



平成22年3月期 決算短信

平成22年5月7日
上場取引所 東

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
問合せ先責任者 (役職名) 経理部長
定時株主総会開催予定日 平成22年6月23日
有価証券報告書提出予定日 平成22年6月23日

(氏名) 中村 元宣
(氏名) 鈴木 祐司
配当支払開始予定日

TEL 03-5717-1030
平成22年6月24日

(百万円未満切捨て)

1. 22年3月期の連結業績(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年3月期	112,081	2.1	5,900	△6.7	5,998	△7.1	3,461	△7.1
21年3月期	109,794	3.2	6,324	△2.2	6,456	△2.5	3,726	0.1

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利 益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
22年3月期	240.40	—	11.8	9.2	5.3
21年3月期	258.79	—	13.9	10.3	5.8

(参考) 持分法投資損益 22年3月期 △1百万円 21年3月期 △3百万円

(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	67,826	30,763	45.2	2,130.04
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 30,672百万円 21年3月期 28,088百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年3月期	7,845	△1,046	△2,337	16,560
21年3月期	4,621	△5,502	△1,826	12,098

2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	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	百万円	%	%
21年3月期	—	36.00	—	36.00	72.00	1,036	27.8	3.9
22年3月期	—	36.00	—	36.00	72.00	1,036	30.0	3.5
23年3月期 (予想)	—	36.00	—	36.00	72.00		24.8	

3. 23年3月期の連結業績予想(平成22年4月1日～平成23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	56,200	3.0	3,040	8.6	3,080	6.3	1,730	5.1	120.14
通期	116,000	3.5	7,400	25.4	7,410	23.5	4,180	20.7	290.28

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) 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(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項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

詳細は、17ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

(3) 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 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 108株 21年3月期 108株
 1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、20ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考) 個別業績の概要

1. 22年3月期の個別業績(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年3月期	106,211	2.0	5,556	△9.2	5,650	△10.0	3,268	△9.0
21年3月期	104,085	2.2	6,120	△2.4	6,279	△2.4	3,593	△4.9

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
22年3月期	226.96	—
21年3月期	249.54	—

(2) 個別財政状態

	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	%	百万円	%	円 銭	
22年3月期	64,670		28,876	44.7			2,005.31	
21年3月期	60,155		26,485	44.0			1,839.29	

(参考) 自己資本 22年3月期 28,876百万円 21年3月期 26,485百万円

※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。業績予想に関する事項は、5ページの「1. 経営成績(1) 経営成績に関する分析(次期の見通し)」をご覧ください。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

(当期の経営成績)

(百万円)

	当 期	前 期	比 較	増 減 率
売 上 高	112,081	109,794	2,286	2.1%
営 業 利 益	5,900	6,324	△423	△6.7%
経 常 利 益	5,998	6,456	△458	△7.1%
当 期 純 利 益	3,461	3,726	△264	△7.1%

当連結会計年度における我が国経済は、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。

<セグメント別の状況>

売上高

(百万円)

営業利益

(百万円)

	当 期	前 期	比 較	増減率		当 期	前 期	比 較	増減率
管 理 業	74,814	73,500	1,314	1.8%	管 理 業	5,787	5,278	508	9.6%
賃 貸 業	18,093	17,371	722	4.2%	賃 貸 業	891	1,807	△916	△50.7%
工 事 業	16,162	16,604	△441	△2.7%	工 事 業	810	916	△105	△11.6%
そ の 他	3,254	2,657	597	22.5%	そ の 他	229	121	108	89.1%
消 去	△244	△339	95	—	消去又は全社	△1,818	△1,799	△18	—
合 計	112,081	109,794	2,286	2.1%	合 計	5,900	6,324	△423	△6.7%

①管理業

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た取り組みとともに、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、お客様一次対応の駆けつけ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。

その結果、売上高は当期及び前期の新規受注等によるストック拡大により748億14百万円（前期比1.8%増）、営業利益は57億87百万円（前期比9.6%増）となりました。

②賃貸業

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。

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180億93百万円（前期比4.2%増）を計上いたしました。営業利益は匿名組合出資金の評価損を計上したことにより8億91百万円（前期比50.7%減）となりました。

③工事業

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、建物延命化のための計画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。

しかしながら、大型工事の完工減などにより、売上高は161億62百万円（前期比2.7%減）、営業利益は8億10百万円（前期比11.6%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ー施設の運営、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。

その結果、売上高は32億54百万円（前期比22.5%増）、営業利益は2億29百万円（前期比89.1%増）となりました。

（次期の見通し）

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23年3月期業績予想〉

(百万円)

	予 想	当 期	比 較	増 減 率
売 上 高	116,000	112,081	3,918	3.5%
営 業 利 益	7,400	5,900	1,499	25.4%
経 常 利 益	7,410	5,998	1,411	23.5%
当 期 純 利 益	4,180	3,461	718	20.7%

〈セグメント別の状況〉

売上高

(百万円)

営業利益

(百万円)

	予 想	当 期	比 較	増減率		予 想	当 期	比 較	増減率
管 理 業	72,315	74,814	△2,499	△3.3%	管 理 業	5,721	5,787	△65	△1.1%
賃 貸 業	18,458	18,093	364	2.0%	賃 貸 業	2,400	891	1,509	169.4%
工 事 業	21,757	16,162	5,594	34.6%	工 事 業	1,006	810	196	24.2%
そ の 他	3,689	3,254	434	13.4%	そ の 他	151	229	△77	△33.9%
消 去	△220	△244	23	—	消去又は全社	△1,881	△1,818	△63	—
合 計	116,000	112,081	3,918	3.5%	合 計	7,400	5,900	1,499	25.4%

(注1)平成22年4月1日付で、リニューアル事業部を再編し、リニューアル統括事業部を設置、首都圏第一事業部から第三事業部に各々リニューアル部を新設しました。その組織変更に伴い、従来管理業に区分していた営繕業務の一部を工事業に組み替えます。セグメント別の状況のうち次期の予想額は、売上高で39億円、営業利益で2億円を管理業から工事業に組み替えております。

(注2)上記の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。

(2) 財政状態に関する分析

(資産、負債及び純資産の状況)

(百万円)

	当 期	前 期	比 較
総 資 産	67,826	63,156	4,669
純 資 産	30,763	28,145	2,617
自 己 資 本 比 率	45.2%	44.5%	0.7ポイント
1 株 当 たり 純 資 産	2,130.04円	1,950.60円	179.44円

当連結会計年度末における総資産は、678億26百万円となり、前連結会計年度末に比べて46億69百万円増加いたしました。

流動資産は、271億95百万円となり、前連結会計年度末に比べて47億48百万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44億61百万円や、工事代金などの受取手形及び売掛金の増加6億27百万円によるものであります。

固定資産は、406億30百万円となり、前連結会計年度末に比べて79百万円減少いたしました。主な要因は、賃貸用資産の取得などの設備投資22億42百万円、減価償却14億60百万円、投資有価証券の減少11億12百万円によるものであります。

負債は370億62百万円となり、前連結会計年度末に比べて20億52百万円増加いたしました。主な要因は、支払手形及び買掛金の増加5億3百万円、借入金の減少10億70百万円や、未払法人税等の増加7億85百万円によるものであります。

純資産は307億63百万円で、前連結会計年度末に比べて26億17百万円増加いたしました。主な要因は、当期純利益の計上等による利益剰余金の増加24億24百万円と、その他有価証券評価差額金の増加1億59百万円によるものであります。

この結果、自己資本比率は45.2%となり、前期比0.7ポイント増加いたしました。

(キャッシュ・フローの状況)

(百万円)

	当 期	前 期	比 較
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,845	4,621	3,224
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,046	△5,502	4,455
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,337	△1,826	△510
現金及び現金同等物の増減額	4,461	△2,707	7,168
現金及び現金同等物の期末残高	16,560	12,098	4,461

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末より44億61百万円増加し、165億60百万円となりました。

①営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動の結果獲得した資金は78億45百万円（前期は46億21百万円の獲得）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益59億98百万円、減価償却費14億69百万円、投資有価証券評価損13億41百万円、預り金の増加6億79百万円、法人税等の支払額25億98百万円によるものであります。

②投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動の結果使用した資金は10億46百万円（前期は55億2百万円の使用）となりました。これは主に、賃貸用資産など有形固定資産の取得12億46百万円によるものであります。

③財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動による資金の減少は23億37百万円（前期は18億26百万円の減少）となりました。これは主に、借入金の返済と、配当金の支払によるものであります。

(キャッシュ・フロー関連指標の推移)

当社グループのキャッシュ・フロー指標のトレンドは下記のとおりであります。

	平成18年3月期	平成19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期
自己資本比率 (%)	38.4	40.2	41.0	44.5	45.2
時価ベースの自己資本比率 (%)	91.9	86.0	49.6	35.1	46.5
キャッシュ・フロー 対有利子負債比率 (年)	0.3	0.7	0.7	0.5	0.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	196.2	70.4	68.4	81.1	193.1

自己資本比率 : $\text{自己資本} / \text{総資産}$

時価ベースの自己資本比率 : $\text{株式時価総額} / \text{総資産}$

キャッシュ・フロー対有利子負債比率 : $\text{有利子負債} / \text{キャッシュ・フロー}$

インタレスト・カバレッジ・レシオ : $\text{キャッシュ・フロー} / \text{利払い}$

(注1)各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

(注2)株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数(自己株式控除後)により算出しております。

(注3)キャッシュ・フローは連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。

また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の支払利息の額を使用しております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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)を予定しております。

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。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び子会社8社、関連会社11社(内、持分法適用会社は1社)で構成され、マンション、ビル等建物・施設の管理運営、賃貸用マンション・ビル等の賃貸運営、建物・設備の改修工事、マンション居住者及びビルテナントへの関連サービスの提供等の事業を営んでおります。

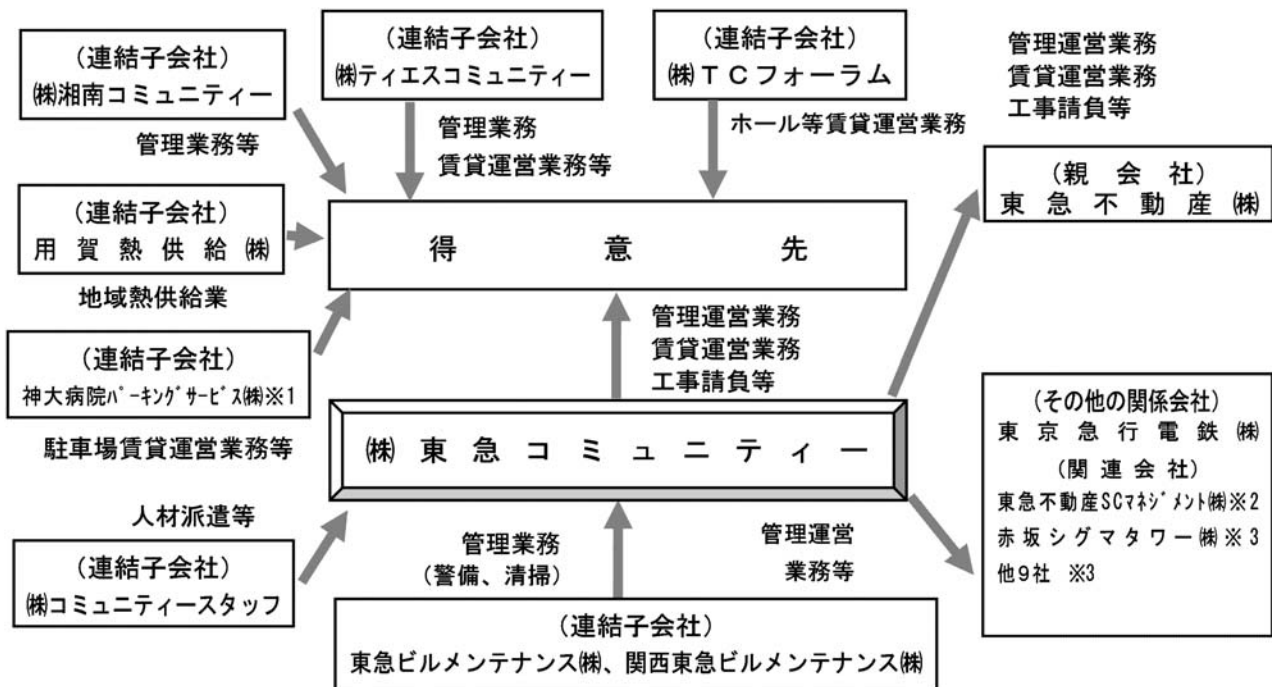
当社の親会社は東急不動産(株)であり、東急不動産(株)の企業集団は分譲業、請負工事業、小売業、賃貸業、管理受託業、リゾート業、仲介その他業を主な事業内容としております。

当社グループの事業内容と当社及び子会社の当該事業の位置づけは次のとおりで、事業区分は事業の種類別セグメントと同一であります。

区分	主要業務	主要な会社
管理業	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	当社、東急ビルメンテナンス(株)、関西東急ビルメンテナンス(株)、(株)コミュニティースタッフ、(株)湘南コミュニティー、(株)ティエスココミュニティー
賃貸業	マンション、ビル等建物・施設の賃貸運営業務	当社、(株)ティエスココミュニティー、(株)TCフォーラム、神大病院パーキングサービス(株) (※1)
工事業	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	当社
その他	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ー施設の運営業務、地域熱供給業	当社、用賀熱供給(株)

なお、当社は親会社である東急不動産(株)及びその他の関係会社である東京急行電鉄(株)よりマンション、ビル等建物・施設の管理運営業務等を受託しております。

当社グループの状況についての事業系統図は次のとおりであります。



(注) ※1. 当社は平成21年7月30日付をもって、神大病院パーキングサービス(株)の株式を追加取得しました。これに伴い、同社は当社の連結子会社となりました。

※2. 持分法適用会社

※3. 持分法非適用会社

3. 経営方針

- (1) 会社の経営の基本方針
- (2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標
- (3) 会社の対処すべき課題

以上3項目につきましては、平成20年3月期決算短信（平成20年5月9日開示）により開示を行った内容から重要な変更がないため開示を省略しております。

当該決算短信は、次のURLからご覧いただくことができます。

（当社ホームページ）

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

（東京証券取引所ホームページ（上場会社情報検索ページ））

<http://www.tse.or.jp/listing/compsearch/index.html>

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,000	7,289
受取手形及び売掛金	5,279	5,907
販売用不動産	1,809	1,945
商品	2	2
未成工事支出金	904	445
貯蔵品	207	197
繰延税金資産	894	998
短期貸付金	5,116	9,288
その他	1,273	1,159
貸倒引当金	△41	△39
流動資産合計	22,446	27,195
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	12,366	13,523
減価償却累計額	△4,599	△5,081
建物及び構築物（純額）	7,767	8,441
機械装置及び運搬具	2,274	2,276
減価償却累計額	△1,835	△1,929
機械装置及び運搬具（純額）	438	346
土地	14,522	15,027
リース資産	223	442
減価償却累計額	△15	△76
リース資産（純額）	208	365
建設仮勘定	92	—
その他	1,108	1,136
減価償却累計額	△903	△955
その他（純額）	204	181
有形固定資産合計	23,233	24,363
無形固定資産		
借地権	1,272	1,272
その他	2,118	1,568
無形固定資産合計	3,391	2,840
投資その他の資産		
投資有価証券	3,868	2,756
長期貸付金	355	314
敷金及び保証金	6,422	6,272
繰延税金資産	2,763	3,406
その他	680	676
貸倒引当金	△4	—
投資その他の資産合計	14,086	13,426
固定資産合計	40,710	40,630
資産合計	63,156	67,826

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,295	4,799
短期借入金	1,242	1,186
リース債務	36	73
未払法人税等	1,295	2,081
前受金	5,188	4,716
預り金	4,302	4,975
賞与引当金	1,606	1,719
役員賞与引当金	55	48
その他	2,634	3,501
流動負債合計	20,657	23,102
固定負債		
長期借入金	1,054	39
リース債務	171	292
繰延税金負債	112	113
退職給付引当金	6,565	7,156
役員退職慰労引当金	1	—
長期預り敷金保証金	6,262	6,259
その他	185	99
固定負債合計	14,353	13,960
負債合計	35,010	37,062
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	25,137	27,562
自己株式	△0	△0
株主資本合計	28,019	30,444
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	69	228
評価・換算差額等合計	69	228
少数株主持分	57	90
純資産合計	28,145	30,763
負債純資産合計	63,156	67,826

(2) 連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
売上高	109,794	112,081
売上原価	97,501	100,075
売上総利益	12,292	12,005
販売費及び一般管理費	5,968	6,105
営業利益	6,324	5,900
営業外収益		
受取利息	75	34
受取配当金	27	19
保険配当金	71	70
投資有価証券売却益	45	—
負ののれん償却額	—	40
その他	31	16
営業外収益合計	251	181
営業外費用		
支払利息	56	40
固定資産除却損	11	17
固定資産売却損	18	0
投資有価証券売却損	25	19
持分法による投資損失	3	1
その他	3	3
営業外費用合計	119	83
経常利益	6,456	5,998
税金等調整前当期純利益	6,456	5,998
法人税、住民税及び事業税	2,762	3,378
法人税等調整額	△31	△850
法人税等合計	2,731	2,528
少数株主利益又は少数株主損失(△)	△1	7
当期純利益	3,726	3,461

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	1,653	1,653
当期末残高	1,653	1,653
資本剰余金		
前期末残高	1,227	1,227
当期末残高	1,227	1,227
利益剰余金		
前期末残高	22,390	25,137
当期変動額		
剰余金の配当	△979	△1,036
当期純利益	3,726	3,461
当期変動額合計	2,747	2,424
当期末残高	25,137	27,562
自己株式		
前期末残高	△0	△0
当期変動額		
自己株式の取得	△0	—
当期変動額合計	△0	—
当期末残高	△0	△0
株主資本合計		
前期末残高	25,271	28,019
当期変動額		
剰余金の配当	△979	△1,036
当期純利益	3,726	3,461
自己株式の取得	△0	—
当期変動額合計	2,747	2,424
当期末残高	28,019	30,444

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	301	69
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△231	159
当期変動額合計	△231	159
当期末残高	69	228
少数株主持分		
前期末残高	—	57
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	57	33
当期変動額合計	57	33
当期末残高	57	90
純資産合計		
前期末残高	25,572	28,145
当期変動額		
剰余金の配当	△979	△1,036
当期純利益	3,726	3,461
自己株式の取得	△0	—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△174	192
当期変動額合計	2,573	2,617
当期末残高	28,145	30,763

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	6,456	5,998
減価償却費	1,429	1,469
投資有価証券評価損益 (△は益)	164	1,341
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	308	591
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△179	112
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△209	△1
受取利息及び受取配当金	△103	△53
売上債権の増減額 (△は増加)	419	△627
たな卸資産の増減額 (△は増加)	534	323
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△138	68
差入保証金の増減額 (△は増加)	△270	213
仕入債務の増減額 (△は減少)	△508	502
前受金の増減額 (△は減少)	△0	△471
預り金の増減額 (△は減少)	△70	679
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△177	229
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△73	△11
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	185	△86
その他	62	162
小計	7,830	10,439
利息及び配当金の受取額	102	52
利息の支払額	△56	△47
法人税等の支払額	△3,255	△2,598
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,621	7,845
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	0
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	300	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	△4,874	△1,246
無形固定資産の取得による支出	△755	△249
国庫補助金等による収入	—	438
その他の支出	△90	△204
その他の収入	130	164
その他	52	△3
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,502	△1,046
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	△805	△1,210
配当金の支払額	△977	△1,037
その他	△43	△89
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,826	△2,337
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,707	4,461
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期末残高	12,098	16,560

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 8社 …………… 東急ビルメンテナンス㈱、関西東急ビルメンテナンス㈱、
㈱コミュニティースタッフ、㈱湘南コミュニティー、
㈱ティエスココミュニティー、㈱TCフォーラム、
用賀熱供給㈱、神大病院パーキングサービス㈱

子会社はすべて連結しております。

なお、当社は平成21年7月30日付をもって、神大病院パーキングサービス㈱の株式を追加取得しました。これに伴い、同社は当社の連結子会社となりました。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社の数 1社 …………… 東急不動産SCマネジメント㈱

(2) 持分法非適用の関連会社の数 10社 …………… 赤坂シグマタワー㈱他9社

なお、持分法を適用していない関連会社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等に及ぼす影響が軽微であり、かつ重要性も乏しいため、持分法の適用範囲から除外しております。

3. 会計処理基準に関する事項

(1) 固定資産の減価償却の方法

イ. 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法によっております。

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）については定額法によっております。

なお、耐用年数については、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、その他の資産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。

また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地等にある建物については、残存価額零円として使用期限を耐用年数とした定額法によっております。

ロ. 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法によっております。

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。

また、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。

ハ. リース資産

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。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の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。

(2) 引当金の計上基準

イ. 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。

ロ. 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支払に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。

ハ. 役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えるため、当連結会計年度における支給見込額に基づき計上しております。

二. 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（5年）による均等額を発生年度の翌連結会計年度から費用処理しております。

なお、上記連結の範囲に関する事項、持分法の適用に関する事項、固定資産の減価償却の方法、引当金の計上基準以外は、最近の有価証券報告書（平成21年6月23日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略しております。

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

(1) 連結の範囲の変更

当連結会計年度より「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おりましたが、当連結会計年度より「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当期純利益に与える影響はございません。

表示方法の変更

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、営業外収益の「その他」に含めて該当表示しておりました「負ののれん償却額」（前連結会計年度9百万円）は、営業外収益総額の100分の10を超えたため、区分掲記しております。

注記事項

(セグメント情報)

1. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

	管理業 (百万円)	賃貸業 (百万円)	工事業 (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 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	73,299	17,362	16,495	2,636	109,794	—	109,794
(2) セグメント間の内部売上高	201	8	109	20	339	(339)	—
計	73,500	17,371	16,604	2,657	110,133	(339)	109,794
営業費用	68,222	15,563	15,687	2,535	102,010	1,459	103,469
営業利益	5,278	1,807	916	121	8,123	(1,799)	6,324
II 資産、減価償却費及び資本的 支出							
資産	11,927	27,668	2,571	3,162	45,330	17,826	63,156
減価償却費	583	429	75	111	1,200	229	1,429
資本的支出	314	5,167	36	115	5,634	101	5,736

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

	管理業 (百万円)	賃貸業 (百万円)	工事業 (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 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	74,589	18,081	16,158	3,251	112,081	—	112,081
(2) セグメント間の内部売上高	225	11	4	3	244	(244)	—
計	74,814	18,093	16,162	3,254	112,325	(244)	112,081
営業費用	69,027	17,202	15,352	3,024	104,606	1,573	106,180
営業利益	5,787	891	810	229	7,718	(1,818)	5,900
II 資産、減価償却費及び資本的 支出							
資産	12,254	27,203	2,612	3,239	45,309	22,516	67,826
減価償却費	511	431	86	177	1,207	261	1,469
資本的支出	193	1,695	35	103	2,027	214	2,242

(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. 各区分に属する主要な内容

- ① 管理業……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
- ② 賃貸業……マンション、ビル等建物・施設の賃貸運営業務
- ③ 工事業……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
- ④ その他……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業務、地域熱供給業

3. 前連結会計年度及び当連結会計年度における営業費用のうち、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、1,786百万円及び1,824百万円であり、その主なものは、当社の総務・経理部門等の管理部門に係る費用であります。
4. 前連結会計年度及び当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、20,100百万円及び24,878百万円であり、その主なものは、当社での余資運用資金（現金及び預金、短期貸付金）、長期投資資金（投資有価証券）、その他管理部門に係る資産等であります。

2. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度及び当連結会計年度において、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、該当事項はありません。

3. 海外売上高

前連結会計年度及び当連結会計年度において、海外売上高がないため該当事項はありません。

(開示の省略)

リース取引、関連当事者情報、税効果会計、金融商品、有価証券、退職給付、賃貸等不動産に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
1株当たり純資産額 1,950.60円	1株当たり純資産額 2,130.04円
1株当たり当期純利益 258.79円	1株当たり当期純利益 240.40円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
当期純利益(百万円)	3,726	3,461
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	3,726	3,461
普通株式の期中平均株式数(千株)	14,399	14,399

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

5. 事業別売上高明細表

	前連結会計年度 自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日		当連結会計年度 自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日	
	金額	構成比	金額	構成比
	百万円	%	百万円	%
管 理 業	73,500	67.0	74,814	66.8
マ ン シ ョ ン 管 理	39,487	36.0	40,824	36.5
ビ ル 管 理	25,402	23.1	24,670	22.0
そ の 他	8,610	7.9	9,320	8.3
賃 貸 業	17,371	15.8	18,093	16.1
工 事 業	16,604	15.1	16,162	14.4
そ の 他	2,657	2.4	3,254	2.9
セグメント間消去	△339	△0.3	△244	△0.2
合 計	109,794	100.0	112,081	100.0

(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。

(参考資料)

1. 新規稼働管理・賃貸物件数及び戸数

	前連結会計年度 自平成20年4月1日 至平成21年3月31日		当連結会計年度 自平成21年4月1日 至平成22年3月31日		比較	
	件数	戸数	件数	戸数	件数	戸数
管 理 業	件 303	戸 14,827	件 348	戸 28,401	件 45	戸 13,574
マ ン シ ョ ン	246	14,827	292	28,401	46	13,574
ビ ル	57	—	56	—	△1	—
賃 貸 業	34	539	69	2,345	35	1,806
マ ン シ ョ ン	25	539	59	2,345	34	1,806
ビ ル	9	—	10	—	1	—
プロパティーマネジメント	39	1,594	33	1,384	△6	△210
マ ン シ ョ ン	23	1,594	21	1,384	△2	△210
ビ ル	16	—	12	—	△4	—
合 計	376	16,960	450	32,130	74	15,170
マ ン シ ョ ン	294	16,960	372	32,130	78	15,170
ビ ル	82	—	78	—	△4	—

2. 管理・賃貸物件数及び戸数

	前連結会計年度 (平成21年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成22年3月31日現在)		比較	
	件数	戸数	件数	戸数	件数	戸数
管 理 業	件 6,907	戸 353,368	件 7,179	戸 373,250	件 272	戸 19,882
マ ン シ ョ ン	5,800	353,368	5,998	373,250	198	19,882
ビ ル	1,107	—	1,181	—	74	—
賃 貸 業	723	11,569	790	13,019	67	1,450
マ ン シ ョ ン	584	11,569	643	13,019	59	1,450
ビ ル	139	—	147	—	8	—
プロパティーマネジメント	224	7,944	234	8,784	10	840
マ ン シ ョ ン	124	7,944	137	8,784	13	840
ビ ル	100	—	97	—	△3	—
合 計	7,854	372,881	8,203	395,053	349	22,172
マ ン シ ョ ン	6,508	372,881	6,778	395,053	270	22,172
ビ ル	1,346	—	1,425	—	79	—

6. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,754	5,771
受取手形	37	40
売掛金	4,850	5,484
販売用不動産	1,809	1,945
商品	2	2
未成工事支出金	902	442
貯蔵品	196	184
前渡金	240	230
前払費用	85	79
繰延税金資産	832	935
短期貸付金	5,016	9,300
その他	826	785
貸倒引当金	△38	△36
流動資産合計	20,514	25,166
固定資産		
有形固定資産		
建物	10,786	11,574
減価償却累計額	△3,765	△4,036
建物(純額)	7,021	7,537
構築物	125	126
減価償却累計額	△70	△82
構築物(純額)	54	44
機械及び装置	561	554
減価償却累計額	△486	△492
機械及び装置(純額)	75	61
車両運搬具	1	1
減価償却累計額	△1	△1
車両運搬具(純額)	0	0
工具、器具及び備品	835	863
減価償却累計額	△717	△734
工具、器具及び備品(純額)	118	129
土地	14,136	14,641
リース資産	223	442
減価償却累計額	△15	△76
リース資産(純額)	208	365
建設仮勘定	92	—
有形固定資産合計	21,706	22,779
無形固定資産		
借地権	563	563
電話加入権	480	481
ソフトウェア	1,370	774
その他	239	273
無形固定資産合計	2,653	2,093

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	3,560	2,455
関係会社株式	1,283	1,320
出資金	0	0
長期貸付金	15	15
関係会社長期貸付金	1,060	973
長期前払費用	25	23
繰延税金資産	2,667	3,303
敷金及び保証金	6,070	5,939
ゴルフ会員権	586	582
その他	17	16
貸倒引当金	△4	—
投資その他の資産合計	15,280	14,630
固定資産合計	39,640	39,503
資産合計	60,155	64,670
負債の部		
流動負債		
買掛金	4,550	5,029
短期借入金	1,000	1,000
リース債務	36	73
未払金	271	874
未払法人税等	1,252	1,971
未払消費税等	307	423
未払費用	1,284	1,371
前受金	3,931	3,945
未成工事受入金	1,185	719
預り金	4,281	4,956
賞与引当金	1,462	1,579
役員賞与引当金	55	48
その他	138	265
流動負債合計	19,757	22,259
固定負債		
長期借入金	1,000	—
リース債務	171	292
退職給付引当金	6,362	6,937
長期預り敷金保証金	6,192	6,205
その他	185	99
固定負債合計	13,912	13,534
負債合計	33,669	35,793

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,653	1,653
資本剰余金		
資本準備金	1,227	1,227
資本剰余金合計	1,227	1,227
利益剰余金		
利益準備金	114	114
その他利益剰余金		
別途積立金	19,773	22,323
繰越利益剰余金	3,645	3,326
利益剰余金合計	23,532	25,764
自己株式	△0	△0
株主資本合計	26,414	28,645
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	71	230
評価・換算差額等合計	71	230
純資産合計	26,485	28,876
負債純資産合計	60,155	64,670

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)
売上高		
管理業売上高	68,753	70,241
賃貸業売上高	16,256	16,945
工事業売上高	16,604	16,162
その他の売上高	2,470	2,861
売上高合計	104,085	106,211
売上原価		
管理業原価	61,112	62,147
賃貸業原価	13,828	15,353
工事業原価	15,352	15,023
その他の原価	2,262	2,574
売上原価合計	92,556	95,098
売上総利益	11,528	11,113
販売費及び一般管理費	5,407	5,556
営業利益	6,120	5,556
営業外収益		
受取利息	79	57
有価証券利息	9	0
受取配当金	28	20
保険配当金	71	69
投資有価証券売却益	45	—
その他	10	9
営業外収益合計	244	158
営業外費用		
支払利息	49	34
固定資産除却損	10	9
投資有価証券売却損	25	19
その他	0	0
営業外費用合計	85	64
経常利益	6,279	5,650
税引前当期純利益	6,279	5,650
法人税、住民税及び事業税	2,707	3,230
法人税等調整額	△20	△848
法人税等合計	2,686	2,381
当期純利益	3,593	3,268

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	1,653	1,653
当期末残高	1,653	1,653
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	1,227	1,227
当期末残高	1,227	1,227
資本剰余金合計		
前期末残高	1,227	1,227
当期末残高	1,227	1,227
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	114	114
当期末残高	114	114
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	16,973	19,773
当期変動額		
別途積立金の積立	2,800	2,550
当期変動額合計	2,800	2,550
当期末残高	19,773	22,323
繰越利益剰余金		
前期末残高	3,831	3,645
当期変動額		
剰余金の配当	△979	△1,036
別途積立金の積立	△2,800	△2,550
当期純利益	3,593	3,268
当期変動額合計	△185	△318
当期末残高	3,645	3,326
利益剰余金合計		
前期末残高	20,918	23,532
当期変動額		
剰余金の配当	△979	△1,036
別途積立金の積立	—	—
当期純利益	3,593	3,268
当期変動額合計	2,614	2,231
当期末残高	23,532	25,764
自己株式		
前期末残高	△0	△0
当期変動額		
自己株式の取得	△0	—
当期変動額合計	△0	—
当期末残高	△0	△0

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
株主資本合計		
前期末残高	23,800	26,414
当期変動額		
剰余金の配当	△979	△1,036
当期純利益	3,593	3,268
自己株式の取得	△0	—
当期変動額合計	2,614	2,231
当期末残高	26,414	28,645
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	302	71
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△231	159
当期変動額合計	△231	159
当期末残高	71	230
評価・換算差額等合計		
前期末残高	302	71
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△231	159
当期変動額合計	△231	159
当期末残高	71	230
純資産合計		
前期末残高	24,102	26,485
当期変動額		
剰余金の配当	△979	△1,036
当期純利益	3,593	3,268
自己株式の取得	△0	—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△231	159
当期変動額合計	2,382	2,390
当期末残高	26,485	28,876

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

7. その他

役員の異動

(1) 代表取締役の異動

平成22年3月24日開示しております。

(2) その他の役員の異動

平成22年3月24日開示しております。