

第41期 報告書

(平成 22 年 4 月 1 日から平成 23 年 3 月 31 日まで)

LIVABLE REPORT



東急リバブル株式会社

証券コード：8879

ご挨拶

株主の皆様には、平素より各別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

また、この度の東日本大震災により被災された皆様に心よりお見舞い申し上げます。

さて、平成23年3月31日をもちまして、第41期の事業年度（平成22年4月1日から平成23年3月31日まで）を終了いたしましたので、ここに報告書をお届けするにあたり、一言ご挨拶申し上げます。

第41期は、安定的な利益体質の確立に向けた収支構造改革の総仕上げと今後の成長戦略を見据えた経営基盤の強化を図るため、主力事業である売買仲介業におきまして、個人仲介を中心とした取扱件数の拡大と固定費を中心とした費用の削減に取り組んでまいりました。この結果、売買仲介業のみならず販売受託業につきましても好調に推移し、増収増益を達成いたしました。その具体的な内容につきましては、次頁以降でご報告申し上げます。

株主の皆様におかれましては、今後とも何卒、倍旧のご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

平成23年6月



代表取締役社長
袖山 靖雄

目次

ご挨拶	1
第41回定時株主総会招集ご通知添付書類	
<事業報告>	
1. 企業集団の現況に関する事項	2
2. 会社の株式に関する事項	12
3. 会社の新株予約権等に関する事項	12
4. 会社役員に関する事項	13
5. 会計監査人の状況	16
6. 業務の適正を確保するための体制	17
<連結計算書類>	
連結貸借対照表	19
連結損益計算書	20
連結株主資本等変動計算書	21
連結注記表	22
<個別計算書類>	
貸借対照表	27
損益計算書	28
株主資本等変動計算書	29
個別注記表	30
<監査報告>	
連結計算書類に係る会計監査報告	33
計算書類に係る会計監査報告	34
監査役会の監査報告	35
お知らせ（ご参考）	
トピックス	37

1. 企業集団の現況に関する事項

(1) 事業の経過およびその成果

当連結会計年度におけるわが国経済は、個人消費の持ち直しや企業収益の改善など、一部に景気回復の兆しが見られましたが、雇用情勢は依然として厳しく、また、急激な円高の進行や海外経済の下振れ懸念などから、先行き不透明な状況が続きました。そして、本年3月に発生した東日本大震災は、国民生活および経済活動に甚大な影響を及ぼすこととなりました。

このような状況の中、当社グループは、前期から推進してまいりました安定的な利益体質の確立に向けた収支構造改革の総仕上げと今後の成長戦略を見据えた経営基盤の強化を図るため、主力事業である売買仲介業において、個人仲介を中心とした取扱件数の拡大による収益の確保に努めるとともに、固定費を中心とした費用の削減に取り組んでまいりました。

この結果、当連結会計年度におきましては、売買仲介業のみならず、販売受託業においても、首都圏での新築マンションの販売が好調に推移したことから、取扱件数が増加し、営業収益は557億79百万円（前期比6.9%増）、経常利益は52億44百万円（前期比58.0%増）、当期純利益は31億83百万円（前期比82.5%増）となりました。

次に各事業についてご報告申し上げます。

ご参考



■ 仲介業

仲介業におきましては、リテール（個人仲介）市場は、価格の値ごろ感に加え、住宅ローン減税や贈与税非課税枠の拡大などの政策支援の後押しもあり、取引は堅調に推移いたしました。

このような状況の中、当社グループは、取扱件数の拡大を図るため、地域に密着した営業活動による売却物件の受任の強化に努めるとともに、顧客紹介や再契約を取り込むため、ユーザーフォロー体制の強化にも努めてまいりました。また、当社ホームページの改修を行い、インターネットを通じた集客の強化に取り組みました。

ホールセール（法人仲介）市場につきましては、資金調達環境の改善が進むとともに、日本銀行がJリートを資産買入れの対象としたことなどから、不動産投資に資金が戻り始めており、投資法人や不動産会社に物件の取得を再開する動きが出てまいりました。

このような状況の中、当社グループは、金融機関や投資用不動産の管理・運用を行うアセットマネジメント会社などからの情報の収集に注力し、事業機会の収益化に努めるとともに、大口の資産売却案件にも取り組み、収益の確保に努めてまいりました。

この結果、当連結会計年度における仲介業の営業収益は313億23百万円（前期比12.7%増）、営業利益は50億64百万円（前期比47.4%増）となりました。

ご参考 / 仲介業

営業収益構成比



ご参考 / 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）

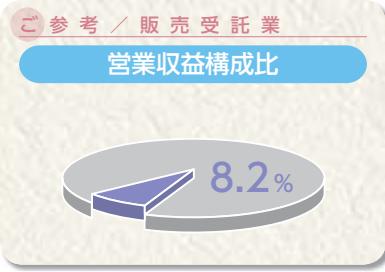


■ 販売受託業

販売受託業におきましては、新築分譲市場は、住宅ローンの低金利や税制措置を含む政策支援の効果もあり、新築マンションの契約率は高水準で推移し、在庫戸数は減少基調で推移いたしました。また、新規供給戸数は首都圏を中心に増加しており、回復基調が鮮明になってまいりました。

このような状況の中、当社グループは、販売計画の進行管理の徹底を図り、契約件数の積み上げに注力するとともに、受託商品ごとに顧客や市場の動向を細かく分析し、それらの情報を有効に活用するなど、効率・効果的な販売に努めてまいりました。また、安定した受託商品量の確保に向け、東急グループ内での一層の連携強化や一般事業主への提案強化にも取り組んでまいりました。

この結果、当連結会計年度におきましては、大規模マンション「二子玉川ライズタワー＆レジデンス」を中心に期初計画を上回る水準で契約および引渡計上が進捗し、販売受託業の営業収益は45億56百万円（前期比21.5%増）、営業利益は11億53百万円（前期比390.4%増）となりました。



ご参考 / 販売受託業



■ 賃貸業

賃貸業におきましては、オフィスビル市場は、景気の先行きが不透明な中で、空室率の上昇傾向に歯止めがかからず、賃料水準につきましても弱含みの状況が続きました。また、賃貸住宅市場につきましても、厳しい雇用・所得環境の中で借換えを中心に需要が減退するとともに、供給過剰感の高まりも相俟って、賃料は下落基調で推移いたしました。

このような状況の中、当社グループは、賃貸物件の管理代行事業におきまして、新規受注戸数の拡大を図るため、賃貸仲介店舗や事業部門間との連携を強化するとともに、賃貸物件の建築・設計会社や建設会社などからの顧客紹介の取り組みに注力してまいりました。また、企業の借上社宅業務を請け負う社宅代行事業につきましては、企業のニーズを的確に捉えた提案の実施に努めるとともに、社宅代行サービスの拡充に取り組み、競合他社との差別化を図ってまいりました。

社有物件の賃貸事業および借上事業につきましては、空室率が高水準で推移する中、賃貸募集条件の改定を図るなど、物件の優良化に注力し、稼働率の維持・向上に努めてまいりました。

この結果、当連結会計年度における賃貸業の営業収益は113億70百万円（前期比6.3%増）、営業利益は17億66百万円（前期比15.0%増）となりました。

ご参考 / 賃貸業

営業収益構成比

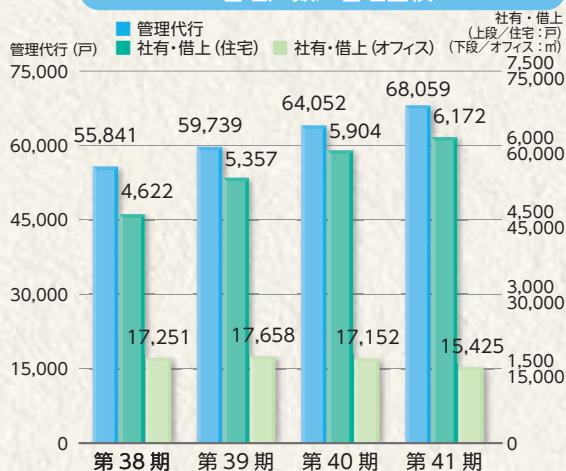


ご参考 / 賃貸業

営業収益／営業利益



管理戸数／管理面積



■ 不動産販売業

不動産販売業におきましては、総合不動産流通業を展開する中で入ってくる情報の中から事業性の高い案件に対応し、資金を効率的に活用するため、短期回転型を中心とした買取再販事業を展開いたしました。また、地権者の資産を活用し



等価交換事業による新築マンション
「ルジェンテ大井町」

た等価交換事業による新築マンション「ルジェンテ大井町」および「ルジェンテ南大塚」の販売にも取り組んでまいりました。

この結果、等価交換事業の新築マンションや買取再販事業の取得済の販売用不動産は順調に売却が進んだものの、買取再販事業において、新規の買取案件を厳選した結果、再販件数が大幅に減少したことから、当連結会計年度における不動産販売業の営業収益は84億62百万円（前期比14.1%減）、営業利益は9億61百万円（前期比33.0%減）となりました。

ご参考 / 不動産販売業

営業収益構成比

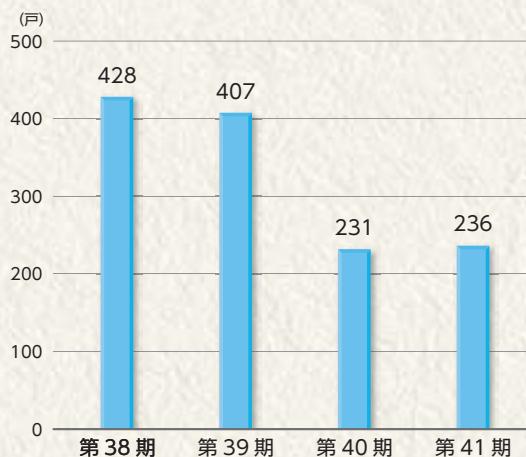


ご参考 / 不動産販売業

営業収益／営業利益



販売戸数



■ その他の事業

その他の事業におきましては、不動産鑑定業、保険代理業などの不動産流通業を展開する中で派生する周辺事業に取り組み、収益の確保に努めてまいりました。

しかしながら、当連結会計年度におきましては、出資した不動産ファンドの配当の減少により、その他の事業における営業収益は1億74百万円（前期比11.8%減）となりました。また、一部の投資案件において、出資の解消に伴う損失などが発生したため、5百万円の営業損失（前期は8百万円の営業損失）となりました。

(2) 設備投資の状況

当連結会計年度は、次のとおり合計14億71百万円の設備投資を行いました。

事業区分	設備投資額 (百万円)	設備投資の内容
仲介業	894	営業ネットワークを拡充し、収益力の強化を図るため、需要の高いエリアへの新規出店を行うとともに、既存店舗の移設・改装を行いました。 また、顧客向けサービスの拡充を図るため、ホームページの機能追加などを行いました。
販売受託業	330	主に同事業に係るシステムのインフラ構築などのシステム投資などを行いました。
賃貸業	55	収益力の強化を図るため、既存賃貸用不動産の改装を行いました。
全社	191	業務の効率化や運用費用の削減を図るため、業務システムの整備を行いました。
合計	1,471	



「目黒センター」(平成22年10月1日 賃貸仲介店舗開設)

ご参考



(3) 資金調達の状況

当連結会計年度は、増資や社債発行による資金調達は行っていません。なお、金融機関からの経常的な資金調達（借入金）の状況は次のとおりであります。

	当連結会計年度増減額 (百万円)	当連結会計年度末残高 (百万円)
短期借入金	1,598	6,546
長期借入金	△3,566	34
合計（有利子負債）	△1,968	6,580

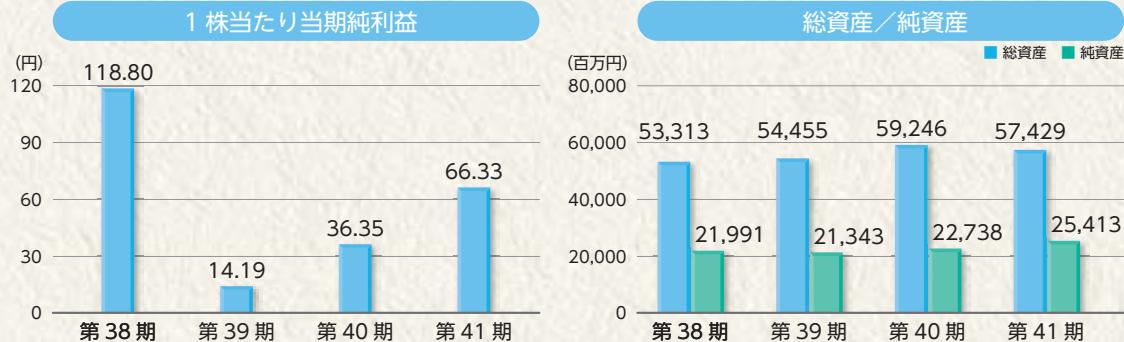
(4) 財産および損益の状況の推移

	第38期 (平成20年3月期)	第39期 (平成21年3月期)	第40期 (平成22年3月期)	第41期 (当連結会計年度) (平成23年3月期)
営業収益 (百万円)	68,085	54,346	52,187	55,779
経常利益 (百万円)	9,733	1,664	3,319	5,244
当期純利益 (百万円)	5,702	681	1,744	3,183
1株当たり当期純利益 (円)	118.80	14.19	36.35	66.33
総資産 (百万円)	53,313	54,455	59,246	57,429
純資産 (百万円)	21,991	21,343	22,738	25,413

(注) 1. 営業収益、経常利益、当期純利益、総資産および純資産は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

2. 1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式総数（自己株式数を控除した株式数）に基づき算出しております。

ご参考



(5) 対処すべき課題

今後の不動産流通業界におきましては、東日本大震災による生産拠点の被災や電力不足などの影響により経済活動の悪化が懸念される中、不動産需要につきましても、停滞感が強まるものと思われ、予断を許さない状況が今しばらく続くものと考えられます。しかしながら、中長期的な見通しにつきましては、平成22年6月に閣議決定された政府の「新成長戦略」において中古住宅・リフォーム市場の活性化が掲げられ、不動産流通市場の更なる規模の拡大が期待されるとともに、安心・安全な不動産取引の促進のために不動産流通業界が果たす役割は、今後、一層重要性が増していくものと考えられます。

このような状況の中、当社グループは、コンプライアンス経営を基盤とし、人材育成の強化を推進し、お客様満足度の更なる向上に努めるとともに、総合不動産流通業としての強みを活かし、様々な不動産ニーズに対して最適のサービスを提供していくことで、他社との差別化を図り、お客様に一番に選ばれる存在となることを目指してまいります。また、前期および当期は、収支構造改革を推進し、安定的な利益体質の確立に取り組んでまいりましたが、今後、この改革によって強化した経営基盤をもって、事業規模の拡大に取り組んでまいります。

各事業の取り組みにつきましては、売買仲介業を事業規模拡大の柱と位置づけ、リテール部門では、東急沿線を中心に新規出店を推し進め、シェア拡大に注力するとともに、人材育成やユーザーフォローなどの強化を図り、社員一人当たりの生産性の向上に努めてまいります。ホールセール部門においては、国内事業法人の保有資産の売却案件を獲得するため、新規顧客の開拓や既存顧客への更なる深耕に取り組んでまいります。また、不動産投資市場への対応を強化するため、組織体制の整備を図るとともに、東急不動産株式会社をはじめとするグループ各社との連携強化により情報の有効的な活用に取り組んでまいります。

販売受託業においては、売買仲介業の各部門との連携力を高め、販売および受託体制の強化を図り、利益率を重視した事業の展開に努めてまいります。賃貸業においては、ノンアセットストックの拡大に努めるとともに、運営効率の向上に注力し、安定的な利益の確保に努めてまいります。不動産販売業においては、引き続き事業性の高い情報に対応し、中短期回転型を中心とする買取再販事業を展開してまいります。

これら各事業の取り組みとともに、事業部門間および東急不動産グループ各社とのシナジーの最大化にも注力し、総合不動産流通業としての企業価値向上に努めてまいります。

(6) 重要な親会社および子会社の状況**① 親会社との関係**

当社の親会社は、東急不動産株式会社で当社の株式を24,207,000株（議決権比率50.4%）保有しております。当社は、同社より主として戸建住宅、マンションおよび宅地などの販売を受託しております。

② 重要な子会社

会社名	資本金 (百万円)	議決権比率 (%)	主な事業内容
東急リバブル札幌株式会社	100	100.0	不動産の仲介
東急リバブル東北株式会社	100	100.0	
東急リバブル名古屋株式会社	100	100.0	
東急リバブル九州株式会社	100	100.0	
リバブルアセットマネジメント株式会社	100	100.0	不動産の賃貸
リバブル・ピーエイ株式会社	10	100.0	

(7) 主要な事業内容

事業名	事業内容
仲介業	不動産売買および不動産賃貸の仲介
販売受託業	戸建住宅、マンションおよび宅地などの販売受託
賃貸業	不動産の賃貸および管理代行
不動産販売業	不動産の販売
その他の事業	保険代理業、不動産鑑定業、不動産ファンドへのエクイティ出資など

(8) 主要な事業所

会社名		事務所	所在地
東急リバブル株式会社		本社 関西支社	東京都渋谷区 大阪市北区
重要な子会社	東急リバブル札幌株式会社	本社	札幌市中央区
	東急リバブル東北株式会社	本社	仙台市青葉区
	東急リバブル名古屋株式会社	本社	名古屋市中区
	東急リバブル九州株式会社	本社	福岡市博多区
	リバブルアセットマネジメント株式会社	本社	東京都渋谷区
	リバブル・ピーエイ株式会社	本社	東京都中央区

(9) 従業員の状況

区 分	従業員数 (名)	前連結会計年度末比増減数 (名)
社員	2,329	減27
契約社員	113	増12
合計	2,442	減15

(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および派遣者を除き、当社グループ外から当社グループへの出向者および派遣者を含む就業人員であります。

(10) 主要な借入先

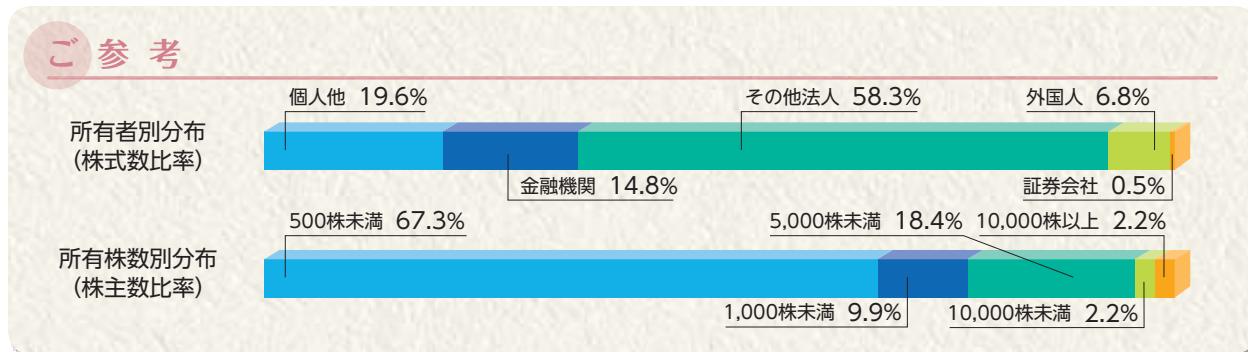
借入先	借入額 (百万円)
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,965
中央三井信託銀行株式会社	1,370
株式会社みずほコーポレート銀行	1,070

2. 会社の株式に関する事項

- (1) 発行可能株式総数 147,000,000株
- (2) 発行済株式の総数 48,000,000株 (自己株式1,082株を含む)
- (3) 株主数 9,402名 (前期末比1,946名減)
- (4) 大株主 (上位10名)

株主名	持株数 (株)	持株比率 (%)
東急不動産株式会社	24,207,000	50.43
東京急行電鉄株式会社	2,400,000	5.00
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	1,948,000	4.05
東急リパブル従業員持株会	1,457,600	3.03
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,447,300	3.01
株式会社東急コミュニティー	600,000	1.25
株式会社東急ハンズ	600,000	1.25
野村信託銀行株式会社 (投信口)	362,300	0.75
株式会社三菱東京UFJ銀行	300,000	0.62
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (中央三井アセット信託銀行退職給付信託口)	299,700	0.62

- (注) 1. 持株比率は、自己株式 (1,082株) を控除して計算しております。
2. 金融商品取引法第27条の26第2項に基づき、大量保有報告書に係る変更報告書が平成22年12月17日付で次のとおり提出されておりますが、当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主 (上位10名) には含めておりません。
- ・提出者：ファンネックス・アセット・マネジメント株式会社
 - ・保有株数：1,759,600株 (平成22年12月15日現在)
 - ・保有目的：投資一任契約または投資信託契約に基づく純投資



3. 会社の新株予約権等に関する事項

記載すべき事項はありません。

4. 会社役員に関する事項

(1) 取締役および監査役の状況

地位	氏名	担当	重要な兼職の状況
取締役会長	植木正威		東急不動産株式会社 代表取締役会長 東京急行電鉄株式会社 社外取締役 株式会社東急コミュニティー 社外取締役
代表取締役社長	袖山靖雄	社長執行役員	東急不動産株式会社 取締役 株式会社東急コミュニティー 社外取締役
取締役	平元詢二	専務執行役員 流通事業本部長	
取締役	渡辺和雄	専務執行役員 経営管理本部長	
取締役	青野昌博	常務執行役員 関西支社長	
取締役	坂本恒男	常務執行役員 賃貸事業本部長	
取締役	北川登士彦	常務執行役員 ソリューション事業本部長	
取締役	山口洋次郎	常務執行役員 経営管理本部副本部長	
取締役	岩岡清巳	執行役員 流通事業本部副本部長	
取締役	金山邦夫	執行役員 住宅営業本部長	
取締役	三木克志	執行役員 流通事業本部事業統括部長	
取締役	岡部芳典	執行役員 ソリューション事業本部ソリューション第一統括部長	
取締役	金指潔		東急不動産株式会社 代表取締役社長 株式会社東急コミュニティー 社外取締役
取締役	鈴木克久		東京急行電鉄株式会社 代表取締役副社長
取締役	中村元宣		株式会社東急コミュニティー 代表取締役社長 東急不動産株式会社 取締役
常勤監査役	大坂好明		
常勤監査役	山崎政昭		
監査役	垣本謙一郎		東京急行電鉄株式会社 常勤監査役
監査役	中島美博		株式会社東急ハンズ 代表取締役社長 東急不動産株式会社 取締役副社長執行役員

- (注) 1. 取締役会長 植木正威および取締役 金指潔、鈴木克久、中村元宣の各氏は、社外取締役であります。
 2. 常勤監査役 大塚好明および監査役 垣本謙一郎、中島美博の各氏は、社外監査役であります。
 3. 取締役 鈴木克久および監査役 垣本謙一郎の各氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。
 4. 監査役 垣本謙一郎氏は、東京急行電鉄株式会社において財務業務の経験があり、財務および会計に関する相当程度の知見を有しております。
 5. 当事業年度中の会社役員の変動は、次のとおりであります。
 ・平成22年6月22日開催の第40回定時株主総会の終結の時をもって、荒田邦宏氏は、任期満了により取締役を退任いたしました。
 ・平成22年6月22日開催の第40回定時株主総会において、山口洋次郎、岡部芳典の各氏は、新たに取締役に選任され就任いたしました。
 ・平成23年3月31日付をもって、中島美博氏は当社監査役および重要な兼職先である株式会社東急ハンズ 代表取締役社長を辞任により退任するとともに、東急不動産株式会社 副社長執行役員を任期満了により退任いたしました。
 6. 平成23年4月1日付での会社役員の変動は、次のとおりであります。

地位	氏名	担当	重要な兼職の状況
取締役	北川 登士彦	専務執行役員 ソリューション事業本部長	
取締役	山口 洋次郎	常務執行役員 賃貸事業本部長	
取締役	岩岡 清巳	執行役員 関西支社長	
取締役	青野 昌博	(常務執行役員の退任および関西支社長の委嘱解除)	
取締役	坂本 恒男	(常務執行役員の退任および賃貸事業本部長の委嘱解除)	
取締役	鈴木 克久		東京急行電鉄株式会社 取締役調査役

7. 平成23年4月22日付をもって、代表取締役社長 袖山靖雄氏は、社団法人不動産流通経営協会 理事長に就任いたしました。
 8. 当社は、執行役員制度を導入しており、取締役兼務者以外の執行役員は、平成23年4月1日現在、中島美博、高村英有、榊克彦、坂正人、福田和生、太田陽一、中北均の各氏であります。なお、中島美博氏は副社長執行役員であります。

(2) 取締役および監査役の報酬等の額

区分	基本報酬		賞与		支給額合計 (百万円)
	支給人数 (名)	支給額 (百万円)	支給人数 (名)	支給額 (百万円)	
取締役	16	190	15	40	231
うち社外取締役	4	6	4	1	7
監査役	4	41	4	2	44
うち社外監査役	3	22	3	1	24
合計	20	232	19	43	275
うち社外役員	7	28	7	3	31

- (注) 1. 平成21年6月22日開催の第39回定時株主総会において、取締役の報酬額は、年額350百万円以内（うち社外取締役分12百万円以内、使用人兼務取締役の使用人分給与を除く）、監査役報酬額は、年額66百万円以内と決議しております。
 2. 基本報酬には、平成22年6月22日開催の第40回定時株主総会の終結の時をもって退任した取締役1名を含んでおります。
 3. 賞与の支給額は、当事業年度における役員賞与引当金の繰入額を記載しております。
 4. 使用人兼務取締役の使用人分給与（賞与を含む）は、上記支給額には含んでおりません。
 5. 当事業年度において、社外役員が当社親会社または当社親会社の子会社（当社を除く）から役員として受けた報酬等の総額は168百万円であります。

(3) 社外役員に関する事項

① 社外役員の重要な兼職先である法人等と当社との関係

兼職先	当社との関係
東急不動産株式会社	取締役会長 植木正威、取締役 金指潔および監査役 中島美博の各氏は、同社の業務執行取締役を兼職しております。 同社は、当社と同一の事業の部類に属する取引（不動産の販売、賃貸および仲介）を行っております。また、当社と当社との間に不動産の販売受託など取引があります。
東京急行電鉄株式会社	取締役 鈴木克久氏は、同社の業務執行取締役を、また、取締役会長 植木正威氏は、同社の社外取締役を兼職しております。 同社は、当社と同一の事業の部類に属する取引（不動産の販売および賃貸）を行っております。また、当社と当社との間に不動産の販売受託など取引があります。
株式会社東急コミュニティー	取締役 中村元宣氏は、同社の業務執行取締役を、また、取締役会長 植木正威および取締役 金指潔の各氏は、同社の社外取締役を兼職しております。 同社は、当社と同一の事業の部類に属する取引（不動産の賃貸および仲介）を行っております。また、当社と当社との間に施設の賃借・管理委託など取引があります。
株式会社東急ハンズ	監査役 中島美博氏は、同社の業務執行取締役を兼職しております。 当社と当社との間に営業および事務に係る物品購入など取引があります。

(注) 上記「当社との関係」では、会社法施行規則第124条第1号および同条第2号の定めに基づき、「(1) 取締役および監査役の状況」の「重要な兼職の状況」で掲げた兼職先における業務執行取締役および社外役員を記載しております。

② 社外役員の主な活動状況

区分	氏名	取締役会 (出席回数/開催回数)	監査役会 (出席回数/開催回数)	発言状況
取締役	植木正威	10回/10回	-	社外取締役の立場から取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するために必要な発言を適宜行っております。
	金指潔	9回/10回	-	
	鈴木克久	10回/10回	-	
	中村元宣	10回/10回	-	
監査役	大坂好明	10回/10回	9回/9回	経営および業務の適法性の確保の観点から取締役会および監査役会において、取締役の職務執行の監査など職務を遂行するうえで必要な発言を適宜行っております。
	垣本謙一郎	8回/10回	7回/9回	
	中島美博	10回/10回	9回/9回	

③ 責任限定契約の内容の概要

当社は、各社外取締役および各社外監査役との間で、職務を行うにつき、善意でかつ重大な過失がないときは、会社法第423条第1項の責任について、会社法第427条第1項に基づき、会社法第425条第1項に規定する最低責任限度額を限度とする契約を締結しております。

5. 会計監査人の状況

(1) 会計監査人の名称

新日本有限責任監査法人

(2) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

① 当事業年度に係る会計監査人としての報酬等の額	48百万円
② 当社および当社子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	48百万円

(注) 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できないため、当事業年度に係る報酬等の額には、これらの合計額を記載しております。

(3) 非監査業務の内容

国際財務報告基準の適用に関する助言などの業務

(4) 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

当社は、会社法第340条に定める監査役会による会計監査人の解任のほか、会計監査人の独立性および審査体制その他会計監査人の職務遂行において適格性・信頼性に問題があると判断した場合には、会社法等に定める手続きに従い、会計監査人の解任または不再任に関する議題を株主総会に提案いたします。

6. 業務の適正を確保するための体制

取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制についての取締役会における決定内容は、次のとおりであります。

取締役の職務の執行に係る情報の保存、および管理に関する体制

取締役会議事録等、取締役の職務の執行に係る情報について、「文書管理規程」、「情報セキュリティ規程」等、社内規程に則り、保存、および管理を行うこととしている。

損失の危険の管理に関する規程その他の体制

損失の危険の管理に関して、各部門が、各部門の業務執行に付随する業績リスク、並びに法令・企業倫理の遵守等に関するリスクを管理しており、法令・企業倫理の遵守に関するリスクについては、あわせて業務執行部門から独立したコンプライアンス部、お客様相談室が、リスク情報の収集を行うとともに、リスク情報を継続的にモニタリングしている。

更に、子会社を含めた全社に関連する業務執行におけるリスクに関しては、一般管理部門、並びに前述2部署にて管理する体制としている。また、全てのリスクに対する管理体制の有効性について、業務執行部門から独立した内部監査部門として監査室が監査している。また、リスクが顕在化した場合の対応ルールとして、「危機管理規程」を策定、コンプライアンス委員会を中心とした危機管理体制を整備するなどリスク管理に取り組んでいる。

取締役の職務の執行が効率的に行われる事を確保する為の体制

取締役の職務の効率性を確保するための体制として、「職務権限規程」に則り職務執行を行い、取締役会、経営会議、執行役員会議にて重要事項の決定を行うこととしている。

更に、執行役員制度を導入することにより、経営の意思決定・監督と業務執行の機能を明解に分離し、取締役の職務の効率性を確保している。

取締役・使用人の職務の執行が法令、および定款に適合する事を確保する為の体制

取締役、および使用人の職務の執行が法令、および定款に適合することを確保するための体制として、当社の経営方針、経営理念を踏まえて作成した「東急リパブル行動規範」にて関係法令等の遵守を掲げており、更にコンプライアンス部が法令等遵守の統轄を行うことでコンプライアンス体制の確立を図り、監査室が「内部監査規程」に則り内部監査を実施するなど、法令、および定款への適合性の確保に取り組んでいる。また、コンプライアンス体制の基本方針を「コンプライアンス基本規程」に定め、代表取締役を委員長としコンプライアンス部を事務局とするコンプライアンス委員会を設置。コンプライアンス体制の機能状況をモニタリングする体制を構築しており、あわせてコンプライアンス意識向上に向けた社内浸透活動などにも取り組んでいる。

なお、反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方として、当社は、反社会的勢力による経営活動への関与の防止や当該勢力による被害を防止する観点から、反社会的勢力との一切の関係を遮断することとしている。

(株式会社、並びにその親会社、および子会社からなる) 企業集団における業務の適正を確保する為の体制

当社は、親会社である東急不動産株式会社を中心とする東急不動産グループの「東急不動産グループ行動基準」に基づき、企業活動を行っている。

当社の子会社については、「関係会社管理規程」に則り、各子会社を管理する部門・部署がそれぞれの子会社の管理を行っている。また、当社および当社の子会社における財務報告の信頼性の確保に向け、「財務報告に係る内部統制に関する基本方針」および「財務報告に係る内部統制基本規程」を定め、金融商品取引法が求める財務報告に係る内部統制報告制度に適切に対応している。

監査役がその職務を補助すべき使用人を置く事を求めた場合におけるその使用人に関する事項 その使用人の取締役からの独立性に関する事項

監査役は監査業務を補助する使用人を配置している。また、当該使用人に関する人事異動等の決定については、監査役の事前承認を必要とすることで、取締役からの独立性を確保している。

取締役、および使用人が監査役に報告する為の体制 その他監査役の報告に関する体制

取締役、および使用人が監査役に報告するための体制その他監査役の報告に関する体制として、取締役および使用人が監査役会等を通じて定期的に報告するとともに、会社に著しい損害を及ぼす恐れのある事実を発見した場合は、直ちに報告するものとしている。また、「監査役会規程」、「監査役監査基準」に、監査役が取締役および使用人に対し事業の報告を求めること、監査役会が、必要に応じて会計監査人・取締役・内部監査部門等の使用人その他の者に対して報告を求めること等を定めている。

その他監査役が実効的に行われる事を確保する為の体制

その他監査役が実効的に行われることを確保する体制として、「監査役会規程」、「監査役監査基準」に、監査役が必要に応じ、取締役と協議の上、内部監査部門等に対して調査を求めること、監査役会が内部監査部門に対して内部統制システムに係る状況とその監査結果の報告を求めること、監査役および監査役会が会計監査人から監査計画の概要を受領し、会計監査人が把握した内部統制システムの状況、リスクの評価、および監査重点項目等について説明を受け、意見交換を行うことなどを定めている。

連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	当連結会計年度 (平成23年3月31日現在)	<ご参考> 前連結会計年度 (平成22年3月31日現在)	科 目	当連結会計年度 (平成23年3月31日現在)	<ご参考> 前連結会計年度 (平成22年3月31日現在)
(資 産 の 部)			(負 債 の 部)		
流動資産	34,587	35,971	流動負債	26,907	27,139
現金及び預金	11,084	12,148	支払手形及び買掛金	43	38
受取手形及び売掛金	267	350	短期借入金	6,546	4,948
有価証券	10	364	未払金	3,096	2,070
販売用不動産	7,672	6,045	未払法人税等	1,342	1,829
仕掛販売用不動産	476	1,434	前受金	1,826	2,500
繰延税金資産	1,260	1,402	受託預り金	8,701	10,714
短期貸付金	9,505	10,504	預り金	2,761	2,395
立替金	3,843	3,175	賞与引当金	1,540	1,576
その他	496	583	役員賞与引当金	43	36
貸倒引当金	△28	△37	その他	1,006	1,028
固定資産	22,841	23,275	固定負債	5,108	9,367
有形固定資産	10,775	10,514	長期借入金	34	3,600
建物及び構築物	4,938	4,806	退職給付引当金	2,343	4,195
土地	5,454	5,491	その他	2,730	1,572
その他	382	215	負債合計	32,016	36,507
無形固定資産	3,004	3,203	(純 資 産 の 部)		
投資その他の資産	9,061	9,558	株主資本	25,068	22,413
投資有価証券	3,342	2,880	資本金	1,396	1,396
敷金及び保証金	3,359	3,476	資本剰余金	944	944
繰延税金資産	1,118	1,407	利益剰余金	22,729	20,073
その他	1,388	1,904	自己株式	△1	△0
貸倒引当金	△147	△110	その他の包括利益累計額	344	322
資産合計	57,429	59,246	その他有価証券評価差額金	344	322
			少数株主持分	—	2
			純資産合計	25,413	22,738
			負債純資産合計	57,429	59,246

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

(単位：百万円)

科 目	当連結会計年度 (平成22年4月1日から平成23年3月31日まで)	<ご参考> 前連結会計年度 (平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)
営業収益	55,779	52,187
営業原価	46,587	45,234
営業総利益	9,191	6,952
販売費及び一般管理費	4,016	3,703
営業利益	5,175	3,249
営業外収益	238	224
受取利息	31	38
受取配当金	33	89
受取保険金	72	—
保険配当金	25	25
保険戻戻金	24	—
その他	52	70
営業外費用	169	154
支払利息	112	130
貸倒引当金繰入額	28	—
その他	28	23
経常利益	5,244	3,319
特別利益	682	—
退職給付制度改定益	682	—
特別損失	203	75
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	203	—
減損損失	—	75
税金等調整前当期純利益	5,722	3,244
法人税、住民税及び事業税	2,123	1,791
法人税等調整額	415	△291
少数株主損益調整前当期純利益	3,183	—
少数株主損失 (△)	—	△0
当期純利益	3,183	1,744

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結株主資本等変動計算書

(単位:百万円)

(平成22年4月1日から 平成23年3月31日まで)	株主資本					その他の包括利益累計額		少数 株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本 合計	その他 有価証券 評価差額金	その他の 包括利益 累計額合計		
前期末残高	1,396	944	20,073	△0	22,413	322	322	2	22,738
当期変動額									
剰余金の配当	—	—	△527	—	△527	—	—	—	△527
当期純利益	—	—	3,183	—	3,183	—	—	—	3,183
自己株式の取得	—	—	—	△0	△0	—	—	—	△0
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	—	—	—	—	—	21	21	△2	18
当期変動額合計	—	—	2,655	△0	2,655	21	21	△2	2,674
当期末残高	1,396	944	22,729	△1	25,068	344	344	—	25,413

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

ご参考

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	当連結会計年度	前連結会計年度
	(平成22年4月1日から平成23年3月31日まで)	(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,752	7,682
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,318	△941
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,496	△146
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)	△2,062	6,595
現金及び現金同等物の期首残高	22,642	16,046
現金及び現金同等物の期末残高	20,579	22,642

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

(連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数

…9社

連結子会社の名称

…ティ・エル(株)、東急リバブル札幌(株)、東急リバブル東北(株)、東急リバブル名古屋(株)、東急リバブル九州(株)、エル・スタッフ(株)、東急リバブルスタッフ(株)、リバブルアセットマネジメント(株)、リバブル・ピーエイ(株)

なお、従来連結子会社でありました東京レジデンシャルサービス(株)は、平成22年6月に出資関係を解消したため、連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法を適用しない関連会社の名称…リープ特定目的会社

なお、従来持分法非適用関連会社でありました合同会社Kアセットは、平成23年2月に出資関係を解消したため、関連会社から除外しております。

持分法を適用しない理由

…持分法非適用会社は、当期純損益及び利益剰余金等に与える影響が軽微であり、全体としても連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないため、持分法を適用しておりません。

3. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

a 満期保有目的の債券

…償却原価法（定額法）

b その他有価証券及び関連会社有価証券

時価のあるもの

…決算末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの

…移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）の損益のうち、当社グループに帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「投資有価証券」を加減する処理を行っております。

② デリバティブ

…時価法

③ たな卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産…個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）…定率法を採用しております。

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法を採用しております。

なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。ただし、平成10年3月31日以前に取得した建物については、平成10年度税制改正前の耐用年数を適用しております。

② 無形固定資産（リース資産を除く）…定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産…リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の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によっております。

(連結貸借対照表に関する注記)

1. 担保に供されている資産
資産の内容及びその金額

有価証券	10百万円
投資有価証券	627
敷金及び保証金	10
合計	647百万円

上記の有価証券、投資有価証券、敷金及び保証金は宅地建物取引業法に基づく営業保証金660百万円に対して供託しているものであります。

2. 有形固定資産の減価償却累計額 4,329百万円

3. 保証債務の内容及びその金額

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	72	住宅ローンの保証
つなぎ住宅ローン利用顧客	56	つなぎ住宅ローンの保証
合計	128	

4. 投資有価証券のうち持分法非適用関連会社に対するものは、次のとおりであります。
その他の関係会社有価証券 197百万円

(連結損益計算書に関する注記)

通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額
営業原価 56百万円

(連結株主資本等変動計算書に関する注記)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式	48,000,000株	—	—	48,000,000株

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式	1,036株	46株	—	1,082株

(注) 普通株式増加の内訳は次のとおりであります。
単元未満株式の買取請求 46株

3. 当連結会計年度中に行った剰余金の配当に関する事項

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
平成22年6月22日 定時株主総会	普通株式	527百万円	11円	平成22年3月31日	平成22年6月23日

4. 当連結会計年度の末日後に行う剰余金の配当に関する事項

決議 (予定)	株式の種類	配当金の総額	配当の原資	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
平成23年6月27日 定時株主総会	普通株式	959百万円	利益剰余金	20円	平成23年3月31日	平成23年6月28日

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定しており、また、銀行等金融機関からの借入により資金を調達しております。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。

営業債権に係る信用リスクは、内規に基づく管理によりリスク低減を図っております。また、有価証券及び投資有価証券は、主として株式及び債券であり、これらは四半期ごとに時価の把握を行っております。

借入金の使途は、運転資金及び設備投資資金であり、一部の長期借入金の金利変動リスクに対して金利スワップ取引を実施して支払利息の固定化を実施しております。なお、デリバティブ取引は、決裁権限を定めた内規に基づく決裁により行っております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年3月31日（当期の連結決算日）における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものについては含めておりません（注）3、4参照）。

（単位：百万円）

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	11,084	11,084	—
(2) 有価証券及び投資有価証券			
① 満期保有目的の債券	652	656	4
② その他有価証券	1,036	1,036	—
(3) 短期貸付金	9,505	9,505	—
(4) 立替金	3,843	3,843	—
(5) 敷金及び保証金	2,160	1,969	△191
(6) 短期借入金	(6,546)	(6,546)	—
(7) 未払金	(3,096)	(3,096)	—
(8) 受託預り金	(8,701)	(8,701)	—
(9) 長期借入金	(34)	(34)	0
(10) デリバティブ取引	—	—	—

(注) 1. 負債に計上されているものについては、() で示しております。

2. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、短期貸付金、立替金、短期借入金、未払金、受託預り金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格、債券は日本証券業協会の公表している価格によっております。

(3) 敷金及び保証金

営業店舗等に係る敷金及び保証金の時価については、残存賃借期間ごとに、将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な指標に信用リスクを勘案した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(4) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利による長期借入金は、金利スワップの特例処理の対象とされており（下記（5）参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっております。

(5) デリバティブ取引

金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しております（上記（4）参照）。

3. 非上場株式（連結貸借対照表計上額295百万円）及び匿名組合出資金等（連結貸借対照表計上額1,367百万円）は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(2) 有価証券及び投資有価証券」には含めておりません。
4. 営業店舗等以外に係る敷金及び保証金（連結貸借対照表計上額1,199百万円）は、将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(5) 敷金及び保証金」には含めておりません。

(賃貸等不動産に関する注記)

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社及び一部の子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用ビル・マンション（土地・借地権含む）を所有しております。

2. 賃貸不動産の時価等に関する事項

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額	時価
8,258	8,537

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 当期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

(1株当たり情報に関する注記)

1株当たり純資産額	529.46円
1株当たり当期純利益	66.33円

貸借対照表

(単位:百万円)

科 目	当事業年度 (平成23年3月31日現在)	<ご参考> 前事業年度 (平成22年3月31日現在)	科 目	当事業年度 (平成23年3月31日現在)	<ご参考> 前事業年度 (平成22年3月31日現在)
(資 産 の 部)			(負 債 の 部)		
流動資産	32,322	33,751	流動負債	26,203	26,650
現金及び預金	10,016	11,174	買掛金	43	38
売掛金	238	322	短期借入金	2,930	4,930
有価証券	10	334	1年内返済予定の長期借入金	3,616	18
販売用不動産	7,070	5,439	リース債務	27	4
仕掛販売用不動産	476	1,434	未払金	3,084	2,051
前渡金	5	43	未払費用	581	570
前払費用	382	396	未払法人税等	1,280	1,798
繰延税金資産	1,228	1,342	未払消費税等	276	350
短期貸付金	9,000	10,000	前受金	1,566	2,254
立替金	3,842	3,198	受託預り金	8,701	10,714
その他	78	98	預り金	2,524	2,309
貸倒引当金	△26	△33	賞与引当金	1,475	1,527
固定資産	22,695	23,527	役員賞与引当金	43	36
有形固定資産	4,723	4,411	資産除去債務	3	—
建物	2,793	2,614	その他	48	46
構築物	48	50	固定負債	4,204	8,515
機械及び装置	4	5	長期借入金	34	3,600
器具備品	200	167	リース債務	61	11
土地	1,518	1,556	退職給付引当金	2,292	4,154
リース資産	84	14	資産除去債務	454	—
建設仮勘定	72	0	預り敷金及び保証金	577	577
無形固定資産	2,996	3,191	長期未払金	780	—
借地権	988	988	その他	3	172
ソフトウェア	1,951	2,054	負債合計	30,407	35,166
電話加入権	56	148	(純 資 産 の 部)		
投資その他の資産	14,975	15,925	株主資本	24,266	21,788
投資有価証券	2,773	2,293	資本金	1,396	1,396
関係会社株式	889	982	資本剰余金	944	944
その他の関係会社有価証券	197	303	資本準備金	944	944
従業員に対する長期貸付金	5	7	利益剰余金	21,926	19,449
関係会社長期貸付金	5,679	5,924	利益準備金	145	145
破産更生債権等	169	113	その他利益剰余金	21,781	19,303
長期前払費用	43	599	別途積立金	17,000	15,000
繰延税金資産	1,003	1,292	繰越利益剰余金	4,781	4,303
敷金及び保証金	3,204	3,349	自己株式	△1	△0
保険積立金	506	501	評価・換算差額等	344	322
その他	656	680	その他有価証券評価差額金	344	322
貸倒引当金	△152	△121	純資産合計	24,610	22,111
資産合計	55,018	57,278	負債純資産合計	55,018	57,278

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書

(単位：百万円)

科 目	当事業年度 (平成22年4月1日から平成23年3月31日まで)	<ご参考> 前事業年度 (平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)
営業収益	50,321	47,414
営業原価	41,448	40,674
営業総利益	8,872	6,740
販売費及び一般管理費	4,030	3,711
営業利益	4,842	3,028
営業外収益	343	339
受取利息	112	132
有価証券利息	17	7
受取配当金	33	89
受取保険金	72	—
保険配当金	25	25
その他	82	84
営業外費用	163	153
支払利息	112	130
貸倒引当金繰入額	22	—
その他	28	22
経常利益	5,022	3,215
特別利益	682	—
退職給付制度改定益	682	—
特別損失	264	280
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	202	—
関係会社株式評価損	62	205
減損損失	—	75
税引前当期純利益	5,440	2,935
法人税、住民税及び事業税	2,046	1,757
法人税等調整額	388	△323
当期純利益	3,005	1,500

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

事
業
報
告

連
結
計
算
書
類

個
別
計
算
書
類

監
査
報
告

お
知
ら
せ

株主資本等変動計算書

(単位:百万円)

(平成22年4月1日から 平成23年3月31日まで)	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金 合計
				別途積立金	繰越利益 剰余金		
前期末残高	1,396	944	944	145	15,000	4,303	19,449
当期変動額							
剰余金の配当	—	—	—	—	—	△527	△527
別途積立金の積立	—	—	—	—	2,000	△2,000	—
当期純利益	—	—	—	—	—	3,005	3,005
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	—
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	—	—	—	—	—	—	—
当期変動額合計	—	—	—	—	2,000	477	2,477
当期末残高	1,396	944	944	145	17,000	4,781	21,926

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額等 合計	
前期末残高	△0	21,788	322	322	22,111
当期変動額					
剰余金の配当	—	△527	—	—	△527
別途積立金の積立	—	—	—	—	—
当期純利益	—	3,005	—	—	3,005
自己株式の取得	△0	△0	—	—	△0
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	—	—	21	21	21
当期変動額合計	△0	2,477	21	21	2,499
当期末残高	△1	24,266	344	344	24,610

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 資産の評価基準及び評価方法
 - (1) 有価証券の評価基準及び評価方法
 - ① 満期保有目的の債券 …償却原価法（定額法）
 - ② 子会社株式 …移動平均法による原価法
 - ③ その他有価証券及び関連会社有価証券
 - 時価のあるもの …決算末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）
 - 時価のないもの …移動平均法による原価法
 なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）の損益のうち、当社に帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「投資有価証券」または「その他の関係会社有価証券」を加減する処理を行っております。
 - (2) デリバティブ …時価法
 - (3) たな卸資産の評価基準及び評価方法
 - 販売用不動産及び仕掛販売用不動産…個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）
2. 固定資産の減価償却の方法
 - (1) 有形固定資産（リース資産を除く）…定率法を採用しております。
ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については、定額法を採用しております。
なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。ただし、平成10年3月31日以前に取得した建物については、平成10年度税制改正前の耐用年数を適用しております。
 - (2) 無形固定資産（リース資産を除く）…定額法を採用しております。
なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。
 - (3) リース資産
 - 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産…リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。
なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の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によっております。
3. 引当金の計上基準
 - (1) 貸倒引当金 …債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。
 - (2) 賞与引当金 …従業員に対して支給する賞与の支払いに備えるため、支給見込額に基づき計上しております。
 - (3) 役員賞与引当金 …役員に対して支給する賞与の支払いに備えるため、支給見込額に基づき計上しております。
 - (4) 退職給付引当金 …従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。
数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（3年）による定額法により発生した翌事業年度から費用処理しております。
(追加情報)
当社は、平成22年7月1日に退職給付制度の変更を行い、退職給付制度の一部について確定拠出年金制度へ移行し、「退職給付制度の移行等に関する会計処理」（企業会計基準適用指針第1号）を適用しております。
本移行により、退職給付制度改定益として682百万円を計上しております。
4. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項
 - (1) ヘッジ会計の方法
 - ① ヘッジ会計の方法 …金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。
 - ② ヘッジ手段とヘッジ対象 …（ヘッジ手段）金利スワップ（ヘッジ対象）借入金の利息
 - ③ ヘッジ方針 …当社では、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。
 - ④ ヘッジ有効性評価の方法 …金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。
 - (2) 消費税等の会計処理 …税抜方式としております。なお、資産等に係る控除対象外の消費税及び地方消費税は、当事業年度の費用としております。

(会計方針の変更)

資産除去債務に関する会計基準等

当事業年度より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務

に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しております。
 これにより、当事業年度の営業利益、経常利益は、それぞれ18百万円減少し、税引前当期純利益は、221百万円減少しております。

(表示方法の変更)

貸借対照表

前事業年度において固定負債の「その他」に含めて表示しておりました「長期未払金」（前事業年度161百万円）は、負債純資産合計の100分の1超となったため、当事業年度においては区分掲記しております。

損益計算書

前事業年度において営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「受取保険金」（前事業年度15百万円）は、営業外収益合計の100分の10超となったため、当事業年度においては区分掲記しております。

(貸借対照表に関する注記)

1. 担保に供されている資産

資産の内容及びその金額

有価証券	10百万円
投資有価証券	599
合計	609百万円

上記の有価証券及び投資有価証券は、宅地建物取引業法に基づく営業保証金620百万円に対して供託しているものがあります。

2. 有形固定資産の減価償却累計額 3,875百万円

3. 保証債務の内容及びその金額

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	72	住宅ローンの保証
つなぎ住宅ローン利用顧客	56	つなぎ住宅ローンの保証
合計	128	

4. 関係会社に対する金銭債権・債務

短期金銭債権	10,095百万円
短期金銭債務	4,840

(損益計算書に関する注記)

1. 関係会社との取引高

営業収益	3,570百万円
営業費用	826
営業取引以外の取引高	149

2. 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額

営業原価	56百万円
------	-------

(株主資本等変動計算書に関する注記)

自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式	1,036株	46株	—	1,082株

(注) 普通株式増加の内訳は次のとおりであります。

単元未満株式の買取請求 46株

(税効果会計に関する注記)

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
 (繰延税金資産)

前受斡旋手数料	440百万円
貸倒引当金	70
賞与引当金	598
販売用不動産評価損	66
未払社会保険料	49
退職給付引当金	930
未払事業税	101
未払確定拠出年金掛金	251
資産除去債務	185
関係会社株式評価損	158
その他	139

繰延税金資産小計	2,992百万円
評価性引当額	△429
繰延税金資産合計 (繰延税金負債)	2,563百万円
資産除去債務に対応する有形固定資産	△96百万円
その他有価証券評価差額金	△235
繰延税金負債合計	△331百万円
繰延税金資産の純額	2,231百万円

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

1. 当事業年度の末日におけるリース物件の取得原価相当額	339百万円
2. 当事業年度の末日におけるリース物件の減価償却累計額相当額	295百万円
3. 当事業年度の末日におけるリース物件の未経過リース料相当額	43百万円

(関連当事者との取引に関する注記)

属性	会社等の名称 又は氏名	議決権の所有 (被所有)割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
親会社	東急不動産(株)	被所有 直接 50.4	同社が分譲する住宅等の販売受託	住宅等の販売受託等 (注) 1	1,962	売掛金	10
						立替金	672
		間接 2.5	役員の兼任	資金の貸付 (注) 2	7,896	前受金	266
				受取利息 (注) 2		10	受託預り金
子会社	リバブルアセット マネジメント(株)	所有 直接 100.0	同社が賃貸する住宅等の管理受託 役員の兼任	資金の回収 (注) 3	240	関係会社 長期貸付金	5,679
				受取利息 (注) 3	100		
その他の 関係会社	東京急行電鉄(株)	被所有 直接 5.0	同社が分譲する住宅等の販売受託 役員の兼任	住宅等の販売受託等 (注) 1	1,426	売掛金	1
						立替金	409
						前受金	47
						受託預り金	3,084
役員	大坂 好明	被所有 直接 0.0	当社監査役	不動産の販売 (注) 4	25	—	—

上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 受託に伴う手数料等の受入条件は、第三者との取引と比較して同等の条件で行っております。
2. 資金の貸付に係る取引金額は、短期貸付金の期中平均残高であり、受取利息は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。
3. 賃貸物件購入に係る貸付及び回収を行ったものであります。なお、受取利息は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。
4. 独立第三者間取引と同様の一般的な取引条件で行っております。

(1株当たり情報に関する注記)

1株当たり純資産額	512.73円
1株当たり当期純利益	62.62円

独立監査人の監査報告書

平成23年5月18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 公認会計士 百井俊次 ㊞
業務執行社員
指定有限責任社員 公認会計士 吉村基 ㊞
業務執行社員

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、東急リバブル株式会社の平成22年4月1日から平成23年3月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。この連結計算書類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連結計算書類に対する意見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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結計算書類に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結計算書類の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東急リバブル株式会社及び連結子会社から成る企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

独立監査人の監査報告書

平成23年5月18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 公認会計士 百井俊次 ㊞
業務執行社員
指定有限責任社員 公認会計士 吉村基 ㊞
業務執行社員

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、東急リバブル株式会社の平成22年4月1日から平成23年3月31日までの第41期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。この計算書類及びその附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

監 査 報 告 書

当監査役会は、平成22年4月1日から平成23年3月31日までの第41期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の結果、監査役全員の一致した意見として、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

各監査役は、監査役会が定めた監査役監査基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。なお、財務報告に係る内部統制については、取締役等及び新日本有限責任監査法人から当該内部統制の評価及び監査の状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書について検討いたしました。

さらに、会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- 一 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- 二 取締役の職務の執行に関する不正の行為または法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- 三 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する取締役の職務の執行についても、財務報告に係る内部統制を含め、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

平成23年5月20日

東急リバブル株式会社 監査役会

常勤監査役(社外監査役) 大坂好明 ㊟

常勤監査役 山崎政昭 ㊟

監査役(社外監査役) 垣本謙一郎 ㊟

以上

当期の主な出来事

平成22年
5・7月

「二子玉川ライズ タワー&
レジデンス」竣工・入居開始

東京急行電鉄(株)、東急不動産(株)供給の大規模マンション「二子玉川ライズ タワー&レジデンス」が竣工しました。5棟の住宅棟(総戸数1,033戸)からなる同マンションは、東急田園都市線・大井町線の二子玉川駅前前で進められている再開発事業の一部として建設され、5月に2棟、7月に3棟が入居開始となりました。同マンション街区内に公園や商業施設が設けられるなど、生活利便性の高さや自然との調和が魅力となっています。当社は、販売の一部を委託しており、当期の販売は好調に推移しました。



平成22年
8月

「東急リバブル
ホームレスキュー隊」を開始

自己居住用の戸建・マンションを当社仲介により購入されたお客様を対象に、住まいのサポートサービス「東急リバブルホームレスキュー隊」の提供を8月1日から開始しました(平成23年6月現在 首都圏・関西圏が対象)。本サービスは、「ハウスサポート(水まわりトラブルの応急措置など)」「小修繕(玄関、部屋などの扉の建付調整など)」「お手伝い(照明器具の管球交換など)」の3種のサービスを物件の引渡し後1年間提供するもので、より一層のお客様満足の上向上に努めております。



平成22年

4月

5月

6月

7月

8月

9月

平成22年
5月

「フラット35」紹介実績で感謝状

住宅金融支援機構 首都圏支店への「フラット35」の紹介実績が評価され、5月28日、同機構の首都圏支店長より感謝状が贈られました。長期固定金利の「フラット35」は、資金の受け取り時に返済終了までの金利・返済額が確定するため、長期に渡るライフプランが立てやすいことなどから、積極的な利用へとつながり、紹介件数を大幅に増やすことができました。



平成22年
6・8月

「ルジェンテ大井町」
「ルジェンテ南大塚」竣工

地権者の資産を活用した等価交換事業による新築マンション「ルジェンテ大井町」と「ルジェンテ南大塚」が、それぞれ6月、8月に竣工しました。両物件ともに女性をターゲットとしたコンパクトマンションで、間取りや収納、水回りに女性の目線や生活リズムを意識した商品を企画しました。また、それぞれ最寄り駅から徒歩10分圏内に立地し、都心へのアクセスも良好なことから、多くの反響をいただき、当期の販売は好調に推移しました。



ルジェンテ南大塚

平成22年
10月

都内で2営業所を開設

10月1日、京王電鉄井の頭線、小田急電鉄小田原線の下北沢駅近くに売買仲介店舗「下北沢営業所」を開設しました。同営業所では、住宅地として人気が高い駅周辺エリアを中心に地域密着型のリテール（個人仲介）営業を展開しております。また、同日、JR山手線の目黒駅近くに賃貸仲介店舗「目黒センター」を開設しました。同センターでは、目黒区、港区、品川区を中心に賃貸仲介営業を展開するとともに、賃貸物件の管理代行業務の開発営業にも努めております。



下北沢営業所

平成23年
1月「東急リバブル行動規範
ハンドブック」策定

コンプライアンス経営の一層の強化に取り組むため、「東急リバブル行動規範ハンドブック」を策定しました。同ハンドブックは、日々の行動の中で起こりうる事例をQ&A形式で掲載するなど、社員一人ひとりが当社行動規範の内容をより理解できるよう制作しています。引き続き、コンプライアンス経営の強化を通じて、当社グループの企業価値の向上に努めてまいります。



10月

11月

12月

平成23年

1月

2月

3月

平成22年
11月The 23rd リバブル・クラシック
コンサート開催

「東急こすもす会」ユーザー様とお取引先の皆様へ感謝の気持ちを込めて毎年開催しているリバブル・クラシックコンサートを、11月14日、Bunkamuraオーチャードホールで開催しました。今回は、「Euro Classic Journey ～ヨーロッパクラシック音楽紀行～」と題し、指揮 梅田俊明さん、ピアノ 田部京子さん、メゾ・ソプラノ 林美智子さんを迎え、新日本フィルハーモニー交響楽団の演奏のもと、ヨーロッパの作曲家たちのピアノ曲や歌曲、オペラ曲の名曲を2部構成でお届けしました。

平成22年 平成23年
5月～3月当社ホームページを
リニューアル

お客様の利便性向上を図るため、当社ホームページをリニューアルしました。今回のリニューアルでは法人・個人投資家を対象とした不動産情報サイト「不動産ビジネスサービス」や東京都心部（渋谷区、港区、中央区）に特化した不動産情報サイト「URBANIST（アーバニスト）」の開設などを行いました。インターネットを利用した不動産情報収集のニーズは、年々高まっているため、引き続きホームページの充実に注力してまいります。



1. 株式に関するお手続きについて

株式に関するお手続きは、①一般口座（証券会社の口座）に記録されている場合と、②特別口座に記録されている場合で次のように異なりますので、該当の窓口にお問合せください。

① 一般口座に記録された株式		② 特別口座に記録された株式	
お手続きの内容	窓 口	お手続きの内容	窓 口
* 郵送物の発送と返戻に関する照会 * 支払期間経過後の配当金に関する照会 * 株式事務に関する一般的な問合せ	中央三井信託銀行 (株主名簿管理人)	* 郵送物の発送と返戻に関する照会 * 支払期間経過後の配当金に関する照会 * 株式事務に関する一般的な問合せ	中央三井信託銀行 (株主名簿管理人) 兼 (口座管理機関)
* 上記以外の手続き、照会など	お取引先の証券会社	* 特別口座から一般口座への振替請求 * 単元未満株式の買取請求 * ご住所、お名前の変更 * 特別口座の残高照会 * 配当金の受取方法の変更	

2. 配当金の受取方法について

配当金の口座振込は、配当金支払開始日に株主様指定の銀行などの口座に振り込まれ、迅速かつ安全・確実に配当金を受取ることができます。なお、口座振込による配当金の受取りは、従来の銀行振込に加え、次の口座振込による配当金の受取りが選択できます。配当金の受取方法の変更窓口は、上記「1. 株式に関するお手続きについて」をご確認ください。

株式数比例配分方式 ^{※1}	お取引先の証券会社の口座で配当金を受取ることができます。 同一銘柄を複数の証券会社の口座で保有している場合は、保有株式数に応じた配当金が各証券会社の口座に入金されます。
登録配当金受領口座方式 ^{※2}	保有している全ての銘柄の配当金を、指定した1つの銀行などの預金口座で受取ることができます。 1つの証券会社などで手続きをすれば、その後はすべての銘柄の配当金を、指定した預金口座で受取ることができます。

※1 一部の株式が特別口座に記録されている場合、株式数比例配分方式は選択できません。

特別口座に記録された株式は、証券会社に開設する本人名義の口座に振り替えなければ売却できませんので、振替のお手続きをお勧めいたします。

※2 ゆうちょ銀行の貯金口座は指定することができません。

株主メモ

事業年度 4月1日から翌年3月31日まで
 定時株主総会 6月
 基準日 定時株主総会・期末配当金 3月31日
 中間配当金 9月30日
 単元株式数 100株
 公告方法 電子公告(<http://www.livable.co.jp/>)
 ただし、電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行います。

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 〒168-0063
 東京都杉並区和泉二丁目8番4号
 (郵便物送付先) 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部
 (電話照会先) 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

東急リバブル株式会社

〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂1-9-5
 (社)不動産協会会員 (社)不動産流通経協会員 (社)首都圏不動産公正取引協議会加盟
 国土交通大臣免許(9)第2611号



(財)日本情報処理開発協会より個人情報の適切な取扱いを実施している企業であることを認定する「プライバシーマーク」を取得しています。