683	20.7%	250,141	29.2%	△136,457	△54.6%
* 平均取扱高	41.0		58.1		△17.1	△29.4%
リテール	34.7		43.7		△9.0	△20.7%
うち首都圏	40.1		50.9		△10.9	△21.4%
ホール	137.8		287.5		△149.7	△52.1%
* 平均手数料率	4.5%		4.2%			
リテール	4.7%		4.5%			
うち首都圏	4.7%		4.5%			
ホール	3.6%		3.4%			
* 店舗(期末)	(09年3月) 117		(08年3月) 120			
<賃貸仲介>						
* 取扱件数	9,846	100.0%	10,990	100.0%	△1,144	△10.4%
うち首都圏	8,867	90.1%	10,024	91.2%	△1,157	△11.5%

	10年 3月期		09年比較	
	予想		差額	
		比率		増減率
	27,991	100.0%	454	1.6%
	23,356	83.4%	421	1.8%
	3,146	11.2%	135	4.5%
	1,488	5.3%	△102	△6.5%
	25,704	91.8%	292	1.2%
	21,229	82.6%	298	1.4%
	17,137	80.7%	221	1.3%
	4,474	17.4%	△5	△0.1%
	2,287	8.2%	161	7.6%
	2,294	8.2%	566	32.8%
	2,198	8.6%	429	24.3%
	96	4.2%	137	-
	15,082	100.0%	1,687	12.6%
	14,192	94.1%	1,622	12.9%
	10,264	72.3%	1,426	16.1%
	890	5.9%	65	7.9%
	572,298	100.0%	22,977	4.2%
	444,698	77.7%	9,060	2.1%
	361,204	81.2%	7,133	2.0%
	127,600	22.3%	13,916	12.2%
	37.9		△3.1	△7.5%
	31.3		△3.3	△9.6%
	35.2		△4.9	△12.2%
	143.4		5.6	4.0%
	4.5%			
	4.7%			
	4.7%			
	3.5%			
	(10年3月) 118			
	10,797	100.0%	951	9.7%
	9,665	89.5%	798	9.0%

* 販売受託セグメント（連結）

2009. 5. 21
東急リバブル株式会社

（百万円未満切捨て）

	09年 3月期		08年 3月期			
	実績		実績		前年比較	
		比率		比率	差額	増減率
営業収益	5,026	100.0%	5,262	100.0%	△236	△4.5%
首都圏	3,802	75.7%	4,224	80.3%	△421	△10.0%
関西圏	1,216	24.2%	1,020	19.4%	195	19.2%
その他	7	0.2%	17	0.3%	△9	△56.7%
東急不動産	1,715	34.1%	1,840	35.0%	△125	△6.8%
東京急行電鉄	807	16.1%	564	10.7%	242	42.9%
その他	2,179	43.4%	2,621	49.8%	△442	△16.9%
付帯収入	324	6.4%	234	4.5%	89	38.1%
営業利益	231	4.6%	437	8.3%	△206	△47.1%
* 取扱件数（件）	3,840	100.0%	4,030	100.0%	△190	△4.7%
首都圏	2,468	64.3%	2,887	71.6%	△419	△14.5%
関西圏	1,366	35.6%	1,130	28.0%	236	20.9%
その他	6	0.2%	13	0.3%	△7	△53.8%
* 取扱高	164,433	100.0%	167,238	100.0%	△2,805	△1.7%
首都圏	122,686	74.6%	133,024	79.5%	△10,338	△7.8%
関西圏	41,558	25.3%	33,776	20.2%	7,781	23.0%
その他	188	0.1%	437	0.3%	△248	△56.9%
* 平均取扱高	42.8		41.4		1.3	
うち首都圏	49.7		46.0		3.6	

	10年 3月期		09年比較	
	予想		09年比較	
		比率	差額	増減率
	3,295	100.0%	△1,730	△34.4%
	2,712	82.3%	△1,089	△28.7%
	582	17.7%	△633	△52.1%
	-	-	△7	-
	1,183	35.9%	△531	△31.0%
	617	18.7%	△190	△23.5%
	960	29.2%	△1,218	△55.9%
	533	16.2%	209	64.7%
	△349	△10.6%	△580	-
	2,010	100.0%	△1,830	△47.7%
	1,718	85.5%	△750	△30.4%
	292	14.5%	△1,074	△78.6%
	-	-	△6	-
	94,007	100.0%	△70,425	△42.8%
	84,294	89.7%	△38,391	△31.3%
	9,712	10.3%	△31,845	△76.6%
	-	-	△188	-
	46.7		3.9	
	49.0		△0.6	

* 賃貸セグメント（連結）

2009. 5. 21
東急リパブル株式会社

（百万円未満切捨て）

	09年 3月期 実績		08年 3月期 実績		前年比較	
	比率	実績	比率	実績	差額	増減率
営業収益	10,411	100.0%	9,464	100.0%	947	10.0%
賃貸(社有)	1,641	15.8%	1,560	16.5%	81	5.2%
転貸(借上)	6,055	58.2%	5,285	55.8%	770	14.6%
管理代行	2,583	24.8%	2,475	26.2%	108	4.4%
その他	130	1.3%	143	1.5%	△12	△8.6%
営業利益	1,857	17.8%	1,677	17.7%	179	10.7%
賃貸(社有)	911	55.5%	881	56.5%	29	3.4%
転貸(借上)	285	4.7%	229	4.3%	56	24.5%
管理代行	623	24.2%	522	21.1%	101	19.3%
その他	36	27.8%	43	30.6%	△7	△17.0%
		管理		管理		増減
		戸数・面積		戸数・面積		戸数・面積
* 賃貸(社有)		(戸・㎡)		(戸・㎡)		(戸・㎡)
住宅	1,269	544	1,141	598	127	△54
オフィス等	372	10,089.92	418	9,682.98	△46	406.94
* 転貸(借上)		(戸・㎡)		(戸・㎡)		(戸・㎡)
住宅	5,644	4,813	4,834	4,024	810	789
オフィス等	410	7,568.24	450	7,568.24	△39	-
* 管理代行		(戸)		(戸)		(戸)
代行業務	1,943	20,064	1,889	19,798	53	266
社宅代行	640	39,675	585	36,043	54	3,632
計		59,739		55,841		3,898

	10年 3月期 予想		09年比較	
	比率	予想	差額	増減率
	10,849	100.0%	437	4.2%
賃貸(社有)	1,324	12.2%	△316	△19.3%
転貸(借上)	6,779	62.5%	723	11.9%
管理代行	2,605	24.0%	21	0.8%
その他	139	1.3%	8	6.5%
営業利益	1,666	15.4%	△191	△10.3%
賃貸(社有)	725	54.7%	△186	△20.4%
転貸(借上)	318	4.7%	32	11.5%
管理代行	585	22.5%	△38	△6.1%
その他	36	26.4%	0	1.2%
		管理		増減
		戸数・面積		戸数・面積
* 賃貸(社有)		(戸・㎡)		(戸・㎡)
住宅	1,023	458	△245	△86
オフィス等	301	9,031.85	△70	△1,058.07
* 転貸(借上)		(戸・㎡)		(戸・㎡)
住宅	6,345	5,363	701	550
オフィス等	433	7,759.59	22	191.35
* 管理代行		(戸)		(戸)
代行業務	1,932	22,208	△11	2,144
社宅代行	673	45,165	33	5,490
計		67,373		7,634

* 不動産販売セグメント（連結）

2009. 5. 21
東急リパブル株式会社
(百万円未満切捨て)

	09年 3月期 実績		08年 3月期 実績		前年比較	
		比率		比率	差額	増減率
営業収益	11,351	100.0%	14,329	100.0%	△2,978	△20.8%
営業利益	1,384	12.2%	2,650	18.5%	△1,266	△47.8%

	10年 3月期 予想		09年比較	
		比率	差額	増減率
	10,318	100.0%	△1,033	△9.1%
	712	6.9%	△671	△48.5%

* その他セグメント（連結）

(百万円未満切捨て)

	09年 3月期 実績		08年 3月期 実績		前年比較	
		比率		比率	差額	増減率
営業収益	210	100.0%	402	100.0%	△191	△47.6%
営業利益	105	50.3%	273	68.0%	△167	△61.3%

	10年 3月期 予想		09年比較	
		比率	差額	増減率
	131	100.0%	△78	△37.4%
	99	75.4%	△6	△6.1%

* 消去・全社（連結）

(百万円未満切捨て)

	09年 3月期 実績		08年 3月期 実績		前年比較	
		比率		比率	差額	増減率
営業収益	△190	-	△108	-	△82	-
営業利益	△3,622	-	△4,565	-	942	-

	10年 3月期 予想		09年比較	
		比率	差額	増減率
	△86	-	104	-
	△3,442	-	180	-

* 連結貸借対照表

(百万円未満切捨て)

	2009年3月31日		2008年3月31日		比較	
		比率		比率	差額	増減率
資産	54,455	100.0%	53,313	100.0%	1,141	2.1%
現金・預金	7,543	13.9%	9,320	17.5%	△1,776	△19.1%
たな卸資産	9,060	16.6%	9,735	18.3%	△674	△6.9%
繰延税金資産	937	1.7%	1,760	3.3%	△823	△46.8%
立替金	3,386	6.2%	3,321	6.2%	65	2.0%
その他	9,845	18.1%	5,719	10.7%	4,125	72.1%
流動資産	30,773	56.5%	29,857	56.0%	916	3.1%
有形固定資産	10,795	19.8%	10,949	20.5%	△153	△1.4%
無形固定資産	3,276	6.0%	2,144	4.0%	1,132	52.8%
投資有価証券	2,283	4.2%	3,276	6.1%	△993	△30.3%
差入保証金敷金	3,660	6.7%	3,774	7.1%	△113	△3.0%
繰延税金資産	1,669	3.1%	1,279	2.4%	390	30.5%
その他	1,995	3.7%	2,031	3.8%	△35	△1.8%
固定資産	23,681	43.5%	23,455	44.0%	225	1.0%
負債	33,111	60.8%	31,321	58.8%	1,789	5.7%
借入金	8,214	15.1%	4,630	8.7%	3,584	77.4%
未払金	1,357	2.5%	2,171	4.1%	△813	△37.5%
未払法人税等	270	0.5%	2,888	5.4%	△2,618	△90.6%
前受金	1,921	3.5%	2,135	4.0%	△213	△10.0%
受託預り金	11,186	20.5%	7,003	13.1%	4,183	59.7%
預り金	2,434	4.5%	2,685	5.0%	△250	△9.3%
賞与引当金	1,103	2.0%	2,639	5.0%	△1,536	△58.2%
退職給付引当金	3,951	7.3%	3,522	6.6%	428	12.2%
その他	2,671	4.9%	3,645	6.8%	△973	△26.7%
純資産	21,343	39.2%	21,991	41.2%	△648	△2.9%
資本金	1,396	2.6%	1,396	2.6%	-	-
資本剰余金	944	1.7%	944	1.8%	-	-
利益剰余金	18,809	34.5%	19,232	36.1%	△422	△2.2%
自己株式	△0	△0.0%	△0	△0.0%	△0	-
その他有価証券評価差額金	191	0.4%	361	0.7%	△169	△47.0%
少数株主持分	3	0.0%	58	0.1%	△55	△94.7%

* 連結キャッシュ・フロー計算書

(百万円未満切捨て)

	09年 3月期		
		前年同期	比較
営業活動によるCF	2,366	△8,370	10,737
除 受託預り金	△1,816	2,106	△3,922
投資活動によるCF	△2,570	△2,026	△544
小計	△204	△10,396	10,192
除 受託預り金	△4,387	80	△4,467
財務活動によるCF	2,479	△2,603	5,083
現金及び現金同等物の増減額	2,275	△12,999	15,275
除 受託預り金	△1,907	△2,523	615
現金及び現金同等物の期末残高	16,046	13,770	2,275

	連単倍率	単独	連結単独
資産	1.03 倍	52,691	1,763
負債	1.04	31,732	1,379
純資産	1.02	20,959	383

09年3月期 実績 ・ 10年3月期 予想 (単独)

2009. 5. 21
東急リパブル株式会社

	09年 3月期 実績		08年3月期 実績		前年比較	
	金額	比率	金額	比率	差額	増減率
営業収益	48,000	100.0%	64,021	100.0%	△16,021	△25.0%
仲介	26,934	56.1%	37,974	59.3%	△11,039	△29.1%
販売受託	4,945	10.3%	5,184	8.1%	△238	△4.6%
賃貸	6,678	13.9%	6,165	9.6%	513	8.3%
不動産販売	9,253	19.3%	14,329	22.4%	△5,075	△35.4%
その他	187	0.4%	368	0.6%	△180	△49.1%
営業原価	43,209	90.0%	49,686	77.6%	△6,476	△13.0%
不動産直接原価	7,604	15.8%	10,720	16.7%	△3,116	△29.1%
営業費	35,604	74.2%	38,965	60.9%	△3,360	△8.6%
営業総利益	4,790	10.0%	14,335	22.4%	△9,544	△66.6%
販売費・一般管理費	3,893	8.1%	4,954	7.7%	△1,061	△21.4%
営業利益	897	1.9%	9,380	14.7%	△8,482	△90.4%
営業外収益	317	0.7%	260	0.4%	56	21.8%
うち 受取利息・配当金	224		146		78	
営業外費用	174	0.4%	76	0.1%	97	126.8%
うち 支払利息	77		47		30	
経常利益	1,040	2.2%	9,564	14.9%	△8,523	△89.1%
特別利益	23	0.0%	23	0.0%	△0	△0.2%
貸倒引当金戻入額	-		23		△23	
保険差益	23		-		23	
特別損失	50	0.1%	-	-	50	-
減損損失	30		-		30	
固定資産圧縮損	20		-		20	
税引前当期純利益	1,014	2.1%	9,588	15.0%	△8,574	△89.4%
法人税等	633		4,125		△3,492	
当期純利益	381	0.8%	5,463	8.5%	△5,081	△93.0%

* 一株当たり 配当

10円

34円

(百万円未満切捨て)

	10年3月期 予想		09年比較	
	金額	比率	差額	増減率
営業収益	46,600	100.0%	△1,400	△2.9%
仲介	27,085	58.1%	150	0.6%
販売受託	3,148	6.8%	△1,796	△36.3%
賃貸	6,875	14.8%	196	2.9%
不動産販売	9,368	20.1%	114	1.2%
その他	121	0.3%	△65	△35.0%
営業原価	42,522	91.2%	△687	△1.6%
不動産直接原価	8,136	17.5%	531	7.0%
営業費	34,385	73.8%	△1,218	△3.4%
営業総利益	4,077	8.8%	△712	△14.9%
販売費・一般管理費	3,777	8.1%	△115	△3.0%
営業利益	300	0.6%	△597	△66.6%
営業外収益	200	0.4%	△117	△37.0%
うち 受取利息・配当金	131		△93	
営業外費用	200	0.4%	25	14.8%
うち 支払利息	178		101	
経常利益	300	0.6%	△740	△71.2%
特別利益	-	-	△23	-
貸倒引当金戻入額	-		-	
保険差益	-		△23	
特別損失	-	-	△50	-
減損損失	-		△30	
固定資産圧縮損	-		△20	
税引前当期純利益	300	0.6%	△714	△70.4%
法人税等	270		△363	
当期純利益	30	0.1%	△351	△92.1%

10円

* 貸借対照表（単独）

（百万円未満切捨て）

	2009年3月31日		2008年3月31日		比較	
		比率		比率	差額	増減率
資産	52,691	100.0%	51,686	100.0%	1,005	1.9%
現金・預金	6,597	12.5%	8,544	16.5%	△1,946	△22.8%
たな卸資産	8,451	16.0%	8,214	15.9%	236	2.9%
繰延税金資産	895	1.7%	1,727	3.3%	△832	△48.2%
立替金	3,387	6.4%	3,314	6.4%	73	2.2%
その他	9,275	17.6%	8,950	17.3%	324	3.6%
流動資産	28,608	54.3%	30,752	59.5%	△2,143	△7.0%
有形固定資産	4,633	8.8%	4,939	9.6%	△306	△6.2%
無形固定資産	3,262	6.2%	2,120	4.1%	1,142	53.9%
投資有価証券	1,583	3.0%	2,497	4.8%	△913	△36.6%
差入保証金敷金	3,589	6.8%	3,707	7.2%	△118	△3.2%
繰延税金資産	1,506	2.9%	1,160	2.2%	345	29.8%
その他	9,508	18.0%	6,508	12.6%	3,000	46.1%
固定資産	24,083	45.7%	20,933	40.5%	3,149	15.0%
負債	31,732	60.2%	29,833	57.7%	1,898	6.4%
借入金	8,214	15.6%	4,630	9.0%	3,584	77.4%
未払金	1,341	2.5%	2,132	4.1%	△791	△37.1%
未払法人税等	73	0.1%	2,762	5.3%	△2,688	△97.3%
前受金	1,719	3.3%	1,937	3.7%	△217	△11.2%
受託預り金	11,186	21.2%	7,003	13.5%	4,183	59.7%
預り金	2,244	4.3%	2,518	4.9%	△274	△10.9%
賞与引当金	1,063	2.0%	2,597	5.0%	△1,533	△59.1%
退職給付引当金	3,915	7.4%	3,494	6.8%	420	12.0%
その他	1,974	3.7%	2,758	5.3%	△784	△28.4%
純資産	20,959	39.8%	21,852	42.3%	△893	△4.1%
資本金	1,396	2.6%	1,396	2.7%	-	-
資本剰余金	944	1.8%	944	1.8%	-	-
利益剰余金	18,428	35.0%	19,151	37.1%	△722	△3.8%
自己株式	△0	△0.0%	△0	△0.0%	△0	-
その他有価証券評価差額金	191	0.4%	361	0.7%	△169	△47.0%