

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 証券取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成19年6月25日

【事業年度】 第37期(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31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及び名古屋支店は、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】

(1) 連結経営指標等

回次	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月
営業収益 (百万円)	40,485	42,653	49,133	55,910	67,995
経常利益 (百万円)	3,454	4,216	5,705	7,314	10,392
当期純利益又は 当期純損失(△) (百万円)	1,361	1,820	△337	4,191	6,098
純資産額 (百万円)	9,358	10,856	9,972	14,016	18,946
総資産額 (百万円)	57,491	52,372	66,736	82,566	65,053
1株当たり純資産額 (円)	581.08	673.65	619.36	871.87	1,181.84
1株当たり当期純利益 又は当期純損失(△) (円)	81.22	108.91	△25.01	257.84	381.16
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	16.3	20.7	14.9	17.0	29.1
自己資本利益率 (%)	15.3	18.0	△3.2	34.9	37.0
株価収益率 (倍)	9.6	20.4	—	29.1	23.5
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	10,595	△4,617	17,588	21,226	△15,485
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△2,535	△2,279	△3,150	249	△1,539
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△823	△85	532	△4,290	△2,404
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	21,026	14,044	29,015	46,199	26,770
従業員数 (名)	2,040	2,098	2,200	2,346	2,474

- (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株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。
3 第35期の株価収益率は、当期純損失が計上されているため、記載しておりません。
4 第35期の当期純損失は、固定資産の売却に伴う売却損などを特別損失に計上したことによるものであります。
5 純資産の算定にあたり、平成19年3月期から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月		平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月
営業収益	(百万円)	39,573	41,685	47,442	52,270	64,135
経常利益	(百万円)	3,503	4,211	6,071	7,235	10,136
当期純利益	(百万円)	1,401	1,780	204	4,017	5,748
資本金	(百万円)	1,396	1,396	1,396	1,396	1,396
発行済株式総数	(株)	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000
純資産額	(百万円)	9,540	10,997	10,654	14,524	19,067
総資産額	(百万円)	57,479	51,578	60,622	74,073	59,620
1株当たり純資産額	(円)	592.41	682.44	662.00	903.63	1,191.74
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額)	(円) (円)	25.00 (—)	32.00 (—)	32.00 (—)	74.00 (—)	107.00 (—)
1株当たり当期純利益	(円)	83.74	106.37	8.83	246.96	359.30
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	—	—	—	—	—
自己資本比率	(%)	16.6	21.3	17.6	19.6	32.0
自己資本利益率	(%)	15.5	17.3	1.9	31.9	34.2
株価収益率	(倍)	9.3	20.9	419.0	30.4	25.0
配当性向	(%)	29.9	30.1	362.4	30.0	29.8
従業員数	(名)	1,921	1,977	2,072	2,203	2,346

- (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株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。
3 第35期の当期純利益の減少は、固定資産の売却に伴う売却損などを特別損失に計上したことによるものであります。
4 純資産の算定にあたり、平成19年3月期から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

2 【沿革】

年月	事項
昭和47年3月	東急不動産㈱が、仲介、増改築、什器の斡旋などについて地域に密着した事業を進めるために、東京都渋谷区道玄坂に㈱エリアサービスを資本金1,000万円(同社全額出資)で設立
昭和47年4月	東急リビングガイドチェーンの呼称で営業を開始
昭和53年7月	東急不動産地域サービス㈱に商号変更
昭和53年10月	東急の仲介「青い空」を仲介ブランドとして制定
昭和55年4月	東急不動産㈱の首都圏営業店舗を当社へ移管開始
昭和57年10月	札幌市中央区、宮城県仙台市、福岡市中央区に営業所を開設
昭和59年10月	東急不動産㈱の首都圏営業店舗を当社に移管完了
昭和60年4月	本社を東京都渋谷区桜丘町に移転
昭和62年4月	名古屋市中区に営業所を開設
昭和62年10月	東急不動産㈱の子会社である東急不動産近畿地域サービス㈱と合併し、大阪府に関西支社を開設
昭和63年1月	東急リバブル㈱に商号変更を行い、仲介ブランドを「リバブル」に変更
平成元年12月	事業の拡大を図るため、湯浅商事㈱の株式を取得し、賃貸業を目的とした「テイ・エル㈱」(現・連結子会社)に商号変更
平成2年7月	新築商品の販売業務を行う人材派遣会社「エル・スタッフ㈱」(現・連結子会社)を設立
平成2年10月	東急不動産㈱の新築商品の販売業務を当社へ全面移管
平成6年11月	東急リバブル特約店制度及び「東急リバブルネットワーク」のブランドを制定し、「テイ・エル㈱」の事業内容を仲介業に変更
平成7年7月	仲介業を目的とした子会社「横浜住宅販売㈱」を設立
平成10年4月	仲介業を目的とした子会社「茨城住宅販売㈱」を設立(平成12年7月にエル・サポート㈱に商号変更)
平成10年9月	仲介業を目的とした子会社「エステートワークス㈱」を設立
平成11年6月	仲介業を目的とした子会社「エリアネット㈱」を設立
平成11年12月	東京証券取引所市場第二部に上場
平成13年2月	仲介業を目的とした子会社「東急リバブル九州㈱」(現・連結子会社)を設立(同年3月福岡支店閉鎖)
平成13年3月	東京証券取引所市場第一部に指定
平成13年3月	販売受託業を目的とした子会社「東急リバブルスタッフ㈱」(現・連結子会社)を設立
平成14年2月	仲介業を目的とした子会社「札幌リバブル㈱」(現・連結子会社)を設立(同年5月に「東急リバブル札幌㈱」に商号変更、同年4月札幌支店閉鎖)
平成15年2月	賃貸業を目的とした子会社「リバブルアセットマネジメント㈱」(現・連結子会社)を設立
平成15年8月	連結子会社「エステートワークス㈱」を清算
平成16年2月	連結子会社「エル・サポート㈱」を清算
平成16年5月	本社を東京都渋谷区道玄坂に移転
平成16年9月	賃貸業を目的とした「リバブル・ピーエイ㈱」(現・連結子会社)の株式を取得
平成18年9月	連結子会社「エリアネット㈱」を清算
平成18年12月	賃貸業を目的とした「東京レジデンシャルサービス㈱」(現・連結子会社)を設立
平成19年2月	連結子会社「横浜住宅販売㈱」を当社に吸収合併

3 【事業の内容】

当社グループ(当社及び当社の連結子会社)は、当社及び子会社8社で構成され、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ます。

当社の親会社は東急不動産㈱であり、当社は、同社が分譲するマンション、戸建住宅等を、同社より委託を受けて販売しております。また、当社は、同社より店舗、事務所の一部を賃借などしております。

なお、事業内容と、事業の種類別セグメントにおける事業区分は同一であります。

(仲介)

当社及び特約店のテイ・エル㈱(連結子会社)が首都圏、関西圏、仙台及び名古屋において、東急リバブル九州㈱(連結子会社)が九州地方において、また、東急リバブル札幌㈱(連結子会社)が北海道地方においてそれぞれ地域に密着したリバブルネットワークとして住宅等の仲介・斡旋などを行っております。

なお、従来連結子会社でありましたエリアネット㈱は、平成18年9月に清算し、横浜住宅販売㈱は、平成19年2月に当社が吸収合併しております。

(販売受託)

当社が、主に首都圏、関西圏において、東急不動産㈱、東京急行電鉄㈱(その他の関係会社)を中心とする事業主が新規に供給するマンション・戸建住宅等の販売代理などを行っており、その業務等の一部を首都圏においては東急リバブルスタッフ㈱(連結子会社)、関西圏においてはエル・スタッフ㈱(連結子会社)に委託しております。

(賃貸)

当社が、主に首都圏、関西圏において、オフィスビル・マンション等を所有又は賃借し、これらを賃貸しております。オーナー等からは、賃貸の運営・管理等の代行業務などを請負っております。

また、賃貸用資産の保有及びアセットマネジメント事業をリバブルアセットマネジメント㈱(連結子会社)が行っており、住居系賃貸物件の借上(サブリース)事業をリバブル・ピーエイ㈱(連結子会社)が行っております。

なお、平成18年12月に外資系企業の社宅代行業務を目的として、東京レジデンシャルサービス㈱(連結子会社)を設立いたしました。

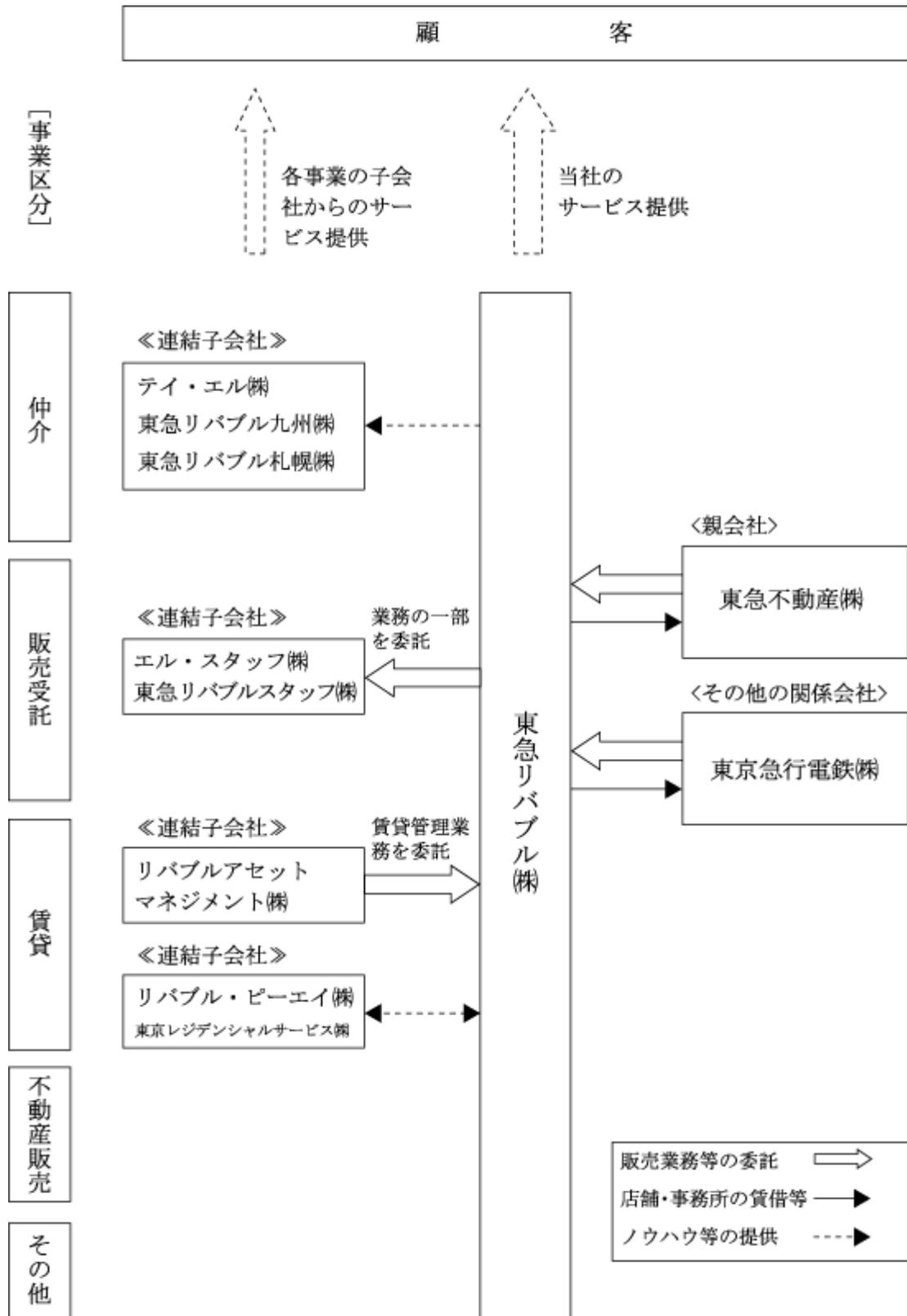
(不動産販売)

主に当社が、不動産特定共同事業法に基づくマンション分譲、及び事業法人等が所有する余剰資産の買取再販等を行っております。

(その他)

当社が、仲介手数料等のフィービジネス獲得を目的に外部投資家と組んだエクイティ投資や、不動産鑑定業務、保険代理業務等を行っております。

以上に述べた事項の事業系統図は次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は出資金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有 [被所有] 割合 (%)	関係内容				
					役員の兼任等 (名)	資金援助等	営業上の取引	設備の賃貸借	摘要
(親会社) 東急不動産㈱	東京都 渋谷区	57,551	不動産業	[52.8] (2.8)	4	—	同社が分譲する住宅等の販売受託等	店舗等を賃借	*1 *2
(連結子会社) テイ・エル㈱	神奈川県 大和市	16	仲介業	100.0	3	長期貸付金 10百万円	特約店契約に基づくロイヤリティの受取	—	*3 *4 *5
エル・スタッフ㈱	大阪府 吹田市	20	販売受託業	100.0	3	—	販売業務等に係る人材の派遣を委託	事務所の一部を転貸	*5
東急リバブル九州㈱	福岡県 福岡市	100	仲介業	100.0	3	—	—	—	*5
東急リバブルスタッフ㈱	東京都 渋谷区	20	販売受託業	100.0	4	—	販売業務等に係る人材の派遣を委託	—	*5
東急リバブル札幌㈱	北海道 札幌市	100	仲介業	100.0	3	—	—	—	*5
リバブルアセット マネジメント㈱	東京都 渋谷区	100	賃貸業	90.0 (10.0)	4	長期貸付金 1,700百万円	不動産賃貸の管理業務を受託	事務所の一部を転貸	*5
リバブル・ピーエイ㈱	東京都 中央区	10	賃貸業	100.0	4	—	—	—	*5
東京レジデンシャル サービス㈱	東京都 港区	10	賃貸業	70.0 (30.0)	2	—	—	—	*5 *7
(その他の関係会社) 東京急行電鉄㈱	東京都 渋谷区	121,723	鉄軌道 事業等	[5.0]	3	—	同社が分譲する住宅等の販売受託等	店舗等を賃借	*1 *6

- (注) 1 連結子会社の主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。
 2 「議決権の所有[被所有]割合」欄の()内は、被間接所有割合で内数であり、〈 〉内は、自己の意思と同一の内容の議決権を行使すると認められる者が所有する議決権の割合で外数であります。
 3 *1：有価証券報告書を提出しております。
 4 *2：人的関係については、以下のとおりであります。

(1) 役員の兼任等について

平成19年3月31日現在、当社の役員のうち東急不動産㈱の取締役及び監査役を兼ねる者の氏名並びに当社における役職は、以下に示すとおりであります。

当社における役職	氏名	東急不動産㈱における役職
代表取締役社長	袖山 靖雄	取締役(非常勤)
取締役(非常勤)	植木 正威	代表取締役社長
取締役(非常勤)	土橋 隆彦	取締役(非常勤)
監査役(非常勤)	西東 清明	常勤監査役

取締役植木正威については、販売受託業務における主要事業主(委託者)である東急不動産㈱の見地から当社の業務遂行に資する助言を得るために当社が招聘しました。取締役土橋隆彦については、㈱東急コミュニティーの代表取締役社長であり、当社と業務上関係のある会社の見地から助言を得るために招聘しました。監査役西東清明は監査役体制充実のため、当社が招聘しました。

(2) 従業員の受入れ等について

平成19年3月31日現在、東急不動産㈱より57名の出向者等を受け入れており、うち2名は決裁権限を有しておりますが、当社独自の経営判断を妨げるものではなく、一定の独立性が確保されていると認識しております。

- 5 *3：長期貸付金全額に対して貸倒引当金を計上しております。
 6 *4：東急リバブル特約店契約(東急リバブルネットワーク会社)
 当社と当社が出資・設立した子会社との間で締結した契約であり、「東急リバブルネットワーク」という商標を使用して売買仲介等の営業活動を行い、当社に対して年間売上高の一定の割合のロイヤリティを支払うことについて定めたものであります。
 7 *5：当該連結子会社は、営業収益(連結会社相互間の内部売上高を除く)の連結営業収益に占める割合がそれぞれ100分の10以下であるため、主要な損益情報等の記載を省略しております。

- 8 *6：議決権の被所有割合は100分の20未満ではありますが、実質的な影響力を持っているためその他の関係会社となっております。
- 9 *7：平成18年12月に外資系企業の社宅代行業務を目的として設立いたしました。
- 10 従来、連結子会社でありましたエリアネット㈱は平成18年9月に清算しており、横浜住宅販売㈱は平成19年2月に当社が吸収合併しております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

(平成19年3月31日現在)

事業の種類別セグメント	従業員数(名)		合計(名)
	社員	契約社員	
仲介	1,823	55	1,878
販売受託	235	51	286
賃貸	146	8	154
不動産販売	33	1	34
その他	8	1	9
全社	108	5	113
合計	2,353	121	2,474

- (注) 1 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 全社は、総務及び経理等の管理部門の従業員であります。

(2) 提出会社の状況

(平成19年3月31日現在)

区分	従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
社員	2,281	35.1	8.0	7,387,456
契約社員	65	47.4	3.7	4,868,790
合計	2,346	35.4	7.9	7,339,128

- (注) 1 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。
- 2 平均年間給与(税込み)は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

連結会社においては、労働組合は結成されておきませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度のわが国経済は、世界同時株安や円高の進行など一部懸念材料が生じましたが、企業業績は全般的に好調に推移いたしました。また、雇用情勢の改善や賃金水準の上昇などを背景に個人消費も堅調に推移するなど、景気回復基調が継続いたしました。

不動産流通業界におきましては、地価動向は首都圏以外の主要都市においても上昇に転じるなど、全国的に反転する兆しが明白になってまいりました。新築マンション市場においては、価格の先高感から事業主が販売時期を先送りするなどした結果、販売戸数は減少傾向となりましたが、契約率は好調に推移いたしました。また、中古市場においても、成約価格・成約件数ともに高い水準で推移しました。

このような環境下において当社グループは、中期経営計画「GROW UP LIVABLE」を確実に実践するために、主力の仲介業において「仲介業収益首都圏NO.1」戦略を推進してまいりました。リテール部門においては、当期に首都圏3店舗の新規出店をすることにより、仲介シェアの拡大・収益向上に努めてまいりました。また、既存店舗につきましては大型化を推進することにより競争力を高め収益拡大を狙うとともに、宣伝費をはじめとする営業費用の効果的活用による利益率の向上を図ってまいりました。また、ホールセール部門においては、業容拡大と事業の多角化により情報ルートの拡大に取り組んでまいりました。

この結果、当連結会計年度の営業収益は67,995百万円(対前年同期比21.6%増)、営業利益は10,403百万円(対前年同期比41.2%増)、経常利益は10,392百万円(対前年同期比42.1%増)、当期純利益は6,098百万円(対前年同期比45.5%増)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せん。

(仲介)

リテール部門におきましては、新規出店と既存店舗の大型化を核に情報量の拡大、地域シェアの向上に努めてまいりました。当連結会計年度においては首都圏に「東陽町」「センター北」「鴨居」の計3店舗の新規出店をいたしました。一方、首都圏特約店の「横浜住宅販売株」を当社との吸収合併に伴い閉鎖するとともに、関西圏2店舗、地方1店舗を既存店舗への統合に伴い閉鎖いたしました。また、「銀座」「三軒茶屋」「浦和」「菊名」「仙台」を大型店舗である「センター店」に移行いたしました。その結果、子会社を含めた当連結会計年度末の直営ネットワーク数は首都圏97店舗、関西圏24店舗、その他12店舗の計133店舗(うちセンター店30店舗)となりました。また、ホールセール部門においては、事業法人の不良債権処理に伴う資産売却がほぼ終結し、景気回復や地価上昇を背景とした購入意欲が高まるなかで、バリュエーション(価格査定)・インスペクション(物件調査)といったサービス業務に迅速に対応することにより顧客対応力を強化し、ホールセール事業の収益拡大に努めてまいりました。

この結果、売買仲介取扱件数15,248件(対前年同期比3.9%増)、売買仲介取扱高924,923百万円(対前年同期比19.0%増)、賃貸仲介取扱件数11,381件(対前年同期比4.6%減)、仲介業における営業収益は40,663百万円(対前年同期比17.9%増)、営業利益は11,093百万円(対前年同期比38.2%増)となりました。

(販売受託)

販売受託業におきましては、価格の先高感から分譲事業主が販売時期を先送りにするなどした結果、販売戸数は減少傾向となりましたが、団塊ジュニアを中心とする住宅取得意欲の高まりと、ローン金利の先高感から契約率は好調に推移いたしました。また、東急田園都市線沿線を中心とする戸建分譲も好調に推移いたしました。

しかしながら、当連結会計年度におきましては、前期に比べ収益性の高い大型マンションの引渡ししが減少したことなどの影響により、取扱件数4,396件(対前年同期比13.5%減)、取扱高167,010百万円(対前年同期比15.9%減)、販売受託業における営業収益は5,458百万円(対前年同期比12.9%減)、営業利益は536百万円(対前年同期比46.6%減)となりました。

なお、当連結会計年度の主な販売受託の引渡実績は、マンションでは「センターフィールド浦和美園」(407戸)、「プライズ・ヒル」(245戸)、「サンクタスタワー心齋橋ミラノ・グランデ」(147戸)、「ウィライブ奈良駅前」(143戸)、「ドレッセ美しの森フロラージュ」(142戸)など、戸建では「多摩田園都市」(162戸)、「湘南めぐみが丘」(64戸)、「あすみが丘」(56戸)など、土地では「びゅうヴェルジェ安中榛名」(72区画)、「季美の森」(31区画)などがあります。

(賃貸)

賃貸業におきましては、借上業収益が大幅に増加いたしました。また、管理代行においては収益のベースとなる管理物件拡充のため開発要員を増加するなど物件開発力を強化した結果、管理代行物件は前期に比べ7,800戸増加いたしました。また、社有賃貸業においては新規資産の購入を図るとともに、当社及びリバブルアセットマネジメント(株)における社有物件の高稼働率維持及び運営経費の削減に取り組んでまいりました。

この結果、賃貸業における営業収益は8,309百万円(対前年同期比15.2%増)、営業利益は1,392百万円(対前年同期比21.6%増)となりました。

なお、主な収益の内訳としては、社有物件では「ウェルスクエア碑文谷」、「リバブル用賀ビル」、「渋谷山手通りSTレジデンス」、「リバブル白金ビル」、「東急リバブル百道ビル」などで1,426百万円(対前年同期比10.6%増)、借上物件では「三宮山田東急ビル」、「AMAX YOKOHAMA」、「グランドメゾン三軒茶屋」、「ソレアード葛西」、「ジ・アパートメントヒルトップ中野」などで4,655百万円(対前年同期比16.4%増)、管理代行では2,040百万円(対前年同期比16.7%増)などです。

(不動産販売)

不動産販売業におきましては、中短期型の不動産投資との位置付けで、事業法人や公的機関の資産リストラに伴う売却ニーズに対し、事業性のある物件の買取再販を行ってまいりました。

この結果、不動産販売業における営業収益は13,003百万円(対前年同期比76.0%増)、営業利益は1,275百万円(対前年同期比78.9%増)となりました。

(その他)

その他の事業におきましては、S P C投資等の不動産証券化ビジネスや保険代理業務等に取り組み、収益の拡大を図ってまいりました。

当連結会計年度におきましては、当社がエクイティ出資しておりましたS P Cが運用資産を売却したことによる配当収入などにより、営業収益673百万円(対前年同期比6.4%増)、営業利益431百万円(対前年同期比29.8%増)となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べて19,429百万円減少し、当連結会計年度末は26,770百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動による資金は、15,485百万円減少(前年同期は21,226百万円の増加)いたしました。これは、受託預り金が19,790百万円減少し、預り金が2,585百万円減少した一方で、買掛金が1,089百万円増加したことなどによるものであります。また、税金等調整前当期純利益については、前年同期と比べ3,181百万円増の10,636百万円を計上し、減価償却費は前年同期並みの733百万円となりました。なお、法人税等の支払額は5,238百万円となり、前年同期と比べ5,110百万円増加しております。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動による資金は、1,539百万円減少(前年同期は249百万円の増加)いたしました。これは、営業店舗の新設・移設・改装や連結子会社であるリバブルアセットマネジメント㈱による賃貸用物件取得などの設備投資が1,668百万円、匿名組合などへの投資が1,017百万円あった一方で、リバブルアセットマネジメント㈱による賃貸用物件売却により807百万円の収入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)

当連結会計年度における財務活動による資金は、2,404百万円減少(前年同期は4,290百万円の減少)いたしました。これは、借入金の返済や配当金の支払があったことなどによるものであります。

2 【営業の状況】

当連結会計年度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	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		
	営業収益(百万円)	構成比(%)	前年同期比(%)
仲介	40,663	59.8	17.9
販売受託	5,458	8.0	△12.9
賃貸	8,309	12.2	15.2
不動産販売	13,003	19.1	76.0
その他	673	1.0	6.4
消去又は全社	△112	△0.1	—
合計	67,995	100.0	21.6

(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	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)								
	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	303	4,389	257	12	270	—	2	272	8.9
東北地方	630	12,785	669	4	673	170	23	696	16.8
関東地方	11,219	815,270	32,230	784	33,014	10,404	2,185	35,200	18.8
中部地方	347	10,282	513	5	519	—	—	519	12.0
近畿地方	2,458	72,434	3,364	88	3,453	792	125	3,579	10.9
九州地方	291	9,761	382	12	395	15	1	396	18.3
合計	15,248	924,923	37,418	907	38,325	11,381	2,338	40,663	17.9

(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	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)					
	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	47	1,076	39	—	39	△66.9
関東地方	2,669	112,221	3,390	207	3,597	△19.4
近畿地方	1,680	53,711	1,602	217	1,820	8.1
合計	4,396	167,010	5,033	424	5,458	△12.9

(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	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)			
	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	575	—	1,062	12.6
オフィス等	—	10,029.27	364	5.4
小計	575	10,029.27	1,426	10.6
転貸(借上)				
住宅	3,446	—	4,194	19.1
オフィス等	—	7,653.26	460	△3.4
小計	3,446	7,653.26	4,655	16.4
管理代行	47,359	—	2,040	16.7
その他	—	—	185	5.4
合計	—	—	8,309	15.2

(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	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		
	販売戸数(戸・区画)	収益(百万円)	前年同期比(%)
土地	50	3,466	148.6
マンション	297	9,235	102.1
戸建	9	301	△58.6
合計	356	13,003	76.0

(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	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
	収益(百万円)	前年同期比(%)
ノンアセット	583	5.2
その他	90	15.0
合計	673	6.4

(注) 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

3 【対処すべき課題】

当社グループを取り巻く今後の事業環境におきましては、金利上昇などの懸念材料はあるものの、不動産投資市場の拡大と団塊ジュニアをはじめとする実需層の増加を背景に、引き続き好調を維持するものと思われま

す。このような状況の中、中期経営計画「GROW UP LIVABLE」の基本方針である「NO. 1 信頼営業の総合不動産流通業」への実現に向けて新規出店、既存店舗の改装・移転などのハード面の充実に加え、研修を通じた人材育成によりお客様の信頼を獲得するとともに、成長事業である「仲介業リテール」「仲介業ホールセール」「賃貸業」へ集中的に資源を投下することにより収益拡大に努めてまいります。

4 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。また、記載事項のうち将来に関する事項は、連結会計年度末において判断したものであります。なお、業績に影響を与える要因はこれらに限定されるものではありません。

(1) 会社がとっている経営方針

① 人材の確保・育成

当社グループの主要な収益は、不動産取引に係るフィーに大きく依存しております。その為、有能な営業担当者の採用及び育成を重点課題としておりますが、人材の確保・育成ができない場合、当社グループの将来の成長及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

② 店舗展開

当社グループ事業のうち、仲介業においては、収益拡大策として店舗展開を積極的に進めております。新規出店はネットワークの拡充と未開拓地域での収益拡大により、当社グループの業績拡大に大きく寄与しておりますが、十分な店舗の確保が出来ず、出店計画を見直さなければならない場合、当社グループの収益計画に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 法的規制・取引慣行

① 宅地建物取引業法等

当社グループが行っている事業は、宅地建物取引業法及び関係法令の規制を受けております。

宅地建物取引業法は、宅地建物取引業について必要な規制を定め、宅地建物取引業務の適正実施を図ることを目的としております。当社グループが行っている事業を営むには、国土交通大臣・都道府県知事から免許を受ける必要があり、5年毎の更新手続きを行っております。

当社グループは、管理体制及び従業員教育を徹底し、コンプライアンス体制の整備に努めておりますが、同法及び関係法令に定められた事項に違反した場合、免許取消を含む行政処分がなされる可能性があります。

② 不動産取引に係る税制

当社グループは、不動産の仲介及び販売受託による手数料などを主たる収益としておりますが、不動産取引に係る減税措置の廃止・縮小や税制改正等により、消費者の実質購入コストが上昇した場合、不動産取引の減少が見込まれる可能性があります。

③ 手数料のダンピング

特に仲介業において、業界における仲介手数料のダンピングが普遍化した場合、当社グループの仲介手数料の減少が見込まれる可能性があります。

(3) 財務状況及び金利情勢

① 保有資産の価値下落

当社グループの保有する資産(不動産・証券等)は、相場が下落した場合、損失が生じる可能性があります。その際には当社グループの財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

② 住宅ローン金利の上昇

住宅ローンの貸出金利が上昇した場合、住宅ローンの返済額が増加するため、購入者の不動産購入意欲減退を招く可能性があります。

(4) 特定の取引先への依存

東急グループへの依存

当社は東急不動産(株)及び東京急行電鉄(株)と「販売受託基本協定」を締結し、両社が分譲する不動産物件の販売業務を受託しております。両社の不動産物件の供給量や今後の供給計画によっては、当社グループの販売受託業の収益に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 重要な訴訟事件等の発生

現時点では会社の経営成績に重要な影響を与える訴訟は発生しておりません。当社グループではコンプライアンスを重視し、リスク管理体制を強化しておりますが、今後、事業を遂行していく上で取引先・顧客等から重要な影響を与える訴訟を起こされる可能性がないとはいえません。

(6) 役員・従業員等に関する事項

社会保険料負担の増加

当社グループは、2千名を超える従業員が在籍しておりますが、今後の厚生年金保険における社会保険料率の上昇に伴い、負担する人件費が増加する可能性があります。

(7) その他

① 顧客情報漏洩

当社グループでは、営業活動に伴って入手した顧客情報の管理に万全の注意を払っておりますが、当社グループまたは業務委託業者等による顧客情報の外部漏洩がなされた場合、当社グループの信用力が低下し、顧客数の減少などにより業績に影響を及ぼす可能性があります。

② 他社競合の激化

不動産流通業界における競争は大変厳しいものとなっており、今後も営業活動の分野及び地域において競争の激化に直面するものと思われま。当社グループは、優れた人材と営業システムにより業界をリードする立場にあると考える一方、将来においては競合他社の台頭や革新された営業システムの出現等により、現在の優位性を確保できるという保証はありません。その場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

③ I T投資

当社グループでは、営業活動をサポートする為のシステム投資を行っておりますが、想定を超えるシステム環境の高度化により、当社グループのシステムが陳腐化し、システムへの追加投資が必要となる場合があります。

④ 共同事業

当社グループでは、S P C投資等に際し他の事業者との共同事業を行うことがありますが、事業完了前に共同事業主が何らかの事情により事業の継続が不可能となった場合、共同事業主の地位を引き受ける場合があります。その際には、当社グループの計画の見直しが必要となる場合があります、予定する利益が変動する可能性があります。

⑤ 石綿(アスベスト)問題

現時点では当社グループの経営成績及び財政状態に重要な影響を与えるような事象は発生していませんが、当社グループが売主として販売した建物または貸主として賃貸している建物について、石綿(アスベスト)による健康被害が発生または発生が予想された場合、石綿除去のための費用負担及び損害賠償請求等が発生する可能性があります。また、消費者の不動産購入意欲の減退により、不動産取引の減少を招く可能性があります。

⑥ 耐震強度偽装問題

現時点では当社グループの経営成績及び財政状態に重要な影響を与えるような事象は発生していませんが、今後、耐震強度の偽装問題が拡大した場合、消費者の不動産業界に対する不信感が増大し、購入意欲の減退及び不動産取引の減少を招く場合があります。

5 【経営上の重要な契約等】

販売受託基本協定

契約会社名	相手先	契約内容	契約締結日	備考
東急リバブル㈱ (当社)	東急不動産㈱	東急不動産㈱が分譲する分譲地、建売住宅及び集合住宅の販売の受託及び販売業務に関する事項。	平成11年4月1日	本協定は、契約締結日をもって発効し、両社の協議による解約の合意がない限り有効であります。
東急リバブル㈱ (当社)	東京急行電鉄㈱	東京急行電鉄㈱が多摩田園都市で分譲する分譲地及び集合住宅の販売の受託及び販売業務に関する事項。	平成5年12月27日	本協定は、契約締結日をもって発効し、両社の協議による見直し又は解約を行うことができます。

(注) 上記については、販売受託手数料として売上高の一定率を受領しております。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態及び経営成績の分析】

当連結会計年度の財政状態及び経営成績は、以下の通りであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。また、これらの連結財務諸表の作成にあたって、一部見積り数値を使用しておりますが、これらの見積り数値の妥当性については、継続的に評価を行っております。しかしながら、見積り特有の不確実性のため、実際の結果と異なる場合があります。

(2) 経営成績の分析

当連結会計年度の営業収益は、前連結会計年度に比べ12,085百万円増収の67,995百万円、営業利益は3,035百万円増益の10,403百万円、経常利益は3,077百万円増益の10,392百万円となりました。

営業収益増収のうち、6,169百万円が主力の仲介業によるものであります。仲介業のうち、売買仲介の内訳は、リテールで4,034百万円、ホールセールで2,194百万円となっております。リテールでは、件数及び平均価格の上昇、ホールセールでは平均価格の上昇により、前連結会計年度を大きく上回る結果となりました。

販売受託業の営業収益は、収益計上が可能な物件が減少したため、前連結会計年度に比べて811百万円の減収となりましたが、販売は好調に推移しております。

賃貸業では、借上・管理代行の管理戸数が順調に増加したため、営業収益は前連結会計年度に比べて1,093百万円増収、営業利益は247百万円の増益となりました。

不動産販売業では、販売受託していた宇都宮のマンションの分譲事業を譲り受けたことなどにより、営業収益は前連結会計年度を大きく上回る5,614百万円の増収、営業利益は562百万円の増益となりました。

その他の事業では、エクイティ出資案件の配当増などにより、営業収益及び営業利益が前年度を上回る結果となりました。

特別損益では、東京都文京区と奈良県奈良市の当社グループが所有するマンションを売却したことによる特別利益261百万円を計上いたしました。この結果、当期純利益は6,098百万円となり、前連結会計年度と比べ1,906百万円増収となりました。

(3) 財政状態の分析

① 資産、負債及び純資産の状況

総資産は、前連結会計年度末に比べて17,513百万円減少し、65,053百万円となりました。これは、受託預り金の精算などに伴い現預金が23,316百万円減少した一方で、資金運用等による短期貸付金が3,887百万円増加したことなどによるものであります。なお、販売受託業において、受託預り金は主に顧客が事業主に支払う物件代金を一時的に当社が預かるものであり、当社と事業主との間で定期的に精算を行っております。

負債は、前連結会計年度末に比べて22,429百万円減少し、46,107百万円となりました。これは、主として受託預り金が19,790百万円減少したことや、預り金が2,585百万円減少したことなどによるものであります。

純資産は、配当金1,183百万円を利益処分した一方で、当期純利益を6,098百万円計上したことなどにより、18,946百万円となりました。この結果、1株当たり純資産は、前連結会計年度末に比べて309.97円増加し1,181.84円となりました。また、自己資本比率は、総資産の減少及び純資産の増加などにより、29.1%に上昇しております。

② キャッシュ・フローの状況

営業活動によるキャッシュ・フローは、15,485百万円減少(前年同期は21,226百万円の増加)いたしました。これは、受託預り金が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・フローは、1,539百万円減少(前年同期は249百万円の増加)いたしました。これは、賃貸用物件取得や匿名組合などへの投資による支出があった一方で、賃貸用物件売却による収入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・フローは、2,404百万円減少(前年同期は4,290百万円の減少)いたしました。これは、借入金の返済や配当金の支払があったことなどによるものであります。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度は、合計1,913百万円の設備投資を行いました。所要資金については自己資金及び借入金によっております。なお、設備投資の金額は有形固定資産と無形固定資産の合計額であります。

事業の種類別セグメントの設備投資については、次のとおりであります。

事業の種類別セグメント	設備投資額(百万円)	構成比(%)
仲介	450	23.6
販売受託	136	7.1
賃貸	1,265	66.1
全社	61	3.2
合計	1,913	100.0

(仲介)

リテール部門において、地域に根差した営業ネットワークを拡充し、収益力の強化を図るため、首都圏にて3店舗（東陽町、センター北、鴨居）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、業務効率向上及び顧客向けサービス拡充のためのシステム構築をするなど、ソフトウェアにも積極的に投資いたしました。

なお、重要な設備の除却または売却はありません。

(販売受託)

業務効率向上のためのシステム構築を行いました。

なお、重要な設備の除却または売却はありません。

(賃貸)

連結子会社であるリバブルアセットマネジメント(株)が、安定的な収益維持を目的としてエスポワール与野（埼玉県さいたま市）、クリフパレス東上野（東京都台東区）を取得しております。また、同社が保有していたヒルクレストあやめ池（奈良県奈良市）、グランアクス小石川（東京都文京区）を売却いたしました。

(全社)

営業活動の効率化及び顧客への情報発信の品質向上と操作性向上のため、ホームページの機能改善を行いました。

なお、重要な設備の除却または売却はありません。

(注) 「第3 設備の状況」に記載の金額は、消費税等を含んでおりません。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

(平成19年3月31日現在)

名称 (所在地)	事業の種類別 セグメント	設備の内容	帳簿残高(百万円)				従業員数 (名)
			建物及び 構築物 (面積㎡)	土地 (面積㎡)	その他 (面積㎡)	合計	
ウェルスクエア碑文谷 (東京都目黒区)	賃貸	賃貸用 マンション	936 (4,739.70)	—	902 [2,530.07]	1,839	—
リバブルスクエア南町田 (東京都町田市)	全社	研修用施設	766 (5,768.34)	1,069 (1,368.19)	9	1,845	4
リバブル白金ビル (東京都港区)	賃貸	賃貸用ビル	217 (1,314.01)	—	107 [425.74]	324	—
三宮山田東急ビル (兵庫県神戸市)	賃貸	転貸・ 自用ビル	0 [4,276.10]	—	—	0	3
ヒルトップ中野 (東京都中野区)	賃貸	転貸用 マンション	— [3,649.49]	—	—	—	—
セレーノ武蔵中原 (神奈川県川崎市)	賃貸	転貸用 マンション	— [3,206.51]	—	—	—	—
営業店舗等 (123箇所)	仲介・その他	営業店舗等	683 (500.96) [23,519.58]	303 (644.67)	151	1,139	1,613
販売事務所等 (3箇所)	販売受託	販売事務所等	30 (311.45) [235.85]	134 (371.06)	2	167	39
渋谷スクエアA (東京都渋谷区)	仲介・賃貸・ 不動産販売・ 全社	その他設備	171 [3,772.97]	—	72	244	338
大阪駅前第4ビル (大阪府大阪市)	仲介・販売受 託・賃貸	その他設備	6 [598.46]	—	1	8	90
吉田東急ビル (大阪府吹田市)	販売受託	その他設備	0 [301.58]	—	0	0	59
渋谷東急プラザ (東京都渋谷区)	仲介・ 販売受託	その他設備	29 [1,635.22]	—	16	45	200

(注) 1 上記の金額には消費税等を含んでおりません。

2 上記中 [] 内は連結会社以外から賃借している設備の面積であり、外書であります。

3 帳簿残高のうち「その他」は、器具備品及び機械装置及び借地権の合計額であります。なお、「その他」に借地権を含んでいるものは、ウェルスクエア碑文谷及びリバブル白金ビルであります。

4 上記の他、リース契約により有している連結会社以外からの主な賃借設備は次のとおりであります。

提出会社

名称	台数	期間	年間支払リース料	リース契約残高	備考
コンピュータサーバ	42台	4年	17百万円	42百万円	所有権移転外 ファイナンス・リース
パーソナルコンピュータ	3,214台	4年	124百万円	264百万円	所有権移転外 ファイナンス・リース
乗用車	440台	1～5年	150百万円	392百万円	所有権移転外 ファイナンス・リース

(2) 国内子会社

(平成19年3月31日現在)

会社名	名称 (所在地)	事業の種類別 セグメント	設備の内容	帳簿残高(百万円)				従業員数 (名)
				建物及び 構築物 (面積㎡)	土地 (面積㎡)	その他 (面積㎡)	合計	
リバブル アセット マネジメ ント㈱	渋谷山手通りSTレジデンス (東京都渋谷区)	賃貸	賃貸用 マンション	461 (1,623.49)	500 (467.48)	15	977	—
	クリフパレス東上野 (東京都台東区)	賃貸	賃貸用 マンション	311 (2,234.14)	528 (391.13)	—	840	—
	キャステイル代沢 (東京都世田谷区)	賃貸	賃貸用 マンション	149 (1,227.08)	500 (1,404.39)	3	653	—
	リバブル用賀ビル (東京都世田谷区)	賃貸	賃貸用ビル	108 (1,058.07)	507 (596.86)	—	615	—
	セブンスリー氷川台 (東京都練馬区)	賃貸	賃貸用 マンション	140 (736.86)	405 (1,426.37)	0	545	—
	三番町KB-6ビル (東京都千代田区)	賃貸	賃貸用ビル	172 (865.90)	352 (249.68)	3	529	—
	サンテラス九段南 (東京都千代田区)	賃貸	賃貸用 マンション	226 (1,016.33)	300 (249.68)	0	526	—
	東急リバブル百道ビル (福岡県福岡市)	賃貸	賃貸用ビル・ マンション	261 (2,296.84)	234 (775.26)	5	502	—
	エスポワール与野 (埼玉県さいたま市)	賃貸	賃貸用 マンション	165 (1,597.04)	264 (854.27)	—	430	—
リバブル ・ピーエ イ㈱	エディフィシオキョー (千葉県市川市)	賃貸	転貸用 マンション	[5,354.10]	—	—	—	—
	AMAX YOKOHAMA (神奈川県横浜市)	賃貸	転貸用 マンション	[5,168.10]	—	—	—	—
	ガーデンヴィル市川妙典 (千葉県市川市)	賃貸	転貸用 マンション	[4,382.07]	—	—	—	—
	ソレアード葛西 (東京都江戸川区)	賃貸	転貸用 マンション	[4,260.00]	—	—	—	—
	サンソレイユ松戸 (千葉県松戸市)	賃貸	転貸用 マンション	[3,787.40]	—	—	—	—
	グランドメゾン三軒茶屋 (東京都世田谷区)	賃貸	転貸用 マンション	[3,370.84]	—	—	—	—

(注) 1 上記の金額には消費税等を含んでおりません。

2 上記中 [] 内は連結会社以外から賃借している設備の面積であり、外書であります。

3 帳簿残高のうち「その他」は、器具備品及び機械装置の合計額であります。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

会社名	設備の内容	事業の種類別 セグメント	必要性	投資予定額		資金調達方法	着手 年月	完成(取得) 予定年月
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)			
提出会社	営業店舗の新 設・移設・改 装等	仲介・ 賃貸・全社	収益の拡大	430	—	自己資金	平成19年 4月	平成20年 3月
	ソフトウェア	仲介・ 賃貸・全社	業務効率の 向上	880	—	自己資金	平成19年 4月	平成20年 3月
リバブル アセット マネジメ ント㈱	賃貸用物件	賃貸	収益の拡大	1,760	—	借入金	平成19年 4月	平成20年 3月

(2) 重要な設備の除却等

経常的な設備の更新のための除却等を除き、重要な設備の除却等の計画はありません。

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	49,000,000
計	49,000,000

(注) 平成19年5月11日開催の取締役会において、定款の一部変更を決議し、発行可能株式総数は以下のとおり増加しております。

- (1) 決議した日 平成19年5月11日
- (2) 株式数の増加した日 平成19年6月1日
- (3) 増加した株式数 98,000,000株
- (4) 増加後の株式総数 147,000,000株

② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成19年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成19年6月25日)	上場証券取引所名又は 登録証券業協会名	内容
普通株式	16,000,000	48,000,000	東京証券取引所 (市場第一部)	株主としての権利内容に制限 のない、標準となる株式
計	16,000,000	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 (株)	発行済株式 総数残高 (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11年12月17日	1,700,000	16,000,000	491	1,396	659	944

(注) 1 有償一般募集(ブックビルディング方式)

発行価格 720円
引受価額 676円80銭
発行価額 578円
資本組入額 289円

2 平成19年5月11日開催の取締役会において、平成19年5月31日を基準日とする株式分割(1株につき3株の割合をもって分割)し、発行済株式総数は以下のとおり増加しております。

(1) 株式数の増加した日 平成19年6月1日
(2) 増加した株式数 32,000,000株
(3) 増加後の株式総数 48,000,000株

(5) 【所有者別状況】

(平成19年3月31日現在)

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	証券会社	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	—	51	24	20	111	1	2,829	3,036	—
所有株式数 (単元)	—	17,955	1,003	92,686	28,649	—	19,700	159,993	700
所有株式数 の割合(%)	—	11.22	0.63	57.93	17.91	—	12.31	100.00	—

(注) 1 自己株式204株は、「個人その他」に2単元、及び「単元未満株式の状況」に4株含めて記載しております。

2 「その他の法人」には証券保管振替機構名義の株式が、2単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

(平成19年3月31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㈱	東京都渋谷区道玄坂1丁目21-2	8,001.0	50.00
東京急行電鉄㈱	東京都渋谷区南平台町5-6	800.0	5.00
日本トラステイ・サービス信託 銀行㈱(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番11号	535.7	3.34
日本マスタートラスト信託銀行㈱ (信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	436.2	2.72
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	356.4	2.22
アメジスト (常任代理人 ㈱三菱東京UFJ 銀行)	P. O. BOX2992 RIYADE 11169 KINGDOM OF SAUDI ARABIA (東京都千代田区丸の内2丁目7番1号)	289.8	1.81
㈱東急コミュニティー	東京都世田谷区用賀4丁目10-1	200.0	1.25
㈱東急ハンズ	東京都渋谷区道玄坂1丁目10番7号	200.0	1.25
シー エム ビー エル エス エー リ・ミューチャル ファンド (常任代理人 ㈱みずほコーポ レート銀行)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	189.7	1.18
ミレニアム (常任代理人 ㈱三菱東京UFJ 銀行)	P. O. BOX2992 RIYADE 11169 KINGDOM OF SAUDI ARABIA (東京都千代田区丸の内2丁目7番1号)	180.8	1.13
計	—	11,189.6	69.93

(注) 1 次の法人から、大量保有報告書(変更報告書)の提出があり(報告義務発生日 平成19年3月30日)、次のとおり株式を保有している旨の連絡を受けておりますが、当期末現在における当該法人名義の実質所有株式数の確認ができませんでしたので、上記「大株主の状況」には含めておりません。

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(%)
スパークス・アセット・ マネジメント株式会社	東京都品川区大崎一丁目11番2号 ゲートシティ大崎	952.1	5.95

2 日本トラステイ・サービス信託銀行㈱(信託口)及び日本マスタートラスト信託銀行㈱(信託口)の所有株式は、すべて信託業務に係る株式であります。

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

(平成19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 200	—	株主としての権利内容に制限のない、標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 15,999,100	159,991	同上
単元未満株式	普通株式 700	—	同上
発行済株式総数	16,000,000	—	—
総株主の議決権	—	159,991	—

(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200株(議決権2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4株が含まれております。

② 【自己株式等】

(平成19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㈱	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号	200	—	200	0.00
計	—	200	—	200	0.00

(8) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (円)	株式数(株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った 取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る 移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他(一)	—	—	—	—
保有自己株式数	204	—	204	—

(注) 当期間における保有自己株式には、平成19年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

当社の利益配分につきましては、企業体質の強化と将来の事業展開等を考慮しつつ、積極的に利益還元を行うことを基本方針としております。

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年2回を基本的な方針としております。配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

当事業年度の剰余金の配当につきましては、前事業年度に比べ33円増配の1株当たり107円といたしました。この結果、当社の配当性向は29.8%、自己資本利益率は34.2%、自己資本配当率9.0%となりました。

内部留保金の使途につきましては、新規出店・システム設備など将来の事業展開への備えとさせていただきます。

なお、当社は中間配当を行うことができる旨を定めております。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成19年6月25日 定時株主総会決議	1,711	107

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月
最高(円)	870	2,245	3,980	7,730	10,490
最低(円)	712	761	1,705	3,570	5,720

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部における株価を記載しております。

(2) 【最近6箇月間の月別最高・最低株価】

月別	平成18年10月	11月	12月	平成19年1月	2月	3月
最高(円)	10,330	9,920	9,160	9,700	10,490	9,640
最低(円)	8,620	7,670	8,150	8,580	9,250	8,320

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部における株価を記載しております。

5 【役員状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 社長 社長執行役員		袖山 靖雄	昭和22年5月28日生	昭和45年4月 東急不動産㈱入社 平成8年6月 当社取締役 平成11年6月 当社常務取締役 平成15年6月 当社代表取締役社長(現) 平成16年6月 東急不動産㈱取締役(現) 平成17年6月 当社社長執行役員(現) (他の会社の代表状況) 代表取締役社長 リパブルアセットマネジメント㈱	(注)3	28.2
代表取締役 副社長執行 役員	流通事業 本部長	鈴木 良一	昭和20年9月18日生	昭和44年4月 東急不動産㈱入社 昭和62年10月 当社取締役 平成11年6月 当社常務取締役 平成17年4月 当社流通事業本部長(現) 平成17年6月 当社取締役 当社専務執行役員 平成19年6月 当社代表取締役(現) 当社副社長執行役員(現)	(注)3	31.2
代表取締役 副社長執行 役員		荒田 邦宏	昭和21年3月6日生	昭和44年4月 東急不動産㈱入社 平成7年6月 当社取締役 平成11年6月 当社常務取締役 平成17年6月 当社取締役 当社専務執行役員 平成19年6月 当社代表取締役(現) 当社副社長執行役員(現)	(注)3	21.3
取締役 専務執行役員	ソリューション 事業本部長	勝俣 宏	昭和20年8月13日生	昭和44年4月 東急不動産㈱入社 平成7年6月 当社取締役 平成13年6月 当社常務取締役 平成17年4月 当社ソリューション事業本部長 (現) 平成17年6月 当社取締役(現) 当社常務執行役員 平成19年6月 当社専務執行役員(現)	(注)3	25.8
取締役 常務執行役員	住宅営業 本部長	平元 詢二	昭和22年11月19日生	昭和45年3月 日高クローム鉱山㈱入社 昭和46年6月 日高通商㈱入社 昭和57年1月 当社入社 平成11年6月 当社取締役 平成15年6月 当社常務取締役 平成17年4月 当社住宅営業本部長(現) 平成17年6月 当社取締役(現) 当社常務執行役員(現)	(注)3	14.7
取締役 常務執行役員	関西支社長	青野 昌博	昭和22年7月11日生	昭和46年4月 東急不動産㈱入社 平成13年6月 当社取締役(現) 平成15年6月 当社関西支社長(現) 平成17年6月 当社常務執行役員(現)	(注)3	23.1
取締役 常務執行役員	賃貸事業 本部長兼プロ パティ事業統 括部長兼社宅 運営事業部長	坂本 恒男	昭和22年7月10日生	昭和46年4月 東急不動産㈱入社 平成15年6月 当社取締役(現) 平成17年6月 当社執行役員 平成19年4月 当社賃貸事業本部長兼プロパティ 事業統括部長兼社宅運営事業部長 (現) 平成19年6月 当社常務執行役員(現)	(注)3	9.0

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
取締役 常務執行役員	ソリューション事業本部副 本部長兼事業 統括部長	北川 登士彦	昭和32年5月21日生	昭和55年4月 昭和57年12月 平成15年6月 平成17年6月 平成19年4月 平成19年6月	大京観光㈱入社 当社入社 当社取締役(現) 当社執行役員 当社ソリューション事業本部副 本部長兼事業統括部長(現) 当社常務執行役員(現)	(注)3	17.1
取締役 執行役員	経営管理 本部長	渡辺 和雄	昭和23年1月28日生	昭和45年4月 平成3年4月 平成4年7月 平成5年4月 平成5年10月 平成7年4月 平成13年10月 平成14年4月 平成15年4月 平成17年4月 平成17年6月 平成19年4月 平成19年6月	東急不動産㈱入社 当社経営企画室長 当社住宅営業本部業務管理部長 当社住宅営業本部住宅営業第五部 長 当社住宅営業本部住宅営業第四部 長 当社仙台支店長 当社管理本部営業推進部長 当社営業推進統括部長 当社管理本部経営企画部長 当社経営管理本部経営企画部長 当社執行役員(現) 当社経営管理本部長(現) 当社取締役(現)	(注)3	11.7
取締役 執行役員	経営管理本部 総務部長	岩岡 清巳	昭和28年1月11日生	昭和50年4月 平成10年4月 平成14年4月 平成15年4月 平成17年4月 平成17年6月 平成19年6月	東急不動産㈱入社 当社流通本部第三統括部流通第一 部長 当社流通第一本部第二統括部流通 第二部長 当社管理本部総務部長 当社経営管理本部総務部長(現) 当社執行役員(現) 当社取締役(現)	(注)3	6.6
取締役		植木 正威	昭和17年2月17日生	昭和40年4月 平成4年6月 平成8年6月 平成11年6月 平成12年6月 平成13年6月 平成14年4月 平成16年4月	東急不動産㈱入社 同社取締役 同社常務取締役 同社専務取締役 同社代表取締役社長(現) 当社取締役(現) 東急不動産㈱執行役員 同社社長執行役員(現) (他の会社の代表状況) 代表取締役社長 東急不動産㈱	(注)3	6.6
取締役		鈴木 克久	昭和19年1月24日生	昭和41年4月 平成11年6月 平成13年6月 平成15年6月 平成17年4月 平成17年6月 平成18年6月	東京急行電鉄㈱入社 同社取締役 同社常務取締役 当社取締役(現) 東京急行電鉄㈱執行役員 同社専務取締役 同社代表取締役副社長(現) (他の会社の代表状況) 代表取締役社長 東急保険コンサルティング㈱ 代表取締役副社長 東京急行電鉄(現)	(注)3	2.1

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (千株)
取締役		土橋隆彦	昭和17年9月12日生	昭和42年4月 平成6年6月 平成10年6月 平成12年6月 平成16年4月 平成16年6月 平成17年4月 平成17年6月	東急不動産(株)入社 同社取締役 同社常務取締役 同社専務取締役 同社取締役(現) (株)東急コミュニティー代表取締役社長(現) 同社社長執行役員(現) 当社取締役(現) (他の会社の代表状況) 代表取締役社長 (株)東急コミュニティー	(注)3	—
常勤監査役		小芦昌雄	昭和19年11月18日生	昭和42年4月 平成4年6月 平成9年6月 平成17年6月	東急不動産(株)入社 当社取締役 当社常務取締役 当社常勤監査役(現)	(注)4	24.3
常勤監査役		大坂好明	昭和23年9月21日生	昭和46年4月 平成14年4月 平成15年4月 平成17年4月 平成17年6月	東急不動産(株)入社 同社監査部統括部長 同社コンプライアンス部統括部長 同社総務部付部長 当社常勤監査役(現)	(注)5	1.8
監査役		垣本謙一郎	昭和16年8月19日生	昭和40年4月 平成11年6月 平成13年6月	東京急行電鉄(株)入社 同社常勤監査役(現) 当社監査役(現)	(注)6	6.6
監査役		西東清明	昭和18年10月4日生	昭和43年4月 平成12年6月 平成14年4月 平成15年6月	東急不動産(株)入社 東急ホーム(株)常務取締役 同社専務取締役 東急不動産(株)常勤監査役 当社監査役(現)	(注)6	4.5
計							234.6

- (注) 1 取締役植木正威、鈴木克久及び土橋隆彦は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
- 2 監査役大坂好明、垣本謙一郎及び西東清明は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
- 3 取締役の任期は、平成19年3月期に係る定時株主総会終結の時から、平成21年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 4 監査役小芦昌雄の任期は、平成17年3月期に係る定時株主総会終結の時から、平成20年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 5 監査役大坂好明の任期は、平成17年3月期に係る定時株主総会終結の時から、平成21年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 6 監査役垣本謙一郎及び西東清明の任期は、平成16年3月期に係る定時株主総会終結の時から、平成20年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 7 当社では、「経営の意思決定・監督」と「業務執行」の機能を明確に分離することにより、双方の機能を強化し、経営組織の強化を図るために、執行役員制度を導入しております。

執行役員は、以下のとおり19名で構成されております。

役位	氏名	担当
社長執行役員	袖山靖雄	
副社長執行役員	鈴木良一	流通事業本部長、流通事業本部・賃貸事業本部・地方支店担当
副社長執行役員	荒田邦宏	お客様相談室・コンプライアンス部・監査室・経営管理本部・住宅営業本部・関西支社担当
専務執行役員	勝俣宏	ソリューション事業本部長
常務執行役員	平元詢二	住宅営業本部長
常務執行役員	青野昌博	関西支社長
常務執行役員	坂本恒男	賃貸事業本部長兼プロパティ事業統括部長兼社宅運営事業部長
常務執行役員	北川登士彦	ソリューション事業本部 副本部長兼事業統括部長
執行役員	渡辺和雄	経営管理本部長
執行役員	岩岡清巳	経営管理本部 総務部長
執行役員	中山郁基	賃貸事業本部 アセット事業統括部長
執行役員	馬岡礼	流通事業本部 リポート事業統括部長
執行役員	床井文男	流通事業本部 第三統括部長
執行役員	植村政美	流通事業本部 第一統括部長
執行役員	高村英有	住宅営業本部 受託統括部長
執行役員	山崎政昭	流通事業本部 事業統括部長
執行役員	金山邦夫	住宅営業本部 事業推進部長
執行役員	岡部芳典	ソリューション事業本部 ソリューション事業統括部長
執行役員	三木克志	ソリューション事業本部 事業統括部 業務管理部長

6 【コーポレート・ガバナンスの状況】

当社グループは、東京急行電鉄(株)を中心とする東急グループ、並びに東急不動産(株)を中心とする東急不動産グループ企業の一員として、首都圏を中心に総合不動産流通業を手掛けており、「期待を超える一つ上のお客様満足」を提供することを経営の基本方針としております。良質な情報・サービスを提供し、お客様からの信頼を得ることにより、安定的な収益確保と収益基盤の充実を目指しております。

そのために、当社はコーポレートガバナンスの充実を経営上の重要な課題として位置づけ、「株主重視」の姿勢に基づき、透明性のある公正な経営を行うべく組織を整備し、コンプライアンス経営を実践していくことを基本的な考え方としております。

(1) 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

① 会社の機関の内容

提出日現在、当社の取締役13名(社外取締役3名含む)で構成される取締役会は、原則として毎月開催しております。取締役会は、法令・定款及び取締役会規程の定めるところにより、会社の経営方針並びに業務執行上の重要事項を決議し、取締役の職務執行を監督しております。

常勤取締役10名で構成される経営会議は、取締役会において決定された経営方針に基づき、全般的な重要事項を協議・決定し、あわせて業務執行の全般的統制を行っております。

当社は監査役制度を採用しております。監査役会は、監査役4名(社外監査役3名含む)で構成されており、監査方針などを決議しております。また、取締役会をはじめとする主要会議に出席し取締役の職務執行を監視しております。社外監査役と当社との取引等の利害関係はありません。

なお、当社は執行役員制度を導入しており、「経営の意思決定・監督」と「業務執行」の機能を明確に分離し、意思決定の迅速化及び経営組織の機能強化を図っております。

② 内部統制システムの整備の状況

内部統制につきましては、当社の監査室が「内部監査規程」により、当社グループ全体の業務活動が適正・効率的に行われているかを監査しております。また、コンプライアンス部ではコンプライアンス統括業務を行い、法令遵守を社内に周知徹底し、更なる意識向上を推進しております。なお、当社は平成18年5月11日に取締役会にて、「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法務省令で定める体制の整備」につき、「内部統制システムの整備に関する基本方針」を決議いたしておりますが、その後1年間の活動を加味する形で平成19年4月26日の取締役会にて、当該基本方針を改訂いたしました。また、当該基本方針を改訂した旨を「コーポレートガバナンス報告書」に記載し、東京証券取引所に提出しております。

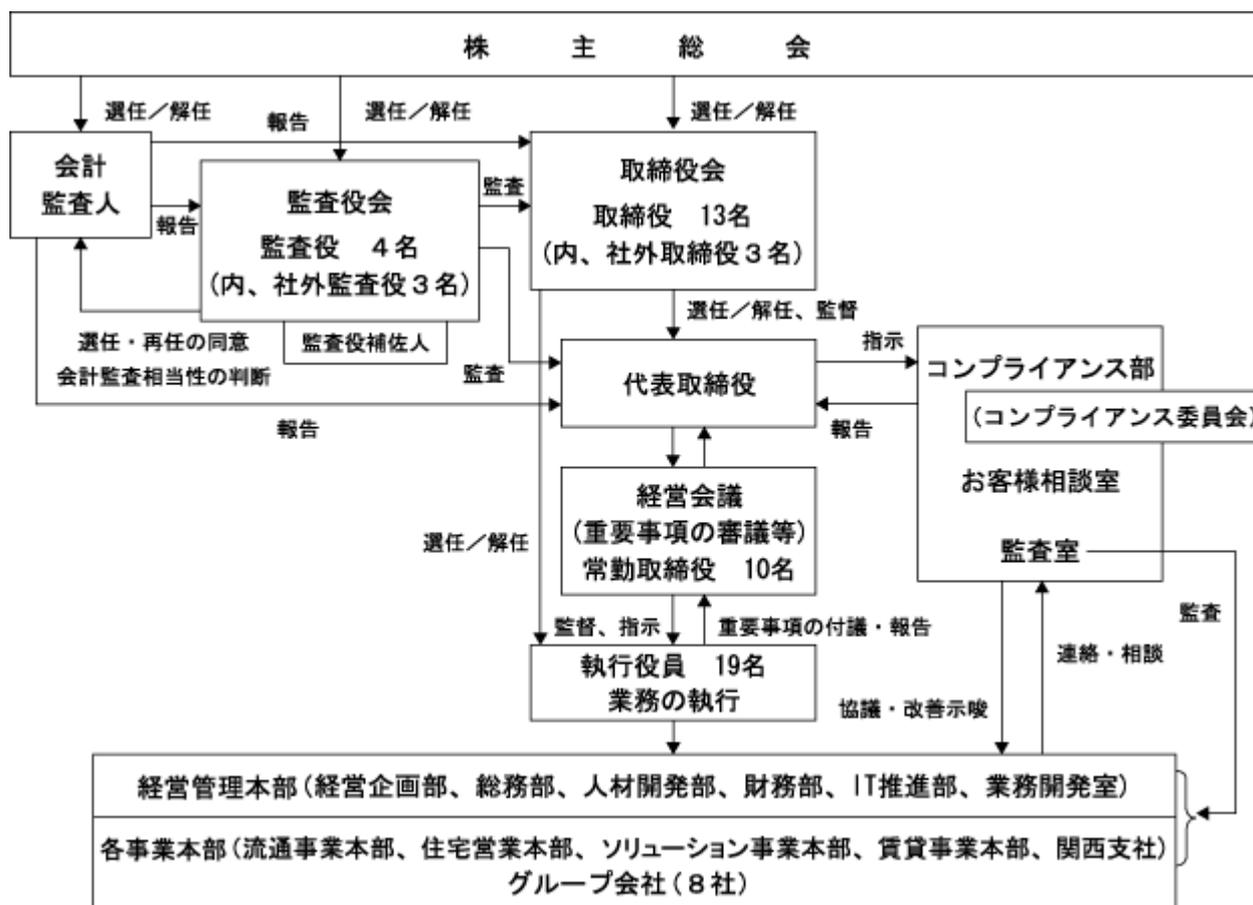
③ 内部監査及び監査役監査の状況

当社は、不動産取引に係る業務プロセスの適正性・業務の効率性を監査する目的で監査室を設置しております。現在のスタッフは10名であります。そのうち1名は監査役の監査業務を補助しております。監査室は、監査役及び経営管理本部の関連部署や会計監査人などと連携を取っております。

また、当社は会社法及び証券取引法に基づく会計監査について新日本監査法人を選任しており、締結した監査契約書に基づき監査報酬を支払っております。なお、同監査法人及び同監査法人の業務執行社員と当社の間には、特別な利害関係はありません。その他、弁護士や税理士などの外部専門家と顧問契約を締結し、必要に応じてアドバイスを受けております。

④ 会社の機関及び内部統制システムの模式図

当社のコーポレート・ガバナンス体制の模式図は次のとおりです。



⑤ 会計監査の状況

業務を執行した公認会計士の氏名等

業務を執行した公認会計士の氏名	所属する監査法人名	継続監査年数
指定社員 業務執行社員 富山兼忠	新日本監査法人	—
指定社員 業務執行社員 那須伸裕	新日本監査法人	—

(注) 継続監査年数について7年以内の場合には記載を省略しております。

監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 2名

会計士補等 4名

⑥ 社外取締役及び社外監査役との関係

社外取締役植木正威は東急不動産(株)の代表取締役社長、同鈴木克久は東京急行電鉄(株)の代表取締役副社長であり、販売受託業務における主要事業主(委託者)の見地から当社の業務遂行に資する助言を得るために招聘しました。また、土橋隆彦は(株)東急コミュニティーの代表取締役社長であり、当社と業務上関係のある会社の見地から助言を得るために招聘しました。

社外監査役垣本謙一郎は東京急行電鉄(株)の常勤監査役、同西東清明は東急不動産(株)の常勤監査役、同大坂好明は東急不動産(株)の監査部門経験者であり、監査体制充実のため、招聘しました。

当社と東急グループ各企業とは一般取引先と同様の条件による取引を行っており、いずれの取引も社外取締役及び社外監査役が利害関係を有するものではありません。

⑦ 取締役の定数

当社の取締役は22名以内とする旨を定款で定めております。

⑧ 株主総会の特別決議の変更

会社法第309条第2項に定める決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款で定めております。これは、この特別決議を機動的に行うためのものであります。

(2) リスク管理体制の整備の状況

業務執行部門から独立したコンプライアンス部、お客様相談室が、リスク情報の収集を行うと共にリスク情報を継続的にモニタリングしております。さらに、コンプライアンス経営によるリスク管理を強化するために「コンプライアンス基本規程」、「危機管理規程」及び「ヘルプライン規程」などを定め、企業倫理及び法令の遵守に努めるようにしております。

また、情報セキュリティに関する監査制度の再構築、全従業員を対象とした研修・教育等の諸施策の実施など個人情報保護の対策強化を進め、それらの取り組みの一環として、個人情報について適切な保護措置を講ずる体制を整備している事業者を認定した旨を示す「プライバシーマーク」の付与認定を受けております。

(3) 役員報酬等の内容

当社の取締役及び監査役に対する役員報酬等は以下のとおりであります。

区分	社内取締役		社外取締役		社内監査役		社外監査役		計	
	支給人員 (名)	支給額 (百万円)								
定款又は株主総会決議に基づく報酬	13	195	3	2	1	15	3	17	20	231
役員賞与の支払に対する引当金繰入額	12	76	3	1	1	1	3	2	19	82
退任慰労金の支払に対する引当金繰入額	13	42	3	1	1	2	3	3	20	48
計	—	314	—	4	—	20	—	23	—	362

(4) 監査報酬の内容

当社の会計監査人である、新日本監査法人に対する報酬は以下のとおりであります。

区分	支払額(百万円)
公認会計士法(昭和23年法律第103号)第2条第1項に規定する業務に基づく報酬	18
上記以外の報酬 (内部統制評価体制構築に関する助言業務)	6
計	24

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「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、前連結会計年度(平成17年4月1日から平成18年3月31日まで)は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

また、当連結会計年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成18年12月26日 内閣府令第88号)附則第3項のただし書きにより、改正後の連結財務諸表規則を早期に適用しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、前事業年度(平成17年4月1日から平成18年3月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

また、当事業年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成18年12月26日 内閣府令第88号)附則第3項のただし書きにより、改正後の財務諸表等規則を早期に適用しております。

2 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度(平成17年4月1日から平成18年3月31日まで)及び前事業年度(平成17年4月1日から平成18年3月31日まで)並びに当連結会計年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)及び当事業年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表について、新日本監査法人の監査を受けております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
1 現金及び預金		36,101		12,785	
2 受取手形及び売掛金		563		489	
3 有価証券	※2	30		20	
4 たな卸資産		7,488		7,903	
5 繰延税金資産		1,989		2,322	
6 短期貸付金	※6	10,098		13,985	
7 立替金		4,187		3,655	
8 その他		549		653	
貸倒引当金		△8		△24	
流動資産合計		60,999	73.9	41,790	64.2
II 固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物及び構築物	※2	7,373		7,788	
減価償却累計額		2,458	4,914	2,692	5,096
(2) 土地	※2		5,219		5,629
(3) その他		910		920	
減価償却累計額		554	355	618	301
有形固定資産合計			10,489		11,026
			12.7		17.0
2 無形固定資産			2,066		2,044
			2.5		3.1
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	※1 ※2		3,596		4,074
(2) 差入保証金敷金	※2		2,965		3,388
(3) 繰延税金資産			951		945
(4) その他			1,596		1,865
貸倒引当金			△100		△83
投資その他の資産合計			9,010		10,190
			10.9		15.7
固定資産合計			21,567		23,262
			26.1		35.8
資産合計			82,566		65,053
			100.0		100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(負債の部)						
I 流動負債						
1		46		1,135		
2	※2	1,326		42		
3		3,321		2,900		
4		3,818		3,450		
5		3,190		2,536		
6		37,270		17,479		
7		5,558		2,973		
8		2,996		3,607		
9		—		82		
10		1,177		1,575		
		流動負債合計	58,707	71.1	35,784	55.0
II 固定負債						
1		4,890		4,951		
2		3,015		3,335		
3		356		332		
4		1,567		1,703		
		固定負債合計	9,829	11.9	10,322	15.9
		負債合計	68,536	83.0	46,107	70.9
(少数株主持分)						
		少数株主持分	13	0.0	—	—
(資本の部)						
I 資本金						
	※4	1,396	1.7	—	—	
II 資本剰余金						
		944	1.2	—	—	
III 利益剰余金						
		10,921	13.2	—	—	
IV その他有価証券評価差額金						
		754	0.9	—	—	
V 自己株式						
	※5	△0	△0.0	—	—	
		資本合計	14,016	17.0	—	—
		負債、少数株主持分 及び資本合計	82,566	100.0	—	—

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(純資産の部)					
I 株主資本					
1 資本金		—		1,396	
2 資本剰余金		—		944	
3 利益剰余金		—		15,769	
4 自己株式		—		△0	
株主資本合計		—	—	18,109	27.8
II 評価・換算差額等					
1 その他有価証券評価 差額金		—		799	
評価・換算差額等合計		—	—	799	1.2
III 少数株主持分		—	—	36	0.1
純資産合計		—	—	18,946	29.1
負債純資産合計		—	—	65,053	100.0

② 【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)			当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)			
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)	
I 営業収益	※1		55,910	100.0		67,995	100.0	
II 営業原価			44,465	79.5		52,910	77.8	
営業総利益			11,445	20.5		15,085	22.2	
III 販売費及び一般管理費			4,077	7.3		4,682	6.9	
営業利益			7,368	13.2		10,403	15.3	
IV 営業外収益								
1 受取利息			3			10		
2 受取配当金			12			14		
3 保険配当金等			24			36		
4 独身寮・社宅運営収益			13			14		
5 受取立退料			18			—		
6 その他			23	96	0.2	21	97	0.1
V 営業外費用								
1 支払利息			122			97		
2 支払手数料		16			—			
3 その他		10	149	0.3	10	107	0.2	
経常利益			7,314	13.1		10,392	15.3	
VI 特別利益	※2							
1 固定資産売却益		108			261			
2 貸倒引当金戻入益		53	162	0.3	5	267	0.4	
VII 特別損失	※3							
1 過年度たな卸資産評価損		—			24			
2 固定資産売却損		23	23	0.0	—	24	0.0	
税金等調整前当期純利益			7,454	13.3		10,636	15.6	
法人税、住民税及び 事業税		3,822			4,874			
法人税等調整額		△574	3,248	5.8	△357	4,517	6.6	
少数株主利益			13	0.0		20	0.0	
当期純利益			4,191	7.5		6,098	9.0	

③ 【連結剰余金計算書】

		前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(百万円)	
(資本剰余金の部)			
I 資本剰余金期首残高			944
II 資本剰余金期末残高			944
(利益剰余金の部)			
I 利益剰余金期首残高			7,304
II 利益剰余金増加高			
1 当期純利益		4,191	4,191
III 利益剰余金減少高			
1 配当金		511	
2 役員賞与		62	
(うち監査役賞与)		(3)	574
IV 利益剰余金期末残高			10,921

④ 【連結株主資本等変動計算書】

当連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日残高(百万円)	1,396	944	10,921	△0	13,261
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当(注)	—	—	△1,183	—	△1,183
役員賞与(注)	—	—	△66	—	△66
当期純利益	—	—	6,098	—	6,098
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)	—	—	—	—	—
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	—	—	4,847	—	4,847
平成19年3月31日残高(百万円)	1,396	944	15,769	△0	18,109

	評価・換算差額等		少数株主 持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計		
平成18年3月31日残高(百万円)	754	754	13	14,030
連結会計年度中の変動額				
剰余金の配当(注)	—	—	—	△1,183
役員賞与(注)	—	—	—	△66
当期純利益	—	—	—	6,098
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)	44	44	23	68
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	44	44	23	4,915
平成19年3月31日残高(百万円)	799	799	36	18,946

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

⑤ 【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
1 税金等調整前当期純利益		7,454	10,636
2 減価償却費		711	733
3 賞与引当金の増減額(減少:△)		718	611
4 役員賞与引当金の増減額(減少:△)		—	82
5 退職給付引当金の増減額(減少:△)		350	320
6 役員退任慰労引当金の増減額(減少:△)		52	△23
7 貸倒引当金の増減額(減少:△)		△56	△1
8 有形固定資産売却益		△108	△261
9 有形固定資産売却損		23	—
10 受取利息及び受取配当金		△16	△25
11 支払利息		122	97
12 売上債権の増減額(増加:△)		△96	74
13 たな卸資産の増減額(増加:△)		64	△415
14 立替金の増減額(増加:△)		1,241	532
15 買掛金の増減額(減少:△)		△0	1,089
16 未払金の増減額(減少:△)		△199	△421
17 前受金の増減額(減少:△)		339	△653
18 預り金の増減額(減少:△)		2,489	△2,585
19 未払消費税等の増減額(減少:△)		△14	173
20 役員賞与の支払額		△62	△66
21 受託預り金の増減額(減少:△)		8,269	△19,790
22 その他		184	△275
小計		21,466	△10,171
23 利息及び配当金の受取額		13	21
24 利息の支払額		△125	△97
25 法人税等の支払額		△127	△5,238
営業活動によるキャッシュ・フロー		21,226	△15,485
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
1 有価証券の償還による収入		360	10
2 有形固定資産の取得による支出		△1,000	△1,668
3 有形固定資産の売却による収入		511	807
4 無形固定資産の取得による支出		△402	△244
5 投資有価証券の取得による支出		△356	—
6 投資有価証券の出資による支出		—	△1,017
7 投資有価証券の出資返還による収入		1,012	618
8 出資による支出		△3	△6
9 出資の回収による収入		150	53
10 その他		△21	△92
投資活動によるキャッシュ・フロー		249	△1,539
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
1 短期借入金の増減額(減少:△)		△1,230	△830
2 長期借入れによる収入		—	780
3 長期借入金の返済による支出		△2,548	△1,173
4 配当金の支払額		△511	△1,183
5 その他		△0	3
財務活動によるキャッシュ・フロー		△4,290	△2,404
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		—	—
V 現金及び現金同等物の増減額(減少:△)		17,184	△19,429
VI 現金及び現金同等物の期首残高		29,015	46,199
VII 現金及び現金同等物の期末残高		46,199	26,770

連結財務諸表作成のための基本となる事項

項目	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>子会社は全て連結されております。 当該連結子会社は、テイ・エル㈱、エル・スタッフ㈱、横浜住宅販売㈱、エリアネット㈱、東急リバブル九州㈱、東急リバブルスタッフ㈱、東急リバブル札幌㈱、リバブルアセットマネジメント㈱、リバブル・ピーエイ㈱の9社であります。</p>	<p>子会社は全て連結されております。 当該連結子会社は、テイ・エル㈱、エル・スタッフ㈱、東急リバブル九州㈱、東急リバブルスタッフ㈱、東急リバブル札幌㈱、リバブルアセットマネジメント㈱、リバブル・ピーエイ㈱、東京レジデンシャルサービス㈱の8社であります。</p> <p>なお、従来連結子会社でありましたエリアネット㈱は平成18年9月に清算しており、横浜住宅販売㈱は平成19年2月に連結財務諸表提出会社が吸収合併しているため、連結の範囲から除外しております。</p> <p>また、当連結会計年度において設立された東京レジデンシャルサービス㈱は、当連結会計年度より連結しております。</p>
2 持分法の適用に関する事項	<p>該当事項はありません。</p>	<p>持分法非適用会社数及び会社名 関連会社 2社 リープ特定目的会社 合同会社Kアセット</p> <p>持分法を適用しない理由 持分法非適用会社は、当期純損益及び利益剰余金等に与える影響が軽微であり、全体としても重要な影響を及ぼしていないため、持分法を適用しておりません。</p>
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社の事業年度末日と連結決算日は、一致しております。</p>	<p>同左</p>
4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	<p>① 有価証券 a 満期保有目的の債券 ……償却原価法(定額法) b その他有価証券 時価のあるもの ……決算末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定) 時価のないもの ……移動平均法による原価法 なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)の損益のうち、当社グループに帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「投資有価証券」を加減する処理を行っております。</p>	<p>① 有価証券 a 満期保有目的の債券 ……同左 b その他有価証券及び関連会社有価証券 時価のあるもの ……決算末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定) 時価のないもの ……同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>② デリバティブ ……時価法</p> <p>③ たな卸資産 販売用不動産 ……個別法による原価法</p> <p>① 有形固定資産 定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については、定額法を採用しております。 なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。ただし、平成10年3月31日以前に取得した建物については、平成10年度税制改正前の耐用年数を適用しております。</p> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。</p>	<p>② デリバティブ ……同左</p> <p>③ たな卸資産 販売用不動産 ……個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法により算定) (会計方針の変更) 「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号)が平成20年3月31日以前に開始する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用できることになったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準を適用しております。 この結果、従来の方法によった場合に比べて、営業総利益、営業利益及び経常利益が10百万円、税金等調整前当期純利益が35百万円減少しております。 また、セグメント情報に与える影響は当該箇所に記載しております。 なお、当該会計方針の変更が当下半期に行われたのは、棚卸資産の評価に関する会計基準に係る受入準備が当下半期に整ったことによります。 従って、当中間連結会計期間は従来の方法によっており、変更後の方法によった場合と比べ、当中間連結会計期間の営業総利益、営業利益及び経常利益は1百万円、税金等調整前中間純利益は37百万円多く計上されております。</p> <p>① 有形固定資産 同左</p> <p>② 無形固定資産 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
(3) 重要な引当金の計上基準	<p>① 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率等により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>② 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支払いに備えるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>③ _____</p> <p>④ 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。 数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(3年)による定額法により発生した翌連結会計年度から費用処理しております。</p>	<p>① 貸倒引当金 同左</p> <p>② 賞与引当金 同左</p> <p>③ 役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支払いに備えるため、支給見込額に基づき計上しております。 (会計方針の変更) 当連結会計年度から「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年11月29日 企業会計基準第4号)を適用しております。 この結果、従来の方法に比べて、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益が82百万円減少しております。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>④ 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。 過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(3年)による定額法により発生した連結会計年度から費用処理しております。 数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(3年)による定額法により発生した翌連結会計年度から費用処理しております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
(4) 重要なリース取引の処理方法	<p>(会計方針の変更)</p> <p>当連結会計年度より「『退職給付に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第3号 平成17年3月16日)及び「『退職給付に係る会計基準』の一部改正に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第7号 平成17年3月16日)を適用しております。これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は108百万円増加しております。</p> <p>また、従来、退職給付に係る会計基準における数理計算上の差異の償却額を発生年度から費用処理しておりましたが、当連結会計年度より発生年度の翌連結会計年度から費用処理する方法に変更しております。この変更は、期間損益を早期に確定し決算を迅速化することを目的としております。これにより、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は125百万円減少しております。なお、この数理計算上の差異は連結会計年度末において認識されるため、変更後の方法によった場合における中間連結会計期間の損益に与える影響はありません。</p> <p>上記の変更がセグメント情報に与える影響については、当該箇所に記載しております。</p> <p>⑤ 役員退任慰労引当金</p> <p>連結財務諸表提出会社は、役員の退任慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。</p> <p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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によっております。</p>	<p>⑤ 役員退任慰労引当金 同左</p> <p>同左</p>

(会計方針の変更)

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等)</p> <p>当連結会計年度から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>なお、従来の「資本の部」の合計に相当する金額は18,909百万円であります。</p> <p>また、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度における連結財務諸表は、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p> <p>(企業結合に係る会計基準等)</p> <p>当連結会計年度から「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成15年10月31日)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月27日 企業会計基準第7号)並びに「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準委員会 最終改正平成18年12月22日 企業会計基準適用指針第10号)を適用しております。</p> <p>なお、これによる損益に与える影響はありません。</p>

(表示方法の変更)

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>(連結損益計算書)</p> <p>1 前連結会計年度において、独立科目で区分掲記していた「貸倒引当金繰入額」(当連結会計年度0百万円)は、営業外費用総額の100分の10以下であるため、営業外費用の「その他」に含めております。</p>	<p>(連結損益計算書)</p> <p>1 前連結会計年度において、独立科目で区分掲記していた「支払手数料」(当連結会計年度7百万円)は、営業外費用総額の100分の10以下であるため、営業外費用の「その他」に含めております。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成18年3月31日)			当連結会計年度 (平成19年3月31日)		
※1			※1 関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券 427百万円		
※2 担保資産			※2 担保資産		
(1) 有価証券 30百万円			有価証券 20百万円		
投資有価証券 716			投資有価証券 705		
差入保証金敷金 20			差入保証金敷金 20		
宅地建物取引業法及び信託業法に基づく営業保証金として供託しているものであります。			宅地建物取引業法及び信託業法に基づく営業保証金として供託しているものであります。		
(2) 建物及び構築物 803百万円					
土地 1,069					
(対応する債務)					
短期借入金 400百万円					
なお、上記の建物及び構築物、土地については、根抵当権(極度額900百万円)が設定されております。					
3 保証債務			3 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	68	住宅ローンの保証	住宅ローン利用顧客	42	住宅ローンの保証
つなぎ住宅ローン利用顧客	1,543	つなぎ住宅ローンの保証	つなぎ住宅ローン利用顧客	138	つなぎ住宅ローンの保証
合計	1,611	—	合計	180	—
※4 当社の発行済株式総数は、普通株式16,000千株であります。			※4		
※5 連結会社が保有する連結財務諸表提出会社の株式の数は、以下のとおりであります。 普通株式 204株			※5		
※6 短期貸付金は現先取引によるものであります。 この取引による担保受入金融資産(債券)の期末時価は10,097百万円であります。			※6 短期貸付金のうち、9,985百万円は現先取引によるものであります。 この取引による担保受入金融資産(債券)の期末時価は9,988百万円であります。		

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。 給料手当賞与 922百万円 賞与引当金繰入額 131 退職給付費用 20 役員退任慰労引当金繰入額 52 宣伝販促費 419 減価償却費 231 貸倒引当金繰入額 2	※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。 給料手当賞与 1,039百万円 賞与引当金繰入額 177 役員賞与引当金繰入額 82 退職給付費用 15 役員退任慰労引当金繰入額 48 宣伝販促費 581 減価償却費 190 貸倒引当金繰入額 20
※2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。 建物及び構築物 108百万円	※2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。 建物及び構築物 102百万円 土地 159 <hr/> 合計 261百万円
※3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。 土地 23百万円	※3 _____

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	16,000	—	—	16,000

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	204	—	—	204

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
平成18年6月26日 定時株主総会	普通株式	1,183	74	平成18年3月31日	平成18年6月26日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

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19年6月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	1,711	107	平成19年3月31日	平成19年6月26日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に 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期末残高と連結貸借対照表に 掲記されている科目の金額との関係
現金及び預金勘定 36,101百万円	現金及び預金勘定 12,785百万円
有価証券勘定 30	有価証券勘定 20
短期貸付金(現先)勘定 10,098	短期貸付金(現先)勘定 9,985
取得日から償還日までの期 間が3ヶ月を超える債券等 $\Delta 30$	短期貸付金(キャッシュ・ マネジメント・システム) 勘定 4,000
現金及び現金同等物 46,199百万円	取得日から償還日までの期 間が3ヶ月を超える債券等 $\Delta 20$
	現金及び現金同等物 26,770百万円

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)				当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																							
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引				リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引																							
1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額																							
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)																				
車両運搬具	30	12	17	車両運搬具	30	18	11																				
器具備品	627	248	378	器具備品	650	330	319																				
合計	657	261	396	合計	680	349	331																				
<p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>2 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>151百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>245</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>396百万円</td> </tr> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>3 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>174百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>174</td> </tr> </table> <p>4 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法により算定しております。</p>				1年内	151百万円	1年超	245	合計	396百万円	支払リース料	174百万円	減価償却費相当額	174	<p>同左</p> <p>2 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>152百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>178</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>331百万円</td> </tr> </table> <p>同左</p> <p>3 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>162百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>162</td> </tr> </table> <p>4 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>同左</p>				1年内	152百万円	1年超	178	合計	331百万円	支払リース料	162百万円	減価償却費相当額	162
1年内	151百万円																										
1年超	245																										
合計	396百万円																										
支払リース料	174百万円																										
減価償却費相当額	174																										
1年内	152百万円																										
1年超	178																										
合計	331百万円																										
支払リース料	162百万円																										
減価償却費相当額	162																										

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

区分	前連結会計年度 (平成18年3月31日)			当連結会計年度 (平成19年3月31日)		
	連結決算日 における連 結貸借対照 表計上額 (百万円)	連結決算日 における 時価 (百万円)	差額 (百万円)	連結決算日 における連 結貸借対照 表計上額 (百万円)	連結決算日 における 時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額 を超えるもの	—	—	—	—	—	—
時価が連結貸借対照表計上額 を超えないもの	751	736	△15	744	737	△7
合計	751	736	△15	744	737	△7

2 その他有価証券で時価のあるもの

区分	前連結会計年度 (平成18年3月31日)			当連結会計年度 (平成19年3月31日)		
	取得原価 (百万円)	連結決算日 における連 結貸借対照 表計上額 (百万円)	差額 (百万円)	取得原価 (百万円)	連結決算日 における連 結貸借対照 表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えるもの						
株式	445	1,716	1,270	445	1,791	1,346
小計	445	1,716	1,270	445	1,791	1,346
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えないもの						
株式	—	—	—	—	—	—
小計	—	—	—	—	—	—
合計	445	1,716	1,270	445	1,791	1,346

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

該当事項はありません。

4 時価評価されていない主な有価証券

区分	前連結会計年度 (平成18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19年3月31日)
	連結貸借対照表計上額(百万円)	連結貸借対照表計上額(百万円)
その他有価証券		
非上場株式	304	304
匿名組合出資金	844	1,242
利付少数人私募債	10	10
合計	1,159	1,557

5 その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

前連結会計年度(平成18年3月31日)

区分	1年以内(百万円)	1年超5年以内(百万円)
債券		
国債・地方債等	30	721
利付少数人私募債	—	10
合計	30	731

当連結会計年度(平成19年3月31日)

区分	1年以内(百万円)	1年超5年以内(百万円)
債券		
国債・地方債等	20	724
利付少数人私募債	—	10
合計	20	734

(注) その他有価証券で時価のある株式の減損処理にあたっては、連結会計年度末における時価が取得原価に比べ、50%以上下落した場合には減損処理を行い、30~50%程度下落した場合には、当該金額の重要性、回復可能性などを考慮して必要と認められた額について減損処理を行うこととしております。

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>1 取引の内容及び利用目的 当社グループの利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(1) ヘッジ手段とヘッジ対象 (ヘッジ手段) (ヘッジ対象) 金利スワップ 借入金の利息</p> <p>(2) ヘッジ方針 当社グループは、借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。</p> <p>(3) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため有効性の判定を省略しております。</p> <p>2 取引に対する取組方針 デリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>3 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引においては、市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、デリバティブ取引の契約先は、信用度の高い国内の銀行であるため、相手先の契約不履行によるいわゆる信用リスクは、ほとんどないと判断しております。</p> <p>4 取引に係るリスク管理体制 デリバティブ取引の契約は、決裁権限を定めた内規に基づく決裁により財務部で行っております。</p>	<p>1 取引の内容及び利用目的 同左</p> <p>2 取引に対する取組方針 同左</p> <p>3 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>4 取引に係るリスク管理体制 同左</p>

2 取引の時価等に関する事項

前連結会計年度(平成18年3月31日現在)

該当事項はありません。

なお、金利スワップ取引を行っておりますが、ヘッジ会計を適用しておりますので注記の対象から除いております。

当連結会計年度(平成19年3月31日現在)

該当事項はありません。

なお、金利スワップ取引を行っておりますが、ヘッジ会計を適用しておりますので注記の対象から除いております。

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																																																																																																									
<p>1 採用している退職給付制度の概要 当社及び一部の連結子会社は、確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けております。この他、当社では、勤続満20年以上の定年退職者に対して適格退職年金制度を設けております。また、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。</p> <p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">イ</td> <td style="width: 85%;">退職給付債務</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">△4,095百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ</td> <td>年金資産</td> <td style="text-align: right;">1,800</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;">ハ 小計(イ+ロ)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△2,295百万円</td> </tr> <tr> <td>ニ</td> <td>未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">△523</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;">ホ 小計(ハ+ニ)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△2,818百万円</td> </tr> <tr> <td>ヘ</td> <td>前払年金費用</td> <td style="text-align: right;">196</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;">ト 退職給付引当金(ホ-ヘ)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△3,015百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 連結子会社においては、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。</p> <p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">イ</td> <td style="width: 85%;">勤務費用</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">419百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ</td> <td>利息費用</td> <td style="text-align: right;">82</td> </tr> <tr> <td>ハ</td> <td>期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">△40</td> </tr> <tr> <td>ニ</td> <td>数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">△29</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;">ホ 退職給付費用 (イ+ロ+ハ+ニ)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">430百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、「イ 勤務費用」に計上しております。</p> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">イ</td> <td style="width: 85%;">退職給付見込額の期間配分方法 期間定額基準(一部ポイント基準)</td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td>ロ</td> <td>割引率</td> <td style="text-align: right;">2.3%</td> </tr> <tr> <td>ハ</td> <td>期待運用収益率</td> <td style="text-align: right;">3.0%</td> </tr> <tr> <td>ニ</td> <td>数理計算上の差異の費用処理年数</td> <td style="text-align: right;">3年</td> </tr> </table> <p>(発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により、発生した翌連結会計年度から費用処理しております。)</p>	イ	退職給付債務	△4,095百万円	ロ	年金資産	1,800	ハ 小計(イ+ロ)		△2,295百万円	ニ	未認識数理計算上の差異	△523	ホ 小計(ハ+ニ)		△2,818百万円	ヘ	前払年金費用	196	ト 退職給付引当金(ホ-ヘ)		△3,015百万円	イ	勤務費用	419百万円	ロ	利息費用	82	ハ	期待運用収益	△40	ニ	数理計算上の差異の費用処理額	△29	ホ 退職給付費用 (イ+ロ+ハ+ニ)		430百万円	イ	退職給付見込額の期間配分方法 期間定額基準(一部ポイント基準)		ロ	割引率	2.3%	ハ	期待運用収益率	3.0%	ニ	数理計算上の差異の費用処理年数	3年	<p>1 採用している退職給付制度の概要 同左</p> <p>2 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">イ</td> <td style="width: 85%;">退職給付債務</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">△4,541百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ</td> <td>年金資産</td> <td style="text-align: right;">1,973</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;">ハ 小計(イ+ロ)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△2,568百万円</td> </tr> <tr> <td>ニ</td> <td>未認識過去勤務債務</td> <td style="text-align: right;">14</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;">ホ 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△332</td> </tr> <tr> <td>ヘ</td> <td>小計(ハ+ニ+ホ)</td> <td style="text-align: right;">△2,886百万円</td> </tr> <tr> <td>ト</td> <td>前払年金費用</td> <td style="text-align: right;">449</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;">チ 退職給付引当金(ヘ-ト)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△3,335百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 連結子会社においては、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。</p> <p>3 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">イ</td> <td style="width: 85%;">勤務費用</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">432百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ</td> <td>利息費用</td> <td style="text-align: right;">87</td> </tr> <tr> <td>ハ</td> <td>期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">△54</td> </tr> <tr> <td>ニ</td> <td>過去勤務債務の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">7</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;">ホ 数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△163</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black;">ヘ 退職給付費用 (イ+ロ+ハ+ニ+ホ)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">309百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、「イ 勤務費用」に計上しております。</p> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">イ</td> <td style="width: 85%;">退職給付見込額の期間配分方法 期間定額基準(一部ポイント基準)</td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td>ロ</td> <td>割引率</td> <td style="text-align: right;">2.3%</td> </tr> <tr> <td>ハ</td> <td>期待運用収益率</td> <td style="text-align: right;">3.0%</td> </tr> <tr> <td>ニ</td> <td>過去勤務債務の費用処理年数</td> <td style="text-align: right;">3年</td> </tr> </table> <p>(発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により、発生した連結会計年度から費用処理しております。)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">ホ</td> <td style="width: 85%;">数理計算上の差異の費用処理年数</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">3年</td> </tr> </table> <p>(発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により、発生した翌連結会計年度から費用処理しております。)</p>	イ	退職給付債務	△4,541百万円	ロ	年金資産	1,973	ハ 小計(イ+ロ)		△2,568百万円	ニ	未認識過去勤務債務	14	ホ 未認識数理計算上の差異		△332	ヘ	小計(ハ+ニ+ホ)	△2,886百万円	ト	前払年金費用	449	チ 退職給付引当金(ヘ-ト)		△3,335百万円	イ	勤務費用	432百万円	ロ	利息費用	87	ハ	期待運用収益	△54	ニ	過去勤務債務の費用処理額	7	ホ 数理計算上の差異の費用処理額		△163	ヘ 退職給付費用 (イ+ロ+ハ+ニ+ホ)		309百万円	イ	退職給付見込額の期間配分方法 期間定額基準(一部ポイント基準)		ロ	割引率	2.3%	ハ	期待運用収益率	3.0%	ニ	過去勤務債務の費用処理年数	3年	ホ	数理計算上の差異の費用処理年数	3年
イ	退職給付債務	△4,095百万円																																																																																																								
ロ	年金資産	1,800																																																																																																								
ハ 小計(イ+ロ)		△2,295百万円																																																																																																								
ニ	未認識数理計算上の差異	△523																																																																																																								
ホ 小計(ハ+ニ)		△2,818百万円																																																																																																								
ヘ	前払年金費用	196																																																																																																								
ト 退職給付引当金(ホ-ヘ)		△3,015百万円																																																																																																								
イ	勤務費用	419百万円																																																																																																								
ロ	利息費用	82																																																																																																								
ハ	期待運用収益	△40																																																																																																								
ニ	数理計算上の差異の費用処理額	△29																																																																																																								
ホ 退職給付費用 (イ+ロ+ハ+ニ)		430百万円																																																																																																								
イ	退職給付見込額の期間配分方法 期間定額基準(一部ポイント基準)																																																																																																									
ロ	割引率	2.3%																																																																																																								
ハ	期待運用収益率	3.0%																																																																																																								
ニ	数理計算上の差異の費用処理年数	3年																																																																																																								
イ	退職給付債務	△4,541百万円																																																																																																								
ロ	年金資産	1,973																																																																																																								
ハ 小計(イ+ロ)		△2,568百万円																																																																																																								
ニ	未認識過去勤務債務	14																																																																																																								
ホ 未認識数理計算上の差異		△332																																																																																																								
ヘ	小計(ハ+ニ+ホ)	△2,886百万円																																																																																																								
ト	前払年金費用	449																																																																																																								
チ 退職給付引当金(ヘ-ト)		△3,335百万円																																																																																																								
イ	勤務費用	432百万円																																																																																																								
ロ	利息費用	87																																																																																																								
ハ	期待運用収益	△54																																																																																																								
ニ	過去勤務債務の費用処理額	7																																																																																																								
ホ 数理計算上の差異の費用処理額		△163																																																																																																								
ヘ 退職給付費用 (イ+ロ+ハ+ニ+ホ)		309百万円																																																																																																								
イ	退職給付見込額の期間配分方法 期間定額基準(一部ポイント基準)																																																																																																									
ロ	割引率	2.3%																																																																																																								
ハ	期待運用収益率	3.0%																																																																																																								
ニ	過去勤務債務の費用処理年数	3年																																																																																																								
ホ	数理計算上の差異の費用処理年数	3年																																																																																																								

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19年3月31日)
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産) 前受幹旋手数料 302百万円 貸倒引当金繰入限度超過額 20 たな卸資産評価損 95 賞与引当金 1,216 未払事業税 288 退職給付引当金繰入限度超過額 1,173 役員退任慰労引当金 144 連結子会社の繰越欠損金 64 未実現利益 126 その他 235 繰延税金資産小計 <u>3,667百万円</u> 評価性引当額 <u>△131</u> 繰延税金資産合計 <u>3,536百万円</u> (繰延税金負債) 前払年金費用 △79 その他有価証券評価差額金 <u>△515</u> 繰延税金負債合計 <u>△595百万円</u> 繰延税金資産の純額 <u>2,941百万円</u>	1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産) 前受幹旋手数料 351百万円 貸倒引当金 34 たな卸資産評価損 106 未払社会保険料 139 賞与引当金 1,464 未払事業税 274 退職給付引当金 1,354 役員退任慰労引当金 134 未実現利益 112 その他 85 繰延税金資産小計 <u>4,058百万円</u> 評価性引当額 <u>△61</u> 繰延税金資産合計 <u>3,996百万円</u> (繰延税金負債) 前払年金費用 △182 その他有価証券評価差額金 <u>△546</u> 繰延税金負債合計 <u>△728百万円</u> 繰延税金資産の純額 <u>3,267百万円</u>
2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 法定実効税率 40.6% (調整) 交際費等永久に損金に算入されない項目 2.2 住民税均等割 0.7 評価性引当額 0.3 IT投資促進税制 △0.3 その他 0.1 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>43.6%</u>	2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳 法定実効税率 40.6% (調整) 交際費等永久に損金に算入されない項目 1.8 住民税均等割 0.5 役員賞与引当金 0.3 評価性引当額 △0.7 その他 △0.0 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>42.5%</u>

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31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)
I 営業収益及び営業損益								
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	34,436	6,253	7,198	7,388	631	55,910	—	55,910
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	57	15	16	—	0	90	(90)	—
計	34,494	6,269	7,215	7,388	632	56,000	(90)	55,910
営業費用	26,468	5,264	6,070	6,675	300	44,778	3,763	48,542
営業利益	8,026	1,005	1,144	713	332	11,222	(3,854)	7,368
II 資産、減価償却費及び 資本的支出								
資産	8,540	4,789	10,505	7,519	802	32,157	50,409	82,566
減価償却費	249	40	226	2	0	519	230	749
資本的支出	470	46	598	—	—	1,115	288	1,403

(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

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は3,845百万円であり、その主なものは、当社の総務・経理部門等に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は50,409百万円であり、その主なものは、当社での余資運用資金(現金、有価証券及び短期貸付金(現先))、長期投資資金(投資有価証券及びその他の投資)及び管理部門に係る資産等であります。

5 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の「4 会計処理基準に関する事項」に記載のとおり、当連結会計年度より「『退職給付に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第3号 平成17年3月16日)及び「『退職給付に係る会計基準』の一部改正に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第7号 平成17年3月16日)を適用しております。

この変更に伴い、前連結会計年度と同一の方法によった場合に比べ、「仲介」については82百万円、「販売受託」は13百万円、「賃貸」は6百万円、「不動産販売」は1百万円、「その他」は0百万円、「消去又は全社」は4百万円、それぞれ営業利益が増加しております。

また、従来、退職給付に係る会計基準における数理計算上の差異の償却額を発生年度から費用処理しておりましたが、当連結会計年度より発生年度の翌連結会計年度から費用処理する方法に変更しております。

この変更に伴い、「仲介」については95百万円、「販売受託」は15百万円、「賃貸」は7百万円、「不動産販売」は2百万円、「その他」は0百万円、「消去又は全社」は5百万円、それぞれ営業利益が減少しております。

当連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31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)
I 営業収益及び営業損益								
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	40,592	5,427	8,302	13,003	670	67,995	—	67,995
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	71	30	7	—	2	112	(112)	—
計	40,663	5,458	8,309	13,003	673	68,108	(112)	67,995
営業費用	29,570	4,921	6,916	11,727	241	53,378	4,214	57,592
営業利益	11,093	536	1,392	1,275	431	14,729	(4,326)	10,403
II 資産、減価償却費及び 資本的支出								
資産	6,582	3,157	11,235	8,019	1,287	30,282	34,770	65,053
減価償却費	325	50	218	3	0	598	188	787
資本的支出	450	136	1,265	—	—	1,851	61	1,913

(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

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は4,273百万円であり、その主なものは、当社の総務・経理部門等に係る費用であります。

4 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は34,770百万円であり、その主なものは、当社での余資運用資金(現金、有価証券及び短期貸付金)、長期投資資金(投資有価証券及びその他の投資)及び管理部門に係る資産等であります。

5 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の「4 会計処理基準に関する事項 (1)重要な資産の評価基準及び評価方法 ③たな卸資産(会計方針の変更)」に記載のとおり、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号)を適用しております。

この変更に伴い、前連結会計年度と同一の方法によった場合に比べ、「不動産販売」の営業利益は10百万円、資産は35百万円減少しております。

6 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の「4 会計処理基準に関する事項 (3)重要な引当金の計上基準 ③役員賞与引当金(会計方針の変更)」に記載のとおり、当連結会計年度より「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年11月29日 企業会計基準第4号)を適用しております。

この変更に伴い、前連結会計年度と同一の方法によった場合に比べ、「消去又は全社」の営業利益は82百万円減少しております。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31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。

当連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31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】

前連結会計年度(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

海外営業収益がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

海外営業収益がないため、該当事項はありません。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

1 親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
親会社	東急不動産(株)	東京都渋谷区	57,499	不動産業	直接 (50.0) 間接 (2.8)	兼任5名	同社が分譲する住宅等の販売受託等	住宅等の販売受託等	2,473	立替金	849
										前受金	415
										受託預り金	375
その他の関係会社	東京急行電鉄(株)	東京都渋谷区	110,608	鉄軌道事業等	直接 (5.0) 間接 (なし)	兼任3名	同社が分譲する住宅等の販売受託等	住宅等の販売受託等	846	立替金	505
										前受金	103
										受託預り金	1,270

- (注) 1 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
 2 東急不動産(株)の被間接所有の内訳は、同社の子会社である(株)東急コミュニティー1.3%、(株)東急ハンズ1.3%、東急ホーム(株)0.3%であります。
 3 取引条件ないし取引条件の決定方針等
 住宅等の販売受託等については、「基本協定書」の定めによるほか市場動向、市場価格等を勘案の上、一般取引先の条件と同様に決定しております。

当連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

1 親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
親会社	東急不動産(株)	東京都渋谷区	57,551	不動産業	直接 (50.0) 間接 (2.8)	兼任4名	同社が分譲する住宅等の販売受託等	住宅等の販売受託等	1,972	立替金	793
										前受金	303
										受託預り金	1,121
その他の関係会社	東京急行電鉄(株)	東京都渋谷区	121,723	鉄軌道事業等	直接 (5.0) 間接 (なし)	兼任3名	同社が分譲する住宅等の販売受託等	住宅等の販売受託等	1,681	資金の貸付	4,000
										立替金	472
										前受金	77
										受託預り金	1,354

- (注) 1 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
 2 東急不動産(株)の被間接所有の内訳は、同社の子会社である(株)東急コミュニティー1.3%、(株)東急ハンズ1.3%、東急ホーム(株)0.3%であります。
 3 東急不動産(株)に対する「資金の貸付」に係る取引金額は、短期貸付金の期中平均残高であります。
 4 取引条件ないし取引条件の決定方針等
 住宅等の販売受託等については、「基本協定書」の定めによるほか市場動向、市場価格等を勘案の上、一般取引先の条件と同様に決定しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
1株当たり純資産額	871.87円	1株当たり純資産額	1,181.84円
1株当たり当期純利益	257.84円	1株当たり当期純利益	381.16円

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。

2 算定上の基礎

(1) 1株当たり純資産額

	前連結会計年度 (平成18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19年3月31日)
連結貸借対照表の純資産の部の 合計額(百万円)	—	18,946
普通株式に係る純資産額(百万円)	—	18,909
差額の主な内訳(百万円)		
少数株主持分	—	36
普通株式の発行済株式数(千株)	—	16,000
普通株式の自己株式数(千株)	—	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)	—	15,999

(2) 1株当たり当期純利益

	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
連結損益計算書上の当期純利益 (百万円)	4,191	6,098
普通株式に係る当期純利益(百万円)	4,125	6,098
普通株主に帰属しない金額(百万円)	66	—
(うち利益処分による役員賞与金)	(66)	(—)
普通株式の期中平均株式数(千株)	15,999	15,999

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月31日)								
	<p>(株式分割)</p> <p>平成19年 5月11日開催の取締役会において、株式の分割に関し、以下のとおり決議しております。</p> <p>1 株式分割の目的</p> <p>株式分割により、株式 1株当たりの投資金額を引き下げ、株式の流動化の向上及び投資家層の拡大を図ることを目的としております。</p> <p>2 株式分割の概要</p> <p>(1) 分割の方法</p> <p>平成19年 5月31日最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載された株主の所有株式数を、1株につき 3株の割合をもって分割いたします。</p> <p>(2) 分割により増加する株式数</p> <p>株式分割前の当社発行済株式総数 16,000千株 今回の分割により増加する株式数 32,000千株 株式分割後の当社発行済株式総数 48,000千株</p> <p>3 株式分割の日程</p> <p>株式分割基準日 平成19年 5月31日 効力発生日 平成19年 6月 1日 株券交付日 平成19年 7月20日</p> <p>4 その他</p> <p>当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前連結会計年度における 1株当たり情報及び当該株式分割が当期首に行われたと仮定した場合の当連結会計年度における 1株当たり情報は、それぞれ以下のとおりであります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">前連結会計年度</th> <th style="text-align: center;">当連結会計年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額 290.62円</td> <td>1株当たり純資産額 393.95円</td> </tr> <tr> <td>1株当たり当期純利益 85.95円</td> <td>1株当たり当期純利益 127.05円</td> </tr> <tr> <td>潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 — 円</td> <td>潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 — 円</td> </tr> </tbody> </table>	前連結会計年度	当連結会計年度	1株当たり純資産額 290.62円	1株当たり純資産額 393.95円	1株当たり当期純利益 85.95円	1株当たり当期純利益 127.05円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 — 円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 — 円
前連結会計年度	当連結会計年度								
1株当たり純資産額 290.62円	1株当たり純資産額 393.95円								
1株当たり当期純利益 85.95円	1株当たり当期純利益 127.05円								
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 — 円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 — 円								

⑥ 【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	830	—	—	—
1年以内に返済予定の長期借入金	496	42	1.46	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	4,890	4,951	1.69	平成20年4月から 平成22年2月
その他の有利子負債	—	—	—	—
合計	6,216	4,993	—	—

(注) 1 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額

区分	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	24	4,926	—	—

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
1 現金及び預金		32,592		11,702	
2 売掛金		485		414	
3 有価証券	※2	—		10	
4 販売用不動産		7,488		7,903	
5 前渡金		10		62	
6 前払費用		337		425	
7 繰延税金資産		1,989		2,284	
8 短期貸付金	※1 ※7	10,098		13,985	
9 立替金	※1	4,184		3,649	
10 その他		134		75	
貸倒引当金		△8		△23	
流動資産合計		57,311	77.4	40,490	67.9
II 固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物	※2	5,177		5,299	
減価償却累計額		2,245	2,932	2,411	2,888
(2) 構築物	※2	146		136	
減価償却累計額		72	74	69	67
(3) 機械装置		20		21	
減価償却累計額		9	11	11	9
(4) 器具備品		805		844	
減価償却累計額		524	281	579	264
(5) 土地	※2	1,518		1,518	
(6) 建設仮勘定		8		—	
有形固定資産合計		4,826	6.5	4,749	8.0
2 無形固定資産					
(1) 借地権		985		985	
(2) ソフトウェア		904		878	
(3) 電話加入権		149		149	
(4) その他		0		0	
無形固定資産合計		2,040	2.7	2,013	3.4

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	※2	2,973		3,095	
(2) 関係会社株式		1,163		1,195	
(3) その他の関係会社 有価証券		—		427	
(4) 関係会社長期貸付金		580		1,710	
(5) 破産債権・更生債権 その他これらに準ずる 債権		108		90	
(6) 長期前払費用		252		511	
(7) 繰延税金資産		854		838	
(8) 差入保証金敷金	※2	2,902		3,334	
(9) 保険積立金		533		531	
(10) その他		699		730	
貸倒引当金		△173		△99	
投資その他の資産合計		9,895	13.4	12,366	20.7
固定資産合計		16,761	22.6	19,129	32.1
資産合計		74,073	100.0	59,620	100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1 買掛金		46		1,135	
2 短期借入金	※2	830		—	
3 一年以内返済予定の 長期借入金	※2	346		18	
4 未払金		3,288		2,845	
5 未払費用		656		878	
6 未払法人税等		3,719		3,314	
7 未払消費税等		369		563	
8 前受金	※1	3,043		2,389	
9 受託預り金	※1	37,270		17,479	
10 預り金		2,739		2,846	
11 賞与引当金		2,948		3,563	
12 役員賞与引当金		—		82	
13 その他		44		50	
流動負債合計		55,302	74.7	35,167	59.0
II 固定負債					
1 長期借入金		18		780	
2 退職給付引当金		3,003		3,316	
3 役員退任慰労引当金		356		332	
4 預り保証金敷金		663		776	
5 その他		205		179	
固定負債合計		4,246	5.7	5,385	9.0
負債合計		59,549	80.4	40,552	68.0
(資本の部)					
I 資本金	※4	1,396	1.9	—	—
II 資本剰余金					
1 資本準備金		944		—	
資本剰余金合計		944	1.3	—	—
III 利益剰余金					
1 利益準備金		145		—	
2 任意積立金					
別途積立金		6,000		—	
3 当期末処分利益		5,284		—	
利益剰余金合計		11,429	15.4	—	—
IV その他有価証券評価差額金		754	1.0	—	—
V 自己株式	※5	△0	△0.0	—	—
資本合計		14,524	19.6	—	—
負債資本合計		74,073	100.0	—	—

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年3月31日)		当事業年度 (平成19年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(純資産の部)					
I 株主資本					
1 資本金		—	—	1,396	2.4
2 資本剰余金					
(1) 資本準備金		—	—	944	
資本剰余金合計		—	—	944	1.6
3 利益剰余金					
(1) 利益準備金		—	—	145	
(2) その他利益剰余金					
別途積立金		—	—	8,800	
繰越利益剰余金		—	—	6,982	
利益剰余金合計		—	—	15,928	26.7
4 自己株式		—	—	△0	△0.0
株主資本合計		—	—	18,268	30.7
II 評価・換算差額等					
1 その他有価証券評価 差額金		—	—	799	1.3
評価・換算差額等合計		—	—	799	1.3
純資産合計		—	—	19,067	32.0
負債純資産合計		—	—	59,620	100.0

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		百分比 (%)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		百分比 (%)
		金額(百万円)			金額(百万円)		
VI 特別利益							
1 貸倒引当金戻入益		53			38		
2 投資有価証券売却益		15	68	0.1	—	38	0.1
VII 特別損失							
1 過年度販売用不動産 評価損		—			24		
2 関係会社整理損	※2	—			13		
3 抱合株式消滅差損	※3	—			7		
4 関係会社株式評価損	※4	142	142	0.3	—	45	0.1
税引前当期純利益			7,161	13.7		10,130	15.8
法人税、住民税及び 事業税		3,720			4,691		
法人税等調整額		△576	3,144	6.0	△309	4,381	6.8
当期純利益			4,017	7.7		5,748	9.0
前期繰越利益			1,266			—	
当期末処分利益			5,284			—	

仲介業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)			当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
人件費			13,480	52.8		15,475	53.8
諸経費							
宣伝販促費		4,678			5,052		
賃借料		2,457			2,623		
その他		4,906	12,043	47.2	5,595	13,271	46.2
合計			25,524	100.0		28,746	100.0

(注) その他の主な内訳は次のとおりであります。

前事業年度		当事業年度	
旅費交通費	911百万円	旅費交通費	938百万円
支払手数料	719	支払手数料	869
諸手数料	705	外注費	829

販売受託業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)			当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
人件費			2,336	44.7		2,129	43.8
諸経費							
販売手数料		474			379		
宣伝販促費		690			665		
外注費		1,020			972		
賃借料		311			287		
その他		393	2,890	55.3	427	2,733	56.2
合計			5,227	100.0		4,862	100.0

(注) その他の主な内訳は次のとおりであります。

前事業年度		当事業年度	
旅費交通費	127百万円	旅費交通費	113百万円
備用品費	55	備用品費	46

賃貸業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)			当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
人件費			911	25.6		1,089	25.7
諸経費							
賃借料		1,432			1,783		
外注費		586			689		
宣伝販促費		158			208		
減価償却費		117			121		
その他		348	2,643	74.4	353	3,156	74.3
合計			3,555	100.0		4,246	100.0

不動産販売業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)			当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
直接原価			5,843	91.3		10,590	93.6
人件費			248	3.9		327	2.9
諸経費			306	4.8		396	3.5
合計			6,398	100.0		11,314	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算を採用しております。

その他の事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月 31日)			当事業年度 (自 平成18年 4月 1日 至 平成19年 3月 31日)		
		金額(百万円)		構成比 (%)	金額(百万円)		構成比 (%)
人件費			111	37.2		102	42.2
諸経費							
宣伝販促費		14			14		
賃借料		24			24		
その他		150	188	62.8	100	139	57.8
合計			300	100.0		241	100.0

③ 【利益処分計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成18年6月26日)	
		金額(百万円)	
I 当期末処分利益			5,284
II 利益処分数額			
1 配当金		1,183	
2 役員賞与金		66	
(うち監査役賞与金)		(4)	
3 任意積立金			
別途積立金		2,800	4,050
III 次期繰越利益			1,234

(注) 日付は、株主総会承認日であります。

④ 【株主資本等変動計算書】

当事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

	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		別途積立金	繰越利益 剰余金	
平成18年3月31日残高(百万円)	1,396	944	944	145	6,000	5,284	11,429
事業年度中の変動額							
剰余金の配当(注)	—	—	—	—	—	△1,183	△1,183
利益処分による役員賞与(注)	—	—	—	—	—	△66	△66
利益処分による別途積立金の積立(注)	—	—	—	—	2,800	△2,800	—
当期純利益	—	—	—	—	—	5,748	5,748
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)	—	—	—	—	—	—	—
事業年度中の変動額合計(百万円)	—	—	—	—	2,800	1,698	4,498
平成19年3月31日残高(百万円)	1,396	944	944	145	8,800	6,982	15,928

	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	
平成18年3月31日残高(百万円)	△0	13,769	754	754	14,524
事業年度中の変動額					
剰余金の配当(注)	—	△1,183	—	—	△1,183
利益処分による役員賞与(注)	—	△66	—	—	△66
利益処分による別途積立金の積立(注)	—	—	—	—	—
当期純利益	—	5,748	—	—	5,748
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)	—	—	44	44	44
事業年度中の変動額合計(百万円)	—	4,498	44	44	4,543
平成19年3月31日残高(百万円)	△0	18,268	799	799	19,067

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>(1) 満期保有目的の債券 ……償却原価法(定額法)</p> <p>(2) 子会社株式 ……移動平均法による原価法</p> <p>(3) その他有価証券 時価のあるもの ……決算末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)</p> <p>時価のないもの ……移動平均法による原価法 なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)の損益のうち、当社に帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「投資有価証券」を加減する処理を行っております。</p>	<p>(1) 満期保有目的の債券 ……同左</p> <p>(2) 子会社株式 ……同左</p> <p>(3) その他有価証券及び関連会社有価証券 時価のあるもの ……決算末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)</p> <p>時価のないもの ……移動平均法による原価法 なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)の損益のうち、当社に帰属する持分相当損益を「営業収益」又は「営業原価」に計上するとともに「投資有価証券」又は「その他の関係会社有価証券」を加減する処理を行っております。</p>

項目	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
2 たな卸資産の評価基準及び評価方法	販売用不動産 ……………個別法による原価法	<p>販売用不動産 ……………個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）</p> <p>（会計方針の変更）</p> <p>「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号）が平成20年3月31日以前に開始する事業年度に係る財務諸表から適用できることになったことに伴い、当事業年度から同会計基準を適用しております。</p> <p>この結果、従来の方法によった場合に比べて、営業総利益、営業利益及び経常利益が10百万円、税引前当期純利益が35百万円減少しております。</p> <p>なお、当該会計方針の変更が当下半期に行われたのは、棚卸資産の評価に関する会計基準に係る受入準備が当下半期に整ったことによります。</p> <p>従って、当中間会計期間は従来の方法によっており、変更後の方法によった場合と比べ、当中間会計期間の営業総利益、営業利益及び経常利益は1百万円、税引前中間純利益は37百万円多く計上されております。</p>

項目	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
3 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については、定額法を採用しております。 なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。ただし、平成10年3月31日以前に取得した建物については、平成10年度税制改正前の耐用年数を適用しております。</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。</p>	<p>(1) 有形固定資産 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>
4 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支払いに備えるため、支給見込額に基づき計上しております。</p> <p>(3) _____</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支払いに備えるため、支給見込額に基づき計上しております。 (会計方針の変更) 当事業年度から「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準委員会平成17年11月29日 企業会計基準第4号)を適用しております。 この結果、従来の方法に比べて、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益が82百万円減少しております。</p>

項目	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
	<p>(4) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。 数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(3年)による定額法により発生した翌事業年度から費用処理しております。</p> <p>(会計方針の変更) 当事業年度より「『退職給付に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第3号 平成17年3月16日)及び「『退職給付に係る会計基準』の一部改正に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第7号 平成17年3月16日)を適用しております。これにより営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は108百万円増加しております。</p> <p>また、従来、退職給付に係る会計基準における数理計算上の差異の償却額を発生年度から費用処理しておりましたが、当事業年度より発生年度の翌事業年度から費用処理する方法に変更しております。この変更は、期間損益を早期に確定し決算を迅速化することを目的としております。これにより、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は125百万円減少しております。なお、この数理計算上の差異は事業年度末において認識されるため、変更後の方法によった場合における中間会計期間の損益に与える影響はありません。</p> <p>(5) 役員退任慰労引当金 役員の退任慰労金の支給に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。</p>	<p>(4) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。 過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(3年)による定額法により発生した事業年度から費用処理しております。 数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(3年)による定額法により発生した翌事業年度から費用処理しております。</p> <p>(5) 役員退任慰労引当金 同左</p>
5 リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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によっております。	同左
6 その他財務諸表作成のための重要な事項	消費税等の会計処理 税抜方式としております。なお、資産等に係る控除対象外の消費税及び地方消費税は、発生した事業年度の期間費用としております。	消費税等の会計処理 同左

(会計方針の変更)

前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等)</p> <p>当事業年度から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>なお、従来の「資本の部」の合計に相当する金額は19,067百万円であります。</p> <p>また、財務諸表等規則の改正により、当事業年度における財務諸表は、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p> <p>(企業結合に係る会計基準等)</p> <p>当事業年度から「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成15年10月31日)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月27日 企業会計基準第7号)並びに「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準委員会 最終改正平成18年12月22日 企業会計基準適用指針第10号)を適用しております。</p> <p>なお、これによる損益に与える影響はありません。</p>

(表示方法の変更)

前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>(損益計算書)</p> <p>1 前事業年度において、独立科目で区分掲記していた「貸倒引当金繰入額」(当事業年度3百万円)は、営業外費用総額の100分の10以下であるため、営業外費用の「その他」に含めております。</p>	<p>(損益計算書)</p> <p>1 当事業年度において、「貸倒引当金繰入額」の金額が営業外費用総額の100分の10を超えたため、区分掲記しております。なお、前事業年度の営業外費用の「その他」に含まれている「貸倒引当金繰入額」は3百万円であります。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成18年3月31日)	当事業年度 (平成19年3月31日)																																										
<p>※1 関係会社に対する資産及び負債 区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">立替金</td> <td style="text-align: right;">1,355百万円</td> </tr> <tr> <td>前受金</td> <td style="text-align: right;">520</td> </tr> <tr> <td>受託預り金</td> <td style="text-align: right;">1,645</td> </tr> </table> <p>※2 担保資産</p> <p>(1) 投資有価証券 686百万円 差入保証金敷金 10 宅地建物取引業法及び信託業法に基づく営業保証金として供託しているものであります。</p> <p>(2) 建物 798百万円 構築物 5 土地 1,069 (対応する債務) 短期借入金 220百万円 1年以内返済予定の長期借入金 180 なお、上記の建物、構築物及び土地については、根抵当権(極度額900百万円)が設定されております。</p> <p>3 保証債務</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">被保証者</th> <th style="width: 20%;">保証金額 (百万円)</th> <th style="width: 60%;">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;">68</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;">1,543</td> <td>つなぎ住宅ローンの保証</td> </tr> <tr> <td>リバブルアセットマネジメント(株)</td> <td style="text-align: center;">5,022</td> <td>不動産購入時借入の保証</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">6,634</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>※4 会社が発行する株式 普通株式 49,000千株 発行済株式総数 普通株式 16,000千株</p> <p>※5 自己株式の保有数 普通株式 204株</p> <p>6 配当制限 有価証券の時価評価により、純資産額が754百万円増加しております。 なお、当該金額は商法施行規則第124条第3号の規定により、配当に充当することが制限されております。</p> <p>※7 短期貸付金は現先取引によるものであります。 この取引による担保受入金融資産(債券)の期末時価は10,097百万円であります。</p>	立替金	1,355百万円	前受金	520	受託預り金	1,645	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	68	住宅ローンの保証	つなぎ住宅ローン利用顧客	1,543	つなぎ住宅ローンの保証	リバブルアセットマネジメント(株)	5,022	不動産購入時借入の保証	合計	6,634	—	<p>※1 関係会社に対する資産及び負債 区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期貸付金</td> <td style="text-align: right;">4,000百万円</td> </tr> <tr> <td>立替金</td> <td style="text-align: right;">1,265</td> </tr> <tr> <td>受託預り金</td> <td style="text-align: right;">2,475</td> </tr> </table> <p>※2 担保資産</p> <p>(1) 有価証券 10百万円 投資有価証券 675 差入保証金敷金 10 宅地建物取引業法及び信託業法に基づく営業保証金として供託しているものであります。</p> <p>3 保証債務</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">被保証者</th> <th style="width: 20%;">保証金額 (百万円)</th> <th style="width: 60%;">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;">42</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;">138</td> <td>つなぎ住宅ローンの保証</td> </tr> <tr> <td>リバブルアセットマネジメント(株)</td> <td style="text-align: center;">4,195</td> <td>不動産購入時借入の保証</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">4,375</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>※4 _____</p> <p>※5 _____</p> <p>6 _____</p> <p>※7 短期貸付金のうち、9,985百万円は現先取引によるものであります。 この取引による担保受入金融資産(債券)の期末時価は9,988百万円であります。</p>	短期貸付金	4,000百万円	立替金	1,265	受託預り金	2,475	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	42	住宅ローンの保証	つなぎ住宅ローン利用顧客	138	つなぎ住宅ローンの保証	リバブルアセットマネジメント(株)	4,195	不動産購入時借入の保証	合計	4,375	—
立替金	1,355百万円																																										
前受金	520																																										
受託預り金	1,645																																										
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	68	住宅ローンの保証																																									
つなぎ住宅ローン利用顧客	1,543	つなぎ住宅ローンの保証																																									
リバブルアセットマネジメント(株)	5,022	不動産購入時借入の保証																																									
合計	6,634	—																																									
短期貸付金	4,000百万円																																										
立替金	1,265																																										
受託預り金	2,475																																										
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	42	住宅ローンの保証																																									
つなぎ住宅ローン利用顧客	138	つなぎ住宅ローンの保証																																									
リバブルアセットマネジメント(株)	4,195	不動産購入時借入の保証																																									
合計	4,375	—																																									

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																																																						
<p>※1 販売費に属する費用のおおよその割合は6%であり、一般管理費に属する費用のおおよその割合は94%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>役員報酬</td><td style="text-align: right;">227百万円</td></tr> <tr><td>給料手当賞与</td><td style="text-align: right;">922</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">131</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">20</td></tr> <tr><td>役員退任慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">52</td></tr> <tr><td>厚生福利費</td><td style="text-align: right;">309</td></tr> <tr><td>宣伝販促費</td><td style="text-align: right;">419</td></tr> <tr><td>賃借料</td><td style="text-align: right;">294</td></tr> <tr><td>諸手数料</td><td style="text-align: right;">250</td></tr> <tr><td>外注費</td><td style="text-align: right;">311</td></tr> <tr><td>採用研修費</td><td style="text-align: right;">309</td></tr> <tr><td>租税公課</td><td style="text-align: right;">212</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">231</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">2</td></tr> </table> <p>※2 _____</p> <p>※3 _____</p> <p>※4 関係会社株式評価損 東急リバブル九州(株)の株式評価損であります。</p>	役員報酬	227百万円	給料手当賞与	922	賞与引当金繰入額	131	退職給付費用	20	役員退任慰労引当金繰入額	52	厚生福利費	309	宣伝販促費	419	賃借料	294	諸手数料	250	外注費	311	採用研修費	309	租税公課	212	減価償却費	231	貸倒引当金繰入額	2	<p>※1 販売費に属する費用のおおよその割合は9%であり、一般管理費に属する費用のおおよその割合は91%であります。主要な費目及び金額は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>給料手当賞与</td><td style="text-align: right;">1,039百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">177</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">82</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">15</td></tr> <tr><td>役員退任慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">48</td></tr> <tr><td>厚生福利費</td><td style="text-align: right;">333</td></tr> <tr><td>宣伝販促費</td><td style="text-align: right;">581</td></tr> <tr><td>賃借料</td><td style="text-align: right;">306</td></tr> <tr><td>諸手数料</td><td style="text-align: right;">280</td></tr> <tr><td>外注費</td><td style="text-align: right;">373</td></tr> <tr><td>採用研修費</td><td style="text-align: right;">380</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">190</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">20</td></tr> </table> <p>※2 関係会社整理損 エリアネット(株)の清算による損失であります。</p> <p>※3 抱合株式消滅差損 財務諸表提出会社が、横浜住宅販売(株)を吸収合併したことによる損失であります。</p> <p>※4 _____</p>	給料手当賞与	1,039百万円	賞与引当金繰入額	177	役員賞与引当金繰入額	82	退職給付費用	15	役員退任慰労引当金繰入額	48	厚生福利費	333	宣伝販促費	581	賃借料	306	諸手数料	280	外注費	373	採用研修費	380	減価償却費	190	貸倒引当金繰入額	20
役員報酬	227百万円																																																						
給料手当賞与	922																																																						
賞与引当金繰入額	131																																																						
退職給付費用	20																																																						
役員退任慰労引当金繰入額	52																																																						
厚生福利費	309																																																						
宣伝販促費	419																																																						
賃借料	294																																																						
諸手数料	250																																																						
外注費	311																																																						
採用研修費	309																																																						
租税公課	212																																																						
減価償却費	231																																																						
貸倒引当金繰入額	2																																																						
給料手当賞与	1,039百万円																																																						
賞与引当金繰入額	177																																																						
役員賞与引当金繰入額	82																																																						
退職給付費用	15																																																						
役員退任慰労引当金繰入額	48																																																						
厚生福利費	333																																																						
宣伝販促費	581																																																						
賃借料	306																																																						
諸手数料	280																																																						
外注費	373																																																						
採用研修費	380																																																						
減価償却費	190																																																						
貸倒引当金繰入額	20																																																						

(株主資本等変動計算書関係)

当事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

1 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	204	—	—	204

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)				当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)			
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引				リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引			
1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				1 リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)
車両運搬具	30	12	17	車両運搬具	30	18	11
器具備品	612	242	369	器具備品	639	325	313
合計	642	255	387	合計	670	344	325
<p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p>				同左			
2 未経過リース料期末残高相当額				2 未経過リース料期末残高相当額			
1年内 147百万円				1年内 150百万円			
1年超 239				1年超 174			
合計 387百万円				合計 325百万円			
<p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p>				同左			
3 支払リース料及び減価償却費相当額				3 支払リース料及び減価償却費相当額			
支払リース料 170百万円				支払リース料 159百万円			
減価償却費相当額 170				減価償却費相当額 159			
4 減価償却費相当額の算定方法				4 減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				同左			

(有価証券関係)

前事業年度(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

子会社株式で時価のあるものはありません。

当事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

子会社株式及び関連会社有価証券で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成18年3月31日)	当事業年度 (平成19年3月31日)																																																																
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>前受幹旋手数料</td><td style="text-align: right;">285百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入限度超過額</td><td style="text-align: right;">50</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">1,196</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">95</td></tr> <tr><td>未払社会保険料</td><td style="text-align: right;">110</td></tr> <tr><td>退職給付引当金繰入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,168</td></tr> <tr><td>役員退任慰労引当金</td><td style="text-align: right;">144</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">288</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">194</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;"><u>3,536百万円</u></td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;"><u>△96</u></td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;"><u>3,439百万円</u></td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>前払年金費用</td><td style="text-align: right;">△79</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">△515</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;"><u>△595百万円</u></td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;"><u>2,844百万円</u></td></tr> </table>	前受幹旋手数料	285百万円	貸倒引当金繰入限度超過額	50	賞与引当金	1,196	販売用不動産評価損	95	未払社会保険料	110	退職給付引当金繰入限度超過額	1,168	役員退任慰労引当金	144	未払事業税	288	その他	194	繰延税金資産小計	<u>3,536百万円</u>	評価性引当額	<u>△96</u>	繰延税金資産合計	<u>3,439百万円</u>	前払年金費用	△79	その他有価証券評価差額金	△515	繰延税金負債合計	<u>△595百万円</u>	繰延税金資産の純額	<u>2,844百万円</u>	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>前受幹旋手数料</td><td style="text-align: right;">332百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">40</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">1,446</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">106</td></tr> <tr><td>未払社会保険料</td><td style="text-align: right;">137</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">1,346</td></tr> <tr><td>役員退任慰労引当金</td><td style="text-align: right;">134</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">261</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">137</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;"><u>3,943百万円</u></td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;"><u>△91</u></td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;"><u>3,852百万円</u></td></tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>前払年金費用</td><td style="text-align: right;">△182</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">△546</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;"><u>△728百万円</u></td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;"><u>3,123百万円</u></td></tr> </table>	前受幹旋手数料	332百万円	貸倒引当金	40	賞与引当金	1,446	販売用不動産評価損	106	未払社会保険料	137	退職給付引当金	1,346	役員退任慰労引当金	134	未払事業税	261	その他	137	繰延税金資産小計	<u>3,943百万円</u>	評価性引当額	<u>△91</u>	繰延税金資産合計	<u>3,852百万円</u>	前払年金費用	△182	その他有価証券評価差額金	△546	繰延税金負債合計	<u>△728百万円</u>	繰延税金資産の純額	<u>3,123百万円</u>
前受幹旋手数料	285百万円																																																																
貸倒引当金繰入限度超過額	50																																																																
賞与引当金	1,196																																																																
販売用不動産評価損	95																																																																
未払社会保険料	110																																																																
退職給付引当金繰入限度超過額	1,168																																																																
役員退任慰労引当金	144																																																																
未払事業税	288																																																																
その他	194																																																																
繰延税金資産小計	<u>3,536百万円</u>																																																																
評価性引当額	<u>△96</u>																																																																
繰延税金資産合計	<u>3,439百万円</u>																																																																
前払年金費用	△79																																																																
その他有価証券評価差額金	△515																																																																
繰延税金負債合計	<u>△595百万円</u>																																																																
繰延税金資産の純額	<u>2,844百万円</u>																																																																
前受幹旋手数料	332百万円																																																																
貸倒引当金	40																																																																
賞与引当金	1,446																																																																
販売用不動産評価損	106																																																																
未払社会保険料	137																																																																
退職給付引当金	1,346																																																																
役員退任慰労引当金	134																																																																
未払事業税	261																																																																
その他	137																																																																
繰延税金資産小計	<u>3,943百万円</u>																																																																
評価性引当額	<u>△91</u>																																																																
繰延税金資産合計	<u>3,852百万円</u>																																																																
前払年金費用	△182																																																																
その他有価証券評価差額金	△546																																																																
繰延税金負債合計	<u>△728百万円</u>																																																																
繰延税金資産の純額	<u>3,123百万円</u>																																																																
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.6%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">2.2</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.7</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">0.8</td></tr> <tr><td>I T投資促進税制</td><td style="text-align: right;">△0.4</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△0.0</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;"><u>43.9%</u></td></tr> </table>	法定実効税率	40.6%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	2.2	住民税均等割	0.7	評価性引当額	0.8	I T投資促進税制	△0.4	その他	△0.0	税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>43.9%</u>	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.6%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">1.9</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.5</td></tr> <tr><td>役員賞与引当金</td><td style="text-align: right;">0.3</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△0.0</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;"><u>43.3%</u></td></tr> </table>	法定実効税率	40.6%	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	1.9	住民税均等割	0.5	役員賞与引当金	0.3	その他	△0.0	税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>43.3%</u>																																		
法定実効税率	40.6%																																																																
(調整)																																																																	
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.2																																																																
住民税均等割	0.7																																																																
評価性引当額	0.8																																																																
I T投資促進税制	△0.4																																																																
その他	△0.0																																																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>43.9%</u>																																																																
法定実効税率	40.6%																																																																
(調整)																																																																	
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.9																																																																
住民税均等割	0.5																																																																
役員賞与引当金	0.3																																																																
その他	△0.0																																																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>43.3%</u>																																																																

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
1株当たり純資産額	903.63円	1株当たり純資産額	1,191.74円
1株当たり当期純利益	246.96円	1株当たり当期純利益	359.30円

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。

2 算出上の基礎

(1) 1株当たり純資産

	前事業年度 (平成18年3月31日)	当事業年度 (平成19年3月31日)
貸借対照表の純資産の部の合計額 (百万円)	—	19,067
普通株式に係る純資産額(百万円)	—	19,067
普通株式の発行済株式数(千株)	—	16,000
普通株式の自己株式数(千株)	—	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)	—	15,999

(2) 1株当たり当期純利益

	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
損益計算書上の当期純利益(百万円)	4,017	5,748
普通株式に係る当期純利益(百万円)	3,951	5,748
普通株主に帰属しない金額(百万円)	66	—
(うち利益処分による役員賞与金)	(66)	(—)
普通株式の期中平均株式数(千株)	15,999	15,999

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)								
	<p>(株式分割)</p> <p>平成19年5月11日開催の取締役会において、株式の分割に関し、以下のとおり決議しております。</p> <p>1 株式分割の目的</p> <p>株式分割により、株式1株当たりの投資金額を引き下げ、株式の流動化の向上及び投資家層の拡大を図ることを目的としております。</p> <p>2 株式分割の概要</p> <p>(1) 分割の方法</p> <p>平成19年5月31日最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載された株主の所有株式数を、1株につき3株の割合をもって分割いたします。</p> <p>(2) 分割により増加する株式数</p> <p>株式分割前の当社発行済株式総数 16,000千株 今回の分割により増加する株式数 32,000千株 株式分割後の当社発行済株式総数 48,000千株</p> <p>3 株式分割の日程</p> <p>株式分割基準日 平成19年5月31日 効力発生日 平成19年6月1日 株券交付日 平成19年7月20日</p> <p>4 その他</p> <p>当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度における1株当たり情報及び当該株式分割が当期首に行われたと仮定した場合の当事業年度における1株当たり情報は、それぞれ以下のとおりであります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">前事業年度</th> <th style="text-align: center;">当事業年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額 301.21円</td> <td>1株当たり純資産額 397.25円</td> </tr> <tr> <td>1株当たり当期純利益 82.32円</td> <td>1株当たり当期純利益 119.77円</td> </tr> <tr> <td>潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 — 円</td> <td>潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 — 円</td> </tr> </tbody> </table>	前事業年度	当事業年度	1株当たり純資産額 301.21円	1株当たり純資産額 397.25円	1株当たり当期純利益 82.32円	1株当たり当期純利益 119.77円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 — 円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 — 円
前事業年度	当事業年度								
1株当たり純資産額 301.21円	1株当たり純資産額 397.25円								
1株当たり当期純利益 82.32円	1株当たり当期純利益 119.77円								
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 — 円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 — 円								

⑤ 【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価証券	その他有価証券	(株)東急コミュニティー	350,000	1,235
		(株)東急ハンズ	350,000	290
		昭栄(株)	17,424	59
		(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	23.73	31
		(株)モリモト	3,600	9
		不動産信用保証(株)	500	5
		(株)T&Dホールディングス	825	6
計		722,372.73	1,637	

【債券】

銘柄		券面総額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	
有価証券	満期保有 目的の債券	第123回 割引国債	10	10
		小計	10	10
投資有価証券	満期保有 目的の債券	第30回 割引国債	45	44
		第37回 割引国債	285	281
		第40回 割引国債	40	39
		第47回 割引国債	230	227
		第49回 割引国債	105	102
		小計	705	695
	その他有価証券 (利付少人数 私募債)	(株)サタスイングレイト	10	10
小計	10	10		
計		725	715	

【その他】

種類及び銘柄		投資口数等	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価証券	その他有価証券 (匿名組合出資 金)	(有)ジャパンバリューアッドファンド ワン	6口	188
		(有)アメジストリアルティ	—	416
		(有)アールティイーインベストメント	—	94
		(有)ミシガン	—	53
計		—	752	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	5,177	321	199	5,299	2,411	271	2,888
構築物	146	2	12	136	69	6	67
機械装置	20	0	—	21	11	2	9
器具備品	805	90	52	844	579	90	264
土地	1,518	0	—	1,518	—	—	1,518
建設仮勘定	8	—	8	—	—	—	—
有形固定資産計	7,677	416	272	7,820	3,071	371	4,749
無形固定資産							
借地権	985	—	—	985	—	—	985
ソフトウェア	1,538	232	290	1,481	602	258	878
電話加入権	149	0	—	149	—	—	149
その他の 無形固定資産	0	—	—	0	0	0	0
無形固定資産計	2,674	232	290	2,617	603	258	2,013
長期前払費用	252	286	26	511	—	—	511

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	181	29	43	44	123
賞与引当金	2,948	3,563	2,948	—	3,563
役員賞与引当金	—	82	—	—	82
役員退任慰労引当金	356	48	72	—	332

(注) 貸倒引当金の当期減少額(その他)の金額のうち36百万円は債権の回収による取崩額、7百万円は一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 資産の部

a 現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	330
預金	
当座預金	349
普通預金	11,021
別段預金	0
小計	11,372
合計	11,702

b 売掛金

(事業別内訳)

内容	金額(百万円)
仲介	130
販売受託	214
賃貸	25
不動産販売	37
その他	5
合計	414

(相手先別内訳)

相手先	金額(百万円)
(株)ユニチカエステート	57
東急不動産(株)	53
新星和不動産(株)	40
東京建物(株)	30
東京急行電鉄(株)	29
その他	203
合計	414

(期中発生・回収・滞留状況)

期首残高 (百万円) (A)	当期発生高 (百万円) (B)	当期回収高 (百万円) (C)	当期末残高 (百万円) (D)	回収率(%)	滞留期間(日)
				$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A+D) \div 2}{B} \times 365$
485	54,022	54,093	414	99.2	3.0

(注) 消費税等の会計処理は、税抜方式を採用しておりますが、上記の金額には消費税等が含まれております。

c 販売用不動産

(区分別内訳)

区分	面積(m ²)	金額(百万円)
土地	688,777.78	1,470
戸建	(土地) 25,766.99	741
	(建物) 10,804.62	284
マンション	(土地) 10,103.08	2,733
	(建物) 33,630.19	2,093
ビル	(土地) 2,922.28	101
	(建物) 5,664.12	478
合計	—	7,903

(地域別内訳)

地域	面積		金額		
	土地(m ²)	建物(m ²)	土地(百万円)	建物(百万円)	合計(百万円)
北海道地方	10,021.02	7,979.32	133	2	135
東北地方	10,612.50	4,146.70	103	16	119
関東地方	17,042.06	34,104.87	3,754	2,041	5,795
中部地方	13,829.47	2,786.66	405	19	424
近畿地方	4,008.93	3,530.57	401	296	698
中国地方	659,648.34	5,163.96	174	467	642
四国地方	1,256.70	726.04	33	12	46
九州地方	11,151.11	407.31	41	—	41
合計	727,570.13	58,845.43	5,047	2,856	7,903

d 短期貸付金

区分	金額(百万円)
現先取引	9,985
キャッシュ・マネジメント・システム(東急不動産株)	4,000
合計	13,985

e 立替金

内容	金額(百万円)
仲介	0
販売受託	2,037
賃貸	1,221
その他	390
合計	3,649

f 差入保証金敷金

内容	金額(百万円)
営業店舗関係	2,819
賃貸業物件	490
その他	24
合計	3,334

② 負債の部

a 買掛金

相手先名	金額(百万円)
戸田建設株	1,083
各都道府県税事務所	42
株横松建築設計事務所	10
その他	0
合計	1,135

b 未払法人税等

区分	金額(百万円)
法人税	2,181
住民税	488
事業税	644
合計	3,314

c 受託預り金

相手先名	金額(百万円)
安田不動産(株)	4,276
阪急不動産(株)	3,838
オリックス・リアルエステート(株)	3,786
東京急行電鉄(株)	1,354
東急不動産(株)	1,121
その他	3,103
合計	17,479

d 退職給付引当金

区分	金額(百万円)
退職給付債務	4,523
前払年金費用	449
未認識数理計算上の差異	332
未認識過去勤務債務	△14
年金資産	△1,973
合計	3,316

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
株券の種類	100株券、500株券、1,000株券、10,000株券、100,000株券
剰余金の配当の基準日	9月30日、3月31日
1単元の株式数	100株
株式の名義書換	
取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
株主名簿管理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	印紙税相当額
単元未満株式の買取	
取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
株主名簿管理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告とする。ただし事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 なお、電子公告は当社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりであります。 http://www.livable.co.jp/
株主に対する特典(注)2	(1) 対象株主 毎年9月30日現在の株主名簿及び実質株主名簿に記載又は記録された1単元(100株)以上保有の株主 (2) 優待内容 ①100～499株保有株主 3,000円相当の商品(年1回) ②500株以上保有株主 5,000円相当の商品(年1回)

(注) 1 当社は、単元未満株式の権利に関して、以下のとおり定款に定めております。

当社の株主（実質株主を含む。以下同じ。）は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて、募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

2 平成19年5月11日開催の取締役会決議により、株主優待制度の内容を以下のとおり変更いたしました。

1 変更理由

- (1) 平成19年5月31日を基準日とする株式分割（1株につき3株の割合をもって分割）及び中間配当の実施に伴い、株主優待制度の見直しを行う。

2 変更内容

- (1) 対象株主 毎年3月31日現在の株主名簿及び実質株主名簿に記載又は記録された1単元（100株）以上保有の株主
- (2) 優待内容 ①100～999株保有株主 3,000円相当の商品（年1回）
②1,000株以上保有株主 5,000円相当の商品（年1回）

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、証券取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- | | | | |
|-------------------------|----------------|-----------------------------|--------------------------|
| (1) 有価証券報告書
及びその添付書類 | 事業年度
(第36期) | 自 平成17年4月1日
至 平成18年3月31日 | 平成18年6月26日
関東財務局長に提出 |
| (2) 半期報告書 | (第37期中) | 自 平成18年4月1日
至 平成18年9月30日 | 平成18年12月18日
関東財務局長に提出 |

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。

独立監査人の監査報告書

平成18年 6 月 26 日

東急リバブル株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 富 山 兼 忠 ㊞

指定社員
業務執行社員 公認会計士 那 須 伸 裕 ㊞

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「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17年4月1日から平成18年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この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連結財務諸表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、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、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の平成18年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フロー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。

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

※ 上記は、監査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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成19年 6 月25日

東急リバブル株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 富 山 兼 忠 ㊞

指定社員
業務執行社員 公認会計士 那 須 伸 裕 ㊞

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「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18年4月1日から平成19年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、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、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この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連結財務諸表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、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、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の平成19年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フロー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。

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

※ 上記は、監査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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成18年 6月26日

東急リバブル株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 富 山 兼 忠 ⑨

指定社員
業務執行社員 公認会計士 那 須 伸 裕 ⑨

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「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17年4月1日から平成18年3月31日までの第36期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この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財務諸表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、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東急リバブル株式会社の平成18年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績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。

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

※ 上記は、監査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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成19年 6月25日

東急リバブル株式会社

取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 富 山 兼 忠 ㊞

指定社員
業務執行社員 公認会計士 那 須 伸 裕 ㊞

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「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18年4月1日から平成19年3月31日までの第37期事業年度の財務諸表、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附属明細表について監査を行った。この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財務諸表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、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、東急リバブル株式会社の平成19年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績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。

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

※ 上記は、監査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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。