

2009年度決算説明会

目次

- 経営環境・市場動向 ……1
- 2009年度 連結決算概要 ……6
- 2010年度 連結予想 ……12

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。

経営環境・市場動向

外部環境

国内景気は、新興国の高成長を背景とした企業業績の拡大に伴い、設備投資や雇用に持ち直しの動きが出るなど、二番底懸念は、薄らぎつつあるものの、長引くデフレの出口は見えず、依然として下振れリスクが存在。

不動産業界

【売買仲介市場】…リテールは売り物件の減少続くが、取引は堅調、ホールセールは資金調達面での改善が見られ、買い手の状況に変化の兆し

- リテール
 - ・全体の成約件数は増加し、取引堅調。(東日本レインズ)
 - ・売り受付の減少は継続しており、売り在庫は品薄傾向(東日本レインズ)
- ホールセール
 - ・リートが増資・起債などにより、物件購入を再開
 - ・リファイナンスや融資期限の延長により、市場への物件放出は限定的

【新築市場】…新規供給抑制、価格調整に伴い販売在庫が減少、2010年は供給物件が増加する見込み

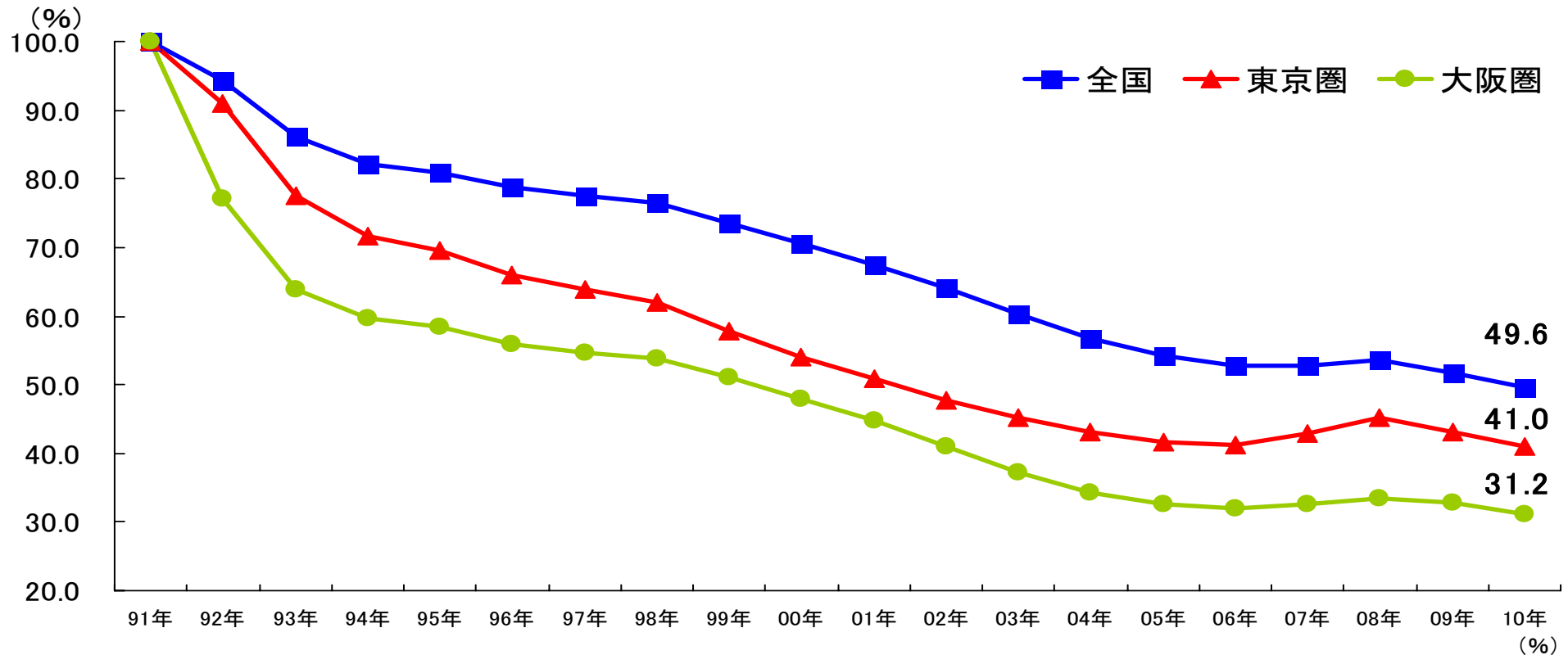
- マンション
 - ・2009年の首都圏の供給戸数は3万6千戸と前年比16.8%減少し、17年ぶりの4万戸割れ(不動産経済研究所)
 - ・2010年の供給は4万3千戸となり、前年比18.2%増加する見込み(不動産経済研究所)
 - ・新規供給の抑制、価格調整により販売在庫は4年ぶりに減少(不動産経済研究所)

【賃貸市場】…賃貸住宅は、成約件数の減少続く、賃貸オフィスは空室率の上昇に伴い賃料は下落傾向

- 賃貸住宅
 - ・2009年度の貸家の新設住宅着工戸数は、30%減少(国土交通省)
 - ・首都圏の成約件数は減少傾向継続
- 賃貸オフィス
 - ・都心5区の空室率は8.8%とオフィス供給が過剰だった2003年を上回る高水準(三鬼商事)
 - ・都心5区の平均賃料は下落傾向(三鬼商事)

●公示地価 住宅地の推移(ピーク比)

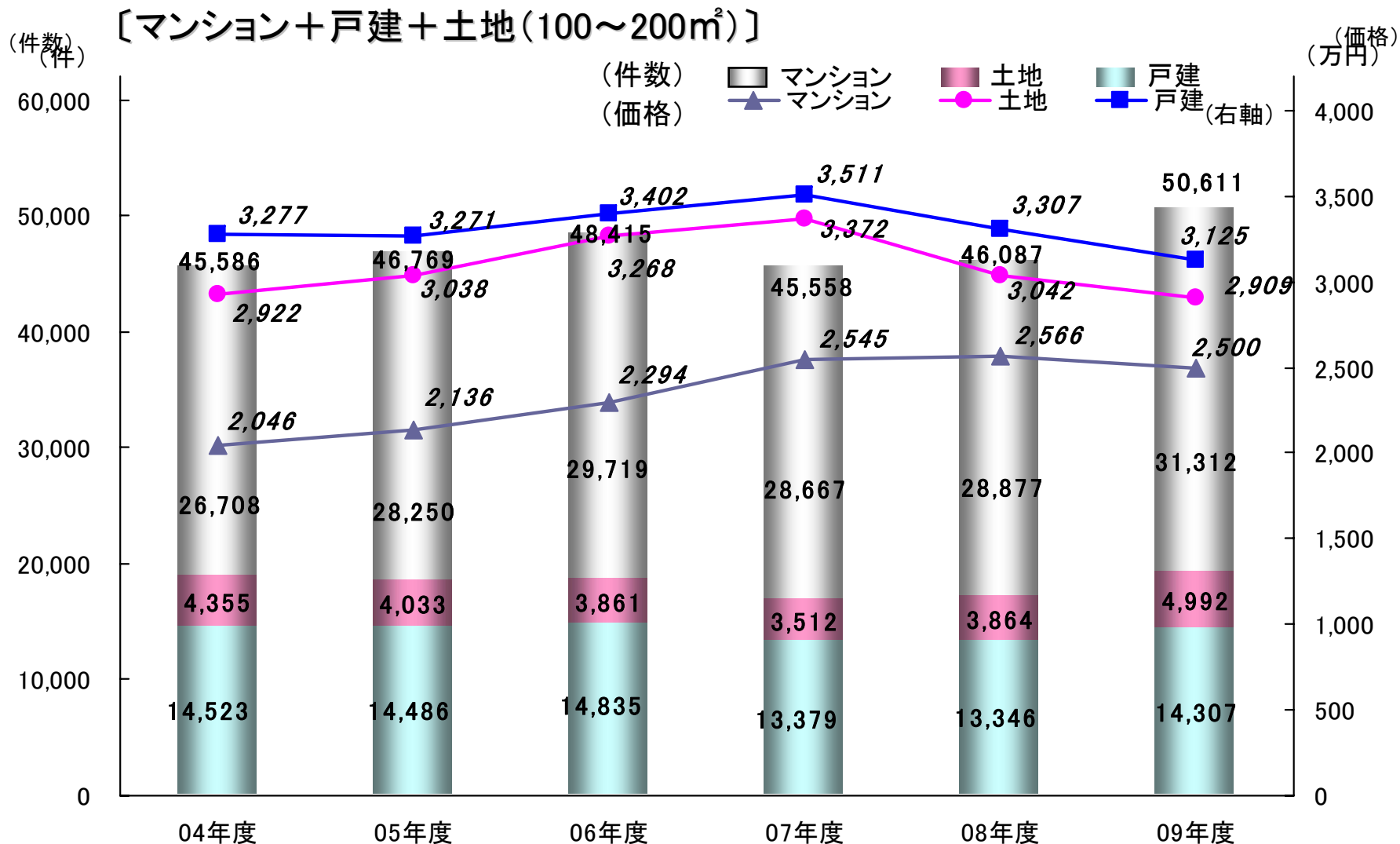
■住宅地の地価は、2年連続で前年を下回り、下落率は前年から拡大。東京圏、大阪圏は全国平均を上回る下落。



		91年	92年	93年	94年	95年	96年	97年	98年	99年	00年	01年	02年	03年	04年	05年	06年	07年	08年	09年	10年
ピーク比	全国	100.0	94.4	86.2	82.1	80.8	78.7	77.5	76.4	73.5	70.5	67.5	64.0	60.3	56.8	54.2	52.8	52.8	53.5	51.8	49.6
	東京圏	100.0	90.9	77.6	71.6	69.5	66.0	63.8	61.9	57.9	54.0	50.8	47.8	45.2	43.0	41.7	41.3	42.8	45.1	43.1	41.0
	大阪圏	100.0	77.1	63.9	59.6	58.4	55.9	54.7	53.9	51.1	48.0	44.7	40.9	37.3	34.3	32.5	32.0	32.6	33.5	32.8	31.2
対前年	全国	10.7	△ 5.6	△ 8.7	△ 4.7	△ 1.6	△ 2.6	△ 1.6	△ 1.4	△ 3.8	△ 4.1	△ 4.2	△ 5.2	△ 5.8	△ 5.7	△ 4.6	△ 2.7	0.1	1.3	△ 3.2	△ 4.2
	東京圏	6.6	△ 9.1	△ 14.6	△ 7.8	△ 2.9	△ 5.0	△ 3.4	△ 3.0	△ 6.4	△ 6.8	△ 5.8	△ 5.9	△ 5.6	△ 4.7	△ 3.2	△ 0.9	3.6	5.5	△ 4.4	△ 4.9
	大阪圏	6.5	△ 22.9	△ 17.1	△ 6.8	△ 1.9	△ 4.3	△ 2.2	△ 1.5	△ 5.2	△ 6.1	△ 6.7	△ 8.6	△ 8.8	△ 8.0	△ 5.2	△ 1.6	1.8	2.7	△ 2.0	△ 4.8

●首都圏中古物件成約件数・平均価格推移

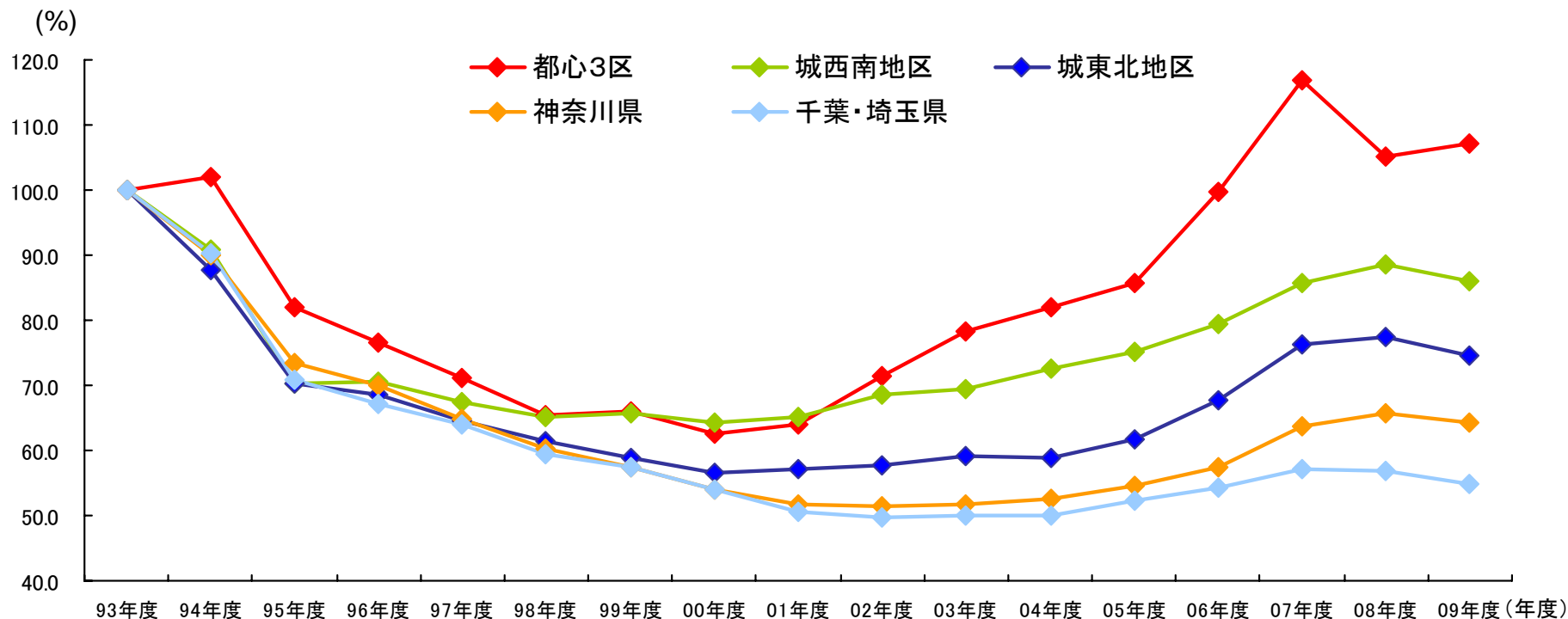
■成約件数はマンション、土地が過去最高。平均価格は、全ての種別で下落傾向。



●首都圏中古マンション地域別平均価格推移

■都心3区は、再び上昇に転じたが、千葉・埼玉に続き城西南、城東北、神奈川も、下落に転じた。

成約ベース

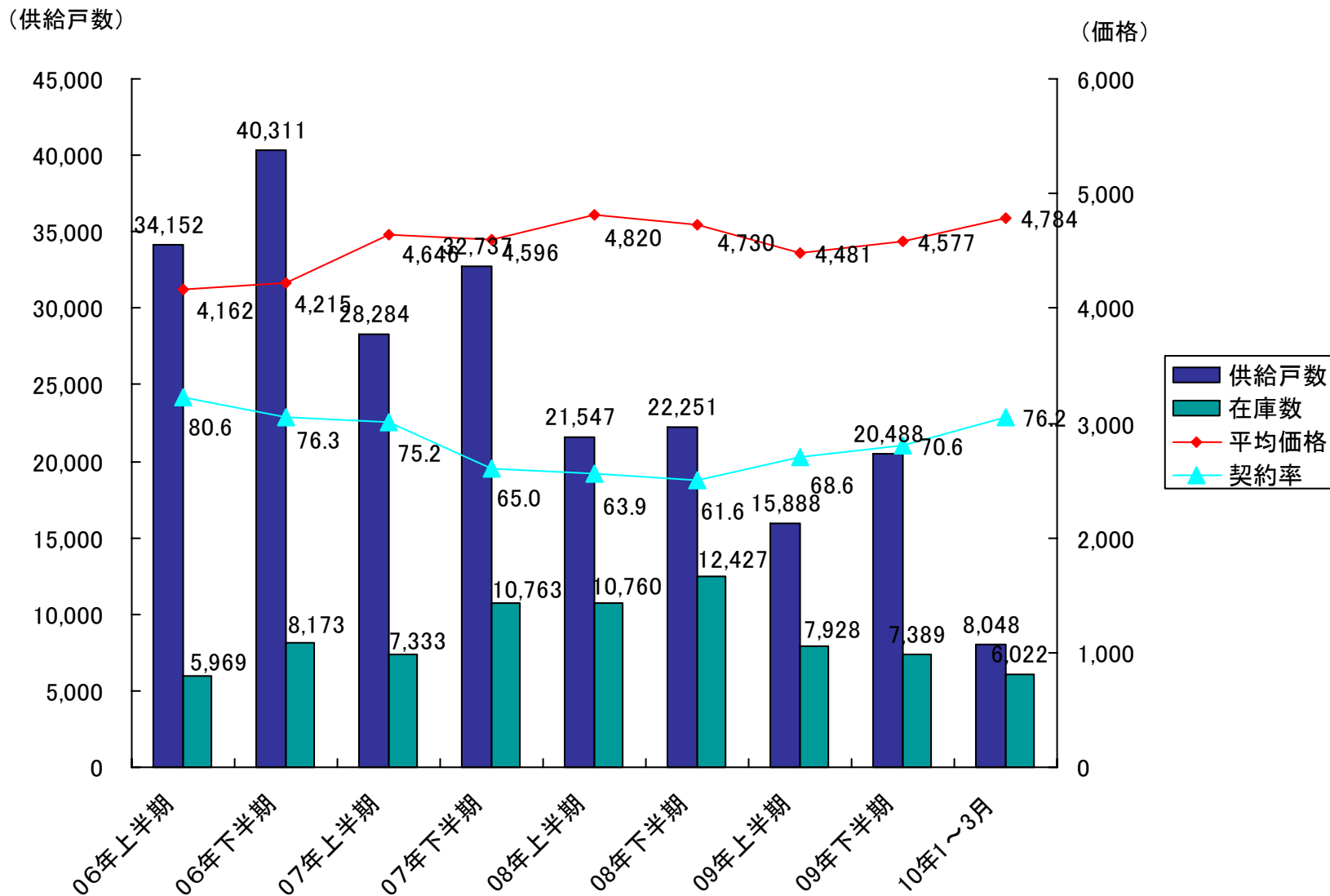


(万円)

	93年度	94年度	95年度	96年度	97年度	98年度	99年度	00年度	01年度	02年度	03年度	04年度	05年度	06年度	07年度	08年度	09年度
都心3区	4,427	4,519	3,636	3,394	3,149	2,893	2,916	2,767	2,834	3,154	3,467	3,626	3,790	4,409	5,179	4,653	4,746
城西南地区	4,175	3,790	2,931	2,954	2,809	2,717	2,745	2,688	2,723	2,863	2,895	3,028	3,138	3,313	3,573	3,693	3,588
城東北地区	3,673	3,225	2,580	2,521	2,374	2,257	2,165	2,081	2,099	2,118	2,172	2,162	2,270	2,492	2,805	2,839	2,745
神奈川県	3,688	3,318	2,704	2,582	2,394	2,225	2,116	1,995	1,903	1,892	1,906	1,940	2,013	2,118	2,346	2,419	2,370
千葉・埼玉県	2,998	2,704	2,130	2,011	1,915	1,779	1,719	1,621	1,513	1,490	1,496	1,498	1,570	1,626	1,711	1,706	1,649

●首都圏新築マンション市場動向

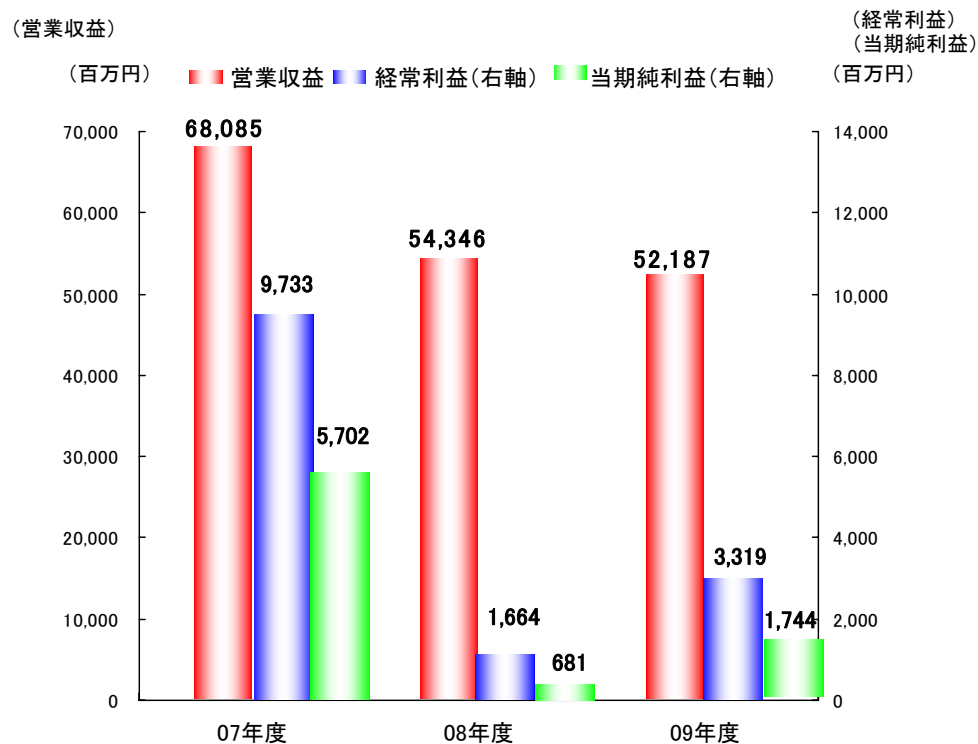
■平均価格は上昇するも、契約率は70%を超え、順調に推移。販売在庫は減少継続。



09年度 連結決算概要

●09年度実績(連結P/L)

	09年度 実績	前年度比 (増減率)	10/30発表 修正予想比 (増減率)
営業収益	52,187	△2,159 (△4.0%)	△2,512 (△4.6%)
営業利益	3,249	1,565 (93.0%)	1,329 (69.2%)
経常利益	3,319	1,654 (99.4%)	1,439 (76.6%)
特別損益	△75	38 (-)	224 (-)
当期純利益	1,744	1,063 (156.1%)	924 (112.7%)



【連結子会社10社】

仲介業	東急リバブル札幌、東急リバブル東北、東急リバブル名古屋、東急リバブル九州、ティ・エル
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・ピーエイ、リバブルアセットマネジメント、東京レジデンシャルサービス

●09年度実績(セグメント別)

営業収益

(百万円)

	09年度実績	構成比(%)	前年度比(増減率)	10/30発表修正予想比(増減率)
合計	52,187	100	△2,159 (△ 4.0%)	△2,512 (△ 4.6%)
仲介	27,800	53.3	262 (1.0%)	△186 (△ 0.7%)
販売受託	3,749	7.2	△1,276 (△25.4%)	460 (14.0%)
賃貸	10,694	20.5	282 (2.7%)	△71 (△ 0.7%)
不動産販売	9,851	18.9	△1,500 (△ 13.2%)	△2,770 (△22.0%)
その他	197	0.4	△13 (△ 6.2%)	48 (32.4%)

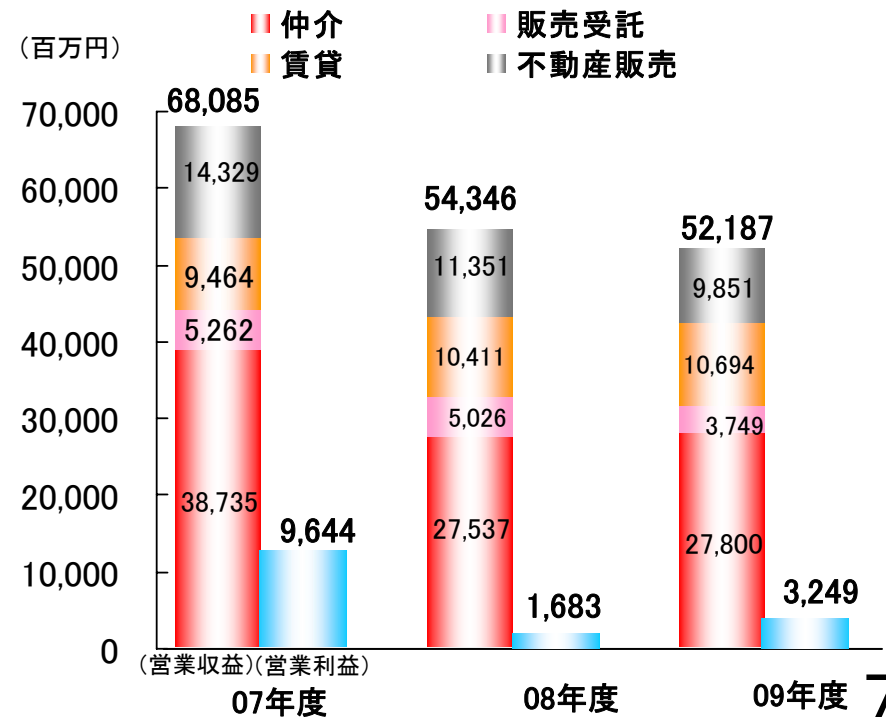
増減要因(対前年度比)

- 仲介** :リテール・平均価格が、低下(△7.3%)したものの、取引件数が増加(9.6%)し、増収
- 販売受託** :ホール・大型取引の減少により、平均価格が低下(△14.4%)したものの、取引件数が増加(8.2%)し、増収
- 販売受託** :前年度に比べ計上件数が減少(首都圏△244件、関西△1,142件)し、減収 ※関西の減少は、東急不動産の供給物件について同社へ販売業務を移管したことによるもの
- 賃貸** :借上、代行の管理戸数拡大により増収
- 不動産販売** :優良案件に絞り、厳選して取り組んだ結果、減収
- その他** :SPGの配当減等により減収

営業利益

(百万円)

	09年度実績	前年度比(増減率)	10/30発表修正予想比(増減率)
合計	3,249	1,565 (93.0%)	1,329 (69.2%)
仲介	3,434	1,707 (98.8%)	612 (21.7%)
販売受託	235	4 (1.8%)	503 (-)
賃貸	1,535	△321 (△ 17.3%)	28 (1.9%)
不動産販売	1,434	50 (3.6%)	168 (13.3%)
その他	△8	△114 (-)	△51 (-)
消去又は全社	△3,382	240 (-)	66 (-)



●売買仲介主要営業指標

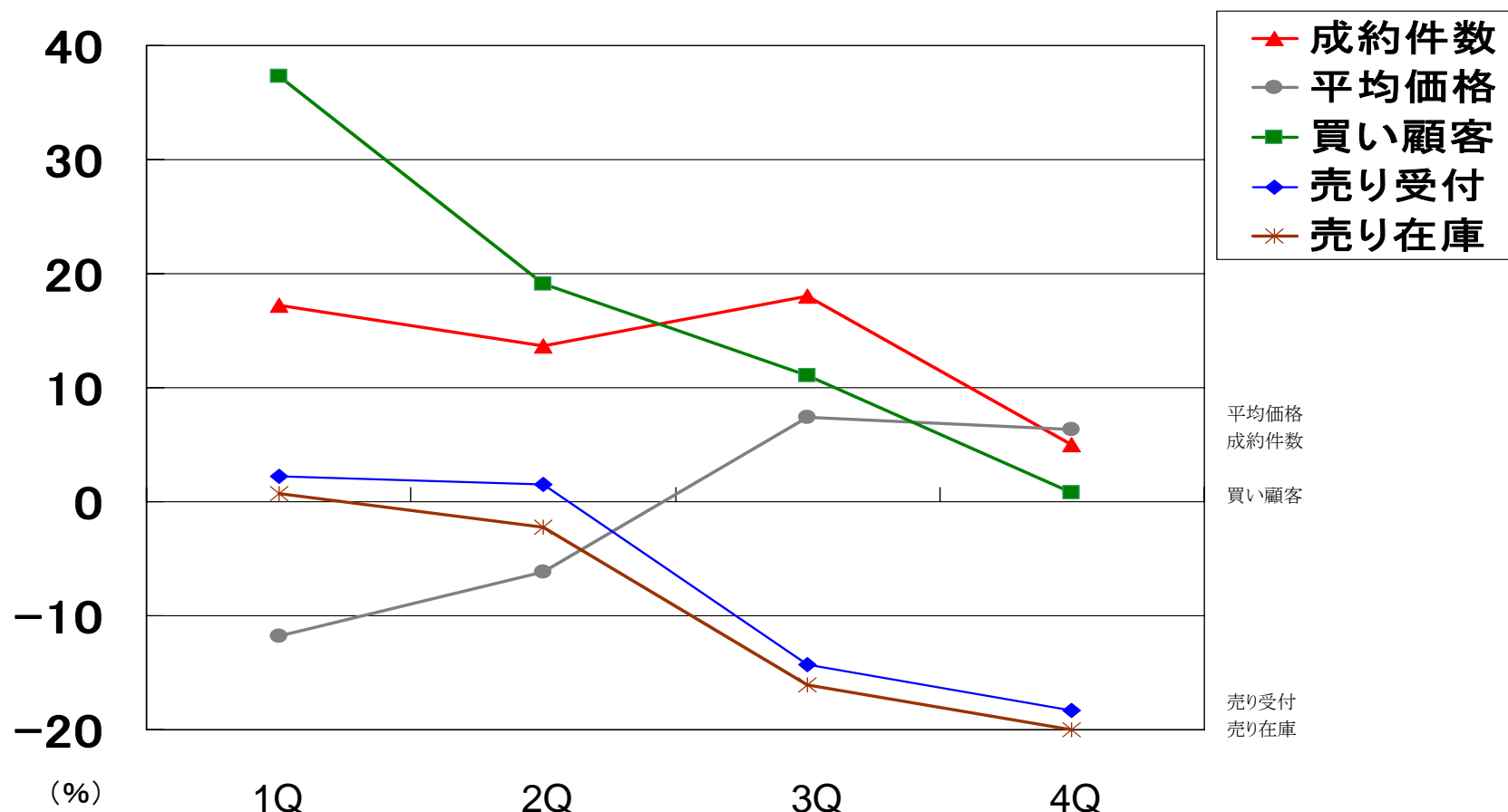
	リテール		ホールセール		全社計	
	09年度実績	前年度比	09年度実績	前年度比	09年度実績	前年度比
収益(百万円)	21,177	246 (1.2%)	4,602	122 (2.7%)	25,780	368 (1.4%)
うち首都圏	17,183	267 (1.6%)	4,184	127 (3.1%)	21,368	395 (1.9%)
件数(件)	13,776	1,206 (9.6%)	893	68 (8.2%)	14,669	1,274 (9.5%)
うち首都圏	9,776	938 (10.6%)	699	40 (6.1%)	10,475	978 (10.3%)
取扱高(百万円)	442,786	7,149 (1.6%)	105,324	△ 8,359 (△ 7.4%)	548,110	△ 1,211 (△ 0.2%)
うち首都圏	361,761	7,691 (2.2%)	96,153	△ 6,439 (△ 6.3%)	457,914	1,252 (0.3%)
平均価格(百万円)	32.1	△ 2.5 (△ 7.3%)	117.9	△ 19.9 (△ 14.4%)	37.4	△ 3.6 (△ 8.9%)
うち首都圏	37.0	△ 3.1 (△ 7.6%)	137.6	△ 18.1 (△ 11.6%)	43.7	△ 4.4 (△ 9.1%)
手数料率(%)	4.6%	△ 0.1	4.0%	0.4	4.5%	0.0
店舗数(店、期末)	112	0	5	0	117	0
うち首都圏	80	1	3	0	83	1

※前頁(P.7)仲介収益278億円との差額20億19百万円は、賃貸仲介収益によるものです。

売り買い顧客動向・対前年増減率の推移

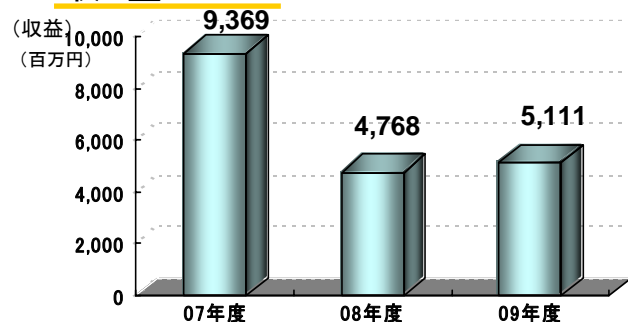
- 成約件数は堅調に推移、平均価格は3Qよりプラスに転じる
- 買い顧客は増加率が減少傾向にあるが、実数は高い水準
- 売り受付、売り在庫は減少傾向

* 当社首都圏リテールの契約ベースの実績

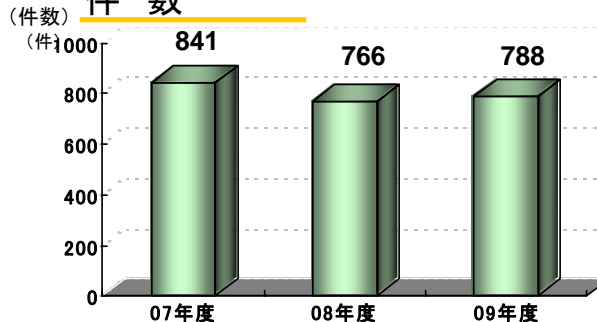


●売買仲介(ホールセール)

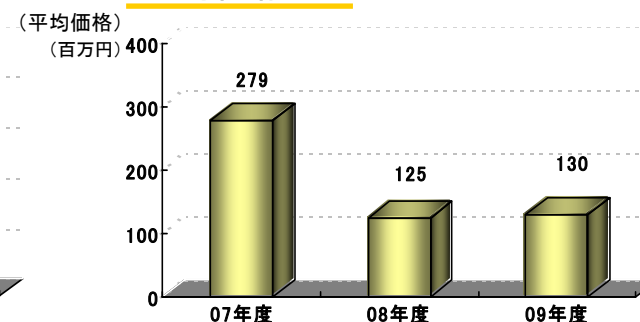
収益



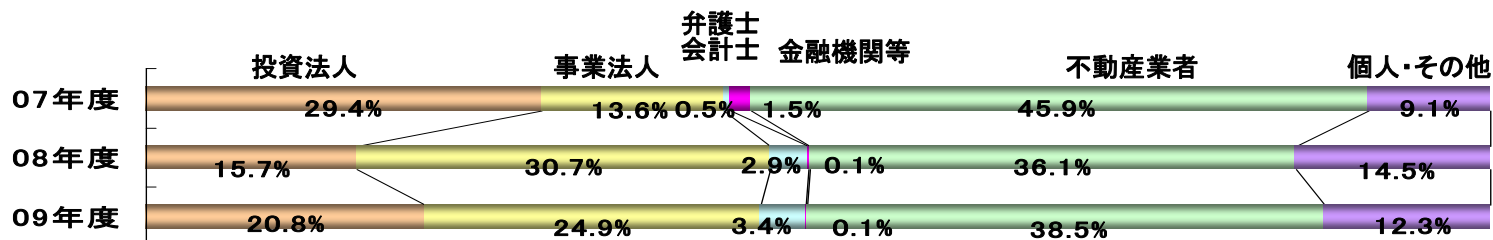
件数



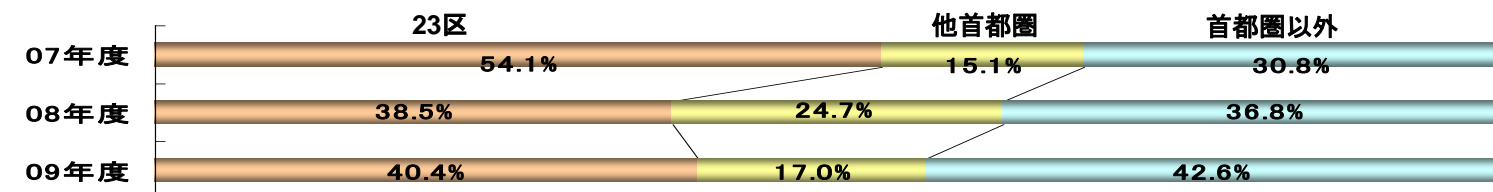
平均価格



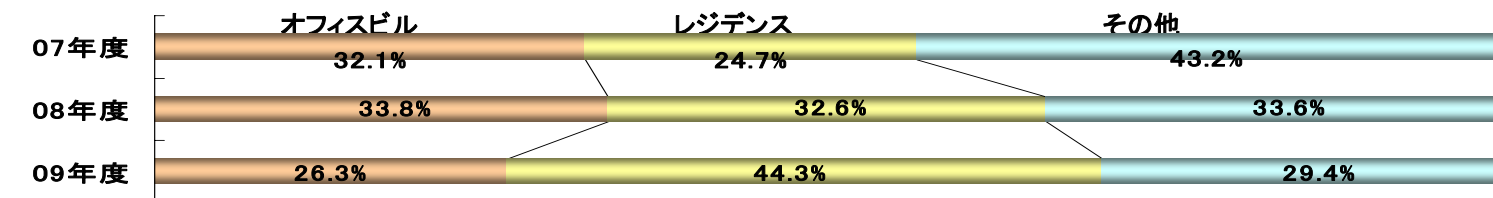
顧客別



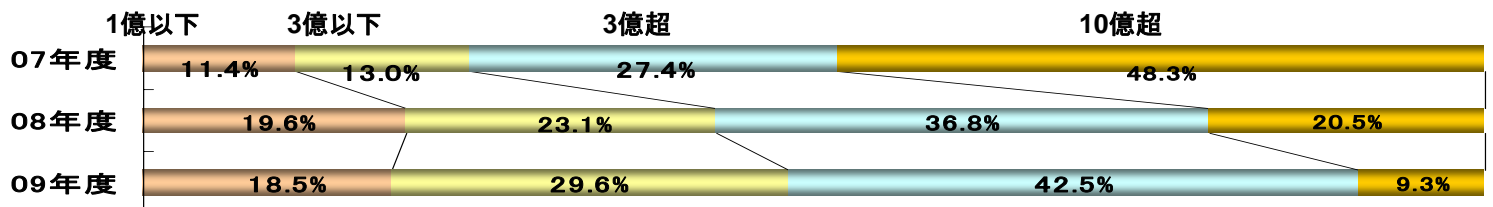
地域別



物件種別



価格帯別



※ソリューション事業本部実績、いずれも契約ベースの収益

●09年度末実績(連結B/S)

(百万円)

	09年度末 実績	08年度末比	増減率
資産	59,246	4,790	8.8%
現預金等	23,016	6,625	40.4%
うち資金運用分	10,868	2,021	22.8%
たな卸資産	7,479	△ 1,581	△ 17.4%
有形固定資産	10,514	△ 281	△ 2.6%
負債	36,507	3,395	10.3%
借入金	8,548	334	4.1%
未払法人税等	1,829	1,559	576.4%
受託預り金	10,714	△ 471	△ 4.2%
未払金	2,070	713	52.5%
純資産	22,738	1,395	6.5%

増減要因

資産(対08年度末 47億)

: 現預金等 66億

: たな卸資産 △15億
(取得61億 売却等76億)

: 有形固定資産 △2億
(取得5億 償却4億 売却3億)

負債(対08年度末 33億)

: 受託預り金 △4億

: 借入金 3億

純資産(対08年度末 13億)

: 自己資本比率 38.4%

10年度 連結予想

基本方針

「安定的利益計上に向けた構造改革の総仕上げ」と
「成長路線へのシフト」の両立

●筋肉質な収支構造の構築

・収益面

⇒前年度に引き続き売買仲介業におけるエンド取引を強化し、件数積み上げをベースとした収益構造の構築。

・費用面

⇒09年度に19億円の固定費を削減、今後は現状の水準を維持しつつ、成長路線に軸足を移すための基盤を固める。

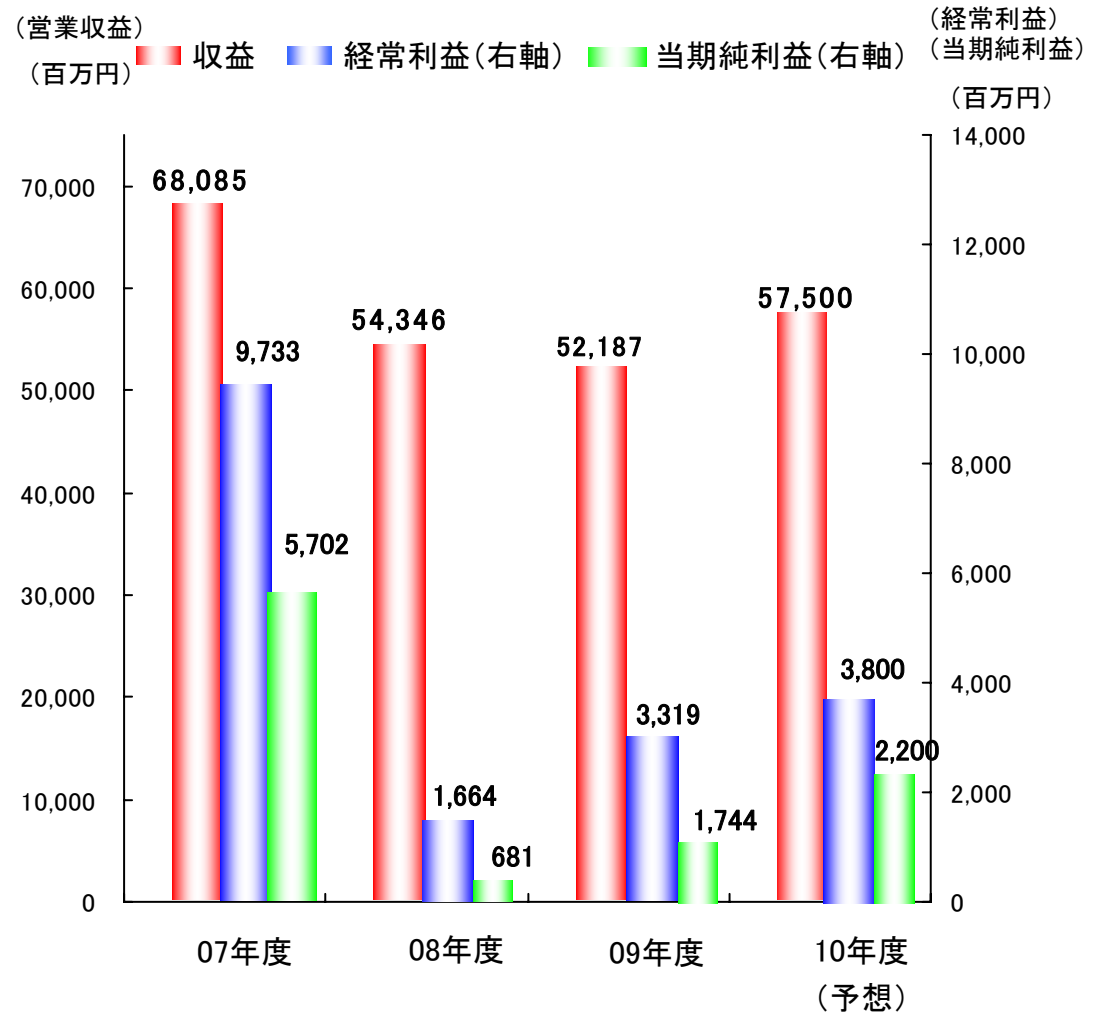
数値目標

営業収益	575億円	(対前年度比 10.2%)
経常利益	38億円	(対前年度比 14.5%)
当期純利益	22億円	(対前年度比 26.1%)

●10年度連結予想(連結P/L)

(百万円)

	10年度 予想	前年度比 (増減率)
営業収益	57,500	5,312 (10.2%)
営業利益	3,850	600 (18.5%)
経常利益	3,800	480 (14.5%)
特別損益	438	363 (484.1%)
当期純利益	2,200	455 (26.1%)



(1)リテール

- 中古市場の価格は底打ちし、今後は都区部の利便性や人気の高いエリアでは、やや強含み、郊外部では横ばい、もしくは立地条件によっては若干の下落継続
- 価格の値ごろ感、税制優遇等の後押しもあり、買主の購入意欲は底堅く推移

(2)ホールセール

- ノンリコースローンのデフォルト、リート合併に伴う資産処分、破綻再生処理に伴う売却ニーズが拡大
- 資金調達環境の改善に伴い、投資法人の物件購入の動きが次第に回復へ
- 個人投資家の購入ニーズの底固さは、今後も継続

●10年度のセグメント別活動目標

仲介セグメント リテール

「エンド仲介を基本とした件数拡大」

- ・地域深耕の徹底と営業ルートの拡充による情報開発機能の強化
- ・都心部の売り物件開発強化による取引拡大
- ・インターネット営業の強化

ホールセール

「情報ソースの多様化と拡大による事業機会の獲得」

- ・売り・・・不動産投資市場のステークホルダー（私募ファンド:レンダー、リート:AM会社）へのアプローチ強化
- ・買い・・・個人投資家の情報ルートの拡大、投資法人へのルート営業強化
海外投資家（アジア）へのアプローチ

販売受託セグメント・・・「安定利益を計上するための収支構造の構築」

- ・効率的な販売体制による計上物件の積上げ
- ・東急グループとの連携強化による受託物件の確保
- ・優良施主へのアプローチ強化による一般受託物件の確保

賃貸セグメント・・・「ノンアセットストックの増加による事業拡大」

- ・受注営業の強化による管理戸数の拡大
- ・オーナーへの的確な提案による稼働率の向上

不動産販売・その他セグメント・・・「事業機会の確実な収益化」

- ・早期売却を前提とした短期買取再販の継続実施

●10年度予想(セグメント別)

営業収益

(百万円)

	10年度 予想	構成比 (%)	前年度比 (増減率)
合計	57,500	100	5,312 (10.2%)
仲介	30,106	52.4	2,306 (8.3%)
販売受託	3,973	6.9	223 (6.0%)
賃貸	11,477	20.0	783 (7.3%)
不動産販売	11,998	20.9	2,147 (21.8%)
その他	85	0.1	△111 (△56.6%)

増減要因(対前年度比)

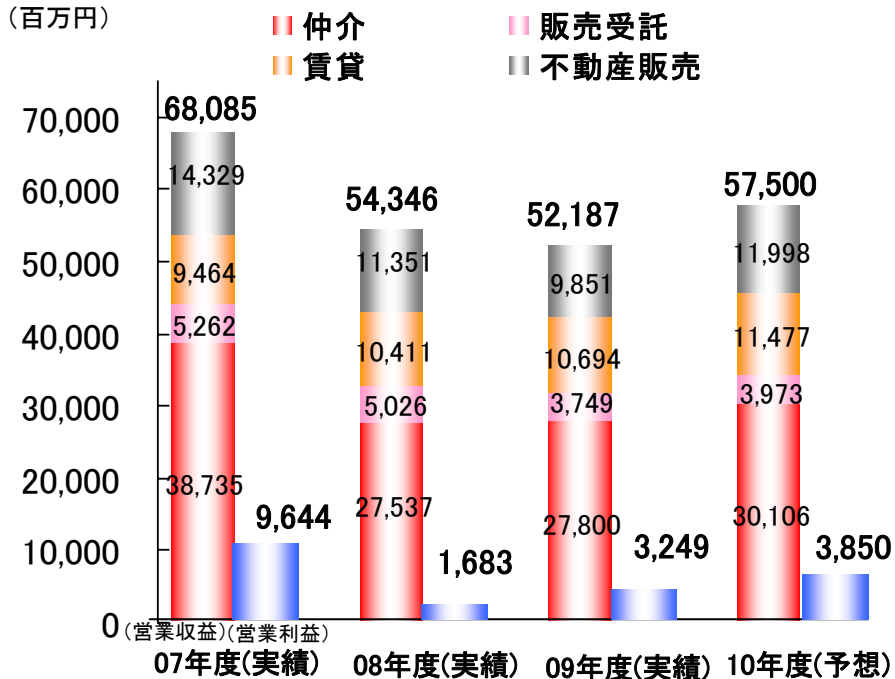
- 仲介** : リテール・エンド取引を中心とした成約件数拡大(6.3%)、平均価格の上昇(3%)により増収
- 販売受託** : ホール・成約件数拡大(5.9%)、平均価格の上昇(20.2%)により増収
- 賃貸** : 計上件数は減少(△95件)するも、高単価の大型物件の引渡しにより、増収
- 不動産販売** : 借上、代行の管理戸数増加により増収
- その他** : 事業機会の増加を見込み、増収
- その他** : SPCの配当減等により減収

営業利益

(百万円)

	10年度 予想	前年度比 (増減率)
合計	3,850	600 (18.5%)
仲介	4,404	969 (28.2%)
販売受託	294	59 (25.4%)
賃貸	1,695	159 (10.4%)
不動産販売	853	△580 (△40.5%)
その他	△30	△22 (-)
消去又は全社	△3,367	14 (-)

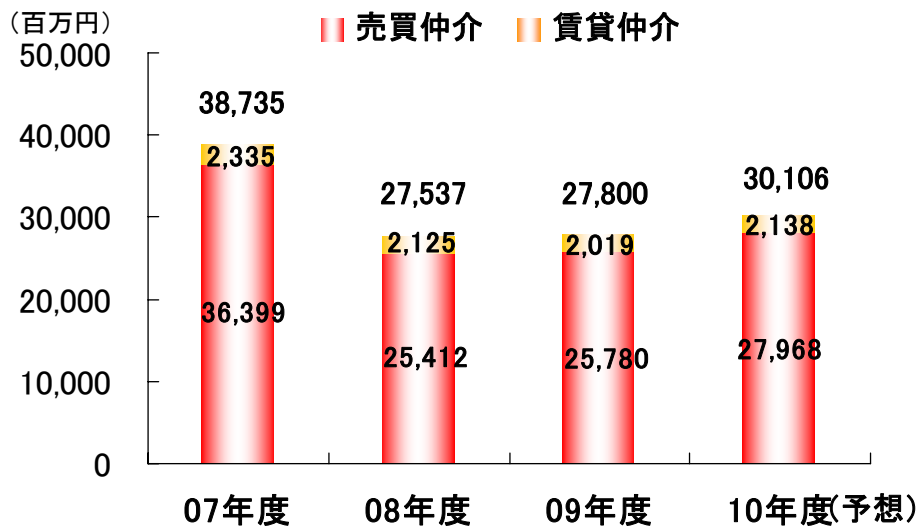
(百万円)



● 仲介セグメント

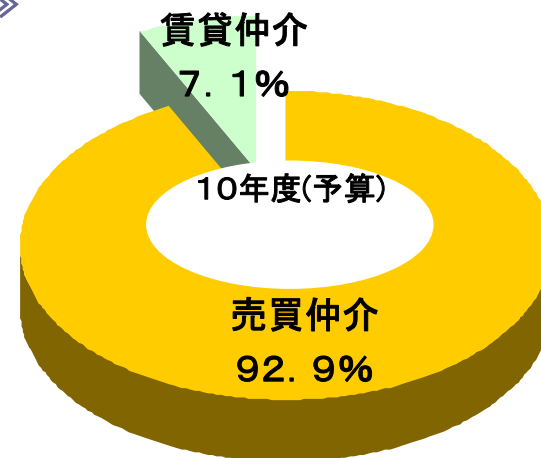
営業収益

対前年度比 2,306百万円 (8.3%)



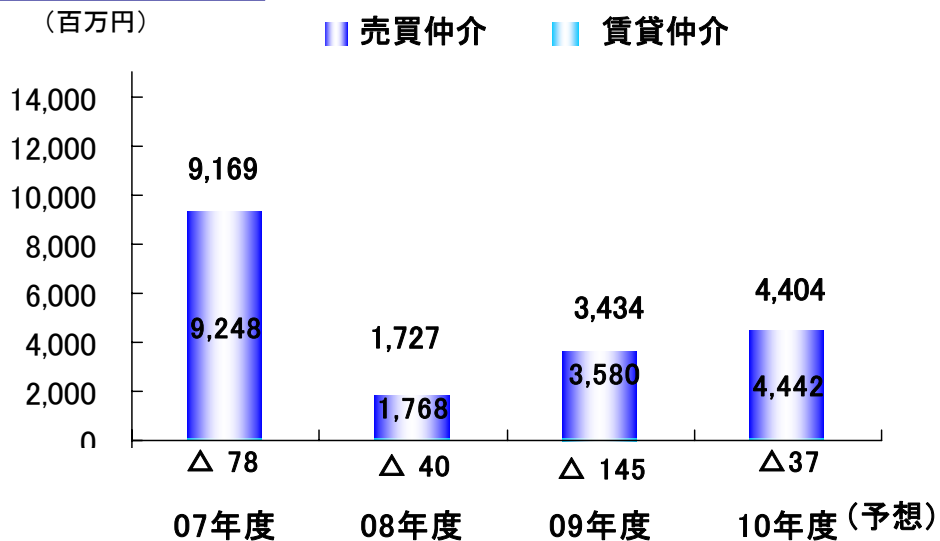
《10年度予想》

売買・賃貸仲介別構成比



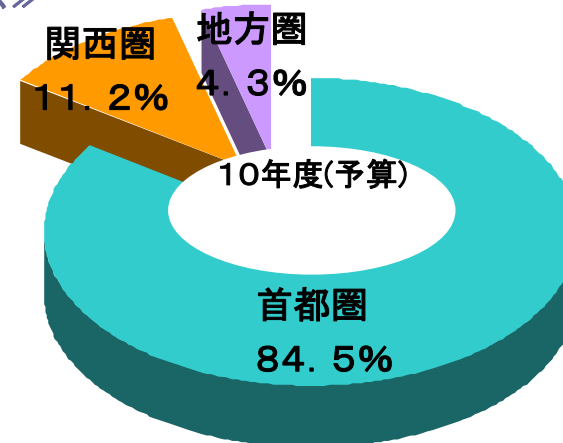
営業利益

対前年度比 969百万円 (28.2%)



《10年度予想》

地域別構成比



●売買仲介主要営業指標

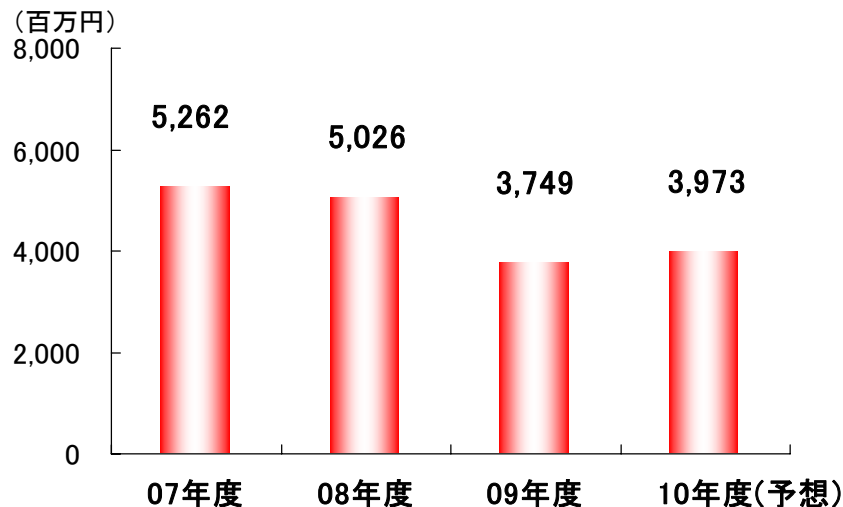
	リテール		ホールセール		全社計	
	10年度(予想)	前年度比	10年度(予想)	前年度比	10年度(予想)	前年度比
収益(百万円)	22,542	1,365 (6.4%)	5,425	823 (17.9%)	27,968	2,188 (8.5%)
うち首都圏	18,420	1,237 (7.2%)	5,031	847 (20.2%)	23,451	2,083 (9.7%)
件数(件)	14,641	865 (6.3%)	946	53 (5.9%)	15,587	918 (6.3%)
うち首都圏	10,539	763 (7.8%)	774	75 (10.7%)	11,313	838 (8.0%)
取扱高(百万円)	484,701	41,915 (9.5%)	134,091	28,767 (27.3%)	618,792	70,682 (12.9%)
うち首都圏	397,314	35,553 (9.8%)	125,080	28,927 (30.1%)	522,394	64,480 (14.1%)
平均価格(百万円)	33.1	1.0 (3.0%)	141.2	23.8 (20.2%)	39.7	2.3 (6.2%)
うち首都圏	37.7	0.7 (1.9%)	161.6	24.0 (17.5%)	46.2	2.5 (5.6%)
手数料率(%)	4.6	0.0	4.0	0.0	4.5	0.0
店舗数(店、期末)	113	1	5	0	118	1
うち首都圏	81	1	3	0	84	1

※前頁(P16,17)仲介収益301億6百万円との差額21億38百万円は、賃貸仲介収益によるものです。

●販売受託セグメント

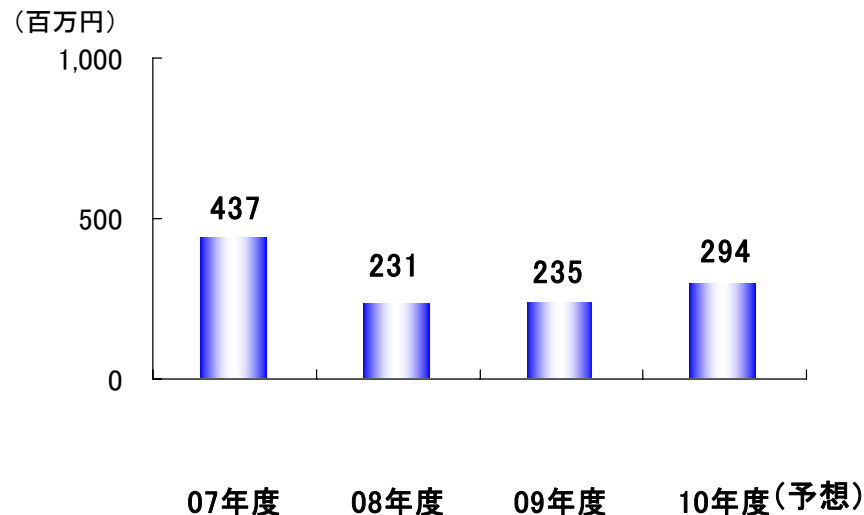
営業収益

対前年度比 223百万円 (6.0%)



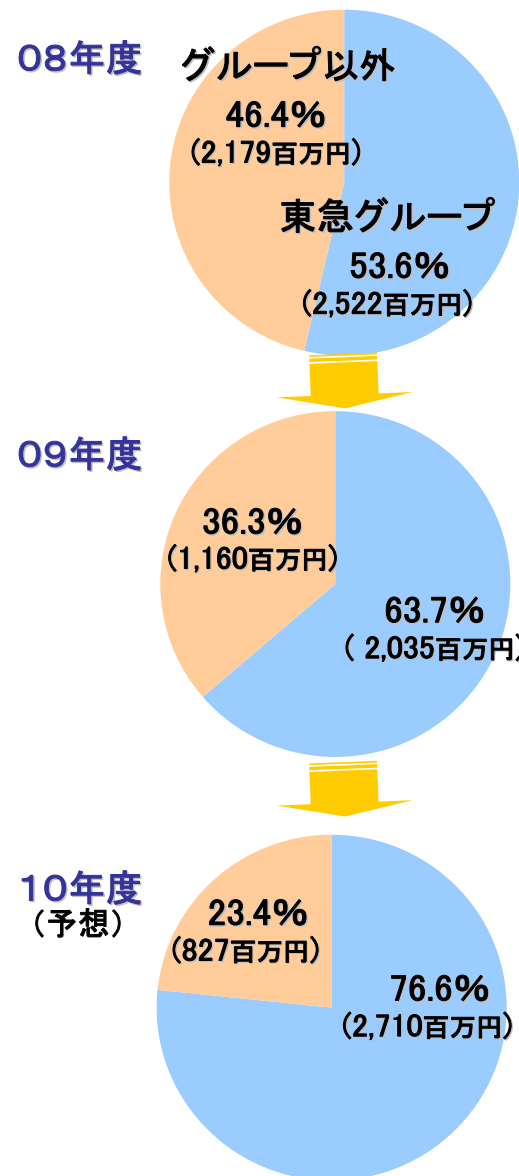
営業利益

対前年度比 59百万円 (25.4%)



施主別シェア

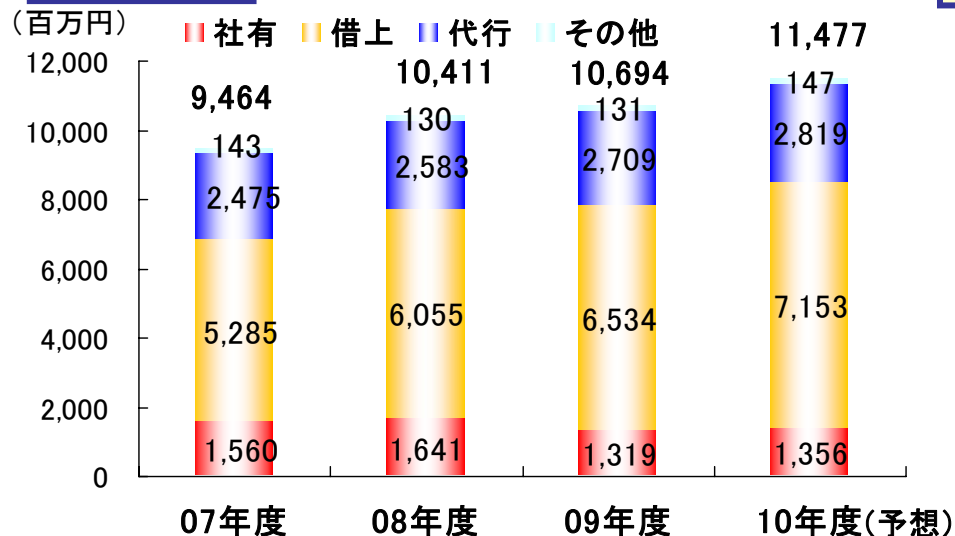
(計上ベース・収益)



● 賃貸セグメント

営業収益

対前年度比 783百万円 (7.3%)



借上戸数(住戸系)

年度	住戸借上戸数
07年度	4,024
08年度	4,813
09年度	5,406
10年度(予想)	5,911

営業収益
(対前年度比)

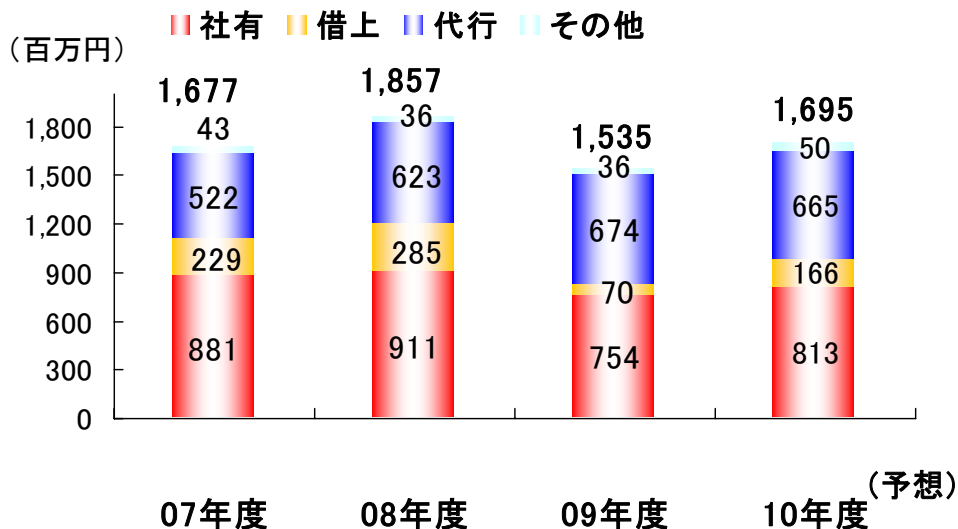
+770百万円

+587百万円

+698百万円

営業利益

対前年度比 159百万円 (10.4%)



代行管理戸数

年度	住戸	社宅	計
07年度	19,798	36,043	55,841
08年度	20,064	39,675	59,739
09年度	21,993	42,059	64,052
10年度(予想)	23,841	45,041	68,882

営業収益
(対前年度比)

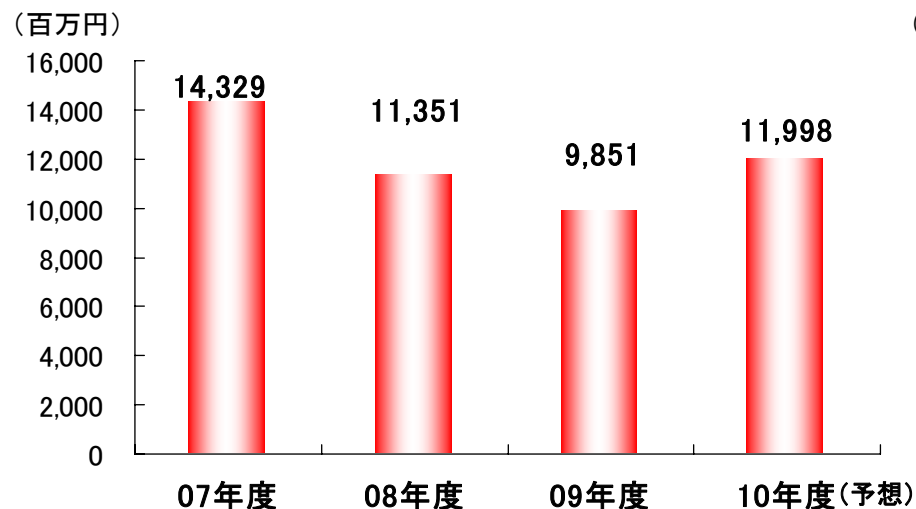
+108百万円

+125百万円

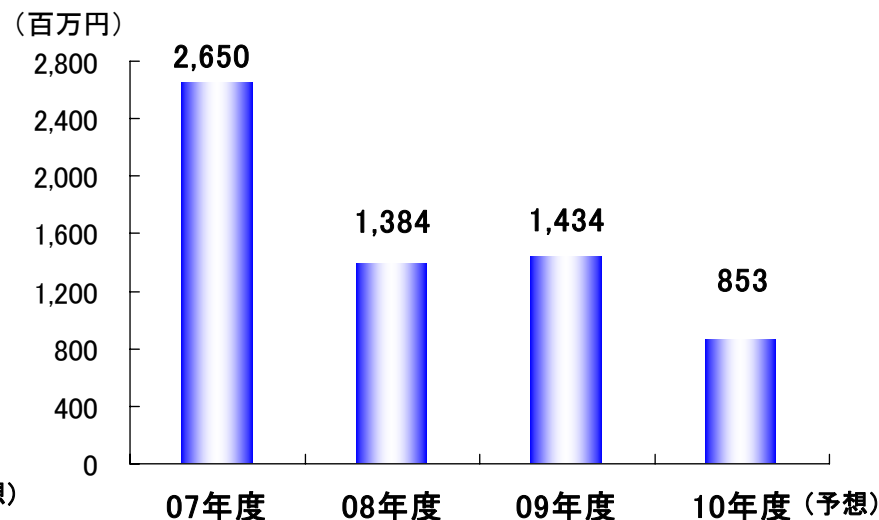
+110百万円

●不動産販売セグメント

営業収益 対前年度比 2,147百万円 (21.8%)



営業利益 対前年度比 △580百万円 (△40.5%)



仕入れ・販売実績(短期買取再販/直近5期分)

(単位：戸)

仕入れ時期	買取戸数	累計再販戸数	09年度末残戸数	うち		
				(賃貸中物件)	(契約済未引渡)	(販売中)
05年度	201	193	8	8	0	0
06年度	380	343	37	33	3	1
07年度	447	411	36	31	0	5
08年度	256	209	47	44	2	1
09年度	173	113	60	43	4	13
計	1,457	1,269	188	159	9	20