



第39期 中間報告書

(平成20年4月1日から平成20年9月30日まで)

LIVABLE REPORT 2008



東急リバブル株式会社

証券コード：8879

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。

ここに、東急リパブル株式会社 第39期中間報告書をお届けするにあたりまして、一言ご挨拶申し上げます。

当第2四半期（上半期）における不動産流通業界は、サブプライムローン問題に端を発する世界的な金融市場の信用収縮を受けて、金融機関の不動産向け融資が厳格化したことにより事業および投資を目的とした法人の不動産取引が急速に減少いたしました。また、個人の住宅需要も実体経済の悪化を受けて、購入意欲が鈍化してきており、極めて厳しい事業環境となっております。

このような状況の中、当社グループも、主力の売買仲介業におきまして主に不動産会社や投資法人等との取引が減少した結果、当第2四半期の営業収益は271億93百万円（前年同期比11.6%減）、経常利益は3億58百万円（同91.6%減）、四半期純利益は2億20百万円（同91.5%減）と、大幅な減収減益を余儀なくされました。

下半期につきましては、業績悪化の主な要因となった売買仲介業の立て直しを図るため、事業環境の変化に対応した営業戦略の推進に取り組んでまいります。リテール部門（個人仲介）につきましては、法人顧客との取引減少分をカバーすべく、不動産需要の底堅い個人顧客への営業活動を徹底し、取引件数の拡大に努め、ホールセール部門（法人仲介）におきましては、

資金力のある有望顧客への戦略的取り組みに注力し、収益の確保に取り組んでまいります。

しかしながら、通期の連結業績予想につきましては、今しばらく厳しい状況が続くものと見込まれることから、営業収益は657億円（前期比3.5%減）、経常利益は20億円（同79.5%減）、当期純利益は9億50百万円（同83.3%減）としております。

なお、中長期的には、近年、都心部を中心に新築マンションが大量供給されたことなどから、今後、築年数の浅い良質な中古物件の流通量拡大が見込まれ、不動産価格の需給キャップが解消すれば個人の住宅需要は拡大するものと考えております。また、今日の金融不安が解消すれば、不動産投資を含め法人の不動産需要は回復するものと見込んでおります。市況が回復するまで、今しばらく時間を要するものと思われませんが、この間、更なる営業力・組織力の強化に努めてまいります所存でございます。

なお、中間配当につきましては、当第2四半期決算の状況を鑑み、本年7月に発表いたしました配当予想の修正どおり見送りとさせていただきます。

また、期末配当予想につきましては、通期の業績予想および自己資本比率等を勘案し、先の配当予想の修正（1株当たり22円）から更に減額修正した1株当たり10円といたしております。

株主の皆様には、大変申し訳なく存じますが、何卒、ご理解、ご了承賜りますようお願い申し上げますとともに、今後とも一層のご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

平成20年12月

決算ハイライト

営業収益 271 億 93 百万円

前年同期比

11.6%減

経常利益 3 億 58 百万円

前年同期比

91.6%減

四半期純利益 2 億 20 百万円

前年同期比

91.5%減



代表取締役社長
袖山 靖雄

サブプライムローン問題以降、法人の不動産取引は減少

昨年発生したサブプライムローン問題以降、金融機関の不動産向け融資が厳格化したことから、国内外からの不動産投資資金の流入が減少してまいりました。これにより、これまで活況を呈しておりましたJ・リートや私募ファンド等の不動産投資市場は、急速に冷え込み、その運用を行う投資法人による不動産取引が大幅に減少いたしました。

また、マンションディベロッパーや戸建建売業者などの不動産会社におきましても、資金調達環境および不動産市況の悪化から開発事業等に手詰まり感が生じ、用地仕入れ等の不動産取引も減少しております。

こうした状況の中、売買仲介のホールセール市場におきましては、ビル・マンション等の収益物件や開発用地などの大型案件をはじめとする法人との取引が減少するなど、事業環境は悪化いたしました。

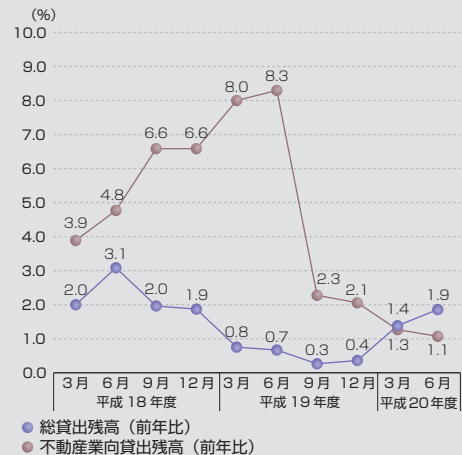
価格の需給ギャップ拡大により、新築マンションの契約率は低下

首都圏新築マンション市場では、価格の需給ギャップ拡大による契約率の低下が顕著となっており、不動産市況の悪化要因の1つとなっております。

首都圏では、近年、不動産投資を目的とした資金流入が過熱し、不動産価格の高騰を招きました。この結果、新築マンションの用地仕入れ価格が上昇するとともに、建築費高騰の煽りも受け、平成20年度上期の平均販売価格は、平成18年度上期から12.3%上昇いたしました。その結果、販売価格と消費者の購入希望価格との乖離が拡大し、契約率は、平成19年下期以降、販売の好不調の目安となる70%を下回っております。

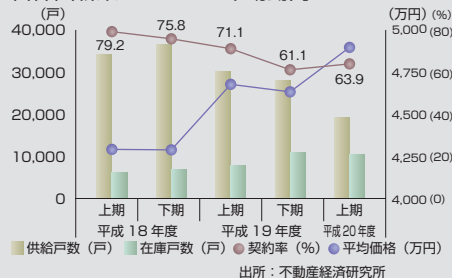
一方、首都圏中古マンション市場につきましては、在庫件数は増加基調で推移しているものの、取引件数は比較的堅調に推移しており、新築マンションと比べて割安感のある中古マンションに購入希望者が流れているものと思われます。

総貸出残高と不動産業向貸出残高（国内）



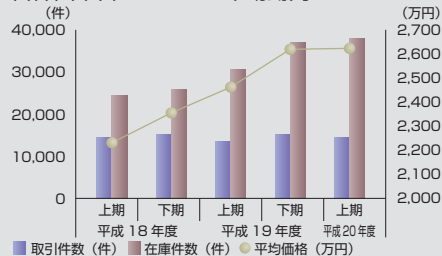
出所：日本銀行

首都圏新築マンション市場動向



出所：不動産経済研究所

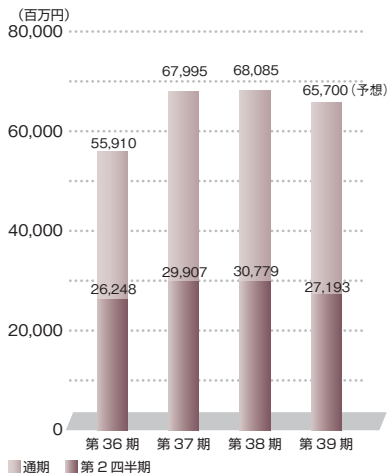
首都圏中古マンション市場動向



出所：首都圏不動産流通機構

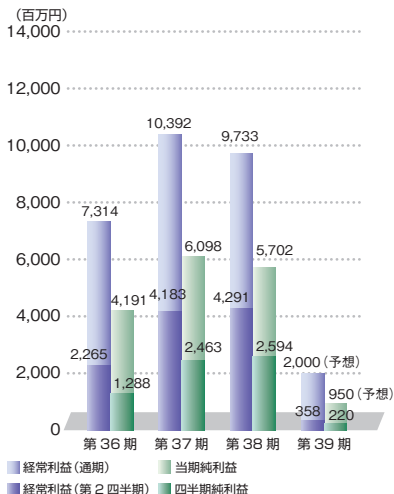
当第2四半期の実績報告

連結営業収益



連結経常利益

連結四半期 (当期) 純利益



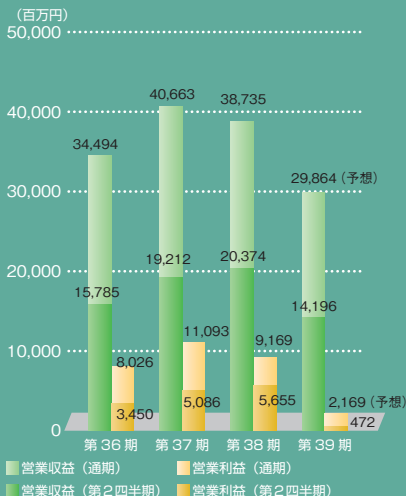
当第2四半期の連結営業収益は、前年同期比35億85百万円減少いたしました。これは、販売受託業、賃貸業および不動産販売業において前年同期を上回る収益を計上したものの、主力事業である仲介業が、ホールセール部門で苦戦を強いられ、前年同期比61億78百万円の収益減となったことが要因でございます。

連結経常利益につきましても、前年同期比39億33百万円減少いたしました。仲介業の収益が減少する中、営業費用の削減に努めてまいりましたが、予想を上回る市況環境の悪化に加え、収益拡大を目的とした積極的な人材確保・店舗展開等により固定費が増加、その結果、営業利益率が悪化したことで、大幅な減益となっております。

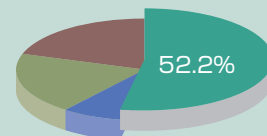
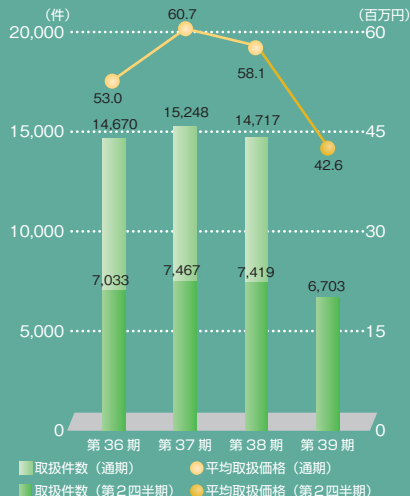
営業活動の概況

■仲介業

営業収益・営業利益



取扱件数・平均取扱価格 (売買仲介のみ)



上半期の活動実績

リテール部門において、新規出店による高単価地域でのシェア拡大、営業要員の拡充による競争力強化に努めたものの、買取・建売業者等の不動産会社との取引が振るわず、また、ホールセール部門においても、投資法人等との大口仲介の取引が減少したことから、取引件数、平均取扱価格とも低下し、営業収益は、前年同期比30.3%減。

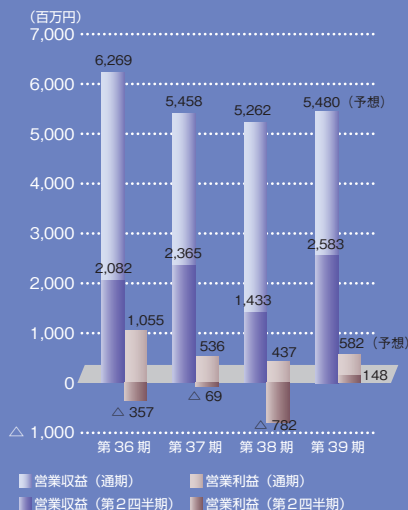
下半期の活動方針

リテール部門は、地域深耕主体の営業活動に注力するとともに、若年要員の育成強化による早期戦力化に努め、取引件数の拡大に取り組む。

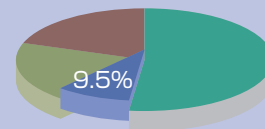
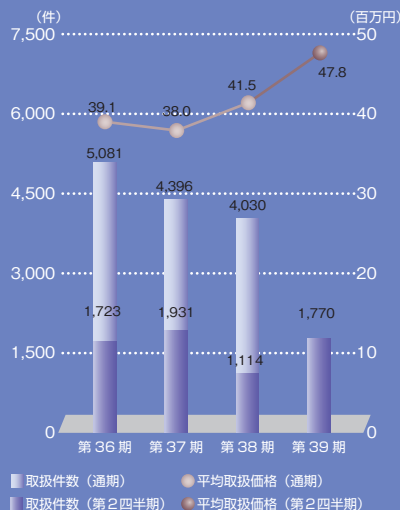
ホールセール部門は、企業再生等の過程で発生する売却案件受任に向けた営業活動に取り組むとともに、資金力があり購入意欲の高い顧客への営業強化に努める。

■販売受託業

営業収益・営業利益



取扱件数・平均取扱価格



上半期の活動実績

都心湾岸部マンション等の大型物件の計上により、営業収益は前年同期比 80.2%増。ただし、売出し中の新築物件については、価格の高止まりと消費者の購入意欲低下から販売活動は苦戦。

下半期の活動方針

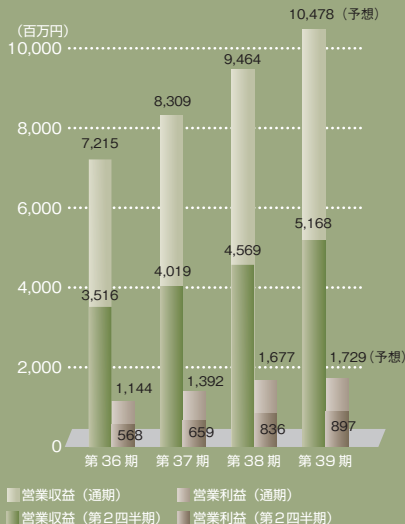
事業主とのコミュニケーション強化（顧客ニーズの的確なフィードバック）を図り、販売商品の優良化に努める。

営業要員の効率的な配置による生産性の向上を図るとともに、組織的な営業機能の強化を図り、当期計上物件の販売促進に努める。

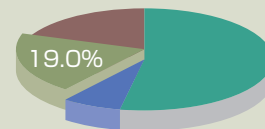
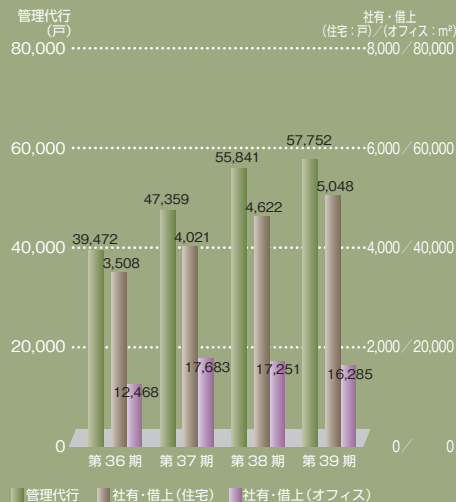
7

■賃貸業

営業収益・営業利益



管理戸数・管理面積



上半期の活動実績

管理代行、借上物件とともに管理戸数が順調に増加し、営業収益は対前年同期比 13.1%増、営業利益は前年同期比 7.3%増。

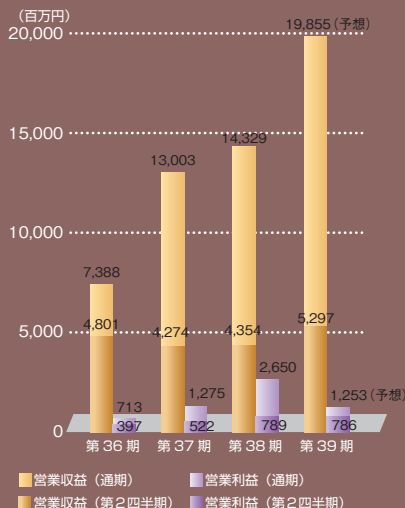
下半期の活動方針

利益率を重視したノンアセットストックの拡大を図るため、管理戸数の拡充、運営効率改善による利益率の向上に努める。

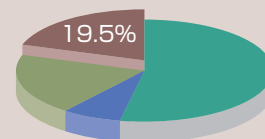
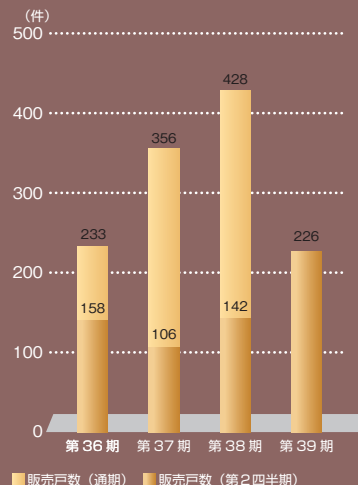
8

■不動産販売業

営業収益・営業利益



販売戸数



上半期の活動実績

子会社において中大型案件の売却を前倒しで実施したことにより、営業収益は前年同期比21.7%増。

市場における不動産価格の下落傾向を受け販売差益率が前年比較で低下した結果、営業利益は前年同期比0.3%減。

下半期の活動方針

引き続き収益性の高い情報への対応に注力し、確実な事業機会の獲得に努める。

不動産市況の悪化に伴い、不動産価格の低下が予想されるため、短期回転型を中心とした買取再販に注力するとともに、既存物件の早期売却に向けた販売促進に努める。

主要財務諸表の要旨

連結貸借対照表 (要旨)

(単位：百万円)

科 目		当第2四半期会計期間末 (平成20年9月30日現在)	前会計年度末 (ご参考) (平成20年3月31日現在)
(資産の部)	流動資産	22,061	29,857
	固定資産	25,386	23,455
	有形固定資産	12,184	10,949
	無形固定資産	3,347	2,144
	投資その他の資産	9,854	10,362
	① 資産合計	47,447	53,313
(負債の部)	流動負債	20,831	24,849
	固定負債	5,657	6,472
	② 負債合計	26,489	31,321
(純資産の部)	株主資本	20,688	21,571
	評価・換算差額等	267	361
	少数株主持分	3	58
	③ 純資産合計	20,958	21,991
負債、純資産合計		47,447	53,313

① 資産

資産は、不動産販売業における物件取得により、たな卸資産が11億円増加した一方、現預金および短期貸付金が87億円減少したことなどから、前期末比58億65百万円減少いたしました。

② 負債

負債は、流動負債の減少（未払法人税等25億76百万円減、受託預り金12億66百万円減）、固定負債の減少（長期借入金7億88百万円減）などにより、前期末比48億32百万円減少いたしました。

③ 純資産

純資産は、四半期純利益2億20百万円を計上した一方で、配当金11億3百万円を支払ったことなどにより、前期末比10億33百万円減少いたしました。

連結損益計算書（要旨）

（単位：百万円）

科 目	当第2四半期累計期間	前中間会計期間（ご参考）
	平成20年4月1日から 平成20年9月30日まで	平成19年4月1日から 平成19年9月30日まで
1 営業収益	27,193	30,779
営業原価	24,783	24,131
販売費及び一般管理費	2,070	2,417
営業利益	339	4,230
営業外収益	80	120
営業外費用	61	58
2 経常利益	358	4,291
特別利益	—	303
税金等調整前四半期純利益	358	4,595
法人税等	137	1,980
少数株主利益	0	19
3 四半期純利益	220	2,594

1 営業収益

主力の仲介業の営業収益が、前年同期より61億78百万円減少（前年同期比30.3%減）したことなどから、営業収益は271億93百万円（前年同期比11.6%減）となりました。

2 経常利益

経常利益は、売買仲介業の営業原価節減等に注力したものの、営業収益の減少に伴い、358百万円（前年同期比91.6%減）となりました。

3 四半期純利益

特別損益は発生しておらず、経常利益の減少に伴い、220百万円（前年同期比91.5%減）となりました。

11

連結キャッシュ・フロー計算書（要旨）

（単位：百万円）

科 目	当第2四半期累計期間	前中間会計期間（ご参考）
	平成20年4月1日から 平成20年9月30日まで	平成19年4月1日から 平成19年9月30日まで
1 営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,561	△ 11,977
2 投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,027	△ 782
3 財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 112	△ 2,115
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	△ 8,701	△ 14,875
現金及び現金同等物の期首残高	13,770	26,770
現金及び現金同等物の四半期末残高	5,069	11,895

1 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、受託預り金が12億66百万円減少するとともに、法人税等を28億9百万円支払ったことにより、55億61百万円減少いたしました。

2 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、賃貸業における資産購入、新営業情報システム導入などにより、30億27百万円減少いたしました。

3 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、前期末配当の支払いによる11億3百万円の支出、短期借入金10億円の増加により、1億12百万円の減少となりました。

12

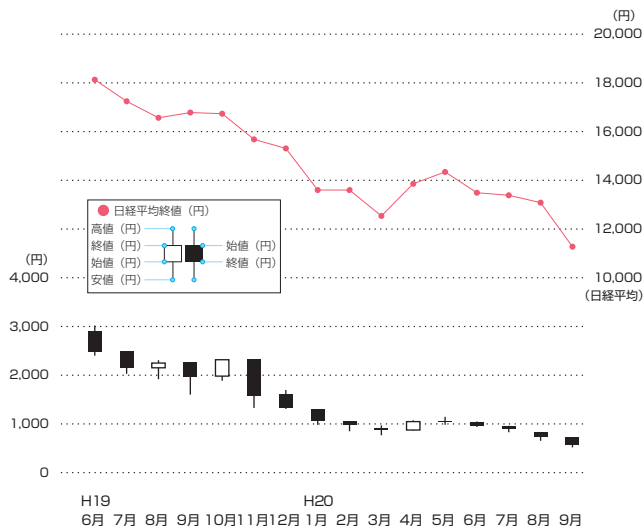
●株式の状況

発行可能株式総数	147,000,000 株
発行済株式総数	48,000,000 株
1 単元の株式の数	100 株
株主数	12,246 名

●大株主の状況

株主名	持株数 (千株)	持株比率 (%)
東急不動産株式会社	24,003.0	50.00
東京急行電鉄株式会社	2,400.0	5.00
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	1,948.6	4.05
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,549.7	3.22
東急リパブル従業員持株会	1,165.2	2.42
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	624.2	1.30
株式会社東急コミュニティ	600.0	1.25
株式会社東急ハンズ	600.0	1.25
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口4G)	507.4	1.05
日興シティ信託銀行株式会社 (信託口)	432.3	0.90

●株価の推移



■株主メモ

事業年度	4月1日～翌3月31日
定時株主総会	6月
基準日	定時株主総会・期末配当：3月31日 中間配当：9月30日
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 (郵便物送付先) (電話照合先)	〒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 電話 0120-78-2031 (フリーダイヤル)
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

■会社概況 (平成 20 年 9 月 30 日現在)

●会社概要

商号	東急リパブル株式会社	本店	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号
設立	昭和47年3月10日	従業員数	2,675名
資本金	13億9,630万円		

●役員

取締役会長	植木正威	取締役役員	渡辺和雄
代表取締役社長 社長執行役員	袖山靖雄	取締役役員	岩岡清巳
代表取締役 副社長執行役員	鈴木良一	取締役	鈴木克久
代表取締役 副社長執行役員	荒田邦宏	取締役	土橋隆彦
取締役 専務執行役員	勝俣宏	常勤監査役	大坂好明
取締役 専務執行役員	平元詢二	常勤監査役	山崎政昭
取締役 常務執行役員	青野昌博	監査役	垣本謙一郎
取締役 常務執行役員	坂本恒男	監査役	中島美博
取締役 常務執行役員	北川登士彦		

株主優待のご案内

対象株主

毎年3月31日の株主名簿に記録された1単元（100株）以上保有の株主様。

利用方法

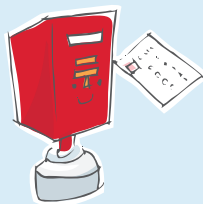
①カタログお届け

②カタログから商品選択



お送りしたカタログから好きなものを選んでください。

③商品お申し込み



ご希望の商品が決まったらお申し込みハガキをご投函ください。

④商品お届け



お申し込みいただきました商品をお届けいたします。

優待内容

- 100～999株保有株主様 3,000円相当の商品
- 1,000株以上保有株主様 5,000円相当の商品

いずれもギフトカタログの中から1点選択

(カタログの内容は毎年見直します。)