

第43期 報告書

(平成 24 年 4 月 1 日から平成 25 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、平素より各別のご支援をいただき厚く御礼申し上げます。

第43期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43期は、前期からスタートした3ヵ年中期経営計画の2年目の年とし、主力の不動産売買仲介業において積極的な店舗展開を推し進めるなど、事業規模の拡大に注力するとともに、「リバブルあんしん仲介保証」に代表される新サービスの展開にも取り組み、今後の成長戦略に向けた経営基盤の強化に努めた結果、増収増益を達成することができました。これもひとえに皆様のご支援の賜と深く感謝申し上げます。

そして、当社グループは平成25年5月10日開催の取締役会において、東急不動産株式会社および株式会社東急コミュニティーと平成25年10月1日（予定）を効力発生日として、共同株式移転の方法により3社の完全親会社となる持株会社「東急不動産ホールディングス株式会社」を設立し、経営統合することについて合意いたしました。

本経営統合により、東急不動産グループは持株会社体制へと移行し、グループ総合力を最大限発揮させる経営体制を構築してまいります。当社グループにおきましても、優良な不動産ストック活用の重要性が高まる中、仲介業、販売受託業、賃貸業、不動産販売業などを展開する総合不動産流通企業として、更なる成長に邁進する所存でございます。

株主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

平成25年6月



代表取締役社長
中島 美博

目次

ご挨拶	1
-----	---

第43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
----------	----

当社は、法令および定款第14条の規定に基づき、次に掲げる事項については、連結計算書類および計算書類の記載に代えて当社ウェブサイト（アドレス http://www.livable.co.jp/ir/003_3.html）に掲載しております。

- (1) 連結計算書類に関する事項
【連結注記表】
- (2) 計算書類に関する事項
【個別注記表】

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

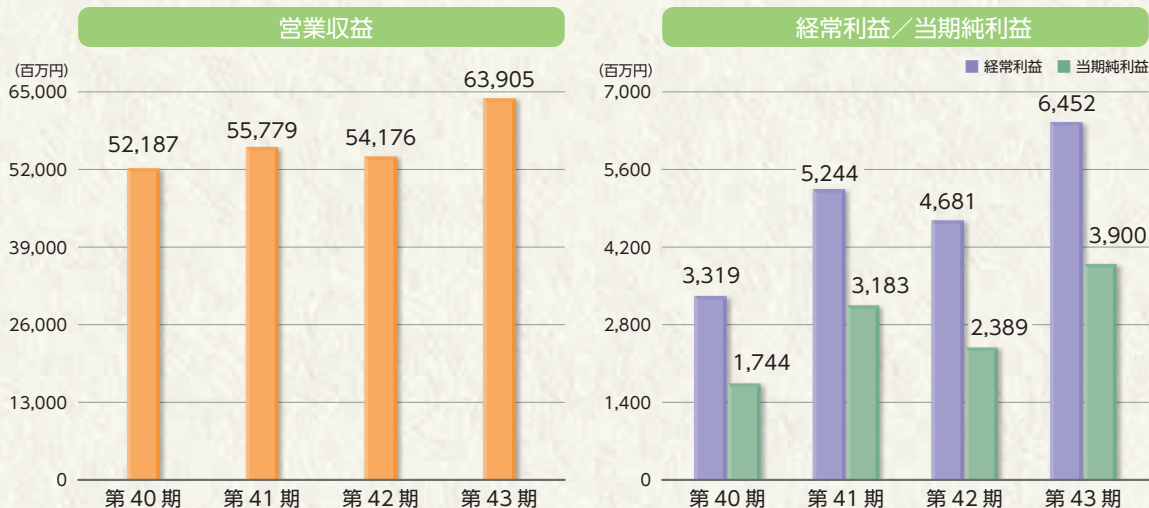
当連結会計年度におけるわが国経済は、欧州債務危機による海外景気の下振れや円高の長期化により、先行き不透明な状況が継続いたしました。年末以降、新政権による経済対策への期待から、為替・株式は円安・株高基調で推移し、景気回復の兆しが見えてまいりました。

このような状況の中、当社グループは、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、積極的な店舗展開による事業規模の拡大、売買仲介業における新サービスの開発や既存サービスの見直しを図るなど、経営基盤の整備に注力してまいりました。

この結果、当連結会計年度におきましては、主力の売買仲介業において、取引件数が大幅に増加し、営業収益は639億5百万円（前期比18.0%増）、経常利益は64億52百万円（前期比37.8%増）、当期純利益は39億円（前期比63.2%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

主力である売買仲介のリテール（個人）市場は、価格の底打ち感を背景に、住宅ローン減税や低金利の継続などの政策支援の後押しもあり、取引件数が堅調に推移し、東日本大震災前の水準まで回復いたしました。

このような状況の中、当社グループは、首都圏（5店舗）、関西圏（1店舗）および札幌（1店舗）に新規出店するなど、引き続き積極的な店舗展開を進めてまいりました。また、売買仲介の取引に際して、シロアリの害などの発見が困難な^{かし}瑕疵（不具合、故障など）を当社が保証する新サービス「リバブルあんしん仲介保証」の開発や、買換えのお客様を支援するサービス「売却保証システム」の拡充など、他社との差別化を図るとともに、安心・安全な取引を推進し、市場シェアの拡大に努めてまいりました。

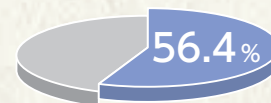
ホールセール（法人）市場は、年度前半は欧州債務危機などを背景とした景気の下振れリスクにより取引に停滞感が見られたものの、年度後半よりオフィス需要の持ち直しや価格の底入れ感などにより徐々に取引が回復いたしました。

このような状況の中、当社グループは、主力の売買仲介において、国内法人取引先の拡大に注力するとともに、東アジア圏での現地法人の稼働に加え、グローバルな事業展開に対応するための体制整備にも着手し、海外投資家とのネットワークづくり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360億29百万円（前期比11.2%増）、営業利益は76億43百万円（前期比23.3%増）となりました。

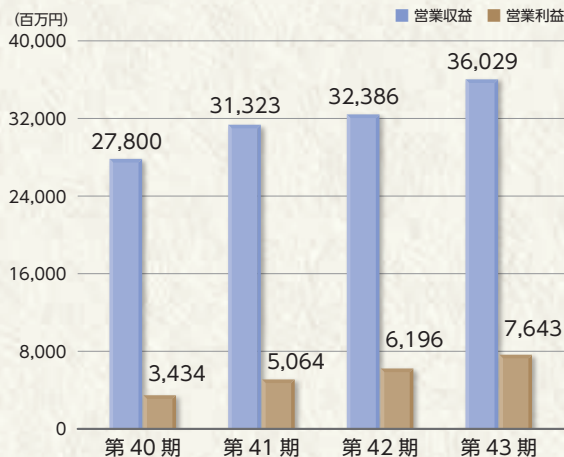
ご参考 / 仲介業

営業収益構成比

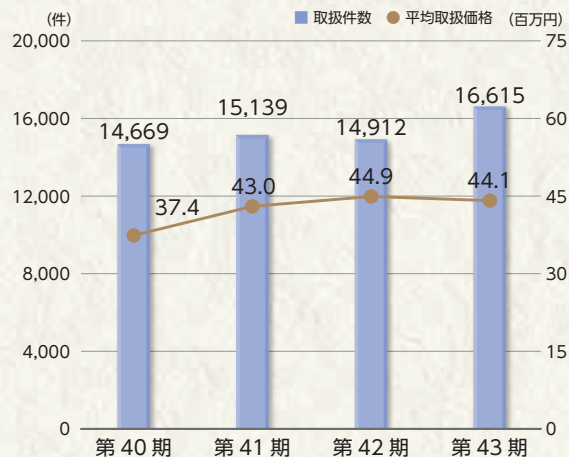


ご参考 / 仲介業

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

新築分譲市場は、価格の底打ち感を背景に、住宅取得に係る優遇税制や住宅ローン金利の低位安定などが要因となり、販売は堅調に推移いたしました。一方、新規供給戸数は、住宅税制の優遇措置実施の不透明感や消費税増税などを背景に新規供給が伸び悩み、前年と比較して微増に留まりました。



受託商品
「プランズ田園調布」

このような状況の中、当社グループは、きめ細やかな販売プロセスの管理に努めるとともに、受託商品ごとのエリアマーケティングを強化し、生産性の向上と効率的な販売に取り組んでまいりました。また、販売を通じて得た情報を事業主に的確にフィードバックするなど事業主との一層の関係強化に努め、受託商品量の確保にも注力してまいりました。

この結果、当連結会計年度におきましては、前年同期と比較して大規模受託商品を中心に引渡計上件数が増加し、販売受託業の営業収益は40億56百万円（前期比36.8%増）、営業利益は6億円（前期は3億26百万円の営業損失）となりました。

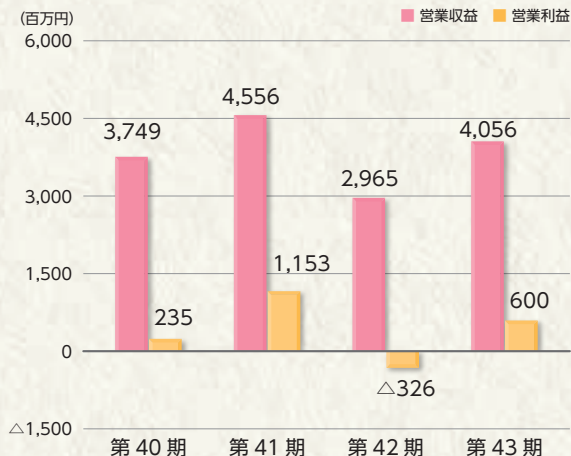
ご参考 / 販売受託業

営業収益構成比

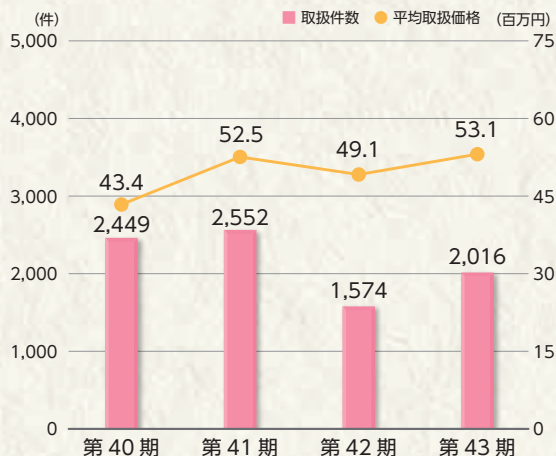


ご参考 / 販売受託業

営業収益／営業利益



取扱件数／平均取扱価格



■ 賃貸業

オフィスビル市場は、賃料水準は依然として弱含みの傾向が継続いたしました。東京都心のオフィスビル大量供給が一段落し、空室率は改善傾向で推移いたしました。また、賃貸住宅市場につきましても、賃料水準は弱含みの傾向が続いておりますが、取引件数は賃料単価の低い物件を中心に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、物件の管理運営業務を代行する管理代行業業におきまして、各事業部門との連携強化による大型物件の受注など、新規受注戸数の拡大に努めてまいりました。また、企業の借上社宅業務を請け負う社宅代行業業におきましても、新規受注の獲得に向けた開発活動の強化に取り組むとともに、既存受注企業の潜在ニーズを掘り起こすことにより新規提案を実施し、追加受注の確保に努めるなど、受注戸数の拡大に注力してまいりました。

賃貸オーナーから物件を借り上げ運営する借上事業は、重点的に低稼働物件の賃貸募集条件の見直しを推し進め、社有物件の賃貸事業におきましても、老朽化物件の売却および新規優良物件の取得を実施するなど、稼働率の維持・向上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ける賃貸業の営業収益は131億33百万円（前期比7.8%増）、営業利益は18億22百万円（前期比3.1%増）となりました。

ご参考 / 賃貸業

営業収益構成比

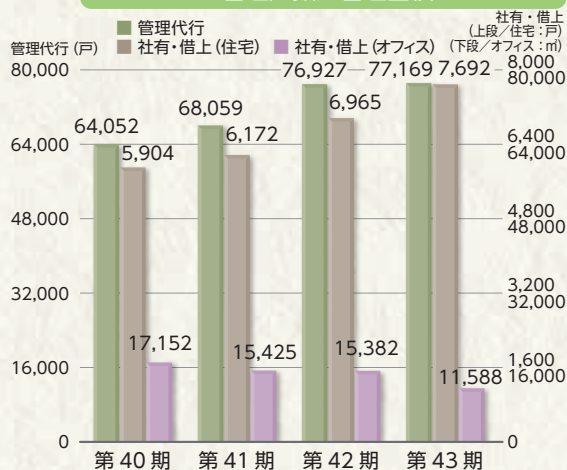


ご参考 / 賃貸業

営業収益 / 営業利益



管理戸数 / 管理面積



■ 不動産販売業

当社グループは、総合不動産流通事業を展開する強みを活かし、各事業において派生する様々な不動産情報に機動的に対応してまいりました。短期回転型の買取再販事業（物件取得後にリフォームを行い販売する事業）を中心に展開する一方、



買取再販物件
「ルジェンテ・リベル日本橋濱町」

中短期回転型の買取再販事業（賃貸物件を取得し賃貸借契約満了後にリフォームを行い販売する事業）にも取り組み、「ルジェンテ・リベル日本橋濱町」（東京都中央区）などの物件を取得・販売

してまいりました。また、自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）の販売にも注力し、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不動産販売業の営業収益は107億33百万円（前期比63.5%増）、営業利益は4億25百万円（前期比11.5%増）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

当社グループは、不動産流通業を展開する中で派生する不動産鑑定業などの周辺事業に取り組んでまいりました。また、保険代理業におきましては、組織体制を拡充し、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、その他の事業の営業収益は1億20百万円（前期比38.6%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、3億5百万円の営業損失（前期は1億16百万円の営業利益）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22億30百万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	814	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、同事業に係るシステム改修の投資などを行いました。
販売受託業	11	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	1,121	収益力の強化を図るため、賃貸用不動産のエターナル蒲田仲六郷（東京都大田区）を取得しました。
全 社	282	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	2,230	



「横浜元町センター」（平成24年5月17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	△213	4,488
長期借入金	△18	0
合計（有利子負債）	△231	4,488

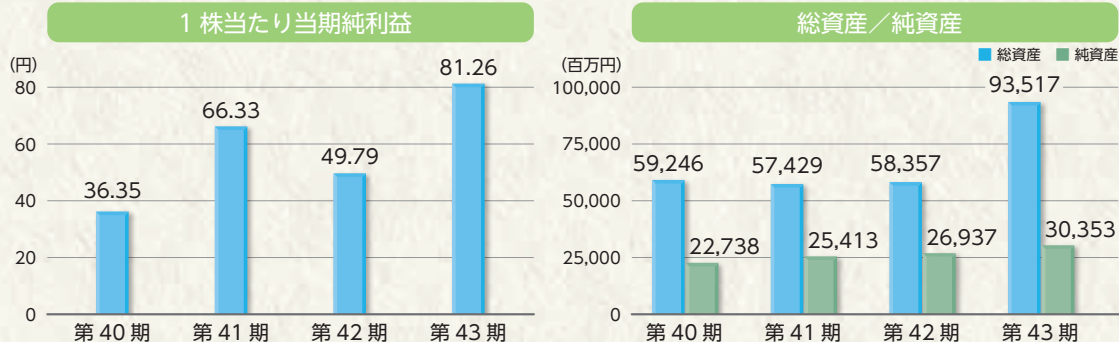
(4) 財産および損益の状況の推移

	第40期 (平成22年3月期)	第41期 (平成23年3月期)	第42期 (平成24年3月期)	第43期 (当連結会計年度) (平成25年3月期)
営業収益 (百万円)	52,187	55,779	54,176	63,905
経常利益 (百万円)	3,319	5,244	4,681	6,452
当期純利益 (百万円)	1,744	3,183	2,389	3,900
1株当たり当期純利益 (円)	36.35	66.33	49.79	81.26
総資産 (百万円)	59,246	57,429	58,357	93,517
純資産 (百万円)	22,738	25,413	26,937	30,353

(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

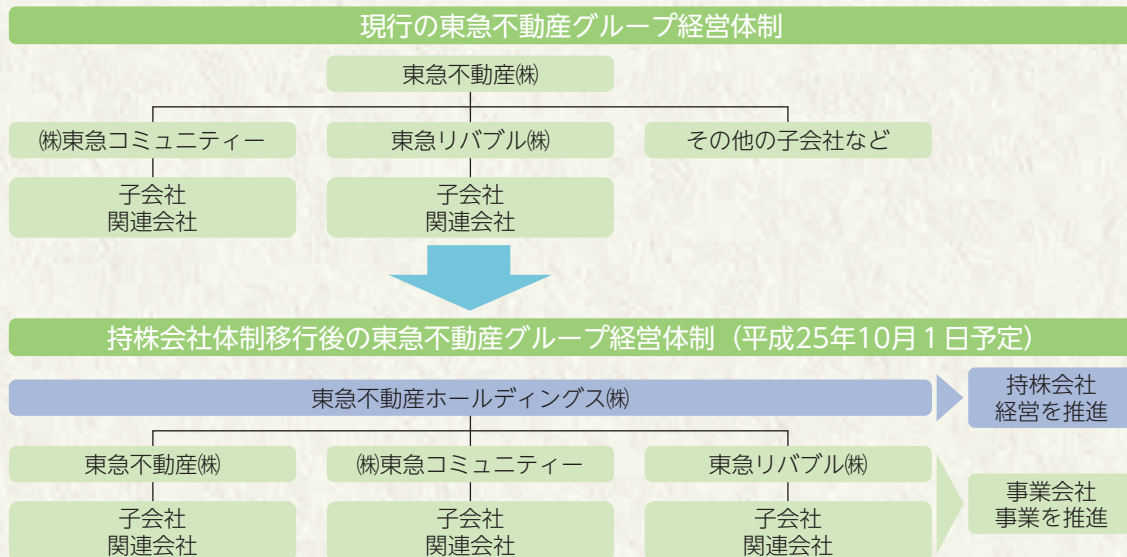
今後、当社グループを取り巻く事業環境は、大きく変化することが想定されます。経済の成熟化、少子高齢化の進行など、日本の経済社会のパラダイムシフトによる価値観やライフスタイルの多様化に加え、IT技術の発展によるお客様の情報量や選択肢の拡大に伴い、お客様のニーズやこだわりを満たす商品・サービスの提供が従来以上に必要となります。

このような状況の中、当社は平成25年5月10日開催の取締役会において、東急不動産株式会社および株式会社東急コミュニティーと平成25年10月1日（予定）を効力発生日として、共同株式移転の方法により3社の完全親会社となる持株会社「東急不動産ホールディングス株式会社」を設立し、経営統合することについて合意いたしました。

本経営統合により、東急不動産グループは重複事業の集約化や機能の統合を推進するとともに、成長分野にグループ経営資源を公平・適正に配分するなど、グループ経営基盤の革新を図り、グループ総合力を最大限発揮させる経営体制を構築してまいります。また、3社の一層の連携強化により、新たな付加価値を創出し、お客様にとっての価値あるサービスの提供を実現するとともに、東急不動産グループの幅広い事業領域を基盤に、グループ連携による事業間シナジーの拡大を図ってまいります。さらに、持株会社体制下における事業基盤・財務基盤の強化を通じて、グループ経営戦略立案の機能を担う持株会社が成長分野に対して積極的に経営資源を配分することにより、グループ各事業の成長を加速してまいります。

株主の皆様におかれましては、引き続きご支援、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

ご参考



(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	
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
	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	2,469	増100
契約社員	131	増20
合計	2,600	増120

(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

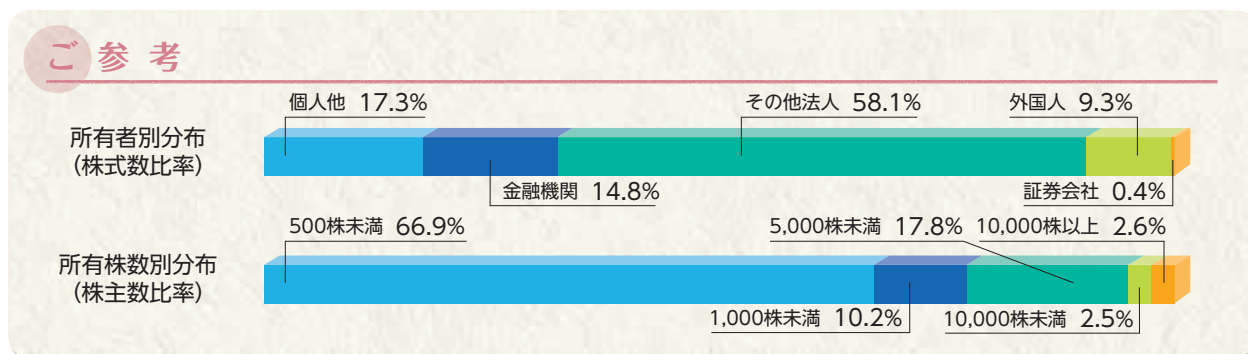
借入先	借入額 (百万円)
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,500
三井住友信託銀行株式会社	1,125
株式会社みずほコーポレート銀行	790

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1,141株を含む)
- (3) 株主数 7,699名 (前期末比1,405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
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	2,325,800	4.84
東急リパブル従業員持株会	1,574,300	3.27
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	1,377,900	2.87
ビーエヌワイエムエル ノントリーティー アカウント	839,800	1.74
株式会社東急コミュニティ	600,000	1.25
株式会社東急ハンズ	600,000	1.25
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	346,600	0.72
MSCO CUSTOMER SECURITIES	328,000	0.68

- (注) 1. 持株比率は、自己株式 (1,141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1項に基づき、大量保有報告書が平成24年12月20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：インベスコ投信投資顧問株式会社
 - ・保有株数：2,547,600株 (平成24年12月14日現在)



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 株式会社東急コミュニティー 社外取締役 不動産公正取引協議会連合会 会長 公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 会長
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	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	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	
取締役相談役	袖山靖雄		一般社団法人不動産流通経営協会 理事長 公益財団法人東日本不動産流通機構 理事長
取締役	岡部芳典	執行役員 関西支社長	
取締役	高村英有	執行役員 住宅営業本部副本部長	
取締役	福田和生	執行役員 経営管理本部長	
取締役	太田陽一	執行役員 流通事業本部副本部長	
取締役	金指潔		東急不動産株式会社 代表取締役社長 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
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	岩岡清巳		
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24年6月15日付をもって、植木正威氏は、公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会 会長に就任いたしました。
 ・平成24年7月24日付をもって、植木正威氏は、不動産公正取引協議会連合会 会長に就任いたしました。
 ・平成24年6月28日開催の東京急行電鉄株式会社 第143期定時株主総会の終結の時をもって、植木正威氏は、任期満了により同社の社外取締役を退任いたしました。
 ・平成24年6月25日開催の第42回定時株主総会の終結の時をもって、平元詢二、渡辺和雄、岩岡清巳の各氏は、任期満了により取締役を退任いたしました。
 ・平成24年6月25日開催の第42回定時株主総会において、高村英有、福田和生、太田陽一の各氏は、新たに取締役に選任され就任いたしました。
 ・平成24年6月28日開催の東京急行電鉄株式会社 第143期定時株主総会において、金指潔氏は、新たに同社の社外取締役に選任され就任いたしました。
 ・平成24年6月25日開催の第42回定時株主総会の終結の時をもって、山崎政昭氏は、任期満了により監査役を退任いたしました。
 ・平成24年6月25日開催の第42回定時株主総会において、岩岡清巳氏は、新たに監査役に選任され就任いたしました。
 6. 平成25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	高村英有	執行役員 ルジェンテ事業統括部長
取締役	福田和生	執行役員 住宅営業本部長
取締役	山口洋次郎	(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	金山邦夫	(常務執行役員の退任および住宅営業本部長の委嘱解除)

7. 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25年4月1日現在、榊克彦、板坂正人、中北均、鮫島茂、東和輝、今野一男、荷田隆志、佐藤知之、青木伸之、大見達也の各氏であります。

(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	45	223
うち社外取締役	4	6	4	1	7
監査役	5	41	4	2	44
うち社外監査役	3	22	3	1	24
合計	22	219	18	47	267
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24年6月25日開催の第42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、上記支給額には含まれておりません。
 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159百万円であります。

(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 金指潔氏は、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。
不動産公正取引協議会連合会	取締役会長 植木正威氏は、同団体の会長を兼職しております。当社は、同団体との間に特別の関係はありません。
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会	取締役会長 植木正威氏は、同団体の会長を兼職しております。当社は、同団体との間に特別の関係はありません。

(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	10回/10回	-	
	高橋遠	10回/10回	-	
	中村元宣	10回/10回	-	
監査役	今枝克弘	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。
	今村俊夫	10回/10回	9回/9回	
	二見英二	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

	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

取締役会議事録をはじめとする取締役の職務の執行に係る情報は、「文書管理規程」、「情報セキュリティ規程」などの社内規程に則り、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ならびに法令・企業倫理の遵守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、一般管理部門にて管理する体制としている。

なお、全てのリスクに対する管理体制の有効性については、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事後対応ルールとして「危機管理規程」を策定するとともに、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ことを確保するための体制

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ことを確保するための体制

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、関係法令等の遵守を、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」に掲げている。更にコンプライアンス部が法令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」に定めるとともに、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するなど、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。

会社ならびに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ための体制

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こと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

監査役の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ため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・内部監査部門などの使用人その他の者に対して報告を求めることなどを定めている。

その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

その他監査役の監査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、内部監査部門など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など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25年3月31日現在)	<ご参考> 前連結会計年度 (平成24年3月31日現在)	科 目	当連結会計年度 (平成25年3月31日現在)	<ご参考> 前連結会計年度 (平成24年3月31日現在)
(資 産 の 部)			(負 債 の 部)		
流動資産	70,126	35,899	流動負債	58,409	26,383
現金及び預金	41,208	11,597	支払手形及び買掛金	354	44
受取手形及び売掛金	173	163	短期借入金	4,488	4,701
有価証券	322	—	未払金	3,133	2,105
販売用不動産	5,326	7,033	未払法人税等	2,337	2,013
仕掛販売用不動産	511	412	前受金	2,832	2,614
繰延税金資産	1,851	1,405	受託預り金	38,290	8,881
短期貸付金	15,506	10,505	預り金	3,152	2,959
立替金	4,457	3,990	賞与引当金	2,239	1,741
その他	782	807	役員賞与引当金	47	42
貸倒引当金	△14	△16	その他	1,532	1,279
固定資産	23,391	22,457	固定負債	4,755	5,036
有形固定資産	11,930	11,287	長期借入金	—	18
建物及び構築物	5,573	5,221	退職給付引当金	2,678	2,515
土地	5,989	5,772	その他	2,076	2,503
その他	368	293	負債合計	63,164	31,420
無形固定資産	2,269	2,579	(純 資 産 の 部)		
投資その他の資産	9,191	8,590	株主資本	29,439	26,498
投資有価証券	3,838	3,150	資本金	1,396	1,396
敷金及び保証金	3,169	3,235	資本剰余金	944	944
繰延税金資産	667	950	利益剰余金	27,099	24,159
その他	1,632	1,365	自己株式	△1	△1
貸倒引当金	△117	△111	その他の包括利益累計額	914	438
資産合計	93,517	58,357	その他有価証券評価差額金	914	438
			純資産合計	30,353	26,937
			負債純資産合計	93,517	58,357

(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24年4月1日から平成25年3月31日まで)	<ご参考> 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)
営業収益	63,905	54,176
営業原価	53,368	45,781
営業総利益	10,537	8,395
販売費及び一般管理費	4,153	3,756
営業利益	6,383	4,638
営業外収益	136	153
受取利息	30	28
受取配当金	34	31
受取保険金	23	21
還付消費税等	—	18
貸倒引当金戻入額	—	18
保険配当金	19	15
その他	29	19
営業外費用	68	110
支払利息	41	96
支払手数料	11	—
その他	14	14
経常利益	6,452	4,681
特別損失	50	—
固定資産売却損	50	—
税金等調整前当期純利益	6,402	4,681
法人税、住民税及び事業税	2,929	2,275
法人税等調整額	△426	16
少数株主損益調整前当期純利益	3,900	2,389
当期純利益	3,900	2,389

(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24年4月1日から 平成25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	24,159	△1	26,498	438	438	26,937
当期変動額								
剰余金の配当	—	—	△959	—	△959	—	—	△959
当期純利益	—	—	3,900	—	3,900	—	—	3,900
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)	—	—	—	—	—	476	476	476
当期変動額合計	—	—	2,940	△0	2,940	476	476	3,416
当期末残高	1,396	944	27,099	△1	29,439	914	914	30,353

(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 (平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)	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)
営業活動によるキャッシュ・フロー	38,185	5,287
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,383	△952
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,191	△2,820
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)	34,611	1,513
現金及び現金同等物の期首残高	22,093	20,579
現金及び現金同等物の期末残高	56,704	22,093

(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25年3月31日現在)	<ご参考> 前事業年度 (平成24年3月31日現在)
(資 産 の 部)		
流動資産	67,290	33,224
現金及び預金	39,558	10,133
売掛金	142	138
有価証券	322	-
販売用不動産	4,730	6,425
仕掛販売用不動産	511	412
前渡金	232	208
前払費用	444	478
繰延税金資産	1,829	1,334
短期貸付金	15,000	10,030
立替金	4,451	3,988
その他	77	89
貸倒引当金	△12	△14
固定資産	23,315	22,289
有形固定資産	5,012	4,808
建物	3,048	2,962
構築物	43	44
機械及び装置	6	6
器具備品	236	204
土地	1,572	1,524
リース資産	97	64
建設仮勘定	5	2
無形固定資産	2,262	2,571
借地権	988	988
ソフトウェア	1,217	1,526
電話加入権	56	56
投資その他の資産	16,041	14,909
投資有価証券	3,455	2,812
関係会社株式	1,035	877
関係会社出資金	40	40
従業員に対する長期貸付金	1	3
関係会社長期貸付金	6,489	6,059
破産更生債権等	117	111
長期前払費用	38	48
繰延税金資産	545	830
敷金及び保証金	3,006	3,085
保険積立金	810	506
その他	621	649
貸倒引当金	△118	△115
資産合計	90,605	55,513

科 目	当事業年度 (平成25年3月31日現在)	<ご参考> 前事業年度 (平成24年3月31日現在)
(負 債 の 部)		
流動負債	57,680	25,541
買掛金	354	44
短期借入金	4,470	4,685
1年内返済予定の長期借入金	18	16
リース債務	45	28
未払金	3,098	2,047
未払費用	815	713
未払法人税等	2,252	1,862
未払消費税等	506	406
前受金	2,528	2,327
受託預り金	38,290	8,881
預り金	3,058	2,755
賞与引当金	2,132	1,675
役員賞与引当金	47	42
資産除去債務	9	6
その他	52	49
固定負債	3,763	4,101
長期借入金	-	18
リース債務	57	39
退職給付引当金	2,624	2,475
資産除去債務	475	469
長期預り敷金保証金	535	591
長期未払金	-	506
その他	70	2
負債合計	61,443	29,643
(純 資 産 の 部)		
株主資本	28,247	25,431
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	25,908	23,092
利益準備金	145	145
その他利益剰余金	25,762	22,946
別途積立金	20,000	19,000
繰越利益剰余金	5,762	3,946
自己株式	△1	△1
評価・換算差額等	914	438
その他有価証券評価差額金	914	438
純資産合計	29,162	25,870
負債純資産合計	90,605	55,513

(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24年4月1日から平成25年3月31日まで)	<ご参考> 前事業年度 (平成23年4月1日から平成24年3月31日まで)
営業収益	57,602	48,148
営業原価	47,567	40,200
営業総利益	10,035	7,947
販売費及び一般管理費	4,160	3,763
営業利益	5,875	4,184
営業外収益	262	256
受取利息	114	108
有価証券利息	20	21
受取配当金	34	31
受取保険金	23	21
保険配当金	19	15
その他	49	58
営業外費用	65	108
支払利息	41	96
支払手数料	11	—
その他	11	12
経常利益	6,072	4,331
特別損失	—	55
関係会社整理損	—	40
関係会社株式評価損	—	15
税引前当期純利益	6,072	4,276
法人税、住民税及び事業税	2,769	2,090
法人税等調整額	△ 472	59
当期純利益	3,775	2,125

(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24年4月1日から 平成25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	19,000	3,946	23,092
当期変動額							
剰余金の配当	—	—	—	—	—	△959	△959
別途積立金の積立	—	—	—	—	1,000	△1,000	—
当期純利益	—	—	—	—	—	3,775	3,775
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	—	—	—	—	1,000	1,815	2,815
当期末残高	1,396	944	944	145	20,000	5,762	25,908

	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	25,431	438	438	25,870
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	—	3,775	—	—	3,775
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）	—	—	476	476	476
当期変動額合計	△0	2,815	476	476	3,292
当期末残高	△1	28,247	914	914	29,162

(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25年5月16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24年4月1日から平成25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、東急リバ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。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成25年5月10日開催の取締役会において、東急不動産株式会社及び株式会社東急コミュニティーと平成25年10月1日を効力発生日として、共同株式移転の方法により完全親会社となる東急不動産ホールディングス株式会社を設立することについて決議した。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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25年5月16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24年4月1日から平成25年3月31日までの第43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。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成25年5月10日開催の取締役会において、東急不動産株式会社及び株式会社東急コミュニティーと平成25年10月1日を効力発生日として、共同株式移転の方法により完全親会社となる東急不動産ホールディングス株式会社を設立することについて決議した。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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24年4月1日から平成25年3月31日までの第43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25年5月17日

東急リバブル株式会社 監査役会

常 勤 監 査 役 岩 岡 清 巳 ㊟

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24年

4月

首都圏および札幌で2店舗を
新規出店

1日、常磐線・東京地下鉄日比谷線の北千住駅近くに売買仲介店舗「北千住センター」を出店しました。同地域は、駅の西口再開発などに伴い世帯数などが上昇しており、今後の市場拡大が見込まれるエリアです。また、7日、100%出資子会社 東急リバブル札幌(株)が、札幌市東西線の円山公園駅近くに売買仲介店舗「円山センター」を出店しました。同地域は、札幌市の中心的エリアで、今後も安定的な需要が見込まれます。現在、両店舗ともに、リテールを中心に営業を展開しております。



北千住センター

平成24年

5月

横浜元町に新規出店

17日、みなとみらい線元町・中華街駅近くに売買仲介店舗「横浜元町センター」を出店しました。同地域は、平成16年のみなとみらい線開通に伴い人口が増加しているエリアであり、また、横浜中華街などの繁華街やビジネス街、山手町を中心とした高級住宅街として、今後も需要拡大が見込まれます。これまで既存店舗の「横浜センター」が営業活動を行ってまいりましたが、両センターが緊密に連携することで更なる市場シェアの拡大を図ってまいります。



横浜元町センター

平成24年

4月

5月

6月

7月

8月

9月

平成24年

4月

子会社（上海現地法人）
営業開始

中国および東アジア地域からの対日不動産投資に関するサポート事業を展開する100%出資子会社を中国上海市に設立し、4月より営業を開始しました。

近年、東アジアでは急速な経済成長を背景に富裕層が増加しており、当社でも売買仲介ホールセールを担当するソリューション事業本部で、平成18年頃から韓国や台湾の投資家による国内不動産の取引が見られるようになってきました。当社は、海外からの新たな不動産ニーズにビジネスチャンスを見出せると判断し、平成23年4月には同本部に海外営業部を設置し、今般、東アジアを中心とする海外投資家の更なる開拓を図るため、現地法人を設立しました。

平成24年

8月

リバブル売却保証システム
サービス開始

住まいの買換えを支援するサポートシステム「買取保証制度」を改定し、新たに「リバブル売却保証システム」としてサービスを開始しました。お客様が住まいを買換える際に一定期間内にご売却に至らなかった場合、当社がその住まいを購入させていただく「買取保証制度」を昭和58年に不動産流通業界に先駆けて導入しました。買換えに伴う不安を解消する同制度は、高い評価をいただいております。同サービスを利用できる基準などを見直し、より利用しやすい内容となりました。



平成24年
10月

首都圏で2店舗を新規出店

1日、東急目黒線・東京地下鉄南北線・都営三田線の武蔵小山駅近くに売買仲介店舗「武蔵小山センター」を出店しました。武蔵小山駅前には、現在、再開発により駅商業施設の新設や駅前ロータリーの整備など、利便性が向上しており、今後、不動産需要の拡大が見込まれるエリアです。また、4日、東京地下鉄南北線・都営大江戸線の麻布十番駅近くに「麻布センター」を出店しました。都内有数の人気のエリアである麻布十番では、平成12年の駅開設以後、マンション数が増加しており、当社は、都心エリア戦略の一環として同センターを出店しました。



武蔵小山センター

平成24年
11・12月

首都圏および関西圏で2店舗を新規出店

11月1日、東京地下鉄千代田線の赤坂駅近くに、売買仲介店舗「赤坂センター」を出店しました。赤坂駅周辺は、商業地としての顔を持つほか、既存マンションも多数存在する居住エリアとしても人気が高く、今後、再開発に伴う需要拡大も見込まれることから、同センターを出店しました。また、12月1日、阪急宝塚線の池田駅近くに売買仲介店舗「池田センター」を出店しました。大阪の近郊住宅市街地として古くから住宅地開発が進む池田駅周辺では、近年、マンション供給も活発であり、新規出店により市場シェア拡大を図ってまいります。



赤坂センター

平成25年

10月

11月

12月

1月

2月

3月

平成24年
10月

新サービス「リバブルあんしん仲介保証」開始

新サービス「リバブルあんしん仲介保証」を開始しました。本サービスは、既存住宅のお取引に際して、当社が無料で建物検査を行い、適合と判断された箇所について引渡し後1年間、雨漏りやシロアリの害などの万一の補修費用を保証する売主様・買主様どちらにもメリットがあるサービスです。また、平成25年4月から築年数制限の緩和や第三者検査機関による建物検査対象物件の拡大を図るなど、サービス開始後も制度内容の拡充に努め、ご好評をいただいております。

平成25年
1月

「リバブルあんしん土地チェック」キャンペーン開始

土地売買前に、外部の専門家による仮測量や越境確認、敷地内高低差などの調査を当社が無償で実施する「リバブルあんしん土地チェック」キャンペーンをスタートしました。昨年10月にスタートした「リバブルあんしん仲介保証」は、建物に係るサービスとしてスタートしましたが、土地のみの売買においても、お客様に安心・安全な不動産取引を実現していただくため、本キャンペーンを実施しました。また、ご好評をいただいていることから、本年3月31日までの実施期間を9月30日まで延長するとともに、一部サービス内容を拡大しました。



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	

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、その後は全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)

UD
FONT

ユニバーサルデザイン(UD)の考え方にに基づき、より多くの人へ適切に情報を伝えられるよう配慮した見やすいユニバーサルデザインフォントを採用しています。



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。