

平成21年3月期 第1四半期決算短信

平成20年7月29日

上場会社名 株式会社 東急コミュニティー
 コード番号 4711 URL <http://www.tokyu-com.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 中村 元宣
 問合せ先責任者 (役職名) 常務執行役員経理部長 (氏名) 古川 実
 四半期報告書提出予定日 平成20年8月13日

上場取引所 東

TEL 03-5717-1030

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年3月期第1四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20年6月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期第1四半期	26,951	—	1,328	—	1,361	—	772	—
20年3月期第1四半期	24,807	2.6	1,563	51.3	1,591	48.6	883	62.3

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
21年3月期第1四半期	53.62	—
20年3月期第1四半期	61.38	—

(2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	円 銭	百万円	円 銭	%	円 銭
21年3月期第1四半期	59,024	—	25,943	—	44.0	1,801.66
20年3月期	62,389	—	25,572	—	41.0	1,775.90

(参考) 自己資本 21年3月期第1四半期 25,943百万円 20年3月期 25,572百万円

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
20年3月期	—	32.00	—	32.00	64.00
21年3月期	—	—	—	—	—
21年3月期(予想)	—	36.00	—	36.00	72.00

(注)配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成21年3月期の連結業績予想(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期連結累計期間	56,300	—	3,180	—	3,260	—	1,840	—	127.78
通期	113,800	7.0	7,000	8.2	7,050	6.4	4,030	8.3	279.86

(注)連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無
 新規 — 社(社名)) 除外 — 社(社名))
- (2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 有
 (注)詳細は、4ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。
- (3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更)に記載されるもの)
 ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
 ② ①以外の変更 有
 (注)詳細は、4ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。
- (4) 発行済株式数(普通株式)
 ① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 21年3月期第1四半期 14,400,000株 20年3月期 14,400,000株
 ② 期末自己株式数 21年3月期第1四半期 70株 20年3月期 70株
 ③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 21年3月期第1四半期 14,399,930株 20年3月期第1四半期 14,399,930株

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 本資料に記載されている業績予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は今後様々な要因によって異なる結果となる可能性があります。

2. 当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

【定性的情報・財務諸表等】

1. 連結経営成績に関する定性的情報

<セグメント別業績>

売上高 (百万円)					営業利益 (百万円)				
	当四半期	前年同期	比較	伸率		当四半期	前年同期	比較	伸率
管理業	17,913	17,893	19	0.1%	管理業	1,352	1,617	264	16.4%
賃貸業	4,296	3,883	412	10.6%	賃貸業	256	357	100	28.2%
工事業	4,199	2,441	1,758	72.0%	工事業	199	82	282	-
その他	653	605	47	7.9%	その他	9	121	112	92.0%
消去又は全社	110	16	94	-	消去又は全社	489	449	40	-
合計	26,951	24,807	2,144	8.6%	合計	1,328	1,563	235	15.0%

当第1四半期の我が国の経済は、サブプライムローン問題に端を発した米国経済の減速、原油・原材料の価格上昇などをうけて減速基調が継続しております。

このような状況のもと、当社グループは、事業競争力の強化・収益力の向上を目指した平成20年度を初年度とする中期3ヵ年経営計画「TOKYU COMMUNITY WAY -First stage 2010- (平成20年度～平成22年度)」をもとに、業務・サービス品質の向上によるお客様満足度の向上・差別化、受注強化による事業拡大、業務標準化・スピードアップによる生産性の向上、周辺事業の強化(リフォーム・リノベーション等)、内部統制・コンプライアンスの強化について積極的に取り組んでおります。

その結果、当社グループの当第1四半期の売上高は269億51百万円(前年同期比8.6%増)、営業利益は13億28百万円(前年同期比15.0%減)、経常利益は13億61百万円(前年同期比14.5%減)、四半期純利益は7億72百万円(前年同期比12.6%減)となりました。

(1)管理業

管理業におきましては、依然として価格競争が続く中、お客様のニーズが多様化し業務品質に対する意識が高まるなど、事業環境は引き続き厳しい状況で推移しております。

マンション管理におきましては、お客様の多様化するニーズにお応えするため、管理者型管理、小規模物件対応商品などへの取組みを開始いたしました。

また、コンプライアンス遵守と内部統制強化に向けた、業務処理フローの改善、業務マニュアルの充実を推進してまいりました。

ビル管理におきましては、オフィスビル、商業施設などを中心として、管理運営と営業との一体化による展開を図り、新規案件の開拓に努めてまいりました。

また、総合的な管理運営力を活かして、企業の研修施設の運営業務の受注に繋げるなど、事業領域の拡大を図っております。

その結果、売上高は当期及び前期の新規受注等によるマンション管理ストック拡大などにより、前年同期と比べて増収となりました。

(2)賃貸業

賃貸業におきましては、首都圏を中心とする大都市圏においてエネルギー・原材料価格高の影響から企業収益は弱含みをみせているものの、企業のオフィス需要は堅調に推移しております。企業からの安定したオフィス需要により新規募集賃料水準の上昇傾向が継続したことから、継続入居テナントの賃料も増額改定が進むなど、全体として賃料水準の上昇が続いております。

また、住宅市場につきましても、企業の採用増加の動きなどにより、大都市圏においては単身世帯や少人数世帯を中心とした賃貸需要が堅調に推移しております。とりわけ立地や建物の商品性において競争力を有する物件については安定的な稼働状況を示しております。

このような市場動向の中、各物件の特性を踏まえ、テナント動向を的確に捉え、計画的なリーシング活動を実施し、稼働状況及び賃料水準の維持・向上に努めてまいりました。

その結果、売上高は当期及び前期の新規物件による増収などにより、前年同期と比べて増収となりました。

(3)工事業

工事業におきましては、受注競争、価格競争が激化する中、マンション共用部分の資産価値の維持保全を中心に、長期修繕計画、建物診断に基づく計画的な工事提案を実施してまいりました。

また、安全衛生管理の徹底、品質の安定化、工事関連法令の遵守の徹底を図るべく、全社統括部門を中心に、事業基盤の強化を図ってまいりました。

その結果、売上高はマンション等の共用部分工事の増収などにより、前年同期と比べて増収となりました。

(4)その他

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ー施設の運営、集合住宅における熱供給事業、良質なマンションストックの形成に貢献するリノベーション事業(大規模なリフォームを施し、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。

その結果、売上高はリノベーション事業の増収などにより、前年同期と比べて増収となりました。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

当第1四半期末の総資産は、590億24百万円となり、前連結会計年度末に比べて33億65百万円減少いたしました。主な要因は、賞与支給及び法人税の納付などによる現金及び現金同等物の減少22億97百万円や、工事代金などの売掛金の減少10億5百万円によるものであります。

負債は、330億80百万円となり、前連結会計年度末に比べて37億36百万円減少いたしました。主な要因は、賞与引当金の減少12億43百万円、未払法人税等の減少11億65百万円や、買掛金の減少8億33百万円によるものであります。

純資産は、259億43百万円となり、前連結会計年度末に比べて3億70百万円増加いたしました。主な要因は、四半期純利益の計上による利益剰余金の増加3億11百万円によるものであります。

この結果、自己資本比率は44.0%となり、前連結会計年度末に比べて3.0ポイント増加いたしました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

業績予想は、平成20年5月9日公表時から変更はございません。

なお、業績予想につきましては、現時点で入手可能な情報に基づき当社が判断したものであります。実際の業績は、様々な重要な要素により業績予想とは異なる結果になる可能性があります。

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

一般債権の貸倒見積高の算定方法

当第1四半期連結会計期間末の貸倒実績率等が前連結会計年度末に算定したものと著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度末の貸倒実績率等を使用して貸倒見積高を算定しております。

たな卸資産の評価方法

当第1四半期連結会計期間末における「商品」、「貯蔵品」の棚卸高の算出に関しては、実地棚卸を省略し、前連結会計年度末の実地棚卸高を基礎として合理的な方法により算定する方法によっております。

また、棚卸資産の簿価切下げに関しては、収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価額を見積り、簿価切下げを行う方法によっております。

固定資産の減価償却費の算定方法

定率法を採用している資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。

経過勘定項目の算定方法

合理的な算定方法による概算額で計上する方法によっております。

法人税等並びに繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法

繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時差異等の発生状況に著しい変化がないと認められるので、前連結会計年度において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用する方法によっております。

税金費用の計算

当連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算する方法を採用しております。

なお、法人税等調整額は、「法人税、住民税及び事業税」に含めて表示しております。

(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

リース取引に関する会計基準等の適用

「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成5年6月17日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準第13号）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 平成6年1月18日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準適用指針第16号）を当第1四半期連結会計期間から早期に適用し、所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理から通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更し、「リース資産」として計上しております。

また、リース資産の減価償却の方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零として算定する方法によっております。

なお、リース取引開始日が適用初年度前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を引き続き採用しております。

これによる営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益に与える影響はございません。

5. 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,192	7,238
受取手形及び売掛金	4,656	5,662
有価証券	1,500	3,000
販売用不動産	1,967	2,125
商品	2	2
未成工事支出金	924	1,089
貯蔵品	247	249
その他	7,324	6,699
貸倒引当金	9	12
流動資産合計	22,805	26,055
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,234	5,863
土地	11,942	11,942
その他	434	671
有形固定資産合計	18,610	18,476
無形固定資産	3,323	3,443
投資その他の資産		
差入保証金敷金	6,347	6,221
その他	7,940	8,197
貸倒引当金	4	5
投資その他の資産合計	14,284	14,413
固定資産合計	36,218	36,334
資産合計	59,024	62,389

(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）

	当第1四半期連結会計期間末 （平成20年6月30日）	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 （平成20年3月31日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,953	4,787
短期借入金	763	770
未払法人税等	584	1,750
賞与引当金	541	1,784
役員賞与引当金	23	92
その他の	12,497	12,504
流動負債合計	18,363	21,690
固定負債		
長期借入金	2,118	2,140
退職給付引当金	6,232	6,257
役員退任慰労引当金	1	211
預り保証金敷金	6,059	6,376
その他の	303	140
固定負債合計	14,716	15,126
負債合計	33,080	36,816
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,653	1,653
資本剰余金	1,227	1,227
利益剰余金	22,701	22,390
自己株式	0	0
株主資本合計	25,583	25,271
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	360	301
評価・換算差額等合計	360	301
純資産合計	25,943	25,572
負債純資産合計	59,024	62,389

（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。

(2) 四半期連結損益計算書

【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	当第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)
売上高	26,951
売上原価	24,041
売上総利益	2,910
販売費及び一般管理費	1,581
営業利益	1,328
営業外収益	
受取利息	21
受取配当金	24
その他	5
営業外収益合計	51
営業外費用	
支払利息	14
その他	4
営業外費用合計	18
経常利益	1,361
税金等調整前四半期純利益	1,361
法人税、住民税及び事業税	588
四半期純利益	772

(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。

（3）四半期連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）	
当第1四半期連結累計期間	
（自 平成20年4月1日	
至 平成20年6月30日）	
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	1,361
減価償却費	336
投資有価証券評価損益	167
賞与引当金の増加額（：減少額）	1,243
役員退任慰労引当金の増加額（：減少額）	209
売上債権の減少額（：増加額）	1,005
たな卸資産の減少額（：増加額）	322
その他の流動資産の減少額（：増加額）	414
借上差入保証金敷金の減少額（：増加額）	128
仕入債務の増加額（：減少額）	833
預り金の増加額（：減少額）	152
預り保証金敷金の増加額（：減少額）	292
その他の固定負債の増加額（：減少額）	185
その他	239
小計	169
利息及び配当金の受取額	48
利息の支払額	0
法人税等の支払額	1,733
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,514
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	389
その他	60
投資活動によるキャッシュ・フロー	329
財務活動によるキャッシュ・フロー	
配当金の支払額	425
その他	28
財務活動によるキャッシュ・フロー	454
現金及び現金同等物の増減額	2,297
現金及び現金同等物の期首残高	14,805
現金及び現金同等物の四半期末残高	12,507

（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。

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

該当事項はありません。

[参考資料]

前四半期にかかる財務諸表

(1) (要約) 四半期連結損益計算書

前第1四半期連結累計期間(平成19年4月1日～6月30日)

(単位:百万円)

科 目	前年同四半期
	(平成20年3月期 第1四半期)
	金 額
売 上 高	24,807
売 上 原 価	21,739
売 上 総 利 益	3,068
販売費及び一般管理費	1,504
営 業 利 益	1,563
営 業 外 収 益	44
受 取 利 息	11
受 取 配 当 金	27
保 険 配 当 金 等	1
そ の 他	3
営 業 外 費 用	16
支 払 利 息	14
そ の 他	2
経 常 利 益	1,591
税金等調整前四半期純利益	1,591
法人税、住民税及び事業税	707
四 半 期 純 利 益	883

(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。

(2) (要約) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

前第1四半期連結累計期間(平成19年4月1日～6月30日)

(単位:百万円)

科 目	前年同四半期 (平成20年3月期 第1四半期)
	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	1,591
減価償却費	322
退職給付引当金の増加額(:減少額)	113
役員退任慰労引当金の増加額(:減少額)	176
賞与引当金の増加額(:減少額)	1,248
長期前払費用等の減少額(:増加額)	17
有形固定資産の除却損	0
売上債権の減少額(:増加額)	854
たな卸資産の減少額(:増加額)	337
その他の流動資産の減少額(:増加額)	60
借上差入保証金敷金の減少額(:増加額)	98
仕入債務の増加額(:減少額)	1,190
未払消費税等の増加額(:減少額)	12
前受金の増加額(:減少額)	207
預り金の増加額(:減少額)	356
その他の流動負債の増加額(:減少額)	190
預り保証金敷金の増加額(:減少額)	103
その他の	102
小 計	270
利息及び配当金の受取額	40
利息の支払額	2
法人税等の支払額	1,485
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,176
投資活動によるキャッシュ・フロー	
匿名組合出資の出資返還による収入	1
有形固定資産の取得による支出	1,363
無形固定資産の取得による支出	200
投資その他の資産の取得による支出	71
投資その他の資産の回収による収入	18
その他の	9
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,605
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の増加額(:減少額)	73
配当金の支払額	427
その他の	21
財務活動によるキャッシュ・フロー	376
現金及び現金同等物の増減額	3,158
現金及び現金同等物の期首残高	13,163
現金及び現金同等物の四半期末残高	10,004

(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。