

# 第42期報告書

平成22年4月1日～平成23年3月31日

## ■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。 ( <a href="http://www.tokyu-com.co.jp/">http://www.tokyu-com.co.jp/</a> ) 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、そのままでは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、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。

## 企業ビジョン「TOKYU COMMUNITY WAY」



### ロゴマークの意味

- 「安心」をベースに、「安全・快適」、「上質」の3つのステージを通じて、お客様とともに、より良い未来価値を創造していく事を、形の広がりカラーグラデーションで表しています。
- 3つの形の要素には「人と社会と環境」の調和の意味もこめています。
- 無限大の形は東急コミュニティーとお客様との「信頼と絆」、そしてその広がりを表しています。



# お客様から選ばれ続けるために



## 株主の皆様へ

株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り厚くお礼申し上げます。

また、このたびの東日本大震災により被災された皆様に謹んでお見舞い申し上げますとともに、一日も早い復興を心よりお祈りいたします。

代表取締役社長 中村 元宣

## 事業の概況

当連結会計年度の国内景気は、個人消費の持ち直しや企業収益の改善が見られたものの、高水準の失業率等から、依然として厳しい状況で推移いたしました。また、3月に発生いたしました東日本大震災による甚大な被害は、社会、経済に大きな影響をもたらしております。

管理業界におきましては、大都市圏において分譲マンション・オフィス需要に回復の兆しが見られました。しかし、お客様のコスト意識は強く、建物設備の維持管理費用を見直す動きが続いております。

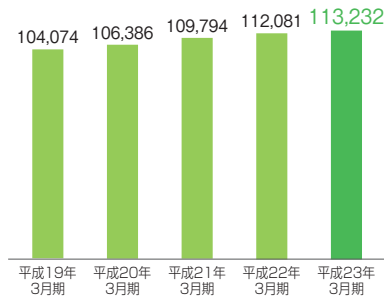
このような状況のもと、当社グループは、業務・サービス品質の向上、受注強化による事業拡大、生産性の向上、周辺事業の確立、内部統制・コンプライアンスの強化に継続して取り組んでまいりました。特に、提案の一元化及び技術力・品質の向上を目指した首都圏における工事業の執行体制再編、お客様対応のスピードアップ・提案力の強化に向けた社内体制の整備、コストマネジメントの徹底による収益力の向上に注力いたしました。

当社グループの当連結会計年度の売上高は、1,132億32百万円（前期比1.0%増）となりましたが、前期に賃貸業において匿名組合出資金の評価損を計上した反動もあり、営業利益は74億17百万円（前期比25.7%増）、経常利益は74億53百万円（前期比24.3%増）、当期純利益は38億98百万円（前期比12.6%増）を計上することができました。

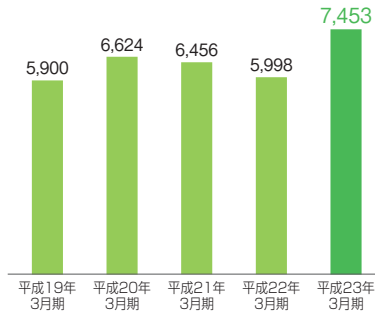
## 連結財務ハイライト

### Consolidated Financial Highlights

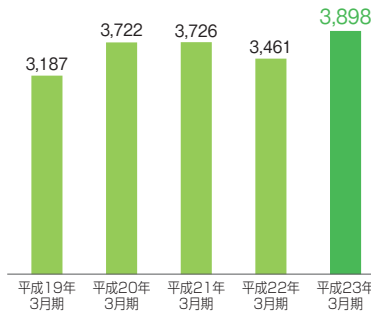
#### 売上高 (百万円)



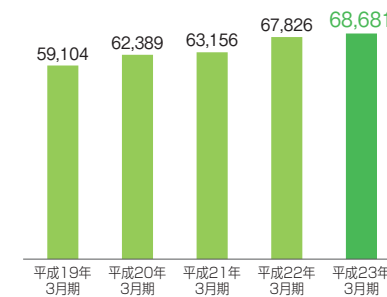
#### 経常利益 (百万円)



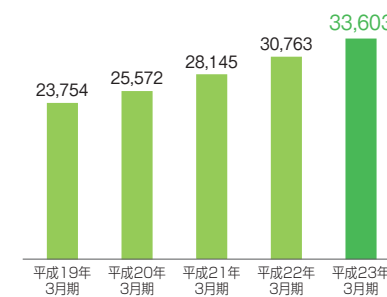
#### 当期純利益 (百万円)



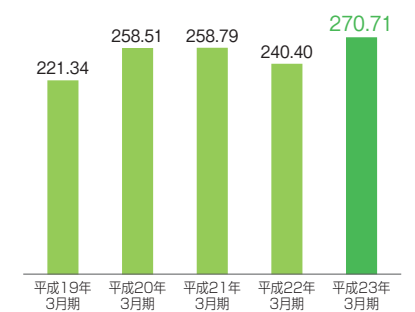
#### 総資産 (百万円)



#### 純資産 (百万円)



#### 1株当たり当期純利益 (円)



(注) 1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式総数により算出しております。

## 経営戦略と対処すべき課題

今後の見通しにつきましては、震災による東日本の電力不足及びサプライチェーンの停滞等が、企業活動に大きく影響し、厳しい事業環境となることが懸念されます。

このような状況のもと、当社グループは、お客様のニーズや社会の要請に応えられる商品・サービスを、タイムリーにかつ品質に見合う価格で提供できる企業への進化を目指した取り組みを推進し、重点課題として「業務品質向上によるストックの拡大」、「提案力強化による顧客満足度の向上」、「事業領域の拡大」に注力し、持続的に成長する企業を目指してまいります。

具体的な取り組みといたしましては、お客様へきめ細かいサービスを提供するための執行体制及び受注強化のための営業組織整備を進めてまいります。また、お客様ニーズの変化を捉えた商品・サービスの見直し、建物改修や環境に対する技術提案力の強化を図るとともに、貸会議室事業、リノベーション事業、エネルギーサービス事業など周辺事業への取り組み強化による事業領域の拡大を推進いたします。

これらの課題にグループ一丸となって取り組み、当社の優位性を維持・向上させることで、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。また、東急不動産グループ各社との連携強化に引き続き取り組み、グループのシナジー効果による企業価値の向上に注力してまいります。

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23年6月

### 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)とさせていただきます。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80円(中間配当金40円、期末配当金40円)とすることを予定しております。

## セグメント別事業の概況 (平成22年4月1日から平成23年3月31日まで)



### 管理業



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受注及び管理に引き続き注力したほか、管理組合向け災害対策ガイド『対災力(たいさいりょく)』による防災用品のご提案及び専有部サービス『家族力・プラス(かぞくりょく・ぷらす)』の販売を推進しました。また、組合財産保全を一層強化した新収納支払システム「住む～ず(すむーず)」を開発し、管理組合へのご提案を開始しました。

ビル管理では、コストマネジメントの強化、執行体制の見直し等による価格競争力の強化、技術力、商品・サービスなど品質の向上に努めました。また、オフィス・商業施設のほか、市街地再開発、指定管理者制度及びPFI事業による新規物件の受注に積極的に取り組みました。



### 工事業



工事業では、価格競争に加え、景気の先行き不透明感から計画修繕工事を先送りする動きが見られるなど、厳しい事業環境で推移しました。

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、効率化による収益力強化に努めました。

また、総合調査・長期修繕計画などをベースとした物件ごとの三カ年工事計画に基づき、効率的で合理的かつ経済的な予防保全の観点から、適切な改修提案を適時に行うことにより、お客様の満足度の向上に努めました。



### 賃貸業



賃貸業では、築年数が浅く立地の良い物件には空室率改善の兆しが見られましたが、賃料減額要請は引き続き強く、依然として厳しい状況で推移しました。

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た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。



### その他



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業務、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)△355百万円 構成比△0.3%

連結貸借対照表(要旨)

(平成23年3月31日現在) (百万円)

	当 期	前 期
(資産の部)		
流動資産	28,646	27,195
固定資産	40,034	40,630
有形固定資産	24,242	24,363
無形固定資産	2,753	2,840
投資その他の資産	13,038	13,426
資産合計	68,681	67,826
(負債の部)		
流動負債	22,353	23,102
固定負債	12,724	13,960
負債合計	35,078	37,062
(純資産の部)		
株主資本	33,305	30,444
資本金	1,653	1,653
資本剰余金	1,227	1,227
利益剰余金	30,424	27,562
自己株式	△ 0	△ 0
その他の包括利益累計額	166	228
少数株主持分	131	90
純資産合計	33,603	30,763
負債純資産合計	68,681	67,826

連結損益計算書(要旨)

(平成22年4月1日から平成23年3月31日まで) (百万円)

	当 期	前 期
売上高	113,232	112,081
売上原価	99,191	100,075
売上総利益	14,040	12,005
販売費及び一般管理費	6,622	6,105
営業利益	7,417	5,900
営業外収益	132	181
営業外費用	96	83
経常利益	7,453	5,998
特別損失	738	-
税金等調整前当期純利益	6,714	5,998
法人税等	2,810	2,528
少数株主損益調整前当期純利益	3,904	-
少数株主利益	6	7
当期純利益	3,898	3,461

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23年3月31日まで) (百万円)

	当 期	前 期
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,522	7,845
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,597	△ 1,046
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,210	△ 2,337
現金及び現金同等物の増減額	1,713	4,461
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期末残高	18,273	16,560

連結株主資本等変動計算書 (平成22年4月1日から平成23年3月31日まで) (百万円)

	株 主 資 本				株主資本合計	そ の 他 の 包括利益累計額		少数株主持分	純 資 産 計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式		そ の 他 の 有 価 証 券 評 価 差 額 金	そ の 他 の 包括利益累計額合計		
平成22年3月31日残高	1,653	1,227	27,562	△ 0	30,444	228	228	90	30,763
連結会計年度中の変動額									
剰余金の配当			△ 1,036		△ 1,036				△ 1,036
当期純利益			3,898		3,898				3,898
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)						△ 61	△ 61	40	△ 21
連結会計年度中の変動額合計	-	-	2,861	-	2,861	△ 61	△ 61	40	2,839
平成23年3月31日残高	1,653	1,227	30,424	△ 0	33,305	166	166	131	33,603

(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。

受注物件のご紹介

指定管理者 **小笠山総合運動公園(エコパ)**

FIFAワールドカップ公式試合が開催されたスタジアム、アリーナなどからなる複合施設

所在地：静岡県袋井市愛野

敷地面積：269.7ha

管理開始：平成23年4月



再開発 **あべのキューズタウン**

関西初出店SHIBUYA109など、320店舗が出店する大規模商業施設

所在地：大阪市阿倍野区阿倍野筋一丁目

管理開始：平成23年4月



再開発 **二子玉川ライズ ショッピングセンター／オフィス**

話題の店舗が揃った大型ショッピングセンターと、上層階のオフィスからなる駅直結型複合施設

所在地：東京都世田谷区玉川二丁目

管理開始：平成23年3月



管理物件数ストック

平成23年3月31日現在

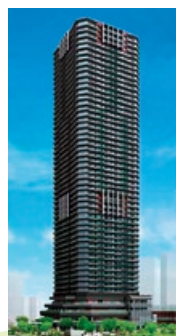
マンション管理	ビル管理・その他	賃貸(マンション)
400,876(戸)	1,303(件)	13,101(戸)
賃貸(ビル)	プロパティーマネジメント(マンション)	プロパティーマネジメント(ビル/その他)
153(件)	9,282(戸)	111(件)

トピックス2 **Topics2** 平成22年度の主な取り組みと管理を開始した物件をご紹介します。

参議院  
議員会館



東急キャピタル  
タワー



勝どき  
ビュータワー

●サービス向上のため、  
マンション居住者  
アンケートを実施

3月

●二子玉川ライズ  
ショッピングセンター／オフィス  
管理開始

2月

●プランズシティ港南台  
うぐいすの杜 管理開始

平成23年

12月

●第一ビルサービス  
株式会社を  
連結子会社化



プランズシティ港南台 うぐいすの杜

11月

●貸し会議室  
AP品川オープン  
●勝どきビュータワー  
管理開始

8月

●東急キャピタルタワー  
管理開始

7月

●参議院議員会館  
管理開始  
●新収納支払システム  
「住む～ず」開発

6月

●北海道北広島市で  
エネルギープラント  
事業を展開

4月

●創立40周年  
●工事業執行体制  
再編

平成22年

7月23日

## 新収納支払システム「住む～ず」を開発

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資金を、より安全・確実に管理することを目的に、三菱東京UFJ銀行と共同で新収納支払システム「住む～ず」を開発しました。平成22年8月より順次、管理組合へのご提案を進めています。

※「住む～ず」は東急コミュニティーの登録商標です。

12月1日

## 第一ビルサービス株式会社を連結子会社化

管理業の更なる事業拡大を目的に、第一ビルサービスの株式を取得、連結子会社化しました。

### 概要

商号	第一ビルサービス株式会社
代表者	取締役社長 鈴木 和俊
所在地	東京都品川区西五反田2-19-3 五反田第一生命ビル7階
設立年月日	昭和47年2月1日
主な事業の内容	清掃業務、設備管理業務
資本金	1,000万円
ホームページ	<a href="http://www.dibs.co.jp/index.html">http://www.dibs.co.jp/index.html</a>

2月25日

## 第12回 マンション居住者アンケート実施 90%のお客様より「満足」の声をいただきました!

業務・サービス向上を図るため、管理に関するご要望から住まいに関する意識までをお伺いするアンケートを実施しました。総合管理満足度では「満足」「やや満足」が約90%になり、平成20年の調査結果を上回りました。アンケート結果を活かした、お客様の価値観にマッチした商品開発を行い、お客様満足度の向上を図ってまいります。

11月15日

連結子会社TCフォーラム  
8店舗目の貸し会議室



## 「コンベンションルームAP品川」をオープン



AP品川:全18室、30パターン、12~234名利用可能

TCフォーラムでは、貸し会議室「コンベンションルームAP品川」をオープンしました。各線「品川」駅より徒歩3分の好立地にあり、羽田空港からのアクセスも良好で、全国各地、また、海外からのお客様とのミーティングにも便利にご利用いただけます。

平成23年6月15日  
コンベンションルームAP渋谷  
オープン!!



平成23年6月15日には、渋谷東急プラザにAP渋谷をオープンし、TCフォーラムが運営する貸し会議室は東京、横浜、名古屋、大阪に全9店舗、100室2,300席となりました。より快適な施設運営を目指して、TCフォーラムは今後も首都圏を中心に店舗を拡大してまいります。

詳細はこちらから

<http://www.tc-forum.co.jp/>

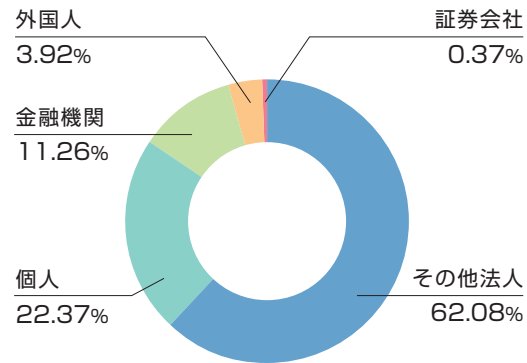
株式状況 (平成23年3月31日現在)

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 8,190名

大株主	当社への出資状況	
	株主名	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	651,562	4.52
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	376,300	2.61
東急リパブル株式会社	350,000	2.43
株式会社東急ハンズ	350,000	2.43

※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



会社概要 (平成23年3月31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 4,628名

連結子会社一覧 (平成23年3月31日現在)

東急ビルメンテナンス株式会社(清掃、警備等)  
 関西東急ビルメンテナンス株式会社(清掃、警備等)  
 株式会社湘南コミュニティー(清掃、警備等)  
 株式会社ティエスココミュニティー(マンションの管理、賃貸、仲介及びリフォーム)  
 株式会社TCフォーラム(貸会議室、駐車場経営)  
 用賀熱供給株式会社(熱供給業)  
 神大病院パーキングサービス株式会社(駐車場運営)  
 第一ビルサービス株式会社(清掃、設備管理等)

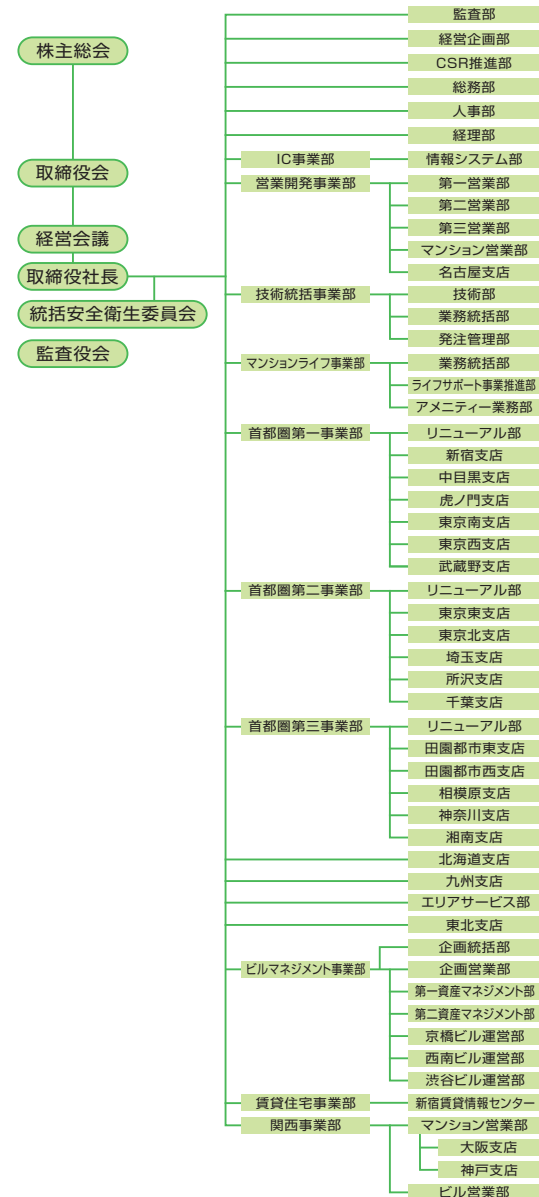
※第一ビルサービス株式会社は、平成22年12月1日付で当社の連結子会社となりました。  
 ※株式会社コミュニティストaffは、平成23年3月25日付で清算を結了いたしました。

役員 (平成23年6月23日現在)

取締役会長	土橋 隆彦	常務執行役員	渡邊 治夫
※1 取締役社長	中村 元宣	執行役員	西澤 茂
※1 取締役専務執行役員	茂木 高志	執行役員	雑賀 克英
取締役専務執行役員	鈴木 和俊	執行役員	後藤 泰弘
取締役専務執行役員	上田 博司	執行役員	石田 敏幸
取締役専務執行役員	井上 義公	執行役員	南場 雄二郎
取締役専務執行役員	藤記 博	執行役員	松葉 万司
取締役専務執行役員	古川 実	執行役員	増田 健司
取締役専務執行役員	仲田 浩史	常勤監査役	若林 辰行
取締役専務執行役員	中園 文好	※3 常勤監査役	中島 和人
取締役専務執行役員	栗原 茂	※3 監査役	杉田 芳樹
※2 取締役	植木 正威	※3 監査役	二見 英二
※2 取締役	金指 潔		
※2 取締役	野本 弘文		
※2 取締役	中島 美博		

※1印は代表権を有する取締役であります。  
 ※2印は社外取締役であります。  
 ※3印は社外監査役であります。

経営組織図 (平成23年6月23日現在)



事業所一覧 (平成23年6月23日現在) ※印は会社法上の支店であります。

本社	東京都世田谷区用賀	(03)5717-1001
名古屋支店	愛知県名古屋市中区錦	(052)950-0109
静岡営業所	静岡県静岡市葵区日出町	(054)221-4488
アメニティー業務部	東京都渋谷区桜丘町	(03)5457-1160
首都圏第一事業部	東京都渋谷区東	(03)5774-7124
新宿支店	東京都渋谷区代々木	(03)5304-0109
中目黒支店	東京都目黒区上目黒	(03)5725-0109
虎ノ門支店	東京都港区虎ノ門	(03)5425-6109
東京南支店	東京都品川区大井	(03)5718-1800
東京西支店	東京都世田谷区用賀	(03)3709-6000
武蔵野支店	東京都武蔵野市境南町	(0422)33-2155
首都圏第二事業部	東京都台東区東上野	(03)5826-5109
東京東支店	東京都墨田区江東橋	(03)3632-6681
東京北支店	東京都豊島区池袋	(03)3980-0731
埼玉支店	埼玉県さいたま市浦和区高砂	(048)824-0109
所沢支店	埼玉県所沢市日吉町	(04)2928-8500
千葉支店	千葉県千葉市美浜区中瀬	(043)212-7651
首都圏第三事業部	神奈川県横浜市都筑区中川	(045)910-1471
田園都市東支店	神奈川県横浜市都筑区中川	(045)910-1434
田園都市西支店	神奈川県横浜市都筑区中川	(045)910-1449
相模原支店	神奈川県相模原市南区相模大野	(042)749-0109
神奈川支店	神奈川県横浜市西区みなとみらい	(045)682-4600
湘南支店	神奈川県藤沢市鶴沼東	(0466)26-1105
※北海道支店	北海道札幌市中央区北一条西	(011)272-7815
※九州支店	福岡県福岡市博多区住吉	(092)271-0041
長崎支店	長崎県長崎市銅座町	(095)822-0188
鹿児島支店	鹿児島県鹿児島市上之園町	(099)250-2755
東北支店	宮城県仙台市青葉区二日町	(022)268-9982
盛岡支店	岩手県盛岡市菜園	(019)653-7791
京橋ビル運営部	東京都中央区八丁堀	(03)5541-1109
北陸支店	石川県金沢市香林坊	(076)220-5035
西南ビル運営部	東京都世田谷区用賀	(03)5491-5561
MM事業所	神奈川県横浜市西区みなとみらい	(045)682-4991
二子玉川事業所	東京都世田谷区玉川	(03)5797-5701
渋谷ビル運営部	東京都渋谷区渋谷	(03)5778-4343
賃貸住宅事業部	東京都新宿区西新宿	(03)5348-0109
新宿賃貸情報センター	東京都新宿区西新宿	(03)5348-0109
武蔵野賃貸情報センター	東京都調布市国領町	(0424)83-9041
田園都市賃貸情報センター	神奈川県川崎市宮前区鷺沼	(044)852-2200
※関西事業部	大阪府大阪市中央区博労町	(06)4704-0170
大阪支店	大阪府大阪市中央区北浜	(06)6228-1091
神戸支店	兵庫県神戸市中央区伊藤町	(078)325-1155
京都支店	京都府京都市中京区秋野々町	(075)252-1090
広島営業所	広島県広島市中区八丁堀	(082)511-2109