

会社概要 (平成22年9月30日現在)

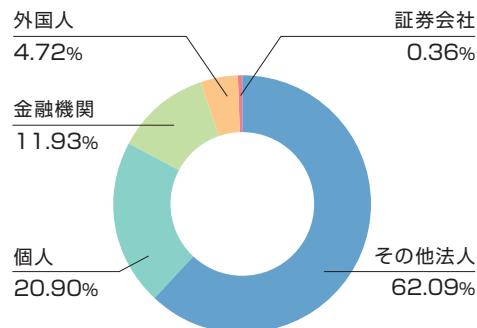
商号 株式会社 東急コミュニティー
 所在地 東京都世田谷区用賀四丁目10番1号
 世田谷ビジネススクエア タワー
 設立 昭和45年4月8日
 資本金 1,653,800,000円
 従業員数 4,619名

株式状況 (平成22年9月30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 6,101名

大株主 株主名	当社への出資状況	
	持株数(株)	持株比率(%)
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	654,480	4.54
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	377,700	2.62
日本マスタートラスト 信託銀行株式会社(信託口)	374,200	2.59

※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

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/>)
 ただし、やむを得ない事由によって電子公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。
 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し出先について

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いております。



第42期中間報告書

平成22年4月1日～平成22年9月30日


 TOKYU
COMMUNITY
CORP.




未来価値創造のベストパートナーとして、 ブランド力の向上に取り組み、 事業競争力の強化を目指してまいります。

株主の皆様におかれましては、

ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

当社グループは、本年4月に創立40周年を迎えました。

これからも皆様に信頼される企業であり続けるため、

全社一丸となって企業価値向上に取り組んでまいります。

代表取締役社長 中村 元宣

当第2四半期連結累計期間を振り返って

当第2四半期連結累計期間における国内景気は、輸出の増加等により緩やかな回復を続けました。

一方、管理業界を取り巻く動きとしては、マンション・ビルともに新規着工件数の回復は遅く、新規物件に乏しい状況が続いており、管理会社に対するお客様のコスト意識の高まりも相俟って価格競争が激化するなど、依然厳しい事業環境にあります。

このような状況のもと、当社グループは、コストマネジメントに注力し、経営体質の強化に努めました。

当社グループの当第2四半期連結累計期間の売上高は543億99百万円(前年同期比0.3%減)、営業利益は33億79百万円(前年同期比20.7%増)、経常利益は33億80百万円(前年同期比16.7%増)となりましたが、当期に確定拠出年金制度移行に伴う特別損失を計上したことから、四半期純利益は15億32百万円(前年同期比6.9%減)となりました。

お客様に選ばれ続けるために

今後の見通しですが、我が国経済は、デフレに加えて円高の影響も懸念される厳しい環境にあり、徐々に回復に転じつつあるオフィス・住宅需要も、当面は予断を許さない状況で推移すると考えられます。

このような状況に対処するため、当社グループは、業務改善による効率化・コスト削減を図り、価格競争力の強化を推進します。また、お客様の目線・立場で考えた業務品質・サービスの向上に努めるほか、環境対応サービスや専有部分サービスの充実にも取り組み、お客様に選ばれ続ける東急コミュニティーを目指してまいります。

平成23年3月期の連結業績は、売上高1,156億円、営業利益74億円、経常利益74億30百万円、当期純利益38億30百万円を見込んでおります。

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12月

連結財務ハイライト

Consolidated Financial Highlights

売上高



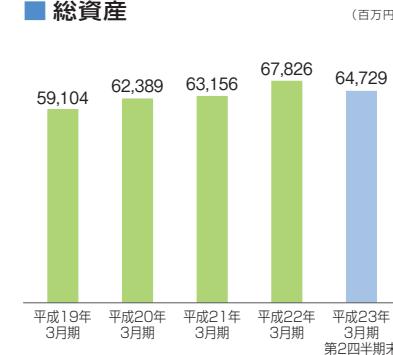
経常利益



四半期(当期)純利益



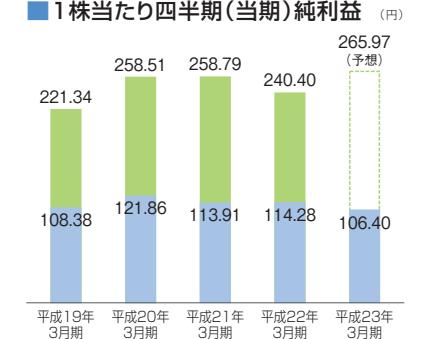
総資産



純資産



1株当たり四半期(当期)純利益



(注) 1株当たり四半期(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。

セグメント別事業の概況

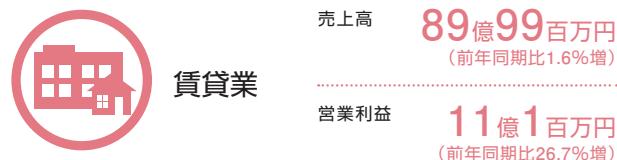
(平成22年4月1日から平成22年9月30日まで)

Review of Operations



マンション管理では、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管理に引き続き注力したほか、管理組合向け地震対策ガイドブック『防災力(たいさいりょく)』を通じた防災用品備蓄のご提案を推進しました。また、安全性により配慮した新収納支払システム『住む〜ず(すむ〜ず)』を7月にリリースするなど、組合財産保全の強化に取り組みました。

ビル管理では、オフィスビルは企業の事業所再編による稼働率低下、商業施設はデフレ等の影響により、管理委託費の減額圧力が高まる中、価格競争力強化、技術力・サービスなどの品質確保に努めました。また、オフィスビル、商業施設などを中心に新規案件開拓に努めるとともに、市街地再開発案件など大型プロジェクトやPFI事業にも取り組みました。



賃貸業では、一部に賃料下落幅の縮小が見られるものの、企業の経営合理化に伴う事業所再編により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続くなど、厳しい事業環境で推移しました。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、時機を逸しない戦略的な営業活動を展開し、稼働率の向上・維持に取り組みました。

用語解説

PFI事業 Private Finance Initiative の略。公共施設等の建設、維持管理、運営等に民間の資金や経営手法、技術を用い、効率的で質の高いサービス提供を図る事業方式です。



工事業では、平成22年4月より、首都圏の各事業部内にリニューアル部を新設し、改修計画・工事提案・施工管理の執行体制を変更することで、お客様へのご提案の一元化、技術力・品質の向上・効率化を進めました。また、建物診断・長期修繕計画などをベースとした三カ年の工事計画を策定し、適切な時期に適切な改修のご提案を行い、合理的かつ経済的な予防保全の観点から、お客様の満足度の向上に努めました。



その他の事業では、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など、周辺事業の強化に努めました。

* 消去(セグメント間内部売上高)△125百万円 構成比△0.2%

長期修繕計画 建物や設備の経年劣化に対処することを目的として、将来想定される修繕を計画的に時期設定し、見積った総費用から必要な修繕積立金を算出するために作成する計画です。

連結財務諸表

Consolidated Financial Statements

四半期連結貸借対照表(要旨)

(平成22年9月30日現在)

(百万円)

	当第2四半期 連結会計期間末	前連結会計 年度末
資産の部		
流動資産	23,727	27,195
固定資産	41,002	40,630
有形固定資産	24,318	24,363
無形固定資産	2,635	2,840
投資その他の資産	14,048	13,426
資産合計	64,729	67,826
負債の部		
流動負債	21,366	23,102
固定負債	11,581	13,960
負債合計	32,948	37,062
純資産の部		
株主資本	31,457	30,444
資本金	1,653	1,653
資本剰余金	1,227	1,227
利益剰余金	28,576	27,562
自己株式	△ 0	△ 0
評価・換算差額等	230	228
少数株主持分	92	90
純資産合計	31,780	30,763
負債純資産合計	64,729	67,826

(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。

四半期連結損益計算書(要旨)

(平成22年4月1日から平成22年9月30日まで)

(百万円)

	当第2四半期 連結累計期間	前第2四半期 連結累計期間
売上高	54,399	54,589
売上原価	47,763	48,725
売上総利益	6,636	5,863
販売費及び一般管理費	3,256	3,063
営業利益	3,379	2,800
営業外収益	83	135
営業外費用	82	38
経常利益	3,380	2,897
特別損失	648	-
税金等調整前四半期純利益	2,731	2,897
法人税等	1,193	1,246
少数株主損益調整前四半期純利益	1,538	-
少数株主利益	6	4
四半期純利益	1,532	1,645

(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。

四半期連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

(平成22年4月1日から平成22年9月30日まで)

(百万円)

	当第2四半期 連結累計期間	前第2四半期 連結累計期間
営業活動による キャッシュ・フロー	△ 1,303	2,918
投資活動による キャッシュ・フロー	△ 980	△ 407
財務活動による キャッシュ・フロー	△ 1,102	△ 1,222
現金及び現金同等物の 増減額	△ 3,386	1,288
現金及び現金同等物の 期首残高	16,560	12,098
現金及び現金同等物の 四半期末残高	13,173	13,386

(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。

新収納支払システム〈住む〜ず〉

社会のニーズに先駆けて、三菱東京UFJ銀行の協力の下、東急コミュニティーが開発した画期的な

特許出願中

新システムです。



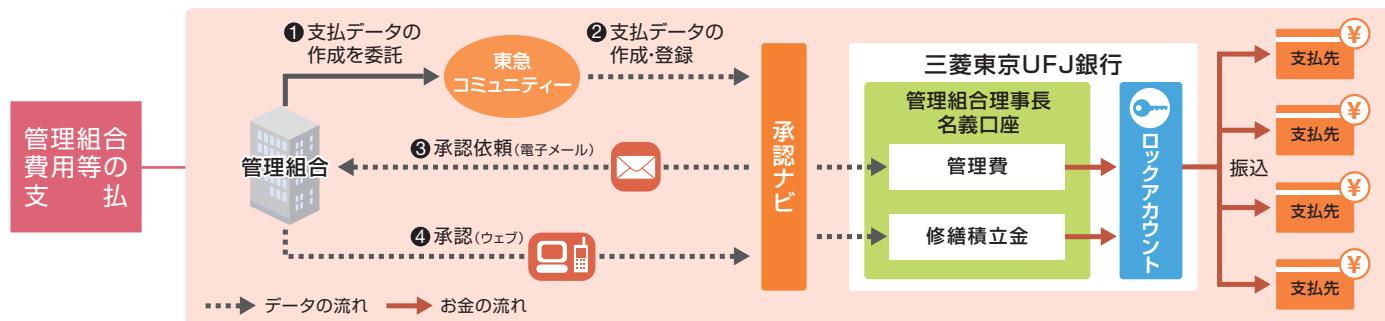
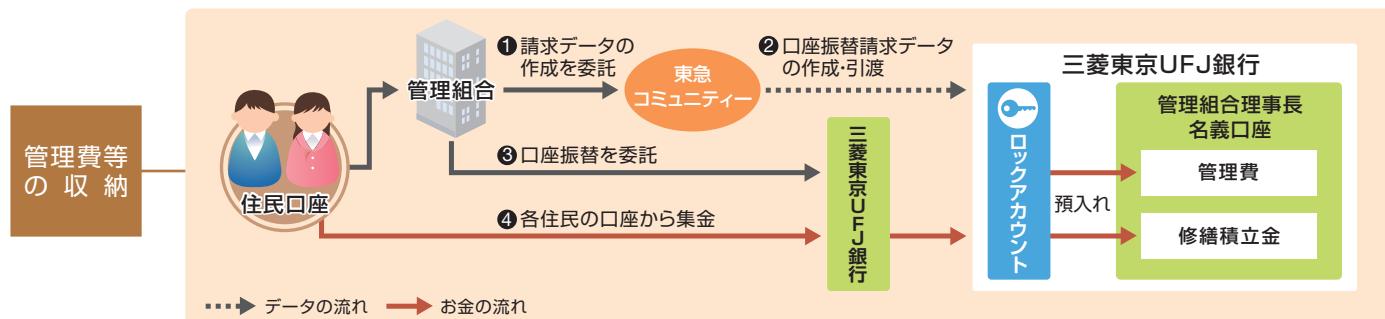
当社はこの度、管理費等の収納から費用の支払まで、マンション管理組合の財産を、より安全・確実に管理するシステムを開発いたしました。平成22年8月より、順次新システムへの切り替えのご提案を進めております。



新システム〈住む〜ず〉を導入すると、こんなメリットがあります。

- メリット① オンライン管理システムで通帳・印鑑が不要。安心
- メリット② 資金の目的外利用を防止。安全
- メリット③ 理事長の都合が良い時にウェブで承認。快適

〈住む〜ず〉の仕組み



用語解説

ロック
アカウント

取引の安全性を高めた振込みサービスの1つで、資金移動の際に目的外利用が防止されます。「ロックアカウント」は三菱東京UFJ銀行の登録商標です。

承認ナビ
管理組合
支払承認
システム

管理組合・東急コミュニティー・三菱東京UFJ銀行及びシステム会社を連携し、携帯電話やパソコンで支払を承認するシステムです。

開発の背景

マンションの永住化、長寿命化が進む中、マンション管理組合の財産保全は重要なものである一方、修繕積立金等に関わる毀損事故も後を絶たず、大きな社会問題となっています。これらを踏まえ、平成22年5月、国土交通省より、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部(管理組合財産の分別管理の方法等)を改正する省令が施行されました。当社は、このような環境変化への対応、そして管理組合からの「通帳・印鑑管理の不安」「資産管理や事故の心配」「理事の煩雑な業務」などに対するお客様の声をもとに、管理組合の資金を安全、確実に管理する仕組みを検討してまいりました。今回開発したシステムをはじめ、より安心、安全で快適な生活環境とお客様の資産を未来まで見据えたサービスのご提供を目指し、今後も取り組みを強化してまいります。



担当者の声

導入第一号
管理組合
運営担当者
の声

今回導入いただいた管理組合様では、以前より、管理費等が当社口座に一旦収納され、管理組合費用を当社が立替払いをするという従来の収納支払代行システムではなく、「当社口座を介さない資金管理」への移行を希望されていました。そのため、当システムをご説明した際には、①組合費用は組合で承認したものだけを支払う②ウェブで支払が承認できることなどを新システムのメリットとして評価いただき、スムーズに導入を決定していただくことができました。理事長様からも、「新システムの導入開始後も問題なく進められており、良かった。特に支払の部分では、今までより便利で確実性が高まり安心できる。」と高い評価をいただいています。

トピックス

受注物件実績のご紹介



再開発 東急キャピトルタワー
所在地 東京都千代田区永田町二丁目
規模 87,428㎡
管理開始 平成22年8月



再開発 勝どきビュータワー
所在地 東京都中央区勝どき一丁目
規模 712戸 (UR賃貸含む) 他、42区画
管理開始 平成22年11月

管理物件数ストック(平成22年9月30日現在)

マンション管理	ビル管理・その他	賃貸(マンション)
392,184(戸)	1,221(件)	13,042(戸)
賃貸(ビル)	プロパティマネジメント(マンション)	プロパティマネジメント(ビル/その他)
152(件)	9,139(戸)	92(件)