

# 四半期報告書

(第40期第2四半期)

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 【事業等のリスク】 .....	6
3 【経営上の重要な契約等】 .....	6
4 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】 .....	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】 .....	12
3 【役員の状況】 .....	12
第5 【経理の状況】 .....	13
1 【四半期連結財務諸表】 .....	14
(1) 【四半期連結貸借対照表】 .....	14
(2) 【四半期連結損益計算書】 .....	16
(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】 .....	18
【継続企業の前提に関する事項】 .....	19
【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】 .....	19
【表示方法の変更】 .....	19
【簡便な会計処理】 .....	20
【四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理】 .....	20
【注記事項】 .....	21
(1株当たり情報) .....	25
(重要な後発事象) .....	26
2 【その他】 .....	26
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】 .....	27

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21年11月10日

【四半期会計期間】 第40期第2四半期(自 平成21年7月1日 至 平成21年9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)  
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2四半期 連結累計期間	第40期 第2四半期 連結累計期間	第39期 第2四半期 連結会計期間	第40期 第2四半期 連結会計期間	第39期
会計期間	自 平成20年 4月1日 至 平成20年 9月30日	自 平成21年 4月1日 至 平成21年 9月30日	自 平成20年 7月1日 至 平成20年 9月30日	自 平成21年 7月1日 至 平成21年 9月30日	自 平成20年 4月1日 至 平成21年 3月31日
営業収益 (百万円)	27,193	27,515	16,492	15,031	54,346
経常利益 (百万円)	358	1,059	2,224	1,393	1,664
四半期(当期)純利益 (百万円)	220	487	1,289	784	681
純資産額 (百万円)	—	—	20,958	21,463	21,343
総資産額 (百万円)	—	—	47,447	51,039	54,455
1株当たり純資産額 (円)	—	—	436.58	447.11	444.60
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	4.59	10.16	26.87	16.34	14.19
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 (%)	—	—	44.2	42.0	39.2
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△5,561	666	—	—	2,366
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△3,027	△390	—	—	△2,570
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△112	△137	—	—	2,479
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	—	—	5,069	16,185	16,046
従業員数 (名)	—	—	2,675	2,517	2,538

(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(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2四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2四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) 連結会社の状況

平成21年9月30日現在

従業員数(名)	2,517
---------	-------

(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21年9月30日現在

従業員数(名)	2,387
---------	-------

(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2四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(%)	前年同期比(%)
仲介	7,612	50.6	△5.5
販売受託	770	5.1	△53.4
賃貸	2,645	17.6	1.6
不動産販売	3,998	26.6	△5.1
その他	25	0.2	△18.5
消去又は全社	△21	△0.1	—
合計	15,031	100.0	△8.9

(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		合計 収益 (百万円)	前年 同期比 (%)
	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)						
北海道地方	59	748	42	2	45	—	—	45	△24.9
東北地方	150	2,214	127	1	128	38	6	135	△15.8
関東地方	2,846	126,392	5,721	234	5,956	1,998	459	6,415	△5.0
中部地方	81	1,594	86	1	88	—	—	88	△33.3
近畿地方	744	17,338	803	26	830	177	32	863	△1.6
九州地方	63	1,408	64	0	64	2	0	64	△15.1
合計	3,943	149,696	6,845	267	7,112	2,215	499	7,612	△5.5

(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)	前年 同期比 (%)
	件数(件)	取扱高 (百万円)	手数料 (百万円)			
東北地方	1	29	0	—	0	△82.1
関東地方	485	19,462	579	50	630	△54.3
近畿地方	63	2,557	75	63	139	△48.3
合計	549	22,048	656	114	770	△53.4

(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 <sup>2</sup> )	収益(百万円)	前年同期比(%)
賃貸(社有)				
住宅	488	—	263	△19.4
オフィス等	—	10,089.92	80	△14.0
小計	488	10,089.92	344	△18.2
転貸(借上)				
住宅	5,105	—	1,531	8.6
オフィス等	—	3,721.53	86	△16.5
小計	5,105	3,721.53	1,618	6.9
管理代行	61,288	—	647	2.1
その他	—	—	35	1.3
合計	—	—	2,645	1.6

(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)	前年同期比(%)
土地	51	2,394	436.4
マンション	73	1,526	△45.7
戸建	3	77	△42.0
合計	127	3,998	△5.1

(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)	前年同期比(%)
ノンアセット	6	△57.5
その他	19	13.9
合計	25	△18.5

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

## 2 【事業等のリスク】

当第2四半期連結会計期間において、財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の異常な変動等又は、前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」について重要な変更はありません。

## 3 【経営上の重要な契約等】

当第2四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。

## 4 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当第2四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2四半期連結会計期間におけるわが国経済は、失業率が過去最高水準になるなど厳しい状況にあるものの、輸出・生産、個人消費に持ち直しの動きがみられております。当不動産流通業界におきましては、金融機関の厳格な不動産向け融資の姿勢が継続しており、不動産投資市場は停滞いたしました。

しかしながら実需市場では、在庫販売価格の調整により、主に一次取得者の購入意欲が回復し、契約件数が増加いたしました。

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、契約件数が増加したものの、平均取扱価格の低下により手数料収入が減少したこと、ならびに販売受託業において、前年同期と比較して大型物件の引渡計上が減少したことから、営業収益は15,031百万円（前年同期比8.9%減）となりました。また営業利益は1,395百万円（前年同期比37.1%減）、経常利益は1,393百万円（前年同期比37.4%減）、四半期純利益は784百万円（前年同期比39.2%減）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、一般個人を対象とした取扱件数の増加を通じた営業収益の拡大に努めてまいりました。ターミナル店舗を中心にマンション専門チームを設置するとともに、インターネットを活用した営業力の強化を図りました。また、ホールセール分野において企業再生及び不良債権処理等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。

これにより、契約件数は増加いたしました。平均取扱価格が低下したことにより手数料収入は減少いたしました。

この結果、仲介業における営業収益は7,612百万円（前年同期比5.5%減）となりましたが、営業費用の効率的使用及び削減により、営業利益は1,444百万円（前年同期比0.8%増）となりました。

### (販売受託)

販売受託業では、在庫販売価格の調整により、販売・引渡計上とともに計画を上回る水準で進捗しておりますが、前年同期と比較して大型物件の引渡計上が減少したことから、営業収益は770百万円（前年同期比53.4%減）、営業損失は56百万円（前年同期は441百万円の営業利益）となりました。

(賃貸)

賃貸業では、主力の管理代行・借上ともに管理戸数が増加したことにより、営業収益は2,645百万円（前年同期比1.6%増）となりましたが、賃貸市場の悪化を受け、住居・オフィスともに稼働率が低下したため、営業利益は340百万円（前年同期比34.0%減）となりました。

(不動産販売)

不動産販売業では、短期回転型の買取再販事業が好調に推移するとともに、在庫物件の販売が前倒しで進むなど、計画を上回る水準で進捗しておりますが、前年同期と比較して大型物件の引渡計上が減少したことから、営業収益は3,998百万円（前年同期比5.1%減）、営業利益は540百万円（前年同期比30.2%減）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。

その他の事業における営業収益は25百万円（前年同期比18.5%減）、営業損失は2百万円（前年同期は3百万円の営業利益）となりました。

(2) 財政状態の分析

(資産)

流動資産は、第1四半期連結会計期間末に比べて2,919百万円増加し、27,580百万円となりました。これは、現金及び預金が2,328百万円、短期貸付金が3,500百万円増加した一方で、販売用不動産が2,982百万円減少したことなどによるものであります。

固定資産は、第1四半期連結会計期間末に比べて380百万円減少し、23,458百万円となりました。これは主として、投資有価証券が167百万円、敷金及び保証金が132百万円減少したことによるものであります。

この結果、総資産は第1四半期連結会計期間末に比べて2,539百万円増加し、51,039百万円となりました。

(負債)

負債は、第1四半期連結会計期間末に比べて1,788百万円増加し、29,576百万円となりました。これは主として、受託預り金が1,667百万円増加したことによるものであります。

(純資産)

純資産は、第1四半期連結会計期間末に比べて750百万円増加し、21,463百万円となりました。これは主として、四半期純利益784百万円の計上によるものであります。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第2四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、第1四半期連結会計期間末から5,828百万円増加し、16,185百万円となりました。

（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、5,576百万円増加（前年同期は2,052百万円の増加）いたしました。これは、税金等調整前四半期純利益計上による増加が1,393百万円、たな卸資産の販売による増加が2,980百万円、受託預り金の増加が1,667百万円あった一方、未払金が1,405百万円減少し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、89百万円減少（前年同期は1,479百万円の減少）いたしました。これは主として、無形固定資産の取得による支出が104百万円あったこと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、342百万円増加（前年同期は8百万円の減少）いたしました。これは、短期借入金の純増額が1,130百万円あった一方、長期借入金の返済による支出が788百万円あったこと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2四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

当第2四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) 設備の新設、除却等の計画

当第2四半期連結会計期間において、第1四半期連結会計期間末に計画中であった重要な設備の新設、除却等について、重要な変更並びに重要な設備計画の完了はありません。

また、当第2四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2四半期会計期間 末現在発行数(株) (平成21年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成21年11月10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)	単元株式数は100株で あります。
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21年9月30日	—	48,000	—	1,396	—	944

## (5) 【大株主の状況】

平成21年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
東急不動産(株)	東京都渋谷区道玄坂1丁目21-2	24,003.0	50.00
東京急行電鉄(株)	東京都渋谷区南平台町5-6	2,400.0	5.00
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	1,524.4	3.17
東急リバブル従業員持株会	東京都渋谷区道玄坂1丁目9-5	1,397.7	2.91
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	1,374.4	2.86
日興シティ信託銀行(株)(投信口)	東京都品川区東品川2丁目3-14	792.8	1.65
(株)東急コミュニティー	東京都世田谷区用賀4丁目10-1	600.0	1.25
(株)東急ハンズ	東京都渋谷区道玄坂1丁目10-7	600.0	1.25
ジェーピーエムシービー オムニバス ユーエス ペンション トリーティー ジャスデック 380052 (常任代理人 (株)みずほコーポレート銀行決済営業部)	270 PARK AVENUE, NEW YORK, NY10017, U. S. A. (東京都中央区月島4丁目16-13)	542.6	1.13
(株)三菱東京UFJ銀行	東京都千代田区丸の内2丁目7番1号	300.0	0.62
計	—	33,534.9	69.86

(注) 日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)、日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)及び日興シティ信託銀行(株)(投信口)の所有株式は、すべて信託業務に係る株式であります。

## (6) 【議決権の状況】

### ① 【発行済株式】

平成21年9月30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 900	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 47,996,200	479,962	—
単元未満株式	普通株式 2,900	—	—
発行済株式総数	48,000,000	—	—
総株主の議決権	—	479,962	—

(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400株(議決権4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86株が含まれております。

### ② 【自己株式等】

平成21年9月30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) 東急リパブル(株)	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号	900	—	900	0.00
計	—	900	—	900	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21年 4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高(円)	665	684	918	1,048	946	855
最低(円)	431	536	660	846	829	716

(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。

なお、前第2四半期連結会計期間（平成20年7月1日から平成20年9月30日まで）及び前第2四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年9月30日まで）は、改正前の四半期連結財務諸表規則に基づき、当第2四半期連結会計期間（平成21年7月1日から平成21年9月30日まで）及び当第2四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年9月30日まで）は、改正後の四半期連結財務諸表規則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、前第2四半期連結会計期間（平成20年7月1日から平成20年9月30日まで）及び前第2四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表並びに当第2四半期連結会計期間（平成21年7月1日から平成21年9月30日まで）及び当第2四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年9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。

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2四半期連結会計期間末 (平成21年9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21年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,681	7,543
受取手形及び売掛金	214	340
有価証券	363	8,343
販売用不動産	6,118	7,976
仕掛販売用不動産	1,381	1,084
短期貸付金	8,503	503
その他	3,361	5,009
貸倒引当金	△42	△29
流動資産合計	27,580	30,773
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	4,779	5,020
土地	5,333	5,543
その他（純額）	210	231
有形固定資産合計	※1 10,323	※1 10,795
無形固定資産	3,153	3,276
投資その他の資産		
その他	10,097	9,734
貸倒引当金	△115	△125
投資その他の資産合計	9,982	9,609
固定資産合計	23,458	23,681
資産合計	51,039	54,455

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成21年9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21年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	154	40
短期借入金	4,946	4,596
未払法人税等	544	270
受託預り金	6,562	11,186
賞与引当金	1,255	1,103
役員賞与引当金	13	15
その他	6,857	6,556
流動負債合計	20,333	23,769
固定負債		
長期借入金	3,610	3,618
退職給付引当金	4,074	3,951
その他	1,558	1,773
固定負債合計	9,242	9,342
負債合計	29,576	33,111
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,396	1,396
資本剰余金	944	944
利益剰余金	18,816	18,809
自己株式	△0	△0
株主資本合計	21,156	21,148
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	304	191
評価・換算差額等合計	304	191
少数株主持分	2	3
純資産合計	21,463	21,343
負債純資産合計	51,039	54,455

(2) 【四半期連結損益計算書】  
【第2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)
営業収益	※2 27,193	※2 27,515
営業原価	24,783	24,523
営業総利益	2,409	2,992
販売費及び一般管理費	※1 2,070	※1 1,956
営業利益	339	1,035
営業外収益		
受取利息	18	22
保険配当金	25	25
その他	36	54
営業外収益合計	80	102
営業外費用		
支払利息	36	64
その他	25	13
営業外費用合計	61	77
経常利益	358	1,059
特別損失		
減損損失	—	53
特別損失合計	—	53
税金等調整前四半期純利益	358	1,006
法人税等	137	518
少数株主利益又は少数株主損失(△)	0	△0
四半期純利益	220	487

## 【第2四半期連結会計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結会計期間 (自平成20年7月1日 至平成20年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)
営業収益	※2 16,492	※2 15,031
営業原価	13,231	12,621
営業総利益	3,261	2,410
販売費及び一般管理費	※1 1,043	※1 1,014
営業利益	2,217	1,395
営業外収益		
受取利息	12	4
保険配当金	25	25
その他	9	11
営業外収益合計	47	41
営業外費用		
支払利息	19	31
会員権退会損	—	12
その他	22	0
営業外費用合計	41	44
経常利益	2,224	1,393
税金等調整前四半期純利益	2,224	1,393
法人税等	934	608
少数株主損失(△)	△0	△0
四半期純利益	1,289	784

## (3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	358	1,006
減価償却費	558	514
減損損失	—	53
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△1,127	151
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△50	△2
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	212	123
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△113	△282
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	17	4
受取利息及び受取配当金	△31	△36
支払利息	36	64
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,150	1,561
立替金の増減額 (△は増加)	—	1,519
前受金の増減額 (△は減少)	—	455
受託預り金の増減額 (△は減少)	△1,266	△4,623
その他	△186	408
小計	△2,744	916
利息及び配当金の受取額	29	34
利息の支払額	△36	△66
法人税等の支払額	△2,809	△217
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,561	666
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有価証券の償還による収入	—	335
有形固定資産の取得による支出	△1,531	△89
有形固定資産の売却による収入	—	298
無形固定資産の取得による支出	△1,528	△189
投資有価証券の取得による支出	—	△289
投資有価証券の出資による支出	—	△500
その他	31	44
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,027	△390
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	1,000	1,130
長期借入金の返済による支出	—	△788
配当金の支払額	△1,103	△479
その他	△8	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△112	△137
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)	△8,701	138
現金及び現金同等物の期首残高	13,770	16,046
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 5,069	※1 16,185

【継続企業の前提に関する事項】

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2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
1 持分法の適用に関する事項の変更 (1) 持分法非適用関連会社 ① 持分法非適用会社の変更 前連結会計年度末において持分法非適用関連会社の(有)浜比嘉インベスツメンツは、第1四半期連結会計期間に出資関係が解消されたため、関連会社から除外しております。 ② 変更後の持分法非適用関連会社数 2社

【表示方法の変更】

当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係) 前第2四半期連結累計期間において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「立替金の増減額(△は増加)」及び「前受金の増減額(△は減少)」、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「有価証券の償還による収入」及び「投資有価証券の取得による支出」、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「長期借入金の返済による支出」は主要な増減となったため、当第2四半期連結累計期間は区分掲記しております。なお、前第2四半期連結累計期間の「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含まれている「立替金の増減額(△は増加)」は504百万円、「前受金の増減額(△は減少)」は△350百万円、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含まれている「有価証券の償還による収入」は45百万円、「投資有価証券の取得による支出」は△33百万円、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含まれている「長期借入金の返済による支出」は△8百万円であります。

当第2四半期連結会計期間 (自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日)
(四半期連結貸借対照表関係) 前第2四半期連結会計期間において、流動資産の「その他」に含めていた「短期貸付金」は、資産総額の100分の10を超えたため、当第2四半期連結会計期間から区分掲記しております。なお、前第2四半期連結会計期間の流動資産の「その他」に含まれている「短期貸付金」は501百万円であります。

## 【簡便な会計処理】

当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	
1	一般債権の貸倒見積高の算定方法 当第2四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2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9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2四半期連結会計期間末 (平成21年9月30日)			前連結会計年度末 (平成21年3月31日)		
※1 有形固定資産の減価償却累計額 3,975百万円			※1 有形固定資産の減価償却累計額 3,836百万円		
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	23	住宅ローンの保証	住宅ローン利用顧客	24	住宅ローンの保証
つなぎ住宅ローン利用顧客			つなぎ住宅ローン利用顧客	95	つなぎ住宅ローンの保証
合計	23	—	合計	119	—

(四半期連結損益計算書関係)

第2四半期連結累計期間

前第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日至平成20年9月30日)		当第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日至平成21年9月30日)	
※1 販売費及び一般管理費の主なもの		※1 販売費及び一般管理費の主なもの	
給料手当賞与	476百万円	給料手当賞与	458百万円
賞与引当金繰入額	96	賞与引当金繰入額	104
役員賞与引当金繰入額	17	役員賞与引当金繰入額	13
退職給付費用	17	退職給付費用	29
役員退職慰労引当金繰入額	21	役員退職慰労引当金繰入額	10
貸倒引当金繰入額	8	貸倒引当金繰入額	13
※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。		※2 営業収益のうち販売受託業収益は季節的変動があり、通常の営業形態として第4四半期連結会計期間に収益計上が集中する傾向にあります。	

第2四半期連結会計期間

前第2四半期連結会計期間 (自平成20年7月1日至平成20年9月30日)		当第2四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日至平成21年9月30日)	
※1 販売費及び一般管理費の主なもの		※1 販売費及び一般管理費の主なもの	
給料手当賞与	221百万円	給料手当賞与	209百万円
賞与引当金繰入額	55	賞与引当金繰入額	78
退職給付費用	8	役員賞与引当金繰入額	13
役員退職慰労引当金繰入額	10	退職給付費用	14
貸倒引当金繰入額	7	貸倒引当金繰入額	11
※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。		※2 営業収益のうち販売受託業収益は季節的変動があり、通常の営業形態として第4四半期連結会計期間に収益計上が集中する傾向にあります。	

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
※1 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	※1 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 4,568百万円	現金及び預金 7,681百万円
有価証券 353	有価証券 363
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	短期貸付金(キャッシュ・マネジ メント・システム) 8,503
取得日から償還日までの期間が3 ヶ月を超える債券等 △353	取得日から償還日までの期間が3 ヶ月を超える債券等 △363
現金及び現金同等物 5,069百万円	現金及び現金同等物 16,185百万円

(株主資本等関係)

当第2四半期連結会計期間末(平成21年9月30日)及び当第2四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当第2四半期 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2四半期 連結会計期間末
普通株式(株)	986

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	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成21年6月22日 定時株主総会	普通株式	479	10	平成21年3月31日	平成21年6月23日	利益剰余金

(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。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前第2四半期連結会計期間(自 平成20年7月1日 至 平成20年9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	7,998	1,645	2,604	4,213	31	16,492	—	16,492
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	60	9	0	—	—	71	(71)	—
計	8,059	1,654	2,604	4,213	31	16,563	(71)	16,492
営業利益	1,433	441	516	773	3	3,167	(949)	2,217

当第2四半期連結会計期間(自 平成21年7月1日 至 平成21年9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	7,608	758	2,640	3,998	25	15,031	—	15,031
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	3	11	5	—	—	21	(21)	—
計	7,612	770	2,645	3,998	25	15,052	(21)	15,031
営業利益 又は営業損失(△)	1,444	△56	340	540	△2	2,265	(870)	1,395

(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

前第2四半期連結累計期間(自 平成20年4月1日 至 平成20年9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	14,106	2,564	5,167	5,297	57	27,193	—	27,193
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	90	18	1	—	2	113	(113)	—
計	14,196	2,583	5,168	5,297	60	27,306	(113)	27,193
営業利益 又は営業損失(△)	472	148	897	786	△8	2,297	(1,958)	339

当第2四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年9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	13,405	1,260	5,289	7,508	51	27,515	—	27,515
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	14	24	9	—	1	50	(50)	—
計	13,419	1,285	5,299	7,508	53	27,565	(50)	27,515
営業利益 又は営業損失(△)	1,413	△454	766	1,020	6	2,752	(1,717)	1,035

(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】

前第2四半期連結会計期間(自平成20年7月1日至平成20年9月30日)及び当第2四半期連結会計期間(自平成21年7月1日至平成21年9月30日)並びに前第2四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年9月30日)及び当第2四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21年9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、記載しておりません。

### 【海外営業収益】

前第2四半期連結会計期間(自平成20年7月1日至平成20年9月30日)及び当第2四半期連結会計期間(自平成21年7月1日至平成21年9月30日)並びに前第2四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年9月30日)及び当第2四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21年9月30日)

海外営業収益がないため、該当事項はありません。

### (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。

### (デリバティブ取引関係)

デリバティブ取引の四半期連結会計期間末の契約額等は、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。

### (1株当たり情報)

#### 1 1株当たり純資産額

当第2四半期連結会計期間末 (平成21年9月30日)	前連結会計年度末 (平成21年3月31日)
447.11円	444.60円

#### (注) 1株当たり純資産額の算定上の基礎

	当第2四半期連結会計期間末 (平成21年9月30日)	前連結会計年度末 (平成21年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	21,463	21,343
普通株式に係る純資産額(百万円)	21,460	21,340
差額の主な内訳(百万円)		
少数株主持分	2	3
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株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益

第2四半期連結累計期間

前第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)		当第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)	
1株当たり四半期純利益	4.59円	1株当たり四半期純利益	10.16円
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	—	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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり四半期純利益の算定上の基礎

項目	前第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)
四半期連結損益計算書上の四半期純利益(百万円)	220	487
普通株式に係る四半期純利益(百万円)	220	487
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	47,999

第2四半期連結会計期間

前第2四半期連結会計期間 (自平成20年7月1日 至平成20年9月30日)		当第2四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)	
1株当たり四半期純利益	26.87円	1株当たり四半期純利益	16.34円
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	—	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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり四半期純利益の算定上の基礎

項目	前第2四半期連結会計期間 (自平成20年7月1日 至平成20年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)
四半期連結損益計算書上の四半期純利益(百万円)	1,289	784
普通株式に係る四半期純利益(百万円)	1,289	784
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	47,999

(重要な後発事象)

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。

2 【その他】

第40期(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)中間配当については、平成21年10月30日開催の取締役会において、これを行わない旨を決議いたしました。

## 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11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2四半期連結会計期間(平成20年7月1日から平成20年9月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(平成20年4月1日から平成20年9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9月30日現在の財政状態、同日をもって終了する第2四半期連結会計期間及び第2四半期連結累計期間の経営成績並びに第2四半期連結累計期間のキャッシュ・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。

# 独立監査人の四半期レビュー報告書

平成21年11月10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21年4月1日から平成22年3月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間(平成21年7月1日から平成21年9月30日まで)及び第2四半期連結累計期間(平成21年4月1日から平成21年9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21年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結会計期間及び第2四半期連結累計期間の経営成績並びに第2四半期連結累計期間のキャッシュ・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21年11月10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)  
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40期第2四半期(自 平成21年7月1日 至 平成21年9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。