

平成22年3月期 第3四半期決算短信

平成22年1月28日

上場会社名 株式会社 東急コミュニティー

上場取引所 東

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) 経理部長

(氏名) 鈴木 祐司

TEL 03-5717-1030

四半期報告書提出予定日 平成22年2月10日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年3月期第3四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21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	%
22年3月期第3四半期	82,685	0.1	4,884	8.9	4,977	8.1	2,814	8.5
21年3月期第3四半期	82,568	—	4,487	—	4,603	—	2,593	—

	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
22年3月期第3四半期	195.43	—
21年3月期第3四半期	180.11	—

(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
22年3月期第3四半期	64,930	30,083	46.2	2,082.91
21年3月期	63,156	28,145	44.5	1,950.60

(参考) 自己資本 22年3月期第3四半期 29,993百万円 21年3月期 28,088百万円

2. 配当の状況

	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	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
21年3月期	—	36.00	—	36.00	72.00
22年3月期	—	36.00	—		
22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22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22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	115,000	4.7	7,000	10.7	7,040	9.0	4,030	8.1	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 一社 (社名) 除外 一社 (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、5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 無

(注)詳細は、5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)	22年3月期第3四半期	14,400,000株	21年3月期	14,400,000株
② 期末自己株式数	22年3月期第3四半期	108株	21年3月期	108株
③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間)	22年3月期第3四半期	14,399,892株	21年3月期第3四半期	14,399,924株

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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。

【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＞

	当四半期	前年同期	比較	増減率
管理業	55,855	54,995	860	1.6%
賃貸業	13,098	12,894	204	1.6%
工事業	11,768	13,076	△1,308	△10.0%
その他	2,146	1,895	250	13.2%
消去	△184	△293	109	—
合計	82,685	82,568	116	0.1%

	当四半期	前年同期	比較	増減率
管理業	4,330	3,882	447	11.5%
賃貸業	1,302	1,155	147	12.7%
工事業	521	754	△232	△30.8%
その他	125	85	40	46.9%
消去又は全社	△1,395	△1,390	△4	—
合計	4,884	4,487	397	8.9%

当第3四半期連結累計期間の我が国経済は、輸出の増加を受け生産等に持ち直しの動きが見られるものの、雇用や設備投資への波及は限定的であり、依然として厳しい状況にあります。

このような状況のもと、当社グループは、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、市場規模に応じた体制整備による工事業の受注拡大、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・再開発案件への取り組みなどに注力し、事業競争力の強化に取り組んでまいりました。

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826億85百万円（前年同期比0.1%増）、営業利益は48億84百万円（前年同期比8.9%増）、経常利益は49億77百万円（前年同期比8.1%増）、四半期純利益は28億14百万円（前年同期比8.5%増）となりました。

(1) 管理業

マンション管理におきましては、事業環境の変化に対応すべく、商品の開発やサービスの向上に努めてまいりました。マンション管理組合向け地震対策ガイドブック「対災力」による防災対策の提案を強化するとともに、マンション生活関連サービスの充実を図るべく、水回りのトラブル対応・管球の交換などを行う有料会員制の専有部サービス「家族力・プラス（かぞくりょく・プラス）」の展開を図ってまいりました。また、緊急時における応急処置など、一次対応の時間短縮を図るべく、首都圏において新たな執行体制の構築を推進し、緊急対応サービスの強化を図ってまいりました。その他、東急線沿線で当社が管理受託するマンション居住者へのサービス拡充として、シニア&キッズ向けのセキュリティ商品「あんしんノート」を東急セキュリティ(株)と共同で展開してまいりました。

ビル管理におきましては、景気低迷が深刻化する中で価格競争力の強化、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、「たまプラーザ テラスゲートプラザ（2期）」、「S a c l a s s 戸塚」の市街地再開発案件など大型プロジェクトの管理業務を受託いたしました。

その他、全国の公営住宅を始め、公共施設（指定管理者・PFI案件）への積極的な受注活動を推進しております。

その結果、売上高は指定管理者案件の稼働に伴うマンション管理収入の増などにより558億55百万円（前年同期比1.6%増）、営業利益は43億30百万円（前年同期比11.5%増）となりました。

(2) 賃貸業

賃貸業におきましては、オフィス賃貸市場は不動産の景況感の悪化と経済減速の影響を受け、企業の業績悪化に伴う撤退やコスト削減などを目的とした面積縮小・移転による空室率が上昇、賃料改定による下落傾向が継続しております。

賃貸住宅市場は、一部の高額賃貸住宅における稼働率の低下や賃料価格調整、分譲マーケットとの競合などにより賃料は下落傾向で推移しております。

このような状況のもと、既存テナントの満足度向上に資するような物件運営を継続的に実施するとともに、物件特性及びマーケット環境を的確に捉えた戦略的な営業活動を積極的に展開し、早期の稼働率向上、中長期を見据えた賃料水準の維持を図ってまいりました。

その結果、売上高は前期新規物件の通期稼働効果などにより130億98百万円（前年同期比1.6%増）、営業利益は13億2百万円（前年同期比12.7%増）となりました。

(3) 工事業

工事業におきましては、マンション共用部分を中心に、建物延命化のための計画修繕工事、ならびに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つきましては、受注拡大に向け、昨年度発売した定額制の全面リフォーム商品「CORETTO（コレット）」に加え、より幅広いお客様のニーズにお応えするため、部位別パッケージ商品「petit coretto（プチ・コレット）」を一都三県（東京・神奈川・千葉・埼玉エリア）で展開してまいりました。

また、事業基盤の強化を図るべく、安全衛生管理、品質管理の徹底、工事関連法令の遵守ならびに改修計画提案力の強化に取り組んでまいりましたが、売上高は117億68百万円（前年同期比10.0%減）、営業利益は5億21百万円（前年同期比30.8%減）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21億46百万円（前年同期比13.2%増）、営業利益は1億25百万円（前年同期比46.9%増）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、649億30百万円となり、前連結会計年度末に比べて17億73百万円増加いたしました。

流動資産は、246億54百万円となり、前連結会計年度末に比べて22億7百万円増加いたしました。主な要因は、現金及び現金同等物の増加18億78百万円によるものであります。

固定資産は、402億76百万円となり、前連結会計年度末に比べて4億34百万円減少いたしました。主な要因は、減価償却11億円によるものであります。

負債は、348億46百万円となり、前連結会計年度末に比べて1億63百万円減少いたしました。主な要因は、賞与引当金の減少10億12百万円や、預り金の増加7億46百万円によるものであります。

純資産は、300億83百万円となり、前連結会計年度末に比べて19億37百万円増加いたしました。主な要因は、四半期純利益の計上等による利益剰余金の増加17億77百万円によるものであります。

この結果、自己資本比率は46.2%となり、前連結会計年度末に比べて1.7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21年10月30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）

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

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 連結の範囲の変更

第1四半期連結会計期間より「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第22号 平成20年5月13日）を適用しております。

なお、これによる連結の範囲の変更はございません。

② 完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更

請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用してはりましたが、第1四半期連結会計期間より「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を適用しております。

なお、当第3四半期連結会計期間末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

これによる売上高、売上総利益、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21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21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,945	7,000
受取手形及び売掛金	5,549	5,279
販売用不動産	2,036	1,809
商品	2	2
未成工事支出金	933	904
貯蔵品	198	207
短期貸付金	7,049	5,116
その他	1,981	2,167
貸倒引当金	△42	△41
流動資産合計	24,654	22,446
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	12,736	12,366
減価償却累計額	△4,975	△4,599
建物及び構築物（純額）	7,760	7,767
土地	14,527	14,522
その他	4,110	3,698
減価償却累計額	△2,914	△2,754
その他（純額）	1,195	943
有形固定資産合計	23,483	23,233
無形固定資産	2,946	3,391
投資その他の資産		
敷金及び保証金	6,304	6,422
その他	7,541	7,668
貸倒引当金	△0	△4
投資その他の資産合計	13,846	14,086
固定資産合計	40,276	40,710
資産合計	64,930	63,156

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成21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21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,380	4,295
短期借入金	1,203	1,242
未払法人税等	833	1,295
賞与引当金	594	1,606
役員賞与引当金	65	55
その他	13,405	12,161
流動負債合計	20,482	20,657
固定負債		
長期借入金	556	1,054
退職給付引当金	7,009	6,565
役員退職慰労引当金	—	1
長期預り敷金保証金	6,281	6,262
その他	516	469
固定負債合計	14,364	14,353
負債合計	34,846	35,010
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	26,915	25,137
自己株式	△0	△0
株主資本合計	29,796	28,019
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	197	69
評価・換算差額等合計	197	69
少数株主持分	89	57
純資産合計	30,083	28,145
負債純資産合計	64,930	63,156

(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)

	前第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)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)
売上高	82,568	82,685
売上原価	73,503	73,189
売上総利益	9,064	9,495
販売費及び一般管理費	4,577	4,611
営業利益	4,487	4,884
営業外収益		
受取利息	62	27
受取配当金	27	19
保険配当金	53	70
投資有価証券売却益	45	—
負ののれん償却額	—	40
その他	28	10
営業外収益合計	217	168
営業外費用		
支払利息	43	31
固定資産売却損	18	0
投資有価証券評価損	—	26
投資有価証券売却損	25	—
持分法による投資損失	—	0
その他	13	16
営業外費用合計	101	75
経常利益	4,603	4,977
税金等調整前四半期純利益	4,603	4,977
法人税等	2,010	2,156
少数株主利益又は少数株主損失(△)	△0	6
四半期純利益	2,593	2,814

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第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)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21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	4,977
減価償却費	1,049	1,107
投資有価証券評価損益(△は益)	182	199
退職給付引当金の増減額(△は減少)	203	444
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△209	△1
賞与引当金の増減額(△は減少)	△1,214	△1,012
売上債権の増減額(△は増加)	△212	△269
たな卸資産の増減額(△は増加)	553	△254
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△610	167
差入保証金の増減額(△は増加)	△167	141
仕入債務の増減額(△は減少)	△264	83
前受金の増減額(△は減少)	△140	△153
預り金の増減額(△は減少)	160	773
その他の流動負債の増減額(△は減少)	174	388
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△359	△5
その他の固定負債の増減額(△は減少)	185	△86
その他	68	170
小計	4,001	6,672
利息及び配当金の受取額	90	47
利息の支払額	△27	△23
法人税等の支払額	△3,244	△2,586
営業活動によるキャッシュ・フロー	819	4,109
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	22
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	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	31
有形固定資産の取得による支出	△1,307	△307
無形固定資産の取得による支出	△228	△180
その他	72	△57
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,577	△492
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	△682
配当金の支払額	△937	△992
その他	△27	△64
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,226	△1,739
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,984	1,878
現金及び現金同等物の期首残高	14,805	12,098
現金及び現金同等物の四半期末残高	12,821	13,976

(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。