

四半期報告書

(第41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 【事業等のリスク】	5
3 【経営上の重要な契約等】	5
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】	8
第4 【提出会社の状況】	9
1 【株式等の状況】	9
2 【株価の推移】	10
3 【役員の状況】	10
第5 【経理の状況】	11
1 【四半期連結財務諸表】	12
(1) 【四半期連結貸借対照表】	12
(2) 【四半期連結損益計算書】	14
(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】	15
【継続企業の前提に関する事項】	16
【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】	16
【表示方法の変更】	16
【簡便な会計処理】	16
【四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理】	17
【注記事項】	17
(1株当たり情報)	22
(重要な後発事象)	22
2 【その他】	22
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	23

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22年8月10日

【四半期会計期間】 第41期第1四半期(自 平成22年4月1日 至 平成22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)
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)

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】

回次	第40期 第1四半期連結 累計(会計)期間	第41期 第1四半期連結 累計(会計)期間	第40期
会計期間	自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日	自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日	自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日
営業収益 (百万円)	12,484	11,016	52,187
経常利益又は経常損失(△) (百万円)	△333	226	3,319
当期純利益 又は四半期純損失(△) (百万円)	△296	△6	1,744
純資産額 (百万円)	20,712	22,225	22,738
総資産額 (百万円)	48,500	54,103	59,246
1株当たり純資産額 (円)	431.46	463.04	473.68
1株当たり当期純利益 又は四半期純損失(△) (円)	△6.18	△0.14	36.35
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 (%)	42.7	41.1	38.4
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△4,909	△4,241	7,682
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△300	△395	△941
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△479	△527	△146
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	10,356	17,477	22,642
従業員数 (名)	2,569	2,504	2,457

(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。

なお、関係会社の異動については、「3 関係会社の状況」に記載しております。

3 【関係会社の状況】

従来連結子会社でありました東京レジデンシャルサービス㈱は、当第1四半期連結会計期間において出資関係を解消したため、連結の範囲から除外しております。

4 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成22年6月30日現在

従業員数(名)	2,504
---------	-------

(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22年6月30日現在

従業員数(名)	2,333
---------	-------

(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。また、当第1四半期連結会計期間より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しておりますが、これによる事業区分へ与える影響はないため、前年同期比較を行っております。

セグメントの名称	営業収益(百万円)	構成比(%)	前年同期比(%)
仲介	6,492	58.9	11.8
販売受託	1,179	10.7	129.3
賃貸	2,846	25.8	7.3
不動産販売	501	4.6	△85.7
その他	25	0.2	△9.3
調整額	△28	△0.2	—
合計	11,016	100.0	△11.8

(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					賃貸仲介		合計	前年同期比(%)
	仲介			顧客紹介料等(百万円)	収益(百万円)	件数(件)	収益(百万円)	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	45	531	32	5	37	—	—	37	△13.7
東北地方	105	1,591	85	0	85	33	6	91	△7.2
関東地方	2,450	120,199	4,937	180	5,117	1,973	434	5,551	15.3
中部地方	69	1,528	77	0	78	—	—	78	20.9
近畿地方	633	14,211	634	19	654	145	27	681	△5.6
九州地方	59	983	49	0	49	1	0	50	△18.3
合計	3,361	139,045	5,816	206	6,023	2,152	468	6,492	11.8

(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	2	76	3	—	3	—
関東地方	718	36,382	1,049	64	1,114	175.9
近畿地方	15	389	11	49	61	△44.0
合計	735	36,848	1,064	114	1,179	129.3

(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)	前年同期比(%)
賃貸(社有)				
住宅	526	—	242	△10.9
オフィス等	—	12,201.87	95	23.4
小計	526	12,201.87	338	△3.3
転貸(借上)				
住宅	5,501	—	1,692	12.7
オフィス等	—	3,721.03	55	△43.8
小計	5,501	3,721.03	1,748	9.2
管理代行	64,274	—	735	8.0
その他	—	—	24	10.9
合計	—	—	2,846	7.3

(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	3	124	△95.7
マンション	14	377	△35.6
合計	17	501	△85.7

(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	3	△52.2
その他	22	4.3
合計	25	△9.3

(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1四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。

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1四半期連結会計期間の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況は、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国内景気は、着実に持ち直してきており、自律的回復への基盤が整いつつありますが、雇用情勢の悪化懸念が残っているなど依然として厳しい状況が継続いたしました。当不動産流通業界におきましては、リテール市場では平成20年10月から取扱件数は回復基調にありましたが、当第1四半期連結会計期間において中古マンションの取扱件数が6期ぶりに前年同期を下回りました。ホール市場では企業業績の回復と資金調達環境の改善により、投資市場の取引量に回復の兆しが見られつつあります。

このような状況において当社グループでは、一般個人を対象としたリテール仲介の取扱件数増加を図るとともに、ホールセール分野では投資市場への取り組みを強化することにより主力の売買仲介業において増収となりましたが、不動産販売業で新規案件について案件を厳選して取り組んだ結果、新規案件の取得が減少し営業収益は11,016百万円（前年同期比11.8%減）となりました。また営業利益は212百万円（前年同期は359百万円の営業損失）、経常利益は226百万円（前年同期は333百万円の経常損失）となりましたが、資産除去債務に関する会計基準の適用による影響額を特別損失に計上したため、6百万円の四半期純損失（前年同期は296百万円の四半期純損失）となりました。

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。また、当第1四半期連結会計期間より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号平成20年3月21日）を適用しておりますが、これによる事業区分へ与える影響はないため、前年同期比較を行っております。

(仲介)

売買仲介業では、リテール部門において、インターネットを活用した営業力の強化を図るなど、一般個人を対象とした実需取引の強化に努めてまいりました。また、ホールセール部門においては投資市場において大型案件への取り組みを強化し、営業収益の拡大に努めてまいりました。

この結果、仲介業における営業収益は6,492百万円（前年同期比11.8%増）、営業利益は191百万円（前年同期は30百万円の営業損失）となりました。

(販売受託)

販売受託業では、大型案件である二子玉川ライズタワー&レジデンスを中心に、販売が好調に推移したことにより、計上件数が計画を上回る水準となり、営業収益は1,179百万円（前年同期比129.3%増）、営業利益は329百万円（前年同期は398百万円の営業損失）となりました。

(賃貸)

賃貸業では、主力の管理代行・借上とともに管理戸数が増加したことにより、営業収益は2,846百万円（前年同期比7.3%増）、営業利益は449百万円（前年同期比5.4%増）となりました。

(不動産販売)

不動産販売業では、既存案件の売却は順調に進んだものの、景気の持ち直しによる企業業績の回復等により売却案件が減少し、新規案件の調達環境が厳しくなる中で案件を厳選して取り組んだ結果、営業収益は501百万円（前年同期比85.7%減）、営業利益は61百万円（前年同期比87.2%減）となりました。

(その他)

不動産鑑定業や保険代理業等周辺事業に取り組んでおります。これらによる営業収益は25百万円（前年同期比9.3%減）、営業利益は14百万円（前年同期比59.4%増）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5,454百万円減少し、30,516百万円となりました。これは主として、販売用不動産が921百万円、仕掛販売用不動産が548百万円増加した一方で、現金及び預金が5,164百万円、立替金が1,411百万円減少したこと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311百万円増加し、23,586百万円となりました。これは主として、投資有価証券が355百万円増加したこと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5,142百万円減少し、54,103百万円となりました。

(負債)

負債は、前連結会計年度末に比べて4,629百万円減少し、31,877百万円となりました。これは主として、未払金が1,300百万円増加した一方で、未払法人税等が1,742百万円、受託預り金が3,609百万円減少したことによるものであります。

(純資産)

純資産は、前連結会計年度末に比べて513百万円減少し、22,225百万円となりました。これは主として、配当金を527百万円支払ったこと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5,164百万円減少し、17,477百万円となりました。

(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、4,241百万円減少（前年同期は4,909百万円の減少）いたしました。これは、受託預り金が3,609百万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、395百万円減少（前年同期は300百万円の減少）いたしました。これは、投資有価証券の取得による支出が303百万円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、527百万円減少（前年同期は479百万円の減少）いたしました。これは、配当金の支払が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

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) 設備の新設、除却等の計画

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22年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成22年8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) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【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22年6月30日	—	48,000	—	1,396	—	944

(6) 【大株主の状況】

大量保有報告書の写しの送付がなく、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。

(7) 【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、株主名簿の記載内容が確認できず、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22年3月31日の株主名簿により記載しております。

① 【発行済株式】

平成22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 1,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 47,996,500	479,965	—
単元未満株式	普通株式 2,500	—	—
発行済株式総数	48,000,000	—	—
総株主の議決権	—	479,965	—

(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36株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成22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) 東急リパブル(株)	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号	1,000	—	1,000	0.00
計	—	1,000	—	1,000	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22年 4月	5月	6月
最高(円)	1,009	1,004	983
最低(円)	837	753	795

(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1四半期連結会計期間（平成21年4月1日から平成21年6月30日まで）及び前第1四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年6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1四半期連結会計期間（平成22年4月1日から平成22年6月30日まで）及び当第1四半期連結累計期間（平成22年4月1日から平成22年6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1四半期連結会計期間（平成21年4月1日から平成21年6月30日まで）及び前第1四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表並びに当第1四半期連結会計期間（平成22年4月1日から平成22年6月30日まで）及び当第1四半期連結累計期間（平成22年4月1日から平成22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。

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22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22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,983	12,148
受取手形及び売掛金	217	350
有価証券	134	364
販売用不動産	6,967	6,045
仕掛販売用不動産	1,982	1,434
短期貸付金	10,504	10,504
その他	3,767	5,161
貸倒引当金	△41	△37
流動資産合計	30,516	35,971
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	4,892	4,806
土地	5,454	5,491
その他（純額）	204	215
有形固定資産合計	※1 10,550	※1 10,514
無形固定資産	3,137	3,203
投資その他の資産		
その他	10,005	9,668
貸倒引当金	△107	△110
投資その他の資産合計	9,898	9,558
固定資産合計	23,586	23,275
資産合計	54,103	59,246

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成22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22年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	22	38
短期借入金	4,948	4,948
未払金	3,371	2,070
未払法人税等	86	1,829
受託預り金	7,105	10,714
賞与引当金	533	1,576
役員賞与引当金	17	36
その他	5,943	5,924
流動負債合計	22,027	27,139
固定負債		
長期借入金	3,600	3,600
退職給付引当金	4,330	4,195
その他	1,919	1,572
固定負債合計	9,849	9,367
負債合計	31,877	36,507
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	19,539	20,073
自己株式	△0	△0
株主資本合計	21,878	22,413
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	346	322
評価・換算差額等合計	346	322
少数株主持分	—	2
純資産合計	22,225	22,738
負債純資産合計	54,103	59,246

(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)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)
営業収益	※2 12,484	※2 11,016
営業原価	11,901	9,957
営業総利益	582	1,059
販売費及び一般管理費	※1 941	※1 846
営業利益又は営業損失(△)	△359	212
営業外収益		
受取利息	17	5
受取配当金	14	18
投資有価証券割当益	—	10
その他	28	13
営業外収益合計	60	48
営業外費用		
支払利息	33	32
その他	0	1
営業外費用合計	33	33
経常利益又は経常損失(△)	△333	226
特別損失		
減損損失	53	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	203
特別損失合計	53	203
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△386	22
法人税等	△89	29
少数株主損益調整前四半期純損失(△)	—	△6
少数株主損失(△)	△0	—
四半期純損失(△)	△296	△6

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22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利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△386	22
減価償却費	257	249
減損損失	53	—
賞与引当金の増減額(△は減少)	△731	△1,043
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△15	△19
退職給付引当金の増減額(△は減少)	93	134
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△282	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△8	0
受取利息及び受取配当金	△32	△24
支払利息	33	32
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1,419	△1,470
立替金の増減額(△は増加)	1,775	1,411
未払金の増減額(△は減少)	1,370	1,547
受託預り金の増減額(△は減少)	△6,291	△3,609
その他	881	243
小計	△4,702	△2,523
利息及び配当金の受取額	30	21
利息の支払額	△0	△0
法人税等の支払額	△236	△1,739
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,909	△4,241
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の償還による収入	285	230
有形固定資産の取得による支出	△22	△69
有形固定資産の売却による収入	298	38
無形固定資産の取得による支出	△85	△288
投資有価証券の取得による支出	△280	△303
投資有価証券の出資による支出	△500	—
その他	2	△1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△300	△395
財務活動によるキャッシュ・フロー		
配当金の支払額	△479	△527
財務活動によるキャッシュ・フロー	△479	△527
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)	△5,690	△5,164
現金及び現金同等物の期首残高	16,046	22,642
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 10,356	※1 17,477

【継続企業の前提に関する事項】

当第1四半期連結会計期間(自 平成22年4月1日 至 平成22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22年4月1日 至 平成22年6月30日)	
1	連結の範囲に関する事項の変更 (1) 連結の範囲に関する事項の変更 従来連結子会社であった東京レジデンシャルサービス株式会社は、当第1四半期連結会計期間に出資関係を解消したため、連結の範囲から除外しております。 (2) 変更後の連結子会社の数 9社
2	会計処理基準に関する事項の変更 「資産除去債務に関する会計基準」等の適用 当第1四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。 これにより、営業利益、経常利益は、それぞれ3百万円増加し、税金等調整前四半期純利益は、200百万円減少しております。また、当会計基準等の適用開始時における資産除去債務の計上額は、366百万円であります。

【表示方法の変更】

当第1四半期連結会計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日)	
(四半期連結損益計算書関係)	「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づき財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成21年3月24日 内閣府令第5号)の適用に伴い、当第1四半期連結累計期間では、「少数株主損益調整前四半期純損失」の科目を表示しております。

【簡便な会計処理】

当第1四半期連結会計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22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あたり適用した特有の会計処理】

当第1四半期連結会計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22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22年6月30日)	前連結会計年度末 (平成22年3月31日)																					
※1 有形固定資産の減価償却累計額 4,162百万円 2 保証債務	※1 有形固定資産の減価償却累計額 4,097百万円 2 保証債務																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証者</th> <th>保証金額 (百万円)</th> <th>保証債務の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用顧客</td> <td style="text-align: center;">22</td> <td>住宅ローンの保証</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">22</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table>	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	22	住宅ローンの保証	合計	22	—	<table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証者</th> <th>保証金額 (百万円)</th> <th>保証債務の内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用顧客</td> <td style="text-align: center;">23</td> <td>住宅ローンの保証</td> </tr> <tr> <td>つなぎ住宅ローン利用顧客</td> <td style="text-align: center;">104</td> <td>つなぎ住宅ローンの保証</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">127</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table>	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	つなぎ住宅ローン利用顧客	104	つなぎ住宅ローンの保証	合計	127	—
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	22	住宅ローンの保証																				
合計	22	—																				
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																				
つなぎ住宅ローン利用顧客	104	つなぎ住宅ローンの保証																				
合計	127	—																				

(四半期連結損益計算書関係)

前第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22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 249百万円 賞与引当金繰入額 26 退職給付費用 14 役員退職慰労引当金繰入額 10	※1 販売費及び一般管理費の主なもの 給料手当賞与 233百万円 賞与引当金繰入額 35 役員賞与引当金繰入額 17 退職給付費用 11
※2 営業収益のうち販売受託業収益は季節の変動があり、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。	※2 同左

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年6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 現金及び預金 5,353百万円 有価証券 309 短期貸付金(キャッシュ・マネジ メント・システム) 5,003 取得日から償還日までの期間が3 ヶ月を超える債券等 △309 現金及び現金同等物 <u>10,356百万円</u>	※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 6,983百万円 有価証券 134 短期貸付金(キャッシュ・マネジ メント・システム) 10,504 預入期間が3ヶ月を超える定期預 金 △10 取得日から償還日までの期間が3 ヶ月を超える債券等 △134 現金及び現金同等物 <u>17,477百万円</u>

(株主資本等関係)

当第1四半期連結会計期間末(平成22年6月30日)及び当第1四半期連結累計期間(自 平成22年4月1日 至 平成22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)	1,036

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22年6月22日 定時株主総会	普通株式	527	11	平成22年3月31日	平成22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。

(セグメント情報等)

【事業の種類別セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21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	5,796	502	2,649	3,509	26	12,484	—	12,484
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	10	12	4	—	1	28	(28)	—
計	5,807	514	2,653	3,509	27	12,512	(28)	12,484
営業利益 又は営業損失(△)	△30	△398	426	480	8	487	(846)	△359

(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1四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21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】

前第1四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21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。

【セグメント情報】

(追加情報)

当第1四半期連結会計期間より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。

1 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものがあります。

当社は不動産の仲介、販売受託、賃貸、不動産販売を主な事業とし、さらに各事業に関連した附帯サービス等の事業活動を展開しており、報告セグメントについては、「仲介」、「販売受託」、「賃貸」、「不動産販売」としております。

「仲介」は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」は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」は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」は買取物件再販売業務、その他不動産の販売等に関する業務を行っております。

2 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

当第1四半期連結累計期間(自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
	仲介	販売受託	賃貸	不動産 販売	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	6,483	1,166	2,840	501	10,991	25	11,016	—	11,016
セグメント間の内部 営業収益又は振替高	9	13	5	—	28	—	28	△28	—
計	6,492	1,179	2,846	501	11,019	25	11,044	△28	11,016
セグメント利益	191	329	449	61	1,030	14	1,045	△832	212

(注)1 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産鑑定業、保険代理業等を含んでおります。

2 セグメント利益の調整額△832百万円については、セグメント間取引消去△3百万円、各報告セグメントに配分しない全社費用△829百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(金融商品関係)

金融商品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。

(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。

(資産除去債務関係)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

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22年6月30日)	前連結会計年度末 (平成22年3月31日)
463.04円	473.68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22年6月30日)	前連結会計年度末 (平成22年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	22,225	22,738
普通株式に係る純資産額(百万円)	22,225	22,736
差額の主な内訳(百万円)		
少数株主持分	—	2
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)	1	1
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)	47,998	47,998

2 1株当たり四半期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額

前第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)
1株当たり四半期純損失 6.18円	1株当たり四半期純損失 0.14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、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	前第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22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)	296	6
普通株式に係る四半期純損失(百万円)	296	6
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	47,998

(重要な後発事象)

当社は、平成22年7月1日に退職給付制度の変更を行い、退職給付制度の一部について確定拠出年金制度へ移行し、「退職給付制度間の移行等に関する会計処理」(企業会計基準適用指針第1号)を適用いたしました。なお、本制度変更に伴う影響額については、翌四半期連結会計期間に特別利益として682百万円を計上する見込みであります。

(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】

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21年 8 月11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1四半期連結会計期間（平成21年4月1日から平成21年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21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21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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成22年 8 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 吉 村 基 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22年4月1日から平成23年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（平成22年4月1日から平成22年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成22年4月1日から平成22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22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。

追記情報

「重要な後発事象」に記載されているとおり、会社は平成22年7月1日に退職給付制度の一部について確定拠出年金制度へ移行し、「退職給付制度間の移行等に関する会計処理」（企業会計基準適用指針第1号）を適用している。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(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22年8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)
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)

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41期第1四半期(自 平成22年4月1日 至 平成22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。