

四半期報告書

(第39期第1四半期)

東急リバブル株式会社

四 半 期 報 告 書

- 1 本書は四半期報告書を金融商品取引法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用し提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 2 本書には、上記の方法により提出した四半期報告書に添付された四半期レビュー報告書及び上記の四半期報告書と同時に提出した確認書を末尾に綴じ込んでおります。

目 次

| | 頁 |
|---------------------------------------|----|
| 【表紙】 | 1 |
| 第一部 【企業情報】 | 2 |
| 第1 【企業の概況】 | 2 |
| 1 【主要な経営指標等の推移】 | 2 |
| 2 【事業の内容】 | 3 |
| 3 【関係会社の状況】 | 3 |
| 4 【従業員の状況】 | 3 |
| 第2 【事業の状況】 | 4 |
| 1 【営業の状況】 | 4 |
| 2 【経営上の重要な契約等】 | 6 |
| 3 【財政状態及び経営成績の分析】 | 6 |
| 第3 【設備の状況】 | 9 |
| 第4 【提出会社の状況】 | 10 |
| 1 【株式等の状況】 | 10 |
| 2 【株価の推移】 | 11 |
| 3 【役員の状況】 | 11 |
| 第5 【経理の状況】 | 12 |
| 1 【四半期連結財務諸表】 | 13 |
| (1) 【四半期連結貸借対照表】 | 13 |
| (2) 【四半期連結損益計算書】 | 15 |
| (3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】 | 16 |
| 【継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況】 | 17 |
| 【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】 | 17 |
| 【簡便な会計処理】 | 17 |
| 【四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理】 | 17 |
| 【注記事項】 | 18 |
| (1 株当たり情報) | 21 |
| (重要な後発事象) | 21 |
| 2 【その他】 | 21 |
| 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】 | 22 |

四半期レビュー報告書

確認書

【表紙】

【提出書類】 四半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の7第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成20年8月13日

【四半期会計期間】 第39期第1四半期(自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)

【会社名】 東急リバブル株式会社

【英訳名】 TOKYU LIVABLE, INC.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 袖山靖雄

【本店の所在の場所】 東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号

【電話番号】 03(3463)3713

【事務連絡者氏名】 経営管理本部財務部長 前野 雅

【最寄りの連絡場所】 東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号

【電話番号】 03(3463)3713

【事務連絡者氏名】 経営管理本部財務部長 前野 雅

【縦覧に供する場所】 関西支社
(大阪市北区梅田一丁目11番4)

仙台支店
(仙台市青葉区上杉一丁目5番15号)

名古屋支店
(名古屋市中区栄四丁目1番1号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

(注) 上記の東急リバブル株式会社仙台支店は、法定の縦覧場所ではありませんが、投資家の便宜のため縦覧に供しております。

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

連結経営指標等

| 回次 | 第39期 第1四半期連結 累計(会計)期間 | 第38期 |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 会計期間 | 自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日 | 自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日 |
| 営業収益 (百万円) | 10,701 | 68,085 |
| 経常利益又は経常損失(△) (百万円) | △1,865 | 9,733 |
| 当期純利益 又は四半期純損失(△) (百万円) | △1,069 | 5,702 |
| 純資産額 (百万円) | 19,892 | 21,991 |
| 総資産額 (百万円) | 48,912 | 53,313 |
| 1株当たり純資産額 (円) | 413.20 | 456.94 |
| 1株当たり当期純利益 又は四半期純損失(△) (円) | △22.28 | 118.80 |
| 潜在株式調整後 1株当たり四半期(当期)純利益 (円) | — | — |
| 自己資本比率 (%) | 40.5 | 41.1 |
| 営業活動による キャッシュ・フロー (百万円) | △7,613 | △8,370 |
| 投資活動による キャッシュ・フロー (百万円) | △1,548 | △2,026 |
| 財務活動による キャッシュ・フロー (百万円) | △104 | △2,603 |
| 現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円) | 4,505 | 13,770 |
| 従業員数 (名) | 2,731 | 2,563 |

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、1株当たり四半期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 【事業の内容】

当第1四半期連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の連結子会社）が営んでいる事業の内容に重要な変更はありません。

また、主要な関係会社についても異動はありません。

3 【関係会社の状況】

当第1四半期連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

4 【従業員の状況】

(1) 連結会社における状況

平成20年6月30日現在

| | |
|---------|-------|
| 従業員数(名) | 2,731 |
|---------|-------|

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

(2) 提出会社の状況

平成20年6月30日現在

| | |
|---------|-------|
| 従業員数(名) | 2,592 |
|---------|-------|

(注) 従業員数は、当社から他社への出向者及び派遣者を除き、他社から当社への出向者及び派遣者を含む就業人員であります。

第2 【事業の状況】

1 【営業の状況】

当第1四半期連結会計期間における営業実績を事業の種類別セグメントごとに示すと、次のとおりであります。なお、セグメント間の内部取引高を含んでおります。

| 事業の種類別セグメント | 営業収益(百万円) | 構成比(%) |
|-------------|-----------|--------|
| 仲介 | 6,137 | 57.3 |
| 販売受託 | 928 | 8.7 |
| 賃貸 | 2,563 | 24.0 |
| 不動産販売 | 1,084 | 10.1 |
| その他 | 28 | 0.3 |
| 消去又は全社 | △42 | △0.4 |
| 合計 | 10,701 | 100.0 |

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(仲介)

| 区分 | 売買仲介 | | | | 収益 (百万円) | 賃貸仲介 | | 収益 (百万円) |
|-------|-------|--------------|--------------|---------------------|-------------|-----------|-------------|-------------|
| | 仲介 | | | 顧客 紹介料等 (百万円) | | 件数 (件) | 収益 (百万円) | |
| | 件数(件) | 取扱高 (百万円) | 手数料 (百万円) | | 収益 (百万円) | | | |
| 北海道地方 | 65 | 1,000 | 52 | 2 | 55 | 1 | 0 | 55 |
| 東北地方 | 101 | 1,972 | 106 | 0 | 106 | 27 | 5 | 111 |
| 関東地方 | 2,098 | 103,474 | 4,518 | 102 | 4,621 | 1,998 | 465 | 5,086 |
| 中部地方 | 78 | 4,113 | 151 | 0 | 152 | — | — | 152 |
| 近畿地方 | 601 | 13,229 | 607 | 10 | 617 | 180 | 32 | 650 |
| 九州地方 | 56 | 2,041 | 78 | 1 | 80 | 3 | 0 | 80 |
| 合計 | 2,999 | 125,831 | 5,514 | 118 | 5,633 | 2,209 | 504 | 6,137 |

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(販売受託)

| 区分 | 販売受託 | | | 顧客紹介料等 (百万円) | 収益 (百万円) |
|------|-------|--------------|--------------|-----------------|-------------|
| | 件数(件) | 取扱高 (百万円) | 手数料 (百万円) | | |
| 関東地方 | 544 | 28,038 | 779 | 32 | 811 |
| 近畿地方 | 118 | 3,521 | 110 | 6 | 116 |
| 合計 | 662 | 31,559 | 890 | 38 | 928 |

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(賃貸)

| 区分 | 管理戸数(戸) | 管理面積(m ²) | 収益(百万円) |
|--------|---------|-----------------------|---------|
| 賃貸(社有) | | | |
| 住宅 | 654 | — | 324 |
| オフィス等 | — | 9,682.98 | 95 |
| 小計 | 654 | 9,682.98 | 420 |
| 転貸(借上) | | | |
| 住宅 | 4,237 | — | 1,351 |
| オフィス等 | — | 7,568.24 | 104 |
| 小計 | 4,237 | 7,568.24 | 1,456 |
| 管理代行 | 56,246 | — | 660 |
| その他 | — | — | 25 |
| 合計 | — | — | 2,563 |

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(不動産販売)

| 区分 | 販売戸数(戸・区画) | 収益(百万円) |
|-------|------------|---------|
| 土地 | 21 | 205 |
| マンション | 55 | 775 |
| 戸建 | 5 | 103 |
| 合計 | 81 | 1,084 |

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(その他)

| 区分 | 収益(百万円) |
|--------|---------|
| ノンアセット | 5 |
| その他 | 23 |
| 合計 | 28 |

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

2 【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等は行われておりません。

3 【財政状態及び経営成績の分析】

当第1四半期連結会計期間の財政状態及び経営成績は、以下のとおりであります。

(1) 経営成績の分析

当第1四半期連結会計期間におけるわが国経済は、エネルギー・原材料価格高の影響などから、さらに減速しております。当不動産流通業界におきましては、不動産価格の高止まりと消費者の購入意欲の低下が相まって、需給の価格ギャップが大きくなっております。特に首都圏新築マンションでは契約件数が減少し、販売中（在庫）戸数が1万戸を超える高い水準となっております。

このような状況において当社グループでは、主力の売買仲介業において、主に不動産業者を対象顧客とした仲介取引が大幅に減少いたしました。

この結果、営業収益は10,701百万円、営業損失は1,878百万円、経常損失は1,865百万円、四半期純損失は1,069百万円となりました。

事業の種類別セグメントの業績は次のとおりです。なお、セグメント間の内部取引高を含んでおります。

(仲介)

仲介業では、リテール分野において、当第1四半期に「レポート事業部（マンションセンター）」、「学芸大学」（東京都）、「なかもず」（大阪府）の3店舗の新規出店をいたしました。これらの出店により高単価地区でのシェア拡大を図るとともに、既存店舗においては、営業要員を拡充し1店舗あたりの取扱件数・営業収益の拡大を図ることにより、競争力強化に努めてまいりました。また、ホールセール分野において事業法人及び公的機関の資産売却や不動産ファンド間の物件仲介などのソリューション事業への取り組みを強化してまいりました。

しかしながら、景気先行きの不透明感を背景とした消費者の購入意欲の低下と金融市場の信用収縮による金融機関の不動産向け融資姿勢の厳格化等により、リテール及びホールセール共に不動産業者を対象顧客とした仲介取引が大幅に減少いたしました。

この結果、仲介業における営業収益は6,137百万円、営業損失は960百万円となりました。

(販売受託)

販売受託業では、供給価格の高止まりと消費者の購入意欲の低下による需給の価格ギャップにより、契約ベースでの計画進捗に遅れがみられるものの、引渡ベースではほぼ計画通りに推移しております。

この結果、販売受託業における営業収益は928百万円、営業損失は292百万円となりました。

(賃貸)

賃貸業では、管理代行・借上ともに管理戸数が増加したことにより、賃貸業における営業収益は2,563百万円となりましたが、保有において新規物件の購入に伴う費用が増加したこと等により、営業利益は381百万円となりました。

(不動産販売)

不動産販売業では、買取再販事業において、ほぼ計画通りの進捗となっております。

しかしながら、前年同期に比べバルク（複数物件の一括購入）案件の売却、引渡しが増加した結果、不動産販売業における営業収益は1,084百万円、営業利益は13百万円となりました。

(その他)

その他の事業では、不動産鑑定業や保険代理業等周辺事業に取り組み、収益の拡大を図っております。

この結果、その他の事業における営業収益は28百万円計上いたしましたが、営業損失は11百万円となりました。

(2) 財政状態の分析

(資産)

流動資産は、前連結会計年度末に比べて6,691百万円減少し、23,166百万円となりました。これは、たな卸資産が2,731百万円増加した一方で、現預金が5,316百万円、短期貸付金が3,949百万円減少したことなどによるものであります。

固定資産は、前連結会計年度末に比べて2,290百万円増加し、25,746百万円となりました。これは、有形固定資産が1,367百万円、無形固定資産が1,286百万円増加したことなどによるものであります。

この結果、総資産は前連結会計年度末に比べて4,400百万円減少し、48,912百万円となりました。

(負債)

流動負債は、前連結会計年度末に比べて2,261百万円減少し、22,587百万円となりました。これは、未払金が4,381百万円増加した一方で、未払法人税等が2,835百万円、受託預り金が2,702百万円減少したことなどによるものであります。

固定負債は、前連結会計年度末に比べて39百万円減少し、6,432百万円となりました。これは、役員退職慰労引当金が124百万円減少したことなどによるものであります。

この結果、負債合計は前連結会計年度末に比べて2,301百万円減少し、29,020百万円となりました。

(純資産)

純資産は、前連結会計年度末に比べて2,098百万円減少し、19,892百万円となりました。これは、四半期純損失1,069百万円の計上や、配当金1,103百万円を支払ったことなどによるものであります。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第1四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末から9,265百万円減少し、4,505百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動による資金は、7,613百万円減少いたしました。これは、たな卸資産が2,726百万円増加したことや受託預り金が2,702百万円減少したこと、また、法人税等の支払が2,803百万円あったことなどによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動による資金は、1,548百万円減少いたしました。これは、賃貸用物件取得があったことなどによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動による資金は、104百万円減少いたしました。これは、借入による収入があった一方で、配当金の支払があったことなどによるものであります。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期連結会計期間において、当連結会社の事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

(1) 主要な設備の状況

① 提出会社

当第1四半期連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

② 国内子会社

当第1四半期連結会計期間に以下の設備を取得いたしました。

| 会社名 | 名称 (所在地) | 事業の種類別 セグメントの 名称 | 設備の内容 | 帳簿価額(百万円) | | | | 従業員数 (名) |
|---------------------|----------------------|------------------------|--------------|----------------------|-----------------|-----|-------|-------------|
| | | | | 建物及び 構築物 (面積㎡) | 土地 (面積㎡) | その他 | 合計 | |
| リバブルアセット マネジメント㈱ | ベルファース月島 (東京都中央区) | 賃貸 | 賃貸用 マンション | 511 (2,091.20) | 890 (289.22) | 26 | 1,427 | — |

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 帳簿残高のうち「その他」は、機械装置及び器具備品の合計額であります。

(2) 設備の新設、除却等の計画

前連結会計年度末に計画中であった、新営業情報システムにつきましては、平成20年4月に一部稼働開始いたしました。

また、当第1四半期連結会計期間において、前連結会計年度末に計画中であった重要な設備の新設、除却等について、重要な変更はありません。なお、当第1四半期連結会計期間において、新たに確定した重要な設備の新設、除却等はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【株式の総数】

| 種類 | 発行可能株式総数(株) |
|------|-------------|
| 普通株式 | 147,000,000 |
| 計 | 147,000,000 |

② 【発行済株式】

| 種類 | 第1四半期会計期間 末現在発行数(株) (平成20年6月30日) | 提出日現在 発行数(株) (平成20年8月13日) | 上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名 | 内容 |
|------|--|---------------------------------|------------------------------------|----|
| 普通株式 | 48,000,000 | 48,000,000 | 東京証券取引所 (市場第一部) | — |
| 計 | 48,000,000 | 48,000,000 | — | — |

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

| 年月日 | 発行済株式 総数増減数 (千株) | 発行済株式 総数残高 (千株) | 資本金増減額 (百万円) | 資本金残高 (百万円) | 資本準備金 増減額 (百万円) | 資本準備金 残高 (百万円) |
|------------|------------------------|-----------------------|-----------------|----------------|-----------------------|----------------------|
| 平成20年6月30日 | — | 48,000 | — | 1,396 | — | 944 |

(5) 【大株主の状況】

当第1四半期会計期間において、大株主の異動は把握しておりません。

(6) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の議決権の状況については、実質株主が把握できず、記載することができませんので、直前の基準日である平成20年3月31日現在で記載しております。

① 【発行済株式】

平成20年3月31日現在

| 区分 | 株式数(株) | 議決権の数(個) | 内容 |
|----------------|-------------------------|----------|----|
| 無議決権株式 | — | — | — |
| 議決権制限株式(自己株式等) | — | — | — |
| 議決権制限株式(その他) | — | — | — |
| 完全議決権株式(自己株式等) | (自己保有株式) 普通株式 600 | — | — |
| 完全議決権株式(その他) | 普通株式 47,996,600 | 479,966 | — |
| 単元未満株式 | 普通株式 2,800 | — | — |
| 発行済株式総数 | 48,000,000 | — | — |
| 総株主の議決権 | — | 479,966 | — |

(注) 1 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が600株(議決権6個)含まれております。

2 「単元未満株式」欄には、当社所有の自己株式32株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成20年3月31日現在

| 所有者の氏名 又は名称 | 所有者の住所 | 自己名義 所有株式数 (株) | 他人名義 所有株式数 (株) | 所有株式数 の合計 (株) | 発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%) |
|-----------------------|------------------|----------------------|----------------------|---------------------|------------------------------------|
| (自己保有株式) 東急リバブル(株) | 東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号 | 600 | — | 600 | 0.00 |
| 計 | — | 600 | — | 600 | 0.00 |

2 【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

| 月別 | 平成20年 4月 | 5月 | 6月 |
|-------|-------------|-------|-------|
| 最高(円) | 1,044 | 1,119 | 1,021 |
| 最低(円) | 823 | 950 | 904 |

(注) 株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

3 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当四半期報告書提出日までの役員の異動はありません。

第5 【経理の状況】

1 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当第1四半期連結累計期間(平成20年4月1日から平成20年6月30日まで)に係る四半期連結財務諸表について、新日本有限責任監査法人により四半期レビューを受けております。

なお、「新日本監査法人」は平成20年7月1日付で法人名称を変更し「新日本有限責任監査法人」となりました。

1 【四半期連結財務諸表】

(1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

| | 当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日) | 前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日) |
|-------------|-------------------------------|--|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 4,004 | 9,320 |
| 受取手形及び売掛金 | 270 | 636 |
| 有価証券 | 358 | 64 |
| 販売用不動産 | 11,531 | 9,409 |
| 仕掛販売用不動産 | 935 | 326 |
| その他 | 6,075 | 10,107 |
| 貸倒引当金 | △8 | △7 |
| 流動資産合計 | 23,166 | 29,857 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物（純額） | 5,551 | 5,077 |
| 土地 | 6,467 | 5,595 |
| その他（純額） | 297 | 276 |
| 有形固定資産合計 | ※1 12,317 | ※1 10,949 |
| 無形固定資産 | 3,430 | 2,144 |
| 投資その他の資産 | | |
| その他 | 10,077 | 10,440 |
| 貸倒引当金 | △78 | △78 |
| 投資その他の資産合計 | 9,999 | 10,362 |
| 固定資産合計 | 25,746 | 23,455 |
| 資産合計 | 48,912 | 53,313 |

(単位：百万円)

| | 当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日) | 前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日) |
|--------------|-------------------------------|--|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 支払手形及び買掛金 | 317 | 338 |
| 短期借入金 | 4,816 | 3,816 |
| 未払金 | 6,553 | 2,171 |
| 未払法人税等 | 52 | 2,888 |
| 受託預り金 | 4,300 | 7,003 |
| 賞与引当金 | 732 | 2,639 |
| 役員賞与引当金 | 17 | 68 |
| その他 | 5,798 | 5,923 |
| 流動負債合計 | 22,587 | 24,849 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 814 | 814 |
| 退職給付引当金 | 3,605 | 3,522 |
| 役員退職慰労引当金 | 249 | 374 |
| その他 | 1,763 | 1,761 |
| 固定負債合計 | 6,432 | 6,472 |
| 負債合計 | 29,020 | 31,321 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 1,396 | 1,396 |
| 資本剰余金 | 944 | 944 |
| 利益剰余金 | 17,058 | 19,232 |
| 自己株式 | △0 | △0 |
| 株主資本合計 | 19,398 | 21,571 |
| 評価・換算差額等 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 434 | 361 |
| 評価・換算差額等合計 | 434 | 361 |
| 少数株主持分 | 59 | 58 |
| 純資産合計 | 19,892 | 21,991 |
| 負債純資産合計 | 48,912 | 53,313 |

(2) 【四半期連結損益計算書】
【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

| | 当第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日) |
|-----------------|---|
| 営業収益 | ※2 10,701 |
| 営業原価 | 11,552 |
| 営業総損失(△) | △851 |
| 販売費及び一般管理費 | ※1 1,027 |
| 営業損失(△) | △1,878 |
| 営業外収益 | |
| 受取配当金 | 13 |
| その他 | 19 |
| 営業外収益合計 | 32 |
| 営業外費用 | |
| 支払利息 | 16 |
| その他 | 3 |
| 営業外費用合計 | 19 |
| 経常損失(△) | △1,865 |
| 税金等調整前四半期純損失(△) | △1,865 |
| 法人税等 | △796 |
| 少数株主利益 | 0 |
| 四半期純損失(△) | △1,069 |

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

| | 当第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日) |
|----------------------|---|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | |
| 税金等調整前四半期純損失 (△) | △1,865 |
| 減価償却費 | 278 |
| 賞与引当金の増減額 (△は減少) | △1,907 |
| 役員賞与引当金の増減額 (△は減少) | △51 |
| 退職給付引当金の増減額 (△は減少) | 82 |
| 役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少) | △124 |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少) | 1 |
| 受取利息及び受取配当金 | △19 |
| 支払利息 | 16 |
| たな卸資産の増減額 (△は増加) | △2,726 |
| 未払金の増減額 (△は減少) | 3,040 |
| 受託預り金の増減額 (△は減少) | △2,702 |
| その他 | 1,148 |
| 小計 | △4,827 |
| 利息及び配当金の受取額 | 18 |
| 利息の支払額 | △0 |
| 法人税等の支払額 | △2,803 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △7,613 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | |
| 有形固定資産の取得による支出 | △1,515 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △90 |
| その他 | 57 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △1,548 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | |
| 短期借入金の純増減額 (△は減少) | 1,000 |
| 配当金の支払額 | △1,103 |
| その他 | △0 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △104 |
| 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) | △9,265 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 13,770 |
| 現金及び現金同等物の四半期末残高 | 4,505 |

【継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況】

当第1四半期連結会計期間(自平成20年4月1日至平成20年6月30日)

該当事項はありません。

【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】

| 当第1四半期連結会計期間 (自平成20年4月1日至平成20年6月30日) | |
|---|---|
| 1 | 会計方針の変更 |
| (1) | リース取引に関する会計基準の適用 「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会平成5年6月17日最終改正平成19年3月30日企業会計基準第13号)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会平成6年1月18日最終改正平成19年3月30日企業会計基準適用指針第16号)を当第1四半期連結会計期間から早期に適用し、所有権移転外ファイナンス・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から通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更し、リース資産として計上することとしております。 また、リース資産の減価償却の方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算定する方法によっております。 なお、リース取引開始日が適用初年度前の所有権移転外ファイナンス・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を引き続き採用しております。 これによる資産及び損益に与える影響はありません。 |

【簡便な会計処理】

| 当第1四半期連結会計期間 (自平成20年4月1日至平成20年6月30日) | |
|---|--|
| 1 | 一般債権の貸倒見積高の算定方法 当第1四半期連結会計期間末の貸倒実績率等が前連結会計年度末に算定したものと著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度末の貸倒実績率等を使用して貸倒見積高を算定しております。 |
| 2 | 固定資産の減価償却費の算定方法 定率法を採用している資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。 |
| 3 | 経過勘定項目の算定方法 固定費的な要素が大きく、予算と実績の差異が僅少のものについては、合理的な算定方法による概算額で計上する方式によっております。 |
| 4 | 繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法 繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時差異等の発生状況に著しい変化がないため、前連結会計年度において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用する方法によっております。 |

【四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理】

| 当第1四半期連結会計期間 (自平成20年4月1日至平成20年6月30日) | |
|---|--|
| 1 | 税金費用の計算 当連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算する方法を採用しております。 なお、法人税等調整額は、法人税等を含めて表示しております。 |

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

| 当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日) | | | 前連結会計年度末 (平成20年3月31日) | | |
|-------------------------------|---------------|----------|----------------------------|---------------|----------|
| ※1 有形固定資産の減価償却累計額 3,607百万円 | | | ※1 有形固定資産の減価償却累計額 3,494百万円 | | |
| 2 保証債務 | | | 2 保証債務 | | |
| 被保証者 | 保証金額 (百万円) | 保証債務の内容 | 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 | 37 | 住宅ローンの保証 | 住宅ローン利用顧客 | 29 | 住宅ローンの保証 |
| 合計 | 37 | — | 合計 | 29 | — |

(四半期連結損益計算書関係)

第1四半期連結累計期間

| 当第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日) | |
|--|--|
| ※1 | 販売費及び一般管理費の主なもの |
| | 給料手当賞与 255百万円 |
| | 賞与引当金繰入額 41 |
| | 役員賞与引当金繰入額 17 |
| | 退職給付費用 8 |
| | 役員退職慰労引当金繰入額 10 |
| ※2 | 営業収益のうち販売受託業収益は、通常の営業形態として、第4四半期に収益計上の対象となる取引が多いため、四半期毎の販売受託業収益に著しい相違が見込まれ、業績に季節変動があります。 |

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

| 当第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日) | |
|--|--|
| ※ | 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 |
| | 現金及び預金 4,004百万円 |
| | 有価証券勘定 358 |
| | 流動資産のその他に含まれる短期貸付金(キャッシュ・マネジメント・システム) 501 |
| | 取得日から償還日までの期間が3ヶ月を超える債券等 △358 |
| | 現金及び現金同等物 4,505百万円 |

(株主資本等関係)

当第1四半期連結会計(累計)期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)

1 発行済株式に関する事項

| 株式の種類 | 当第1四半期 連結会計期間末 |
|---------|-------------------|
| 普通株式(株) | 48,000,000 |

2 自己株式に関する事項

| 株式の種類 | 当第1四半期 連結会計期間末 |
|---------|-------------------|
| 普通株式(株) | 677 |

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

| 決議 | 株式の種類 | 配当の原資 | 配当金の総額 (百万円) | 1株当たり 配当額(円) | 基準日 | 効力発生日 |
|----------------------|-------|-------|-----------------|-----------------|------------|------------|
| 平成20年6月23日 定時株主総会 | 普通株式 | 利益剰余金 | 1,103 | 23 | 平成20年3月31日 | 平成20年6月24日 |

(2) 基準日が当連結会計年度の開始の日から当四半期連結会計期間末までに属する配当のうち、配当の効力発生日が当四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

(リース取引関係)

従来より通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を行っている所有権移転外ファイナンス・リース取引については、リース取引残高が前連結会計年度の末日と比較して著しい変動がありません。

(有価証券関係)

有価証券の四半期連結貸借対照表計上額その他の金額は、前連結会計年度の末日と比較して著しい変動がありません。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)

| | 仲介 (百万円) | 販売受託 (百万円) | 賃貸 (百万円) | 不動産販売 (百万円) | その他 (百万円) | 計 (百万円) | 消去又は 全社 (百万円) | 連結 (百万円) |
|----------------------------|-------------|---------------|-------------|----------------|--------------|------------|---------------------|-------------|
| 営業収益 | | | | | | | | |
| (1) 外部顧客に対する 営業収益 | 6,108 | 919 | 2,563 | 1,084 | 25 | 10,701 | — | 10,701 |
| (2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高 | 29 | 9 | 0 | — | 2 | 42 | (42) | — |
| 計 | 6,137 | 928 | 2,563 | 1,084 | 28 | 10,743 | (42) | 10,701 |
| 営業利益 又は営業損失(△) | △960 | △292 | 381 | 13 | △11 | △870 | (1,008) | △1,878 |

(注) 1 事業区分の方法

役務提供の形態別区分によっております。

2 各事業区分の主な内容

仲介：不動産の仲介及び不動産の仲介に附帯する業務

販売受託：不動産の販売受託及び不動産の販売受託に附帯する業務

賃貸：不動産の賃貸及び不動産の賃貸に附帯する業務

不動産販売：買取物件再販売業務、その他不動産の販売等

その他：SPC投資等の不動産証券化業務、保険代理業務等

【所在地別セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、記載していません。

【海外営業収益】

当第1四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)

海外営業収益がないため、該当事項はありません。

(1株当たり情報)

1 1株当たり純資産額

| 当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日) | 前連結会計年度末 (平成20年3月31日) |
|-------------------------------|--------------------------|
| 413.20円 | 456.94円 |

(注) 1株当たり純資産額の算定上の基礎

| | 当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日) | 前連結会計年度末 (平成20年3月31日) |
|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| 純資産の部の合計額(百万円) | 19,892 | 21,991 |
| 普通株式に係る純資産額(百万円) | 19,833 | 21,932 |
| 差額の主な内訳(百万円) | | |
| 少数株主持分 | 59 | 58 |
| 普通株式の発行済株式数(千株) | 48,000 | 48,000 |
| 普通株式の自己株式数(千株) | 0 | 0 |
| 1株当たり純資産の算定に用いられた普通株式の数(千株) | 47,999 | 47,999 |

2 1株当たり四半期純損失及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益

第1四半期連結累計期間

| 当第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日) | |
|---|--------|
| 1株当たり四半期純損失 | 22.28円 |
| 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益 | — |

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、1株当たり四半期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり四半期純損失の算定上の基礎

| 項目 | 当第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日) |
|-------------------------|---|
| 四半期連結損益計算書上の四半期純損失(百万円) | 1,069 |
| 普通株式に係る四半期純損失(百万円) | 1,069 |
| 普通株主に帰属しない金額(百万円) | — |
| 普通株式の期中平均株式数(千株) | 47,999 |

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

該当事項はありません。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成20年 8月13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
業務執行社員 公認会計士 百 井 俊 次 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 那 須 伸 裕 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている東急リバブル株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結累計期間(平成20年4月1日から平成20年6月30日まで)に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表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四半期連結財務諸表に対する結論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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続により行われており、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実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手続により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、東急リバブル株式会社及び連結子会社の平成20年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

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

-
- (注) 1 上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

【表紙】

| | |
|----------------|---|
| 【提出書類】 | 確認書 |
| 【根拠条文】 | 金融商品取引法第24条の4の8第1項 |
| 【提出先】 | 関東財務局長 |
| 【提出日】 | 平成20年8月13日 |
| 【会社名】 | 東急リバブル株式会社 |
| 【英訳名】 | TOKYU LIVABLE, INC. |
| 【代表者の役職氏名】 | 代表取締役社長 袖山靖雄 |
| 【最高財務責任者の役職氏名】 | — |
| 【本店の所在の場所】 | 東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号 |
| 【縦覧に供する場所】 | 関西支社 (大阪市北区梅田一丁目11番4) 仙台支店 (仙台市青葉区上杉一丁目5番15号) 名古屋支店 (名古屋市中区栄四丁目1番1号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) |

(注) 上記の東急リバブル株式会社仙台支店は、法定の縦覧場所ではありませんが、投資家の便宜のため縦覧に供しております。

1 【四半期報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長 袖山靖雄は、当社の第39期第1四半期(自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)の四半期報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認いたしました。

2 【特記事項】

確認に当たり、特記すべき事項はありません。