

■株主メモ

事業年度	4月1日～翌年3月31日
定時株主総会	6月
基準日	定時株主総会の議決権 3月31日
	期末配当 3月31日
	中間配当 9月30日
公告方法	電子公告により行います。 (http://www.tokyu-com.co.jp/)
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
郵便物送付先	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部
電話照会先	電話 0120-78-2031(フリーダイヤル) 取次事務は中央三井信託銀行株式会社の全国各支店並びに、日本証券代行株式会社の本店及び全国各支店で行っております。

住所変更、単元未満株式の買取等のお申出先について
株主様の口座のある証券会社にお申出ください。
なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました株主様は、特別口座の口座管理機関である中央三井信託銀行株式会社にお申出ください。

未払配当金の支払いについて
株主名簿管理人である中央三井信託銀行株式会社にお申出ください。

特別口座で株式をご所有の株主様へ
特別口座では株式の売買が制限されており、そのままではご所有の株式を証券市場で売却することができません。
市場売却にあたっては、ご所有の株式を「特別口座」から証券会社等の口座(「一般口座」)に振り替えていただく必要があります。
「特別口座」から「一般口座」への振り替えをご希望の株主様は、特別口座の口座管理機関である中央三井信託銀行株式会社にお申出ください。

「配当金計算書」について
配当金支払いの際、送付している「配当金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねております。確定申告を行う際は、その添付資料としてご使用いただくことができます。
なお、配当金領収証にて配当金をお受取りの株主様につきましても、本年より配当支払いの都度「配当金計算書」を同封させていただきます。



企業ビジョン「TOKYU COMMUNITY WAY」



ロゴマークの意味

- 「安心」をベースに、「安全・快適」、「上質」の3つのステージを通じて、お客様とともに、より良い未来価値を創造していく事を、形の広がりカラーグラデーションで表しています。
- 3つの形の要素には「人と社会と環境」の調和の意味もこめています。
- 無限大の形は東急コミュニティーとお客様との「信頼と絆」、そしてその広がりを表しています。

未来価値創造のベストパートナーを目指して



代表取締役社長

中村 元宣

株主の皆様へ

株主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

ここに、第41期(平成22年3月期)の報告書をお届けするにあたり、ご挨拶を申し上げます。

当期における国内景気は、一部に持ち直しの兆しが見られましたが、デフレ懸念の高まりなどの影響から、総じて力強さを欠く状況で推移いたしました。管理業界におきましても、分譲マンション販売戸数の長引く低迷や企業収益の悪化などの影響を受け、引き続き厳しい事業環境が継続しております。

当社グループといたしましては、競合他社との差別化などによるブランド力の向上を図るとともに、業務・サービス品質を維持したカスタマネジメントの強化、工事業の受注拡大、指定管理者制度・PFI事業・市街地再開発への取り組み強化などに注力し、事業競争力を強化してまいります。

当社は、おかげさまで本年4月をもちまして創立40周年を迎えました。今後より一層、内部統制及びコンプライアンス体制の強化を推進するなど、企業価値向上に全社一丸となって邁進してまいります。

株主の皆様におかれましては、引き続き倍旧のご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

平成22年6月

Financial Highlights

連結財務ハイライト

売上高

(単位:百万円)



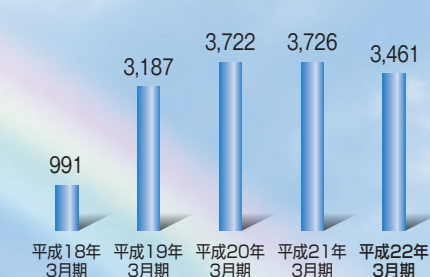
経常利益

(単位:百万円)



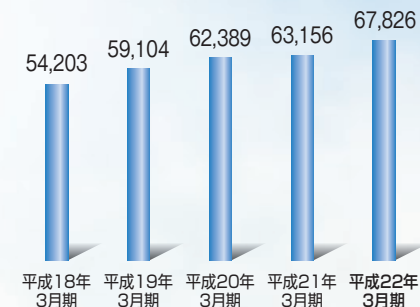
当期純利益

(単位:百万円)



総資産

(単位:百万円)



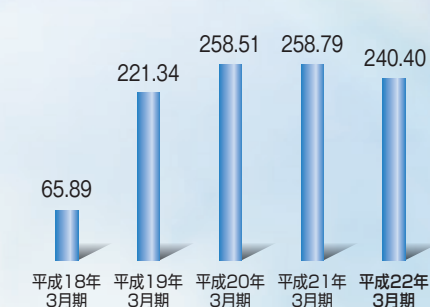
純資産

(単位:百万円)



1株当たり当期純利益

(単位:円)



(注)1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式総数により算出しております。

決算サマリー

売上高

1,120億81百万円

営業利益

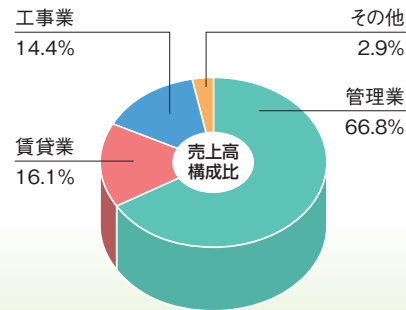
59億円

経常利益

59億98百万円

当期純利益

34億61百万円



※消去(セグメント間内部売上高) △244百万円 構成比 △0.2%

当連結会計年度の我が国経済は、一部に輸出の回復や経済対策の効果による持ち直しの兆しが見られましたが、厳しい雇用・所得環境、デフレ懸念の高まりなどの影響から、総じて力強さを欠く状況で推移いたしました。

このような状況のもと、当社グループは、競合他社との差別化などによるブランド力の向上を図るとともに、業務・サービス品質を維持したコストマネジメントの強化、工事業の受注拡大、公共施設の管理・運営などに民間企業のノウハウを活用する指定管理者制度・PFI事業・市街地再開発への取り組み強化などに注力し、受注拡大に向けた積極的な営業活動を展開してまいりました。

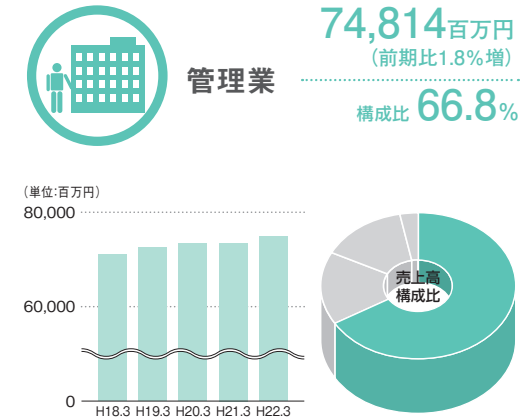
特に指定管理者制度・市街地再開発におきましては、公共投資の削減が進む中、当社の管理運営実績を活かした提案により、順調に受注を拡大いたしました。

その結果、当連結会計年度の売上高は1,120億81百万円(前期比2.1%増)となりましたが、賃貸業において匿名組合出資金の評価損を計上したことから、営業利益は59億円(前期比6.7%減)、経常利益は59億98百万円(前期比7.1%減)、当期純利益は34億61百万円(前期比7.1%減)となりました。

利益配分に関する基本方針及び当期の配当

当社は、安定的な経営基盤の確保と株主に対して長期的に企業価値を高めることに努めており、利益配分については、中長期的な再投資のための内部資金の確保を考慮しつつ、利益水準及び配当性向等を総合的に勘案し検討することとしております。内部資金につきましては、事業・利益の拡大への相乗的効果を狙いとし、企業価値の最大化に向けた経営戦略の実現のために活用してまいります。

上記方針に基づき、当期の年間配当金は1株当たり72円(中間配当金36円、期末配当金36円)とさせていただきます。また、次期の配当につきましては、年間配当金を1株当たり72円(中間配当金36円、期末配当金36円)とすることを予定しております。



事業の概況 管理業におきましては、分譲マンション販売戸数の長引く低迷や、企業収益の悪化を背景としたビル稼働率の悪化が進行し、事業環境は引き続き厳しい状況で推移いたしました。

マンション管理におきましては、指定管理者制度及び市街地再開発による高層マンションの受注に向けて取り組むとともに、コストマネジメントの強化を推進してまいりました。

また、平成21年10月より、お客様一次対応時の到着時間短縮による業務品質の向上を目的として、首都圏全支店で緊急対応の執行体制再編を実施いたしました。

ビル管理におきましては、価格競争力の強化、技術力・サービスなどの品質の確保に努めてまいりました。

また、オフィスビル・商業施設などを中心に新規案件の開拓に努めるとともに、市街地再開発などの大型プロジェクトやPFI事業にも取り組んでまいりました。

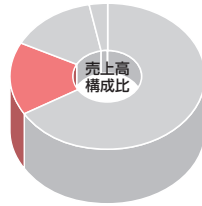
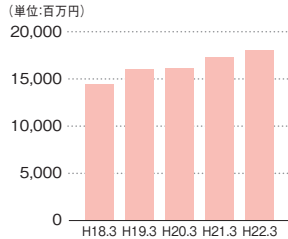
事業内容

マンション、ビル等建物・施設の事務管理、設備管理、清掃、保安警備、フロントサービスその他総合的な管理運営業務



賃貸業

18,093百万円
(前期比4.2%増)
構成比 16.1%



事業の概況 賃貸業におきましては、企業の経営合理化による事務所統合・移転などから稼働率が低下するとともに、新規募集賃料・既存テナント改定賃料の下落傾向が継続するなど、厳しい事業環境で推移いたしました。

このような状況のもと、既存テナントの満足度を高める運営を強化するとともに、物件特性及びマーケット環境を的確に捉えた新規テナントへの戦略的な営業活動を実施し、早期の稼働率向上・維持を図ってまいりました。

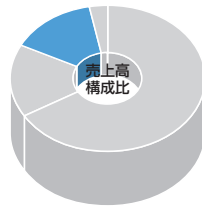
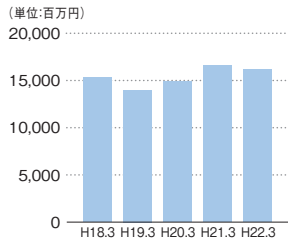
事業内容

マンション、ビル等建物・施設の賃貸運営業務、貸会議室の運営業務



工事業

16,162百万円
(前期比2.7%減)
構成比 14.4%



事業の概況 工事業におきましては、激しい価格競争の中、市況の悪化及び消費マインドの冷え込みを受け、厳しい事業環境で推移いたしました。

マンション共用部分工事におきましては、市場への新規参入が増加したことから、改修計画提案力の強化に取り組み、建物の経年劣化に対応する適時適切な修繕工事、及び資産価値向上のための改良工事を実施してまいりました。

マンション専有部分工事におきましては、大型物件における住まいの相談会の展開や、リピーター獲得に向けたアフターフォローの強化を実施してまいりました。

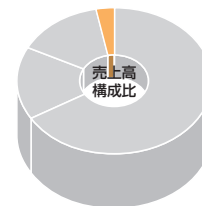
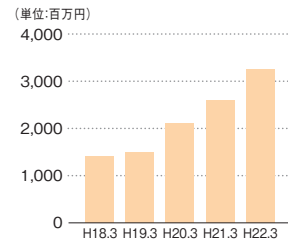
事業内容

マンション、ビル共用部分の建物・設備改修工事、マンション専有部分のリフォーム工事、オフィス内の改装工事の請負業務



その他

3,254百万円
(前期比22.5%増)
構成比 2.9%



事業の概況 その他の事業におきましては、マンション生活関連サービスとしての不動産流通業、損害保険代理業、ビルテナントに対するオフィス関連サービス業、ホテルタイプの地域コミュニティ施設の運営、集合住宅等における熱供給業、リノベーション事業(マンション住戸にリフォームを施し、付加価値をつけて販売する事業)など周辺事業の強化に努めてまいりました。

特にリノベーション事業におきましては、当社管理受託物件はもとより、仲介会社からの物件情報取得を開始するとともに、築年数の浅い物件に対する部分リフォームの開始により物件の購入基準を広げ、事業の拡大に取り組んでまいりました。

事業内容

不動産の売買・賃貸の仲介、不動産の販売、オフィス関連サービス、ホテルタイプの地域コミュニティ施設の運営、熱供給業

経営戦略と対処すべき課題

今後の見通しにつきましては、デフレ懸念や、依然としてマンション・ビルの新規供給量が低い水準にあることなどの影響から、事業環境は当面、予断を許さない状況で推移すると予想されます。

当社グループといたしましては、このような状況に対処するため、公共施設における指定管理者制度・PFI事業・市街地再開発への取り組みを継続するほか、工事・営繕の受注拡大、コストの削減、競合他社との差別化に取り組んでまいります。

平成22年度の管理開始物件といたしまして、「戸塚西口共同ビル(愛称:トツカーナ)」、「参議院新議員会館」、「二子玉川ライズ タワー&レジデンス」な

ど、大型物件の管理開始を順次予定しており、事業の拡大を引き続き図ってまいります。

また、平成22年4月に、当社は首都圏における工事業の執行体制再編を実施いたしました。新体制のもと、お客様に対する提案力の強化、並びに技術力・品質の向上に努めてまいります。

当社は、本年4月をもちまして創立40周年を迎えました。今後より一層、内部統制及びコンプライアンス体制の強化を推進するとともに、CO₂排出削減などの環境対策にも取り組み、企業価値の向上に全社一丸となって邁進してまいります。

主なトピックス

創業



東急田園都市線青葉台で創業。設立にあたって東急不動産から引き継いだ受託管理物件は28件。月額管理費700万円余からスタートした。

技術センター開設



ビルの高機能化・複合化に伴い、ビル管理のための優秀な人材を育成する、実践的な研究所を目的して設立。平成3年には職業訓練校として東京都より認可。海外研修生の受入も行うなど、管理業の基盤「人材」育成の拠点として、業界の先駆けとなる施設になった。

東京証券取引所二部に上場

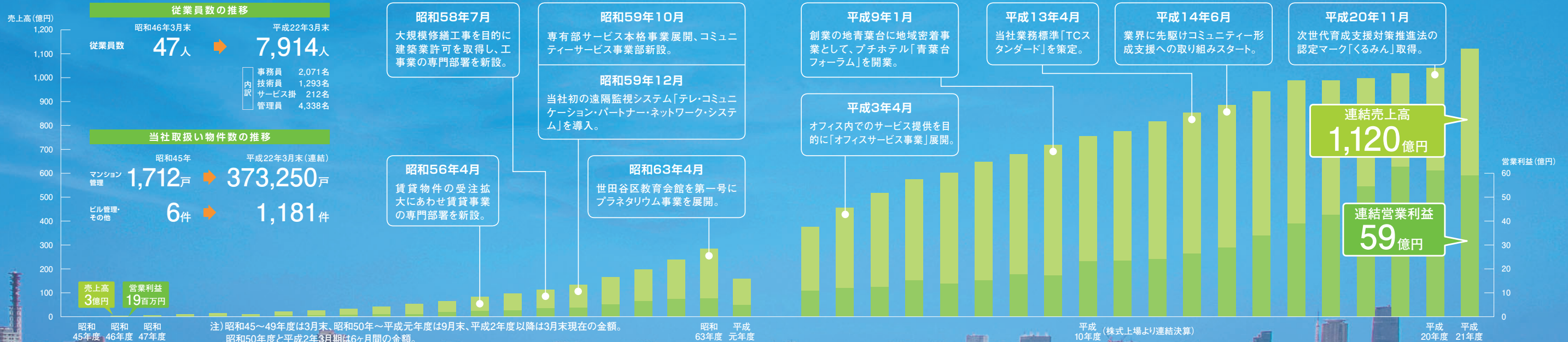


マンション管理業を主体とする企業では初の株式上場。平成12年3月には東証一部へと昇格。

企業ビジョン「TOKYU COMMUNITY WAY」制定



平成16年からスタートした風土改革活動により、若手社員から会社の目指す方向性を示す新しい企業ビジョンを作りたいという声があがり構築。「ふれ愛のパートナー」から「未来価値創造のベストパートナー」へと進化を目指す。



東急コミュニティー

ホームページをリニューアルいたしました。

情報量を充実させ、
さらに読みやすく、
探しやすい

■新トップページ **NEW** 平成22年3月



■トップページより「ビル」を選択

賃貸オフィスパートナー **[新設]**

<http://tc-buil-chintai.com/>

NEW 平成21年10月



賃貸事務所・賃貸店舗をお探しの方に。

マンション管理サービス
<http://www.mansionkanri.info/>

NEW 平成21年10月



サービスのご紹介とご相談をお受けしています。賃貸マンションをお探しの方に。

住宅賃貸パートナー
<http://www.tc-chintai.com/>

NEW 平成22年1月



CORETTO(コレット)
<http://www.coretto.jp/>

NEW 平成22年3月



マンションリフォームをご検討の方に。



東急コミュニティー

検索

<http://www.tokyu-com.co.jp/>

受注物件実績のご紹介

再開発

戸塚西口共同ビル(愛称:トツカーナ)

所在地 神奈川県横浜市戸塚区戸塚町16番地1
用途 商業施設
規模 SRC・S造 地上7階 地下2階
施行者 横浜市
特定建築者 東急不動産株式会社、
株式会社東急コミュニティー
管理開始 平成22年4月



再開発

二子玉川ライズ
バースモール&レジデンス/タワー&レジデンス

所在地 東京都世田谷区玉川一丁目
管理開始 平成22年4月(バースモール&レジデンス)
平成22年5月(タワー&レジデンス)



PFI

参議院新議員会館

所在地 東京都千代田区永田町二丁目
事業期間 平成18年3月3日～
平成32年3月31日
供用開始 平成22年7月



管理物件数ストック

平成22年3月31日現在

	マンション管理	ビル管理・その他	賃貸(マンション)
	373,250(戸)	1,181(件)	13,019(戸)
	賃貸(ビル)	プロパティーマネジメント(マンション)	プロパティーマネジメント(ビル/その他)
	147(件)	8,784(戸)	97(件)

連結貸借対照表

(平成22年3月31日現在)

科目	当期	前期
資産の部		
流動資産	27,195	22,446
現金及び預金	7,289	7,000
受取手形及び売掛金	5,907	5,279
販売用不動産	1,945	1,809
商品	2	2
未成工事支出金	445	904
貯蔵品	197	207
繰延税金資産	998	894
短期貸付金	9,288	5,116
その他	1,159	1,273
貸倒引当金	△ 39	△ 41
固定資産	40,630	40,710
有形固定資産	24,363	23,233
建物及び構築物	13,523	12,366
減価償却累計額	△ 5,081	△ 4,599
建物及び構築物(純額)	8,441	7,767
機械装置及び運搬具	2,276	2,274
減価償却累計額	△ 1,929	△ 1,835
機械装置及び運搬具(純額)	346	438
土地	15,027	14,522
リース資産	442	223
減価償却累計額	△ 76	△ 15
リース資産(純額)	365	208
建設仮勘定	—	92
その他	1,136	1,108
減価償却累計額	△ 955	△ 903
その他(純額)	181	204
無形固定資産	2,840	3,391
借地権	1,272	1,272
その他	1,568	2,118
投資その他の資産	13,426	14,086
投資有価証券	2,756	3,868
長期貸付金	314	355
敷金及び保証金	6,272	6,422
繰延税金資産	3,406	2,763
その他	676	680
貸倒引当金	—	△ 4
資産合計	67,826	63,156

(注)記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

(単位:百万円)

科目	当期	前期
負債の部		
流動負債	23,102	20,657
支払手形及び買掛金	4,799	4,295
短期借入金	1,186	1,242
リース債務	73	36
未払法人税等	2,081	1,295
前受金	4,716	5,188
預り金	4,975	4,302
賞与引当金	1,719	1,606
役員賞与引当金	48	55
その他	3,501	2,634
固定負債	13,960	14,353
長期借入金	39	1,054
リース債務	292	171
繰延税金負債	113	112
退職給付引当金	7,156	6,565
役員退職慰労引当金	—	1
長期預り敷金保証金	6,259	6,262
その他	99	185
負債合計	37,062	35,010
純資産の部		
株主資本	30,444	28,019
資本金	1,653	1,653
資本剰余金	1,227	1,227
利益剰余金	27,562	25,137
自己株式	△ 0	△ 0
評価・換算差額等	228	69
その他有価証券評価差額金	228	69
少数株主持分	90	57
純資産合計	30,763	28,145
負債純資産合計	67,826	63,156

連結損益計算書

(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)

(単位:百万円)

科目	当期	前期
売上高	112,081	109,794
売上原価	100,075	97,501
売上総利益	12,005	12,292
販売費及び一般管理費	6,105	5,968
営業利益	5,900	6,324
営業外収益	181	251
受取利息	34	75
受取配当金	19	27
保険配当金	70	71
投資有価証券売却益	—	45
負ののれん償却額	40	—
その他	16	31
営業外費用	83	119
支払利息	40	56
固定資産除却損	17	11
固定資産売却損	0	18
投資有価証券売却損	19	25
持分法による投資損失	1	3
その他	3	3
経常利益	5,998	6,456
税金等調整前当期純利益	5,998	6,456
法人税、住民税及び事業税	3,378	2,762
法人税等調整額	△ 850	△ 31
法人税等合計	2,528	2,731
少数株主利益又は少数株主損失(△)	7	△ 1
当期純利益	3,461	3,726

(注)記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)

(単位:百万円)

科目	当期	前期
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,845	4,621
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,046	△ 5,502
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,337	△ 1,826
現金及び現金同等物の増減額	4,461	△ 2,707
現金及び現金同等物の期首残高	12,098	14,805
現金及び現金同等物の期末残高	16,560	12,098

(注)記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

連結株主資本等変動計算書(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)

(単位:百万円)

	株主資本					評価・換算差額等		少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
平成21年3月31日残高	1,653	1,227	25,137	△ 0	28,019	69	69	57	28,145
連結会計年度中の変動額									
剰余金の配当			△ 1,036		△ 1,036				△ 1,036
当期純利益			3,461		3,461				3,461
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)						159	159	33	192
連結会計年度中の変動額合計	—	—	2,424	—	2,424	159	159	33	2,617
平成22年3月31日残高	1,653	1,227	27,562	△ 0	30,444	228	228	90	30,763

(注)記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

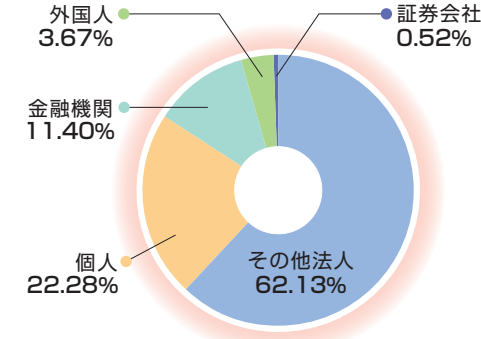
株式の状況 (平成22年3月31日現在)

発行可能株式総数 52,000,000株
 発行済株式の総数 14,400,000株
 株主数 7,766名

大株主	当社への出資状況	
	持株数 株	持株比率 %
株主名		
東急不動産株式会社	7,302,000	50.70
東京急行電鉄株式会社	720,000	5.00
東急コミュニティー従業員持株会	646,480	4.48
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	351,400	2.44
東急リパブル株式会社	350,000	2.43
株式会社東急ハンズ	350,000	2.43

※注 持株比率は自己株式(108株)を控除して計算しております。

所有者別株式分布状況



会社の概要

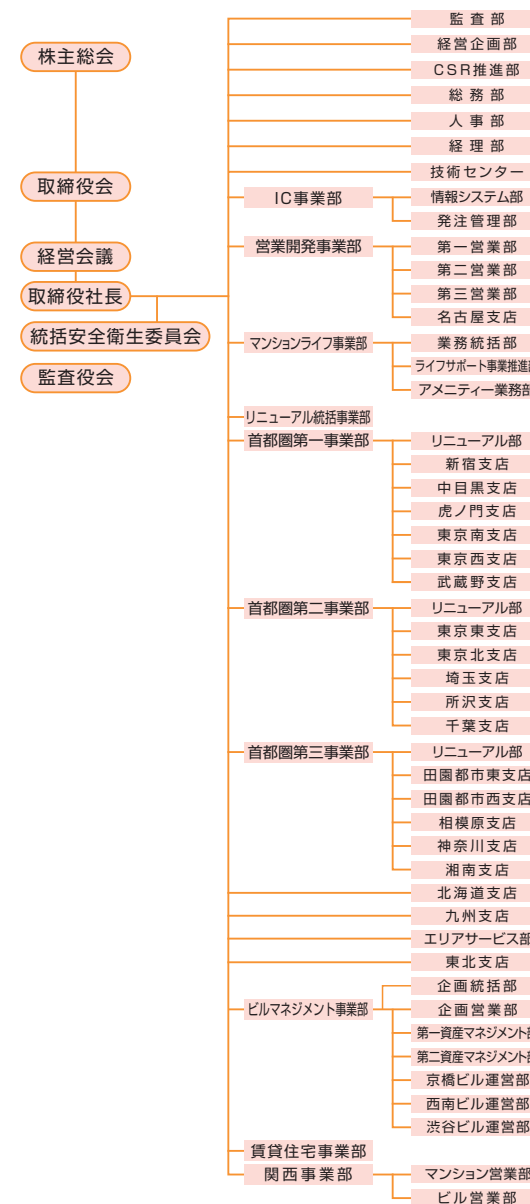
商号 株式会社 東急コミュニティー
 所在地 東京都世田谷区用賀四丁目10番1号
 世田谷ビジネススクエア タワー
 設立 昭和45年4月8日
 資本金 1,653,800,000円
 従業員数 4,590名(平成22年3月31日現在)

役員 (平成22年6月23日現在)

取締役会長	土橋 隆彦	常務執行役員	渡邊 治夫
*1 取締役社長 社長執行役員	中村 元宣	常務執行役員	中園 文好
*1 取締役 専務執行役員	茂木 高志	常務執行役員	栗原 茂
取締役 専務執行役員	鈴木 和俊	執行役員	西澤 茂
取締役 専務執行役員	上田 博司	執行役員	後藤 泰弘
取締役 常務執行役員	井上 義公	執行役員	石田 敏幸
取締役 常務執行役員	藤記 博	執行役員	南場 雄二郎
取締役 常務執行役員	古川 実	執行役員	松葉 万司
取締役 常務執行役員	仲田 浩史	常勤監査役	若林 辰行
*2 取締役	植木 正威	*3 常勤監査役	佐野 道孝
*2 取締役	金指 潔	*3 監査役	杉田 芳樹
*2 取締役	野本 弘文	*3 監査役	黒崎 匠
*2 取締役	袖山 靖雄		

*1 印は代表権を有する取締役であります。
 *2 印は社外取締役であります。
 *3 印は社外監査役であります。

経営組織図 (平成22年6月23日現在)



事業所一覧 (平成22年6月23日現在) ※印は会社法上の支店であります。

本社	東京都世田谷区用賀	(03)5717-1001
技術センター	東京都目黒区上目黒	(03)3793-0109
名古屋支店	愛知県名古屋市中区錦	(052)950-0109
静岡営業所	静岡県静岡市葵区日出町	(054)221-4488
アメニティー業務部	東京都渋谷区恵比寿	(03)5798-3600
首都圏第一事業部	東京都渋谷区東	(03)5774-7124
新宿支店	東京都渋谷区代々木	(03)5304-0109
中目黒支店	東京都目黒区上目黒	(03)5725-0109
虎ノ門支店	東京都港区虎ノ門	(03)5425-6109
東京南支店	東京都品川区大井	(03)5718-1800
東京西支店	東京都世田谷区用賀	(03)3709-6000
武蔵野支店	東京都武蔵野市境南町	(0422)33-2155
東京圏第二事業部	東京都台東区東上野	(03)5826-5109
東京東支店	東京都墨田区江東橋	(03)3632-6681
東京北支店	東京都豊島区池袋	(03)3980-0731
埼玉支店	埼玉県さいたま市浦和区高砂	(048)824-0109
所沢支店	埼玉県所沢市日吉町	(04)2928-8500
千葉支店	千葉県千葉市美浜区中瀬	(043)212-7651
首都圏第三事業部	神奈川県横浜市都筑区中川	(045)910-1471
田園都市東支店	神奈川県横浜市都筑区中川	(045)910-1434
田園都市西支店	神奈川県横浜市都筑区中川	(045)910-1690
相模原支店	神奈川県相模原市南区相模大野	(042)749-0109
神奈川支店	神奈川県横浜市西区みなとみらい	(045)682-4600
湘南支店	神奈川県藤沢市鶴沼東	(0466)26-1105
* 北海道支店	北海道札幌市中央区北一条西	(011)272-7815
* 九州支店	福岡県福岡市博多区住吉	(092)271-0041
長崎支店	長崎県長崎市銅座町	(095)822-0188
鹿児島支店	鹿児島県鹿児島市上之園町	(099)250-2755
長野支店	長野県茅野市宮川	(0266)72-0978
東北支店	宮城県仙台市青葉区二日町	(022)268-9982
盛岡支店	岩手県盛岡市菜園	(019)653-7791
京橋ビル運営部	東京都中央区八丁堀	(03)5541-1109
北陸支店	石川県金沢市香林坊	(076)220-5035
西南ビル運営部	東京都世田谷区用賀	(03)5717-1505
MM事業所	神奈川県横浜市西区みなとみらい	(045)682-4991
渋谷ビル運営部	東京都渋谷区渋谷	(03)5778-4343
賃貸住宅事業部	東京都新宿区西新宿	(03)5348-0109
新宿賃貸情報センター	東京都新宿区西新宿	(03)5348-0109
武蔵野賃貸情報センター	東京都調布市国領町	(0424)83-9041
田園都市賃貸情報センター	神奈川県川崎市宮前区鷺沼	(044)852-2200
* 関西事業部	大阪府大阪市中央区博労町	(06)4704-0170
大阪南支店	大阪府大阪市中央区博労町	(06)4704-0156
大阪北支店	大阪府大阪市中央区北浜	(06)6228-1091
京都支店	京都府京都市中京区秋野々町	(075)252-1090
神戸支店	兵庫県神戸市中央区伊藤町	(078)325-1155
広島営業所	広島県広島市中区八丁堀	(082)511-2109