

## 平成21年3月期 第3四半期決算短信

平成21年1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21年2月12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3四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20年12月31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3四半期	82,568	—	4,487	—	4,603	—	2,593	—
20年3月期第3四半期	77,769	1.5	5,027	14.8	5,149	13.8	2,841	12.6

	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3四半期	180.11	—
20年3月期第3四半期	197.35	—

## (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	百万円	%	円 銭
21年3月期第3四半期	61,246	27,037	44.1	1,873.66
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3四半期 26,980百万円 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	—	36.00	—	—	—
21年3月期(予想)	—	—	—	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)

(%表示は対前期増減率)

	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
通期	113,900	7.1	6,910	6.8	7,020	6.0	4,040	8.5	280.56

(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) 有  
 新規 1社(社名 用賀熱供給(株)) 除外 1社(社名 )  
 (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。
- (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3四半期 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3四半期 108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3四半期 14,399,924株 20年3月期第3四半期 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、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績は様々な要因により大きく異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					営業利益				
	(百万円)					(百万円)			
	当四半期	前年同期	比較	増減率		当四半期	前年同期	比較	増減率
管理業	54,995	54,792	203	0.4%	管理業	3,882	4,661	△778	△16.7%
賃貸業	12,894	11,890	1,004	8.4%	賃貸業	1,155	1,327	△172	△13.0%
工事業	13,076	9,692	3,384	34.9%	工事業	754	280	473	168.7%
その他	1,895	1,486	408	27.5%	その他	85	138	△52	△38.2%
消去	△293	△93	△200	-	消去又は全社	△1,390	△1,380	△9	-
合計	82,568	77,769	4,799	6.2%	合計	4,487	5,027	△540	△10.8%

※定性的情報における「前年同期」、「前年同期比較」及び「前年同期比増減率」につきましては、参考として記載しております。

当第3四半期連結累計期間の我が国の経済は、世界的な金融危機等の影響を受け、企業収益の減少や雇用情勢の悪化など急速な景気後退の局面を迎えております。

このような状況のもと、当社グループは、『未来価値創造のベストパートナー』をキャッチフレーズとする新企業ビジョン「TOKYU COMMUNITY WAY」のもと、事業競争力、収益力の強化及びお客様へのソリューション（問題解決型）提案の実現を目指してまいりました。

その結果、当社グループの当第3四半期連結累計期間の売上高は825億68百万円（前年同期比6.2%増）、営業利益は44億87百万円（前年同期比10.8%減）、経常利益は46億3百万円（前年同期比10.6%減）、四半期純利益は25億93百万円（前年同期比8.7%減）となりました。

#### (1) 管理業

マンション管理におきましては、多様化するお客様のニーズに対応するため小規模マンション向けの商品を開発するとともに、業務の標準化、品質の均一化、生産性の向上を目指し、マンション管理業新システム（Key-Net）の機能拡張を行いました。

また、管理組合向けの地震対策ガイドブック「対災力」の発行と災害に対する事前意識の啓蒙により企画提案力の向上に努めてまいりました。

さらに、居住者の高齢化に対応するため、全国の管理員を認知症サポーターとして育成を図っております。

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、管理運営業務との一体化による営業活動の展開を図り、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549億95百万円（前年同期比0.4%増）、営業利益は業務・サービスの品質向上及び内部統制強化のための人件費などのコスト増により38億82百万円（前年同期比16.7%減）となりました。

#### (2) 賃貸業

賃貸業におきましては、事務所市場では、利便性の優れた物件で比較的安定した稼働で推移する一方で、景気後退懸念・企業業績悪化により面積縮小の動きが出始めております。

また、住宅市場では、当初は企業採用の増加を受け単身世帯や少数世帯を中心とした賃貸需要は堅調に推移していたものの、外資系金融機関の撤退により高額賃貸市場に打撃を与えております。

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、物件特性及び賃貸市場環境を的確に捉えた戦略的な営業活動を実施し、安定的な稼働状況・賃料水準の確保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128億94百万円（前年同期比8.4%増）、営業利益は連結子会社における貸会議室の新規出店費用の発生及び稼働率の落ち込みなどにより11億55百万円（前年同期比13.0%減）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おります。

マンション専有部分工事においては、「快適」で「上質」な住環境の提供のため、新たな定額制リフォーム商品「CORETTO（コレット）」を一都三県で展開しております。

その結果、マンション等の共用部分工事の増収などにより、売上高は130億76百万円（前年同期比34.9%増）、営業利益は7億54百万円（前年同期比168.7%増）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、集合住宅等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18億95百万円（前年同期比27.5%増）、営業利益は前年に計上した不動産信託受益権売上の仲介収入の影響などにより85百万円（前年同期比38.2%減）となりました。

## 2. 連結財政状態に関する定性的情報

当第3四半期連結会計期間末の総資産は、612億46百万円となり、前連結会計年度末に比べて11億43百万円減少いたしました。

流動資産は、244億39百万円となり、前連結会計年度末に比べて16億15百万円減少いたしました。主な要因は、現金及び現金同等物の減少19億84百万円や、工事代金などの受取手形及び売掛金の増加2億49百万円によるものであります。

固定資産は、368億7百万円となり、前連結会計年度末に比べて4億72百万円増加いたしました。主な要因は、賃貸用資産の取得などの設備投資13億90百万円や、減価償却10億49百万円によるものであります。

負債は、342億8百万円となり、前連結会計年度末に比べて26億8百万円減少いたしました。主な要因は、未払法人税等の減少12億31百万円や、賞与引当金の減少12億13百万円によるものであります。

純資産は、270億37百万円となり、前連結会計年度末に比べて14億64百万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16億14百万円によるものであります。

この結果、自己資本比率は44.1%となり、前連結会計年度末に比べて3.1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10月29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、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績は様々な要因により大きく異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）

当社は平成20年10月1日に用賀熱供給株式会社の株式を取得しました。これに伴い、用賀熱供給株式会社は当社の連結子会社（特定子会社）となりました。

### (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

#### ① たな卸資産の評価方法

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。

#### ② 固定資産の減価償却費の算定方法

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

#### ③ 経過勘定項目の算定方法

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。

#### ④ 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。

#### ⑤ 税金費用の計算

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

なお、法人税等調整額は、「法人税等」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

① 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。

#### ② 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3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31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	5,794	7,238
受取手形及び売掛金	5,911	5,662
有価証券	—	3,000
販売用不動産	1,916	2,125
商品	2	2
未成工事支出金	759	1,089
貯蔵品	230	249
短期貸付金	7,046	4,609
その他	2,821	2,089
貸倒引当金	△42	△12
流動資産合計	24,439	26,055
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	10,899	10,037
減価償却累計額	△4,488	△4,174
建物及び構築物（純額）	6,410	5,863
土地	12,431	11,942
その他	3,669	1,990
減価償却累計額	△2,701	△1,319
その他（純額）	967	671
有形固定資産合計	19,810	18,476
無形固定資産	3,038	3,443
投資その他の資産		
敷金及び保証金	6,348	6,221
その他	7,613	8,197
貸倒引当金	△4	△5
投資その他の資産合計	13,958	14,413
固定資産合計	36,807	36,334
資産合計	61,246	62,389

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31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)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,540	4,787
短期借入金	1,270	770
未払法人税等	518	1,750
賞与引当金	571	1,784
役員賞与引当金	71	92
その他	12,731	12,504
流動負債合計	19,703	21,690
固定負債		
長期借入金	1,577	2,140
退職給付引当金	6,460	6,257
役員退職慰労引当金	1	211
長期預り敷金保証金	6,013	6,376
その他	452	140
固定負債合計	14,505	15,126
負債合計	34,208	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	24,004	22,390
自己株式	△0	△0
株主資本合計	26,886	25,271
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	94	301
評価・換算差額等合計	94	301
少数株主持分	57	—
純資産合計	27,037	25,572
負債純資産合計	61,246	62,389

(2) 四半期連結損益計算書  
(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)
売上高	82,568
売上原価	73,503
売上総利益	9,064
販売費及び一般管理費	4,577
営業利益	4,487
営業外収益	
受取利息	62
受取配当金	27
保険配当金	53
投資有価証券売却益	45
その他	28
営業外収益合計	217
営業外費用	
支払利息	43
固定資産売却損	18
投資有価証券売却損	25
その他	13
営業外費用合計	101
経常利益	4,603
税金等調整前四半期純利益	4,603
法人税等	2,010
少数株主損失(△)	△0
四半期純利益	2,593

## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

当第3四半期連結累計期間  
(自 平成20年4月1日  
至 平成20年12月31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	4,603
減価償却費	1,049
投資有価証券評価損益 (△は益)	182
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	203
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△209
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△1,214
売上債権の増減額 (△は増加)	△212
たな卸資産の増減額 (△は増加)	553
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△610
差入保証金の増減額 (△は増加)	△167
仕入債務の増減額 (△は減少)	△264
前受金の増減額 (△は減少)	△140
預り金の増減額 (△は減少)	160
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	174
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△359
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	185
その他	68
小計	4,001
利息及び配当金の受取額	90
利息の支払額	△27
法人税等の支払額	△3,244
営業活動によるキャッシュ・フロー	819
投資活動によるキャッシュ・フロー	
投資有価証券の売却による収入	107
匿名組合出資金の払込による支出	△180
匿名組合出資金の払戻による収入	149
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△191
有形固定資産の取得による支出	△1,307
無形固定資産の取得による支出	△228
その他	72
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,577
財務活動によるキャッシュ・フロー	
長期借入金の返済による支出	△260
配当金の支払額	△937
その他	△27
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,226
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,984
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	12,821

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]

前年同四半期にかかる財務諸表

(1) 四半期連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	前第3四半期連結累計期間
	(自平成19年4月1日 至平成19年12月31日)
	金 額
売 上 高	77,769
売 上 原 価	68,214
売 上 総 利 益	9,554
販売費及び一般管理費	4,526
営 業 利 益	5,027
営 業 外 収 益	197
受 取 利 息	42
受 取 配 当 金	37
保 険 配 当 金 等	84
貸 倒 引 当 金 戻 入 益	21
そ の 他	11
営 業 外 費 用	75
支 払 利 息	44
固 定 資 産 売 却 損	0
固 定 資 産 除 却 損	29
そ の 他	0
経 常 利 益	5,149
税 金 等 調 整 前 四 半 期 純 利 益	5,149
法人税、住民税及び事業税	2,307
四 半 期 純 利 益	2,841

(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) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	前第3四半期連結累計期間 (自平成19年4月1日 至平成19年12月31日)
	金 額
I 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	5,149
減価償却費	965
退職給付引当金の増加額(△：減少額)	401
役員退任慰労引当金の増加額(△：減少額)	△ 155
賞与引当金の増加額(△：減少額)	△ 1,295
長期前払費用の減少額(△：増加額)	55
有形固定資産の除却損	11
無形固定資産の除却損	17
売上債権の減少額(△：増加額)	△ 57
たな卸資産の減少額(△：増加額)	△ 2,512
その他の流動資産の減少額(△：増加額)	△ 290
借上差入保証金敷金の減少額(△：増加額)	△ 123
仕入債務の増加額(△：減少額)	△ 611
未払消費税等の増加額(△：減少額)	△ 26
前受金の増加額(△：減少額)	889
預り金の増加額(△：減少額)	355
その他の流動負債の増加額(△：減少額)	△ 284
預り保証金敷金の増加額(△：減少額)	265
その他の	△ 91
小 計	2,663
利息及び配当金の受取額	79
利息の支払額	△ 31
法人税等の支払額	△ 2,715
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 4
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
匿名組合出資による支出	△ 300
匿名組合出資の出資返還による収入	23
有形固定資産の取得による支出	△ 174
無形固定資産の取得による支出	△ 276
投資その他の資産の取得による支出	△ 233
投資その他の資産の回収による収入	211
その他の	△ 36
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 786
III 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)	△ 21
配当金の支払額	△ 890
その他の	△ 64
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 976
IV 現金及び現金同等物の増減額	△ 1,767
V 現金及び現金同等物の期首残高	13,163
VI 現金及び現金同等物の四半期末残高	11,395

(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。