

# 第42期 報告書

(平成23年4月1日から平成24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。

さて、第42期の事業年度（平成23年4月1日から平成24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42期は、昨年3月に発生した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は停滞を余儀なくされました。不動産流通市場におきましても、景気の先行き不透明感などから総じて不動産取引は低調に推移いたしました。

このような状況の中ではありますが、当社グループは、震災の影響を踏まえたうえでの新3ヵ年中期経営計画を策定し、スタートさせました。その取り組みの状況につきましては、次頁以降でご報告申し上げます。

また、平成24年3月をもちまして、当社は創立40周年を迎えることができました。これもひとえに皆様の篤いご支援の賜と深く感謝いたしますとともに、今後とも企業価値の向上に向け邁進してまいります。

株主の皆様におかれましては、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24年6月



代表取締役社長  
中島 美博

## 目次

ご挨拶 ..... 1

### 第42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

#### <個別計算書類>

- 貸借対照表 ..... 22
- 損益計算書 ..... 23
- 株主資本等変動計算書 ..... 24

#### <監査報告>

- 連結計算書類に係る会計監査報告 ..... 25
- 計算書類に係る会計監査報告 ..... 26
- 監査役会の監査報告 ..... 27

#### ご参考

- 当期の主な出来事 ..... 29

連結計算書類の「連結注記表」および計算書類の「個別注記表」につきましては、法令および当社定款第14条に基づき、インターネット上の当社ウェブサイト（アドレス [http://www.livable.co.jp/ir/003\\_3.html](http://www.livable.co.jp/ir/003_3.html)）に掲載しておりますので、本報告書（第42回定時株主総会招集ご通知添付書類）には記載しておりません。

## 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

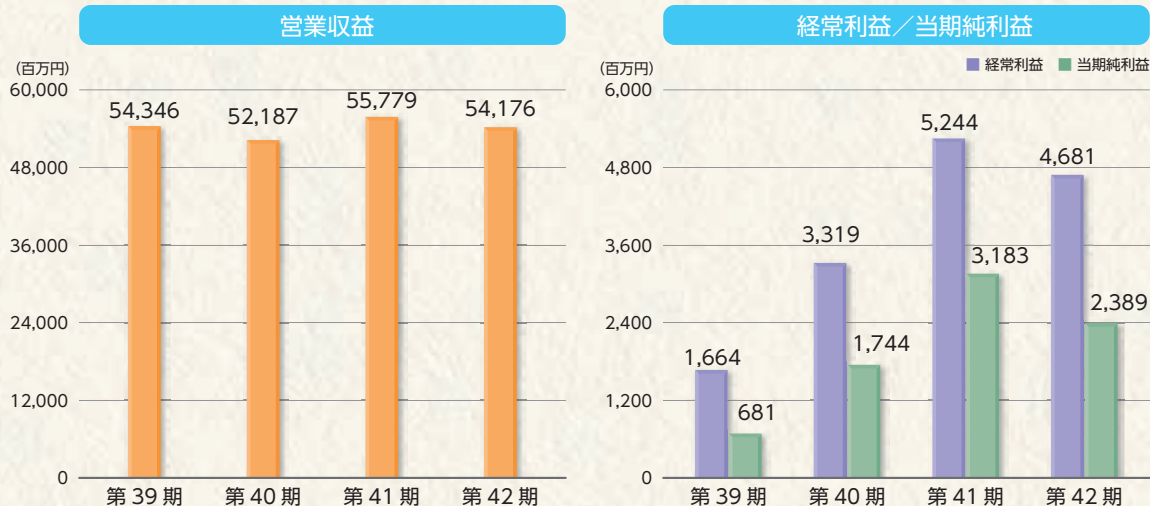
当連結会計年度におけるわが国経済は、年度末に向かい、景気回復の兆しが見られたものの、昨年3月に発生した東日本大震災が国民生活や経済活動に甚大な影響を及ぼすとともに、欧州の財政危機や円高の進行により企業収益が悪化するなど厳しい状況が続きました。

このような状況の中、当社グループは、昨年10月に策定した新3ヵ年中期経営計画（第42期から第44期まで）に掲げた基本方針「成長戦略へ転換し、第44期に連結営業収益620億円、連結経常利益65億円を達成する」のもと、コスト構造の見直しを推し進め、成長に向けた投資の原資確保に努めるとともに、全社マーケティング機能、人事機能などの営業現場を支える仕組みの強化を図ってまいりました。また、主力の売買取介業においては、積極的な店舗展開による事業規模の拡大、海外投資家の取り込みなどによる事業領域の拡大などにも注力してまいりました。

しかしながら、当連結会計年度におきましては、販売受託業において前年同期と比較して大規模受託商品の引渡計上件数が大幅に減少するとともに、不動産販売業においても当社が分譲する新築マンションの引渡計上件数が減少したことから、営業収益は541億76百万円(前期比2.9%減)、経常利益は46億81百万円(前期比10.7%減)、当期純利益は23億89百万円(前期比24.9%減)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、震災直後に大幅に落ち込んだ取引は、その後、回復基調に転じたものの、景気の先行き不透明感などから、総じて厳しい状況が続きました。

このような状況の中、当社グループは、旗の台（東京都品川区）、桜新町（東京都世田谷区）、仙台駅前（仙台市青葉区）、大森（東京都大田区）、川崎（川崎市川崎区）に新規出店するなど積極的な店舗展開を推し進め、事業規模の拡大と市場シェアの向上を図ってまいりました。また、インターネットを通じた集客の強化や買換えのお客様を支援する当社サービス制度の積極的な活用により取引量の拡大に努めるとともに、ユーザーフォローへの組織体制の強化により、安心・安全な取引の推進に取り組んでまいりました。

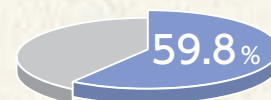
ホールセール（法人仲介）市場につきましては、震災後、不動産価格の下落リスクを回避する姿勢の高まりなどから需要の停滞感が強まり、本格的な回復には至りませんでした。

このような状況の中、当社グループは、事業再生に伴う大口の資産売却案件に取り組み、収益の確保に注力するとともに、組織体制の整備を図り、東アジア圏（中国、香港、台湾、韓国、シンガポール）を中心とする海外投資家の不動産需要の取り込みにも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323億86百万円（前期比3.4%増）、営業利益は61億96百万円（前期比22.3%増）となりました。

### ご参考 / 仲介業

#### 営業収益構成比

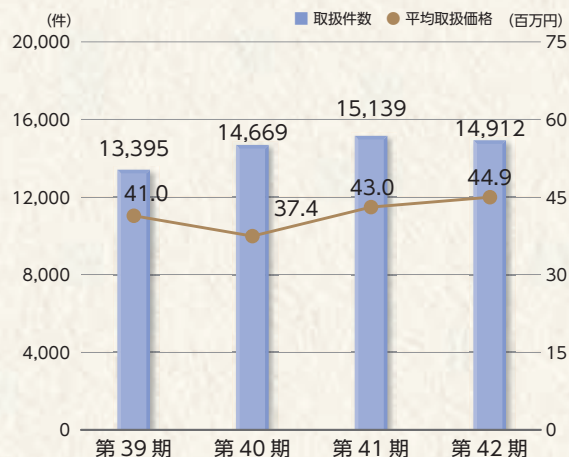


### ご参考 / 仲介業

#### 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、震災後、新築分譲市場において、販売活動の自粛や購入の手控えなどの動きが一時的に見られましたが、その後、販売は回復基調で推移し、また、新規供給戸数は、一部で供給の先送りや建築資材不足による工事遅延がありましたが、前年と比較してほぼ同水準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、販売スケジュールに基づいた営業要員の配置を計画的に推し進め、要員一人当たりの生産性向上に取り組むとともに、お客様や販売エリアの市場動向などをきめ細かく分析し、それらの情報をもって効率的な販売活動に努めてまいりました。また、受託商品量の確保を図るため、東急グループ企業との連携を強化する一方で、一般継続事業主との関係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、販売および引渡計上は期初計画に対して概ね堅調に推移いたしました。前年同期と比較して大規模受託商品の引渡計上件数が大幅に減少したことから、販売受託業の営業収益は29億65百万円（前期比34.9%減）、営業損失は3億26百万円（前期は11億53百万円の営業利益）となりました。

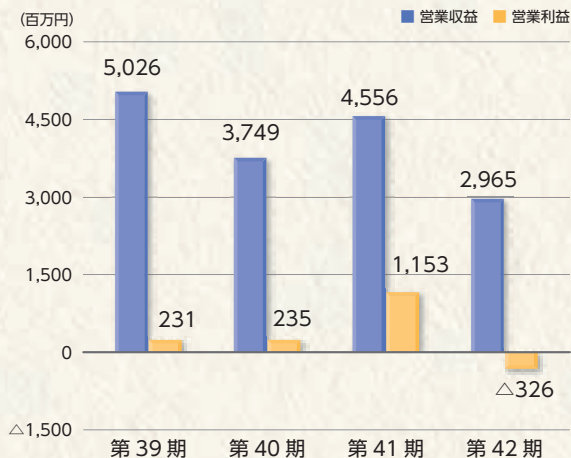
### ご参考 / 販売受託業

#### 営業収益構成比

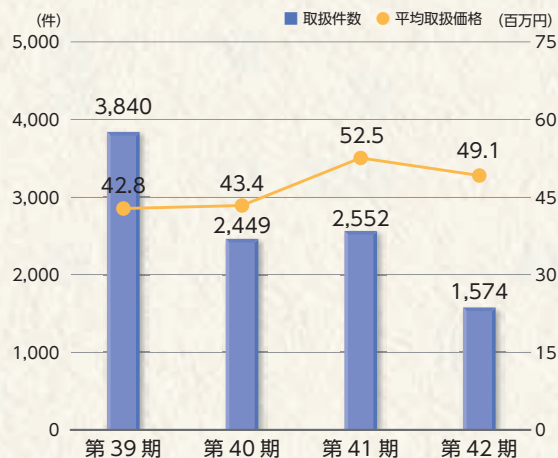


### ご参考 / 販売受託業

#### 営業収益 / 営業利益



#### 取扱件数 / 平均取扱価格



## ■ 賃貸業

賃貸業におきましては、オフィスビル市場は、震災後、耐震性能の高いビルへの借換え需要の増加などにより一旦は改善の兆しが見られたものの、景気の先行きが不透明な状況の中、供給過剰感の高まりも相俟って、空室率は総じて高水準で推移し、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、一部地域を除き、賃貸物件の供給過剰状態が続き、賃料は弱含み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、賃貸仲介店舗、各事業部門との連携強化や開発要員の増強などにより情報獲得力を高め、新規受注戸数の拡大を図ってまいりました。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も、新規受注の獲得に向け組織的な営業活動に取り組むとともに、業務効率の向上に努めてまいりました。

社有物件の賃貸事業および賃貸オーナーから物件を借り上げ運営する借上事業につきましては、物件特性や各地域の市場動向に応じた賃貸募集条件の見直しを推し進め、稼働率の維持・向上に取り組むとともに、新規賃貸物件の開発にも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121億79百万円（前期比7.1%増）、営業利益は17億67百万円（前期比0.0%増）となりました。

### ご参考 / 賃貸業

#### 営業収益構成比

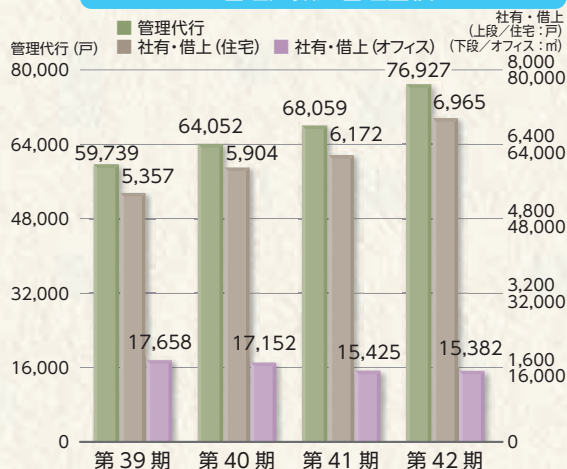


### ご参考 / 賃貸業

#### 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、事業性の高い情報に対応する方針のもと、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してまいりました。また、当社が一部出資した新築マンション「クレイス月島キャナルフロント」(東京都中央区) や自社開発の新築マンション「ルジエンテ中落合西坂」(東京都新宿区) の販売にも取り組んでまいりました。



新築マンション  
「ルジエンテ中落合西坂」

この結果、買取再販事業の取得済の販売用不動産や当社一部出資の新築マンションの売却は順調に進みましたが、前年同期と比較して新築マンションの引渡計上件数が減少したことから、当連結会計年度における不動産販売業の営業収益は65億64百万円(前期比22.4%減)、営業利益は3億81百万円(前期比60.3%減)となりました。

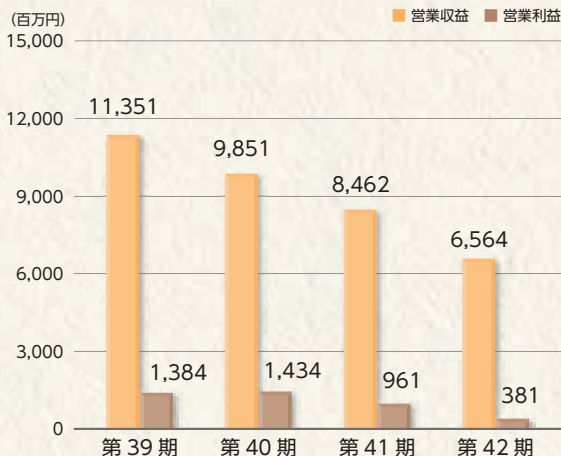
### ご参考 / 不動産販売業

#### 営業収益構成比

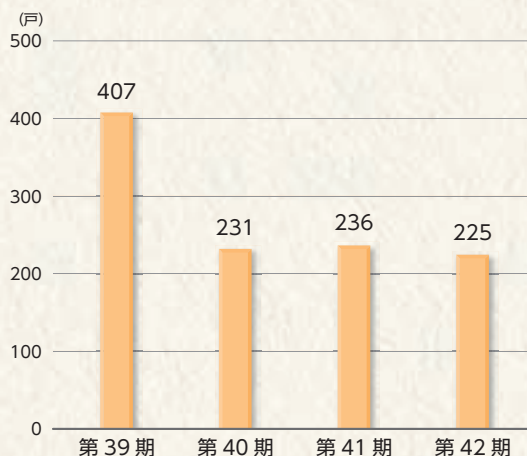


### ご参考 / 不動産販売業

#### 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、収益の拡大を図ってまいりました。

この結果、当連結会計年度におけるその他の事業の営業収益は1億97百万円（前期比13.2%増）、営業利益は1億16百万円（前期は5百万円の営業損失）となりました。

## (2) 設備投資の状況

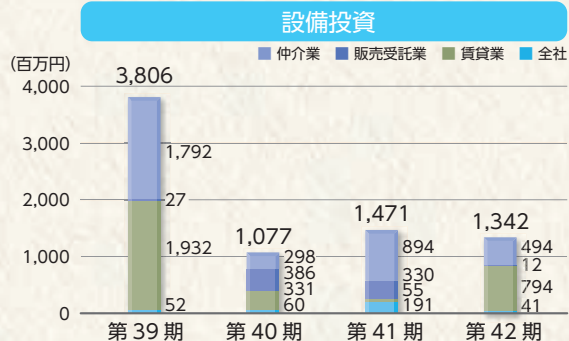
当連結会計年度は、次のとおり合計13億42百万円の設備投資を行いました。

事業区分	設備投資額 (百万円)	設備投資の内容
仲介業	494	リテール部門において、事業規模の拡大と市場シェアの向上を図るため、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、お客様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	12	同事業に係るシステム改修の投資などを行いました。
賃貸業	794	収益力の強化を図るため、賃貸用不動産のエターナル自由ヶ丘（東京都目黒区）、ウェルスクエア神保町（東京都千代田区）を取得しました。
全 社	41	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	1,342	



「大森センター」(平成23年10月1日 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おりません。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	△1,845	4,701
長期借入金	△16	18
合計（有利子負債）	△1,861	4,719

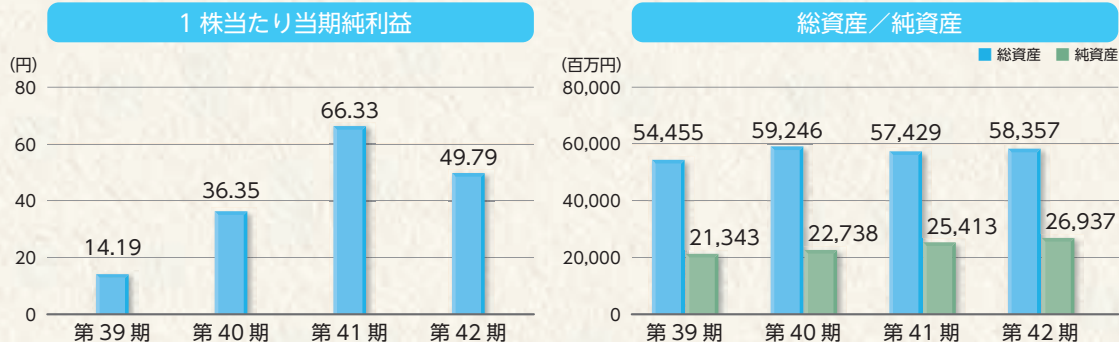
### (4) 財産および損益の状況の推移

	第39期 (平成21年3月期)	第40期 (平成22年3月期)	第41期 (平成23年3月期)	第42期 (当連結会計年度) (平成24年3月期)
営業収益 (百万円)	54,346	52,187	55,779	54,176
経常利益 (百万円)	1,664	3,319	5,244	4,681
当期純利益 (百万円)	681	1,744	3,183	2,389
1株当たり当期純利益 (円)	14.19	36.35	66.33	49.79
総資産 (百万円)	54,455	59,246	57,429	58,357
純資産 (百万円)	21,343	22,738	25,413	26,937

(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、住宅ローン金利の低位安定や住宅取得に係る税制の特例措置延長などにより個人の不動産需要は堅調に推移するものと考えられます。一方、法人の不動産需要につきましては、国内外の景気の先行き不透明感が払拭されるまでは、予断を許さない状況が続くものと考えられます。しかしながら、東日本大震災を契機に個人・法人ともに、安心・安全をより重視する傾向が高まっており、今後、耐震・省エネ性能の高い住宅やオフィスの供給により不動産流通の活性化が促進されることが期待されております。

このような状況の中、当社グループは、中期経営計画の基本方針に基づき、コスト構造および事業プロセスの見直しにより原資を確保し、積極的な事業投資をもって成長戦略を加速させてまいります。

各事業の取り組みにつきましては、売買仲介業リテール部門では、引き続き首都圏を中心に新規出店を推し進め、また、営業要員の増強および人材育成体制の構築による組織力の強化などによりシェア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、不動産投資案件や事業再生案件の仲介といった既存の事業領域の更なる深耕を図るとともに、事業領域を拡大するため、東アジア圏を中心とする海外投資家の開拓の推進をはじめ、市場変化への対応力を高めてまいります。

販売受託業においては、東急グループ内の緊密な連携や一般継続事業主との関係強化に取り組み、受託商品量の拡大に努めてまいります。賃貸業においては、管理代行物件を中心としたノンアセットストックの規模拡大に取り組みとともに、管理運営の生産性および稼働率の向上を図り、利益率の向上に取り組んでまいります。不動産販売業においては、各事業を通じて入手する不動産情報を精査したうえで事業機会を確実に収益化に結び付けるよう機動的な運営に努めてまいります。

そして、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強化による情報の最有効活用により収益の拡大に努め、中期経営計画の目標達成を目指してまいります。

## (6) 重要な親会社および子会社の状況

### ① 親会社との関係

親会社名：東急不動産株式会社

当社株式の保有状況：24,207,000株（議決権比率50.4%）

親会社との主な取引の状況：戸建住宅、マンションおよび宅地などの販売受託

### 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	

(注) 東急リバブル九州株式会社は、平成24年3月31日付をもって解散いたしました。

## (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

(注) 東急リバブル九州株式会社は、平成24年3月31日付をもって解散いたしました。なお、同社の擁する店舗は、平成24年4月1日から当社の直営店舗とし、営業を展開しております。

## (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	2,369	増40
契約社員	111	減2
合計	2,480	増38

(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	1,485
中央三井信託銀行株式会社	1,080
株式会社みずほコーポレート銀行	820

(注) 中央三井信託銀行株式会社は、住友信託銀行株式会社、中央三井アセット信託銀行株式会社と平成24年4月1日付をもって合併し、「三井住友信託銀行株式会社」となりました。

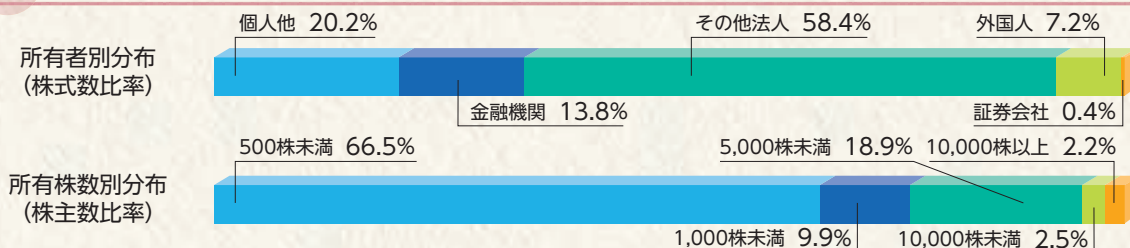
## 2. 会社の株式に関する事項

- (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 9,104名 (前期末比298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)	1,979,000	4.12
東急リバブル従業員持株会	1,601,000	3.33
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,376,600	2.86
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
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニパス アカウント	582,500	1.21
ビーエヌワイエムエル ノントリーティー アカウント	392,200	0.81
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン アズ エージェント ビーエヌワイエム エイエス イーエイ ダッチ ペンション オムニパス 140016	305,000	0.63

(注) 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。

### ご参考



## 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	中 島 美 博	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	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	
取締役相談役	袖 山 靖 雄		社団法人不動産流通経営協会 理事長 財団法人東日本不動産流通機構 理事長
取 締 役	岩 岡 清 巳	執行役員 関西支社長	
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	高 橋 遠		東京急行電鉄株式会社 専務取締役
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	山 崎 政 昭		
常 勤 監 査 役	今 枝 克 弘		
監 査 役	今 村 俊 夫		東京急行電鉄株式会社 専務取締役
監 査 役	二 見 英 二		東急不動産株式会社 常勤監査役 株式会社東急コミュニティー 社外監査役

- (注) 1. 取締役会長 植木正威および取締役 金指潔、高橋遠、中村元宣の各氏は、社外取締役であります。  
 2. 常勤監査役 今枝克弘および監査役 今村俊夫、二見英二の各氏は、社外監査役であります。  
 3. 取締役 高橋遠および監査役 今村俊夫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同取引所に届け出ております。  
 4. 監査役 二見英二氏は、東急不動産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23年6月27日開催の第41回定時株主総会の終結の時をもって、青野昌博、坂本恒男、鈴木克久の各氏は、任期満了により取締役を退任いたしました。  
 ・平成23年6月27日開催の第41回定時株主総会において、中島美博、高橋遠の各氏は、新たに取締役に選任され就任いたしました。なお、同日付をもって、中島美博氏は代表取締役社長に就任いたしました。  
 ・平成23年6月27日付をもって、袖山靖雄氏は取締役相談役に就任いたしました。  
 ・平成23年6月27日開催の第41回定時株主総会の終結の時をもって、大坂好明、垣本謙一郎の各氏は、辞任により監査役を退任いたしました。  
 ・平成23年6月27日開催の第41回定時株主総会において、今枝克弘、今村俊夫、二見英二の各氏は、新たに監査役に選任され就任いたしました。  
 ・平成23年6月28日開催の東急不動産株式会社 第79回定時株主総会の終結の時をもって、二見英二氏は、任期満了により同社の取締役を退任するとともに、同総会において新たに同社の監査役に選任され就任いたしました。  
 ・平成23年7月1日付をもって、袖山靖雄氏は重要な兼職先である財団法人東日本不動産流通機構 理事長に就任いたしました。  
 6. 平成24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
取締役	金山 邦夫	常務執行役員 住宅営業本部長
取締役	三木 克志	常務執行役員 流通事業本部長
取締役	岡部 芳典	執行役員 関西支社長
取締役	平元 詢二	(専務執行役員の退任および流通事業本部長の委嘱解除)
取締役	渡辺 和雄	(専務執行役員の退任および経営管理本部長の委嘱解除)
取締役	岩岡 清巳	(執行役員の退任および関西支社長の委嘱解除)

7. 平成24年4月1日付をもって、取締役相談役 袖山靖雄氏の重要な兼職先である社団法人不動産流通経営協会は、一般社団法人不動産流通経営協会に、また、財団法人東日本不動産流通機構は、公益財団法人東日本不動産流通機構へと移行しました。  
 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24年4月1日現在、高村英有、榊克彦、板坂正人、福田和生、太田陽一、中北均、鮫島茂、東和輝の各氏であります。

## (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	17	178	14	39	218
うち社外取締役	5	6	4	1	7
監査役	6	41	4	2	43
うち社外監査役	5	21	3	1	23
合計	23	219	18	42	262
うち社外役員	10	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）、監査役の報酬額は、年額66百万円以内と決議いたしております。  
 2. 基本報酬には、平成23年6月27日開催の第41回定時株主総会の終結の時をもって退任した取締役3名および監査役2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146百万円であります。

### (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 高橋遠、監査役 今村俊夫の各氏は、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、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、また、監査役 二見英二氏は、同社の社外監査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。

(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	11回/11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/11回	—	
	高橋遠	8回/8回	—	
	中村元宣	11回/11回	—	
監査役	今枝克弘	8回/8回	7回/7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。
	今村俊夫	7回/8回	7回/7回	
	二見英二	8回/8回	7回/7回	

(注) 取締役 高橋遠氏および監査役 今枝克弘、今村俊夫、二見英二の各氏については、平成23年6月27日開催の第41回定時株主総会において選任され就任した後の取締役会および監査役会における活動状況を記載しております。



### 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

	支払額 (百万円)
当社が会計監査人に支払うべき報酬等の額	48
当社および子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	48

(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24年3月31日現在)	<ご参考> 前連結会計年度 (平成23年3月31日現在)	科 目	当連結会計年度 (平成24年3月31日現在)	<ご参考> 前連結会計年度 (平成23年3月31日現在)
<b>(資 産 の 部)</b>			<b>(負 債 の 部)</b>		
<b>流動資産</b>	<b>35,899</b>	<b>34,587</b>	<b>流動負債</b>	<b>26,383</b>	<b>26,907</b>
現金及び預金	11,597	11,084	支払手形及び買掛金	44	43
受取手形及び売掛金	163	267	短期借入金	4,701	6,546
有価証券	—	10	未払金	2,105	3,096
販売用不動産	7,033	7,672	未払法人税等	2,013	1,342
仕掛販売用不動産	412	476	前受金	2,614	1,826
繰延税金資産	1,405	1,260	受託預り金	8,881	8,701
短期貸付金	10,505	9,505	預り金	2,959	2,761
立替金	3,990	3,843	賞与引当金	1,741	1,540
その他	807	496	役員賞与引当金	42	43
貸倒引当金	△16	△28	その他	1,279	1,006
<b>固定資産</b>	<b>22,457</b>	<b>22,841</b>	<b>固定負債</b>	<b>5,036</b>	<b>5,108</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>11,287</b>	<b>10,775</b>	長期借入金	18	34
建物及び構築物	5,221	4,938	退職給付引当金	2,515	2,343
土地	5,772	5,454	その他	2,503	2,730
その他	293	382	<b>負債合計</b>	<b>31,420</b>	<b>32,016</b>
<b>無形固定資産</b>	<b>2,579</b>	<b>3,004</b>	<b>(純 資 産 の 部)</b>		
<b>投資その他の資産</b>	<b>8,590</b>	<b>9,061</b>	<b>株主資本</b>	<b>26,498</b>	<b>25,068</b>
投資有価証券	3,150	3,342	資本金	1,396	1,396
敷金及び保証金	3,235	3,359	資本剰余金	944	944
繰延税金資産	950	1,118	利益剰余金	24,159	22,729
その他	1,365	1,388	自己株式	△1	△1
貸倒引当金	△111	△147	<b>その他の包括利益累計額</b>	<b>438</b>	<b>344</b>
<b>資産合計</b>	<b>58,357</b>	<b>57,429</b>	その他有価証券評価差額金	438	344
			<b>純資産合計</b>	<b>26,937</b>	<b>25,413</b>
			<b>負債純資産合計</b>	<b>58,357</b>	<b>57,429</b>

(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。

# 連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	当連結会計年度 (平成23年4月1日から平成24年3月31日まで)	<ご参考> 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)
営業収益	54,176	55,779
営業原価	45,781	46,587
営業総利益	8,395	9,191
販売費及び一般管理費	3,756	4,016
営業利益	4,638	5,175
営業外収益	153	238
受取利息	28	31
受取配当金	31	33
受取保険金	21	72
保険返戻金	—	24
還付消費税等	18	13
貸倒引当金戻入額	18	—
保険配当金	15	25
その他	19	38
営業外費用	110	169
支払利息	96	112
貸倒引当金繰入額	—	28
その他	14	28
経常利益	4,681	5,244
特別利益	—	682
退職給付制度改定益	—	682
特別損失	—	203
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	203
税金等調整前当期純利益	4,681	5,722
法人税、住民税及び事業税	2,275	2,123
法人税等調整額	16	415
少数株主損益調整前当期純利益	2,389	3,183
当期純利益	2,389	3,183

(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

ご  
参  
考

# 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

(平成23年4月1日から 平成24年3月31日まで)	株主資本					その他の包括利益累計額		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	
当期首残高	1,396	944	22,729	△1	25,068	344	344	25,413
当期変動額								
剰余金の配当	—	—	△959	—	△959	—	—	△959
当期純利益	—	—	2,389	—	2,389	—	—	2,389
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	—	—	—	—	—	93	93	93
当期変動額合計	—	—	1,429	—	1,429	93	93	1,523
当期末残高	1,396	944	24,159	△1	26,498	438	438	26,937

(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。

## こ 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23年4月1日から平成24年3月31日まで)	(平成22年4月1日から平成23年3月31日まで)
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,287	1,752
投資活動によるキャッシュ・フロー	△952	△1,318
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,820	△2,496
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)	1,513	△2,062
現金及び現金同等物の期首残高	20,579	22,642
現金及び現金同等物の期末残高	22,093	20,579

(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。

# 貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	当事業年度 (平成24年3月31日現在)	<ご参考> 前事業年度 (平成23年3月31日現在)
<b>(資 産 の 部)</b>		
<b>流動資産</b>	<b>33,224</b>	<b>32,322</b>
現金及び預金	10,133	10,016
売掛金	138	238
有価証券	—	10
販売用不動産	6,425	7,070
仕掛販売用不動産	412	476
前渡金	208	5
前払費用	478	382
繰延税金資産	1,334	1,228
短期貸付金	10,030	9,000
立替金	3,988	3,842
その他	89	78
貸倒引当金	△14	△26
<b>固定資産</b>	<b>22,289</b>	<b>22,695</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>4,808</b>	<b>4,723</b>
建物	2,962	2,793
構築物	44	48
機械及び装置	6	4
器具備品	204	200
土地	1,524	1,518
リース資産	64	84
建設仮勘定	2	72
<b>無形固定資産</b>	<b>2,571</b>	<b>2,996</b>
借地権	988	988
ソフトウェア	1,526	1,951
電話加入権	56	56
<b>投資その他の資産</b>	<b>14,909</b>	<b>14,975</b>
投資有価証券	2,812	2,773
関係会社株式	877	889
その他の関係会社有価証券	—	197
関係会社出資金	40	—
従業員に対する長期貸付金	3	5
関係会社長期貸付金	6,059	5,679
破産更生債権等	111	169
長期前払費用	48	43
繰延税金資産	830	1,003
敷金及び保証金	3,085	3,204
保険積立金	506	506
その他	649	656
貸倒引当金	△115	△152
<b>資産合計</b>	<b>55,513</b>	<b>55,018</b>

科 目	当事業年度 (平成24年3月31日現在)	<ご参考> 前事業年度 (平成23年3月31日現在)
<b>(負 債 の 部)</b>		
<b>流動負債</b>	<b>25,541</b>	<b>26,203</b>
買掛金	44	43
短期借入金	4,685	2,930
1年内返済予定の長期借入金	16	3,616
リース債務	28	27
未払金	2,047	3,084
未払費用	713	581
未払法人税等	1,862	1,280
未払消費税等	406	276
前受金	2,327	1,566
受託預り金	8,881	8,701
預り金	2,755	2,524
賞与引当金	1,675	1,475
役員賞与引当金	42	43
資産除去債務	6	3
その他	49	48
<b>固定負債</b>	<b>4,101</b>	<b>4,204</b>
長期借入金	18	34
リース債務	39	61
退職給付引当金	2,475	2,292
資産除去債務	469	454
長期預り敷金保証金	591	577
長期未払金	506	780
その他	2	3
<b>負債合計</b>	<b>29,643</b>	<b>30,407</b>
<b>(純 資 産 の 部)</b>		
<b>株主資本</b>	<b>25,431</b>	<b>24,266</b>
資本金	1,396	1,396
資本剰余金	944	944
資本準備金	944	944
利益剰余金	23,092	21,926
利益準備金	145	145
その他利益剰余金	22,946	21,781
別途積立金	19,000	17,000
繰越利益剰余金	3,946	4,781
自己株式	△1	△1
評価・換算差額等	438	344
その他有価証券評価差額金	438	344
<b>純資産合計</b>	<b>25,870</b>	<b>24,610</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>55,513</b>	<b>55,018</b>

(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23年4月1日から平成24年3月31日まで)	<ご参考> 前事業年度 (平成22年4月1日から平成23年3月31日まで)
営業収益	48,148	50,321
営業原価	40,200	41,448
営業総利益	7,947	8,872
販売費及び一般管理費	3,763	4,030
営業利益	4,184	4,842
営業外収益	256	343
受取利息	108	112
有価証券利息	21	17
受取配当金	31	33
受取保険金	21	72
保険配当金	15	25
その他	58	82
営業外費用	108	163
支払利息	96	112
貸倒引当金繰入額	—	22
その他	12	28
経常利益	4,331	5,022
特別利益	—	682
退職給付制度改定益	—	682
特別損失	55	264
関係会社整理損	40	—
関係会社株式評価損	15	62
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	202
税引前当期純利益	4,276	5,440
法人税、住民税及び事業税	2,090	2,046
法人税等調整額	59	388
当期純利益	2,125	3,005

(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。



# 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

(平成23年4月1日から 平成24年3月31日まで)	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益剰余金		
					別途積立金	繰越利益 剰余金	
当期首残高	1,396	944	944	145	17,000	4,781	21,926
当期変動額							
剰余金の配当	—	—	—	—	—	△959	△959
別途積立金の積立	—	—	—	—	2,000	△2,000	—
当期純利益	—	—	—	—	—	2,125	2,125
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	△834	1,165
当期末残高	1,396	944	944	145	19,000	3,946	23,092

	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	
当期首残高	△1	24,266	344	344	24,610
当期変動額					
剰余金の配当	—	△959	—	—	△959
別途積立金の積立	—	—	—	—	—
当期純利益	—	2,125	—	—	2,125
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	—	—	93	93	93
当期変動額合計	—	1,165	93	93	1,259
当期末残高	△1	25,431	438	438	25,870

(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。

## 独立監査人の監査報告書

平成24年5月16日

東急リパブル株式会社  
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、東急リパブル株式会社の平成23年4月1日から平成24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。

### 連結計算書類に対する経営者の責任

経営者の責任は、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連結計算書類を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結計算書類の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結計算書類の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結計算書類の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 監査意見

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、東急リパブル株式会社及び連結子会社からな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。

### 利害関係

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24年5月16日

東急リパブル株式会社  
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、東急リパブル株式会社の平成23年4月1日から平成24年3月31日までの第42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。

#### 計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、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計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

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。

#### 利害関係

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23年4月1日から平成24年3月31日までの第42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ありません。
- 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、指摘すべき事項はありません。

### (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24年5月18日

### 東急リバブル株式会社 監査役会

常 勤 監 査 役 山 崎 政 昭 ㊟

常勤監査役(社外監査役) 今 枝 克 弘 ㊟

監 査 役(社外監査役) 今 村 俊 夫 ㊟

監 査 役(社外監査役) 二 見 英 二 ㊟

以 上

平成23年

4月

首都圏で2店舗を新規出店

4月1日、東急大井町・池上線の旗の台駅近くに売買仲介店舗「旗の台センター」を出店しました。同地域は、商店街が充実しており、都心にも程近く、住宅地として人気が高いエリアです。また、同日、東急田園都市線の桜新町駅近くに売買仲介店舗「桜新町センター」を出店しました。同地域は、馬事公苑などの緑豊かな公園が点在し、閑静な住宅街が広がるエリアです。現在、両店舗ともに、近隣店舗と連携しながら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。



旗の台センター

平成23年

7月

クレイスマ月島チャンネルフロント 竣工

当社と㈱増岡組との共同事業による新築マンション「クレイスマ月島チャンネルフロント」（東京都中央区）が竣工しました。㈱増岡組が施工、当社が事業企画・販売というスキームにて実施された同プロジェクトは、眼前の運河が広がる立地を活かした商品計画や東京メトロ有楽町線・都営大江戸線の月島駅から徒歩3分という利便性が好評を博し、即日完売しました。



クレイスマ月島チャンネルフロント

平成23年

4月

5月

6月

7月

8月

9月

平成23年

5月

仙台市に1店舗を新規出店

5月19日、当社の100%出資子会社である東急リバブル東北㈱が仙台市営地下鉄南北線の仙台駅近くに売買・賃貸仲介店舗「仙台駅前センター」を出店しました。同センターでは、主に仙台市青葉区・宮城野区・若林区において、マンション・戸建・土地を中心にリテール（個人仲介）営業を展開しております。仙台復興の一助となるべく、引き続き積極的に営業活動を展開してまいります。



仙台駅前センター

平成23年

8月

ルジェンテ中落合西坂 竣工

当社開発の新築マンション「ルジェンテ中落合西坂」（東京都新宿区）が竣工しました。同マンションは、新宿区内では希少な第一種低層住居専用地域に立地し、西武新宿線の下落合駅から徒歩3分、JR山手線の高田馬場駅から徒歩15分と都心へのアクセスが至便な物件です。また、人気の高い南向きの住戸が全25戸中19戸、角部屋の住戸が14戸と採光や通風などの暮らしやすさに配慮した商品を企画しました。



ルジェンテ中落合西坂



平成23年

10月

## 首都圏で2店舗を新規出店

10月1日、JR浜東北線の大森駅近くに売買仲介店舗「大森センター」を、JR東海道本線・京浜東北線の川崎駅の駅前に売買仲介店舗「川崎センター」を出店しました。同地域における京浜東北線沿線は、羽田空港を中心に品川から横浜までのベイサイドエリアをつなぐ交通の要衝として、近年、更なる発展が期待されており、両店舗の市場は、マンションや戸建などの住宅ストックが豊富であり、地域に根ざした営業活動を展開してまいります。



川崎センター

平成23年

5月

平成24年

1月

## 当社ホームページをリニューアル

当社ホームページのスマートフォンサイト開設や中国語・英語ホームページへのコンテンツ追加などインターネットへの対応を強化しました。また、現在、利用者が増加しているFacebookに当社公式ページを開設し、インターネットを通じて当社にアクセスする機会を強化しました。このほか、コンテンツ充実にも努めておりますので、是非、当社ホームページをご覧ください。



スマートフォンサイト

平成24年

10月

11月

12月

1月

2月

3月

平成24年

1月

## 賃貸住宅管理業者登録を完了

1月25日、当社は、賃貸住宅管理業者登録制度の登録を完了しました。同制度は、賃貸住宅管理業務の適正化を図るため、国土交通省が創設した制度で、平成23年12月1日に施行されました。賃貸住宅管理業務について、一定のルールを設けることで、貸主様・借主様双方の利益確保を図り、また、登録事業者を公表することにより、お客様は管理業者や物件選択の判断材料として活用することが可能になります。当社では、安心・安全な不動産取引をご提供できるよう同制度の開始に伴い登録申請を進めてまいりました。

平成24年

2月

## 首都圏売買仲介店舗の営業車をハイブリッド車に切换え

東急グループでは、「美しい時代へー東急グループ」をスローガンに「自然環境との融和をめざした経営を行う」というグループ理念のもと、事業活動における環境負荷低減への取り組みを積極的に進めております。当社でも、更なる環境負荷低減を図るため、首都圏売買仲介店舗において営業活動で使用する車両を、ハイブリッド車（トヨタ「プリウス」）に順次切换えることを決定しました。



トヨタ「プリウス」

## 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	三井住友信託銀行* (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	三井住友信託銀行* (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	

\*当社の株主名簿管理人および特別口座の口座管理機関である中央三井信託銀行株式会社は、住友信託銀行株式会社、中央三井アセット信託銀行株式会社と平成24年4月1日付をもって合併し、「三井住友信託銀行株式会社」となりました。

## 2. 配当金の受取方法について

配当金の受取方法は、迅速かつ安全・確実に配当金を受取ることができる口座振込をお勧めいたします。  
 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 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号  
 特別口座の口座管理機関 三井住友信託銀行株式会社  
 郵便物送付先 〒168-0063  
 東京都杉並区和泉二丁目8番4号  
 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部  
 (電話照会先) 電話 0120-782-031 (フリーダイヤル)  
 (URL) <http://www.smtb.jp/personal/agency/index.html>  
 取次窓口 三井住友信託銀行株式会社 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 電話 03-3463-3711(代表)



10700006

一般財団法人日本情報経済社会推進協会より「プライバシーマーク」を付与されています。