

株主メモ

事業年度	4月1日～翌年3月31日
定時株主総会 基準日	6月 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
特別口座の口座管理機関	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。 ^{※2}

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。

お知らせ

※1 当社の株主名簿管理人である中央三井信託銀行株式会社は、関係当局の許認可を前提に、住友信託銀行株式会社、中央三井アセット信託銀行株式会社と平成24年4月1日をもって合併し、「三井住友信託銀行株式会社」となります。なお、平成24年4月1日(日)は、株主名簿管理人の休業日につき、実際のお取扱いは、平成24年4月2日(月)からとなります。

平成24年4月1日以降

株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
郵便物送付先・電話照会先	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部(住所・電話番号の変更はございません)

※2 日本証券代行株式会社による取次事務につきましては、平成24年3月末をもって終了させていただきます。



第43期中間報告書

平成23年4月1日～平成23年9月30日



お客さまから選ばれ続けるために



株主のみなさまへ

株主のみなさまには、平素より格別のご高配を賜り厚くお礼申し上げます。

当社グループはこのたび、平成23年度を初年度とする3か年の新中期経営計画「TOKYU COMMUNITY WAY EVOLUTION 2013～上質の追求～」を策定いたしました。

お客さまから選ばれ続ける東急コミュニティーを目指して、引き続き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我が国経済は、電力供給問題やサプライチェーンの停滞等、震災による各種の制約に影響を受け、復興への取り組みにより持ち直しつつあるものの、デフレの継続、海外経済の減速などから、予断を許さない状況が続いております。

管理業界におきましては、お客さまのコスト意識は依然として強く、厳しい価格競争が続いております。

このような状況のもと、当社グループは、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、お客さま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、周辺事業への取組強化による事業領域の拡大に注力いたしました。

当社グループの当第2四半期連結累計期間の売上高は560億22百万円(前年同期比3.0%増)、営業利益は32億27百万円(前年同期比4.5%減)、経常利益は33億14

百万円(前年同期比1.9%減)、四半期純利益は18億73百万円(前年同期比22.3%増)となりました。

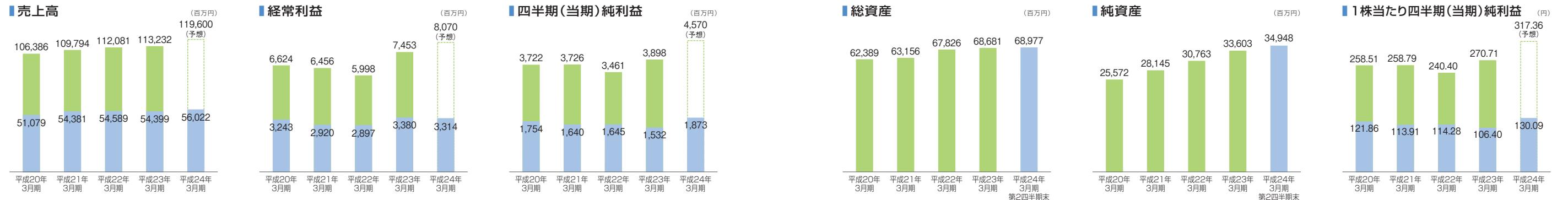
通期の見通しについて

今後の見通しにつきまして、我が国経済は、震災からの復興が進むなかで、持ち直しの動きを続けることが期待されますが、電力供給の制約に加え、円高・世界的金融不安など懸念材料は多く、事業環境は依然として先行き不透明な状況が継続するものと考えられます。

当社グループといたしましては、新中期経営計画の初年度となる当期の業績目標達成に向け、内部コストの見直しによる価格競争力強化を推進するほか、受注強化によるストックの拡大、品質・サービス水準の向上による顧客維持力強化に努めてまいります。

平成24年3月期の連結業績は、売上高1,196億円、営業利益80億円、経常利益80億70百万円、当期純利益45億70百万円を見込んでおります。

連結財務ハイライト Consolidated Financial Highlights



(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。

新中期経営計画

TOKYU COMMUNITY WAY EVOLUTION 2013 ～上質の追求～

当社では、本年度よりスタートする新中期経営計画を、東日本大震災の影響を見極めたうえで、本年10月に発表いたしました。

本中期経営計画を策定するにあたり、当社を取り巻く状況は、管理業においては、マンション新築供給数の減少による市場成長の鈍化から価格競争が激化しているほか、賃貸業においては空室率・賃料動向が弱含みで推移し、また工事業においては建物施設の経年劣化に伴う市場拡大の一方で、競合他社の参入により競争が激化しております。

このような状況のもと、当社グループにおきましては、これまでの取り組みをさらに発展させ、“お客さまから選ばれ続けるために”お客さま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と進化することを基本方針とする中期経営計画「TOKYU COMMUNITY WAY EVOLUTION 2013 ～上質の追求～」(平成23年度～平成25年度)を

策定いたしました。

本計画の詳細については後記(7～10頁)のとおりですが、最終年度連結営業利益92億円の目標達成に向けた事業戦略として、①品質向上・価格競争力強化・受注拡大等事業規模の拡大による収益力強化、②商品・サービスの高付加価値化による顧客満足向上、③周辺事業(リノベーション・貸会議室・エネルギーサービス事業)の取組強化による事業領域の拡大、④CSRの推進による企業価値向上を図り、より上質なサービスの追求を通じて当社の優位性を維持・向上させることで、お客さまから選ばれ続ける東急コミュニティーを目指し、グループ一丸となって取り組みを進めてまいります。

株主のみなさまにおかれましては、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12月

企業ビジョン「TOKYU COMMUNITY WAY」



未来価値創造の
ベストパートナー

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さまとの「信頼と絆」、そしてその広がりを表しています。

セグメント別事業の概況

(平成23年4月1日から平成23年9月30日まで)

Review of Operations



管理業

売上高 **370億91**百万円
(前年同期比3.4%増)

営業利益 **31億38**百万円
(前年同期比3.1%増)

マンション管理では、震災後の電力不足に対応した節電提案、マンション管理組合向け災害対策ガイド「対災力(たいさいりょく)」による防災用品等の提案、管理組合理事長セミナーの開催など、サービスの充実に注力いたしました。また、安全性を向上した新収納支払システム「住む～ず(すむ～ず)」の提案を推進し、導入が進んでおります。

ビル管理では、前期末から期初にかけて相次いで管理を開始した大型施設が本格稼働いたしました。一方、景気の影響もあり、ビル管理コストの減額要請は依然として続いております。このような状況のもと、業務品質のより一層の向上と価格競争力の強化に取り組み、既存契約の継続に努めるとともに、新規物件の受注にも積極的に取り組みました。



工事業

売上高 **85億22**百万円
(前年同期比8.1%増)

営業利益 **71**百万円
(前年同期比165.1%増)

工事業では、マンション共用部工事における執行体制の変更を、首都圏に続き今期は地方支店で実施し、お客さまへの提案の一元化、技術力・品質の向上、効率化による収益力強化に努めてまいりました。また、震災後実施した被災状況調査の結果に基づき、被害を受けた箇所の補修計画を策定いたしました。

効率的で合理的かつ経済的な予防保全の観点から、適時かつ適切な改修提案を行い、お客さまの満足度向上につながるよう情報の一元化、システム整備に取り組み、従来の長期修繕計画に基づく10年、20年といった長期サイクルに加え、「3ヵ年改修マスタープラン」による修繕工事の提案を開始いたしました。

売上高構成比* **66.2%** **15.8%** **15.2%** **3.0%**



賃貸業

売上高 **88億52**百万円
(前年同期比1.6%減)

営業利益 **9億52**百万円
(前年同期比13.5%減)

賃貸業では、築年数が浅く立地の良い物件には稼働率改善の兆しが見られたものの、賃貸市場の回復には至らず、企業の経営合理化による事業所再編により、賃料水準の下落傾向が続く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

売上高 **17**億円
(前年同期比3.4%減)

営業利益 **54**百万円
(前年同期比58.9%減)

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)△144百万円 構成比△0.2%

用語解説

対災力

地震、水害、火災といった災害から、マンション居住者を守るための災害活動を支援するガイドブック。災害対策のポイント解説や、いざという時に役立つ防災用品のご紹介などを掲載しています。(⇒9頁、トピックス2参照)

住む～ず

管理費等の収納から費用の支払いまで、マンション管理組合の財産を、より安全・確実に管理する収納支払システム。24時間いつでも都合の良いときに、携帯電話またはパソコンから支払内容の確認と承認ができます。

四半期連結貸借対照表(要旨)

(平成23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	29,360	28,646
固定資産	39,617	40,034
有形固定資産	23,876	24,242
無形固定資産	2,623	2,753
投資その他の資産	13,117	13,038
資産合計	68,977	68,681
負債の部		
流動負債	21,541	22,353
固定負債	12,487	12,724
負債合計	34,029	35,078
純資産の部		
株主資本	34,660	33,305
資本金	1,653	1,653
資本剰余金	1,227	1,227
利益剰余金	31,778	30,424
自己株式	△ 0	△ 0
その他の包括利益累計額	154	166
少数株主持分	133	131
純資産合計	34,948	33,603
負債純資産合計	68,977	68,681

(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23年4月1日から平成23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	56,022	54,399
売上原価	49,425	47,763
売上総利益	6,597	6,636
販売費及び一般管理費	3,369	3,256
営業利益	3,227	3,379
営業外収益	108	83
営業外費用	21	82
経常利益	3,314	3,380
特別損失	-	648
税金等調整前四半期純利益	3,314	2,731
法人税等	1,433	1,193
少数株主損益調整前四半期純利益	1,880	1,538
少数株主利益	7	6
四半期純利益	1,873	1,532

(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23年4月1日から平成23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	1,774	△ 1,303
投資活動による キャッシュ・フロー	△ 512	△ 980
財務活動による キャッシュ・フロー	△ 572	△ 1,102
現金及び現金同等物の 増減額	688	△ 3,386
現金及び現金同等物の 期首残高	18,273	16,560
現金及び現金同等物の 四半期末残高	18,962	13,173

(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。

商業施設 **新静岡セノバ**

153店舗が入る静岡市中心部の
新たなランドマーク

所在地：静岡県静岡市葵区鷹匠一丁目
延床面積：94,081㎡
管理開始：平成23年10月



PFI **大津びわ湖合同庁舎**

大津地方検察庁や大津地方法務局など
9官署が入居するPFI事業

所在地：滋賀県大津市京町三丁目
延床面積：19,596㎡
管理開始：平成23年10月



マンション **ブランズ南雪谷**

東急池上線「雪が谷大塚」駅徒歩2分
利便性と邸宅街の静謐さを兼ね備えたマンション

所在地：東京都大田区南雪谷二丁目
戸数：90戸
管理開始：平成23年8月



マンション **ブランズシティ都島友洲町**

豊かな緑と都会の利便性を享受できる
全室南向きのマンション

所在地：大阪府大阪市都島区友洲町一丁目
戸数：289戸
管理開始：平成24年3月(予定)



管理物件数ストック

平成23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)
	409,281(戸)	1,360(件)	13,065(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)
	151(件)	7,583(戸)	130(件)



基本方針

“お客さまから選ばれ続けるために”

お客さま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と進化する。

事業戦略

■ 事業規模の拡大による収益力強化

業務品質の向上・価格競争力強化・受注拡大
M&Aによる事業規模・管理ストックの拡大

■ 商品・サービスの高付加価値化による顧客満足向上

新収納支払システム「住む〜ず」、家族力・プラス、
対災力

■ 周辺事業の取組強化による事業領域の拡大

リノベーション・貸会議室・
エネルギーサービス事業

■ CSRの推進による企業価値向上

コンプライアンス・環境対策等

業別重点課題

マンション管理業



- 品質・サービス水準の向上による顧客維持力強化
お客さまニーズの早期把握と対応
- 効率化・コスト削減による価格競争力強化
間接業務集約化によるコスト削減
- 新規受注の取組強化による受注拡大
リプレース受注への取組強化

ビル管理業



- 管理実績を活かした再開発・PFI事業等の受注拡大
- 新規大型商業施設の管理開始による事業規模拡大及び
運営力の強化
- 運営体制整備による効率化・競争力強化
要員配置見直し、育成等

賃貸業



- 受注強化による事業拡大
プロパティーマネジメント業の運営力強化
- 管理ストック活用によるワンリース事業の拡大
- 賃貸資産の取得による安定収益の確保と
事業機会の拡大

工事業



- 共用部工事の提案力向上・受注力強化
- 新たな工事提案モデルの確立と受注促進
- 専有部リフォーム工事の収益改善

周辺事業



- リノベーション・貸会議室・エネルギーサービス事業
の拡大

新中期経営計画の経営目標

損益計画

(億円)

	H22年度 (実績)	H23年度 (予想)	H24年度 (計画)	H25年度 (計画)	対H22年度	
					金額	伸び率
売上高	1,132	1,196	1,235	1,299	167	15%
管理業	730	742	762	792	62	9%
賃貸業	180	181	189	199	19	11%
工事業	188	228	233	244	56	30%
その他	37	47	54	66	29	78%
消去	△ 3	△ 3	△ 3	△ 3		
営業利益	74	80	86	92	18	24%
管理業	65	62	66	69	4	7%
賃貸業	18	22	25	27	9	46%
工事業	6	10	11	11	5	70%
その他	2	3	4	5	3	104%
消去または全社	△ 19	△ 18	△ 20	△ 22	△ 3	
経常利益	74	80	86	92	18	24%
当期純利益	38	45	49	52	14	37%

「新中期経営計画」達成に向けた具体的取り組みのご紹介

防災提案(対災力)の推進による 安心・安全の提供

当社は以前より、災害対策ガイドブック「対災力」を用いて、マンション管理組合への防災提案を推進してきました。「対災力」ではマンションにおける防災についてわかりやすく説明し、あわせて、防災備蓄用品の提案も行っています。東日本大震災による防災意識の高まりもあり、現在、多くのお問合せをいただいています。今後も収益拡大と共にお客さまに安心・安全を提供していきます。

東日本大震災への復興支援について

技術職を中心とした社員の東北支店への継続派遣による管理物件の早期安全回復や新卒採用における被災地特別枠の設定、また、震災で被災し住居と仕事を失った方を住み込み管理員として採用するなど、事業を通じた復興支援に積極的に取り組んでいます。



災害対策ガイドブック「対災力」

受注強化による管理ストックの拡大

新築物件の受注強化に加え、リプレース物件や指定管理者・PFI事業などの公的案件の受注強化及びM&Aへの取り組みにより、ストックの拡大を図ります。

マンション管理ストック計画



イベント開催によるお客さまとの関係強化

管理物件の理事長向けセミナーや新規物件の入居者向け防災設備見学会の開催などイベントを積極的に開催、お客さまとの関係強化に注力しています。



設備見学会

いざという時に備え、普段は目にする事のないマンションの防災設備や防災体制を知っていただけます。

リニューアル事業(工事業)の提案力強化 【提案・受注事例】

お客さまの住まいのニーズ変化に対応するために、既存マンションの機械式駐車場の自走式化を提案・工事を受注。ハイルフ車への対応とメンテナンス費用の削減を実現しました。



施工前(機械式駐車場)



施工後(自走式駐車場に建て替え)

■会社概要 (平成23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	4,773名

■株式状況 (平成23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	6,224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	652,762	4.53
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	422,300	2.93
	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

