

会社概要 (平成24年9月30日現在)

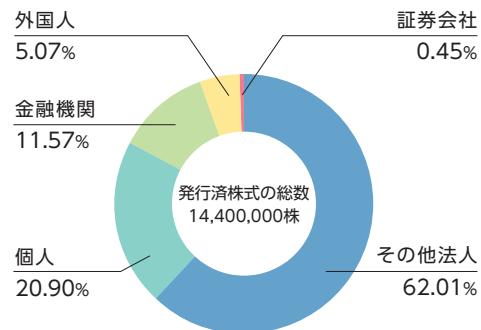
商号 株式会社 東急コミュニティー
 所在地 東京都世田谷区用賀四丁目10番1号
 世田谷ビジネススクエア タワー
 設立 昭和45年4月8日
 資本金 1,653,800,000円
 従業員数 4,861名

株式状況 (平成24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 6,198名
 大株主

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	609,962	4.23
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	368,400	2.55
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(118株)を控除して計算しております。

所有者別株式分布状況

株主優待制度の廃止に関するお知らせ

株主の皆様への公平な利益還元につき検討を重ねました結果、平成24年3月末日の株主名簿に記載された株主様への贈呈(平成24年6月実施)をもって株主優待制度を廃止とさせていただきます。何卒ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

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 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号
 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
 電話照会先 電話 0120-782-031(フリーダイヤル)
 取次事務は三井住友信託銀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三井住友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三井住友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ございます。「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三井住友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。



第44期中間報告書

平成24年4月1日～平成24年9月30日


 TOKYU
COMMUNITY
CORP.

お客さま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。

我が国経済は、海外経済の減速等による不透明な経済情勢に加え、平成26年以降に予定される消費税増税などから、当面厳しい状況が継続すると考えられます。

当社グループは、お客様満足度の向上を最優先課題として、今後の厳しい事業環境において更なる成長を実現するための体制構築を推進してまいります。

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、復興需要等の堅調な内需を背景とした緩やかな回復が続いておりましたが、世界経済の減速等により持ち直しの動きに足踏みが見られる状況となりました。

管理業界におきましては、首都圏のマンション販売戸数が持ち直す一方、お客様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、コンプライアンス強化・業務品質向上のための社内チェック機能強化に注力したほか、サービスの最前線に立つ従業員に対するサポート体制の強化等を推進し、お客様満足度の更なる向上に全社一丸となって取り組む体制の構築に努めてまいりました。

当社グループの当第2四半期連結累計期間の売上高は593億39百万円(前年同期比5.9%増)、営業利益は40億97百万円(前年同期比27.0%増)、経常利益は41億79百万円(前年同期比26.1%増)、四半期純利益は25

億5百万円(前年同期比33.8%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、引き続き復興需要による下支え等が見込まれるものの、海外経済の下振れリスクなどから、予断を許さない状況が継続すると考えられます。

このような状況のもと、当社グループは、お客様満足度の向上を最優先課題としてお客様の立場・視点に立った商品や工事のご提案、業務執行に注力するとともに、コンプライアンスの強化、品質の向上に向けた体制整備を継続的に推進し、今後の更なる事業拡大に取り組んでまいります。

平成25年3月期の連結業績は、売上高1,221億円、営業利益86億円、経常利益86億円、当期純利益49億90百万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24年12月

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。

セグメント別事業の概況

(平成24年4月1日から平成24年9月30日まで)

Review of Operations



管理業

売上高 **379億68**百万円
(前年同期比2.4%増)

営業利益 **32億30**百万円
(前年同期比2.9%増)

マンション管理では、業界トップクラスのメニュー数及びサービス内容の充実を目指した専有部サービス「家族力・プラス」のリニューアル(緊急駆けつけサービスのご利用回数制限撤廃、無料建具修理(年1回)等)、マンション特性に合わせた地震対策マニュアルの提案、防災訓練を実施する際の手引きとなる「防災訓練ガイド」の整備など、お客様満足度の向上を目指した商品・サービスの高付加価値化を推進いたしました。

ビル管理では、首都圏・関西圏の大型商業施設・事務所ビルが本格稼働いたしました。しかしながら、景気の影響などにより、依然として既存物件の維持管理費用見直しの傾向は継続しております。このような状況のもと、業務品質向上・価格競争力強化、顧客ニーズに合わせた管理商品の提案などに取り組み、既存契約の継続に注力するとともに、総合的な管理運営力を活かし、大型プロジェクト等の新規物件受注にも積極的に取り組みました。



工事業

売上高 **106億37**百万円
(前年同期比24.8%増)

営業利益 **4億54**百万円
(前年同期は71百万円)

工事業では、マンション共用部工事における執行体制の定着を推進し、一層の収益力強化を図るとともに、品質並びに安全管理体制の更なる取り組み強化、「3ヵ年改修マスタープラン」の提案事例の共有化をはじめとする情報の一元化、システム整備を進めてまいりました。これらの環境整備により、お客様に対し合理的かつ経済的な予防保全に着眼した改修提案に注力することで、施工品質に対するお客様満足度の向上並びに受注の拡大に努めてまいりました。

売上高構成比※

管理業	64.0%	工事業	15.6%	賃貸業	17.9%	その他	2.7%
-----	-------	-----	-------	-----	-------	-----	------



賃貸業

売上高 **92億71**百万円
(前年同期比4.7%増)

営業利益 **11億92**百万円
(前年同期比25.2%増)

賃貸業では、競争力を有する一部の物件では賃料上昇が見られ、成約状況も一定水準を維持したものの、全体的には賃料の下落傾向が継続し、依然として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。

また、貸会議室等のフォーラム事業は、引き続き事業拡大に取り組み、10月に「AP大阪駅前梅田1丁目」を出店いたしました。



その他

売上高 **16億18**百万円
(前年同期比4.9%減)

営業利益 **1億53**百万円
(前年同期比182.4%増)

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、エネルギーサービス事業、リノベーション事業など周辺事業の強化に努めました。また、当期は不動産流通業・リノベーション事業の物件紹介サイト「RenoToCo(リ・ノ・ト・コ)」を開設し、一層の販売強化に取り組んでおります。

※ 消去(セグメント間内部売上高) △1億56百万円 構成比△0.2%

用語解説

RenoToCo(リ・ノ・ト・コ)

マンションを売りたい方、買いたい方におすすめの物件情報サイトです。当社が、マンション管理会社ならではの視点で、配管などの目に見えない隅々まで行き届いたリノベーションを実施し、販売しているお部屋も多数ございます。ぜひ一度ご覧ください。
URL: <http://www.renotoco.jp/>

連結財務諸表

Consolidated Financial Statements

四半期連結貸借対照表(要旨)

(平成24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	30,989	32,443
固定資産	42,947	41,394
有形固定資産	27,226	25,996
無形固定資産	2,547	2,585
投資その他の資産	13,173	12,812
資産合計	73,936	73,837
負債の部		
流動負債	22,212	24,459
固定負債	12,832	12,477
負債合計	35,045	36,937
純資産の部		
株主資本	38,446	36,516
資本金	1,653	1,653
資本剰余金	1,227	1,227
利益剰余金	35,564	33,634
自己株式	△ 0	△ 0
その他の包括利益累計額	292	244
少数株主持分	153	139
純資産合計	38,891	36,900
負債純資産合計	73,936	73,837

四半期連結損益計算書(要旨)

(平成24年4月1日から平成24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	59,339	56,022
売上原価	51,836	49,425
売上総利益	7,503	6,597
販売費及び一般管理費	3,406	3,369
営業利益	4,097	3,227
営業外収益	104	108
営業外費用	23	21
経常利益	4,179	3,314
税金等調整前四半期純利益	4,179	3,314
法人税等	1,654	1,433
少数株主損益調整前四半期純利益	2,524	1,880
少数株主利益	18	7
四半期純利益	2,505	1,873

四半期連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

(平成24年4月1日から平成24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	2,098	1,774
投資活動による キャッシュ・フロー	△ 1,886	△ 512
財務活動による キャッシュ・フロー	△ 644	△ 572
現金及び現金同等物の 増減額	△ 432	688
現金及び現金同等物の 期首残高	20,767	18,273
現金及び現金同等物の 四半期末残高	20,335	18,962

(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。

商業施設管理の拡大と品質向上の取り組み



二子玉川ライズ
ショッピング
センター
平成23年3月～



あべのキューズ
タウン
平成23年4月～



新静岡セノバ
平成23年10月～



東急プラザ
表参道原宿
平成24年4月～

当社は、東急不動産との共同出資による商業施設運営会社「東急不動産SCマネジメント」との連携をはじめ、全国で商業施設管理を着実に拡大*しています。商業施設管理をビル管理業の一つの柱として、経験豊富な専門スタッフによる“プロスタッフチーム”を設置し、全国の商業施設の円滑な管理を組織的に推進しています。

*平成24年9月末の商業施設管理物件数は210件。

STAFF VOICE

オーナー・テナント・
来館者に安心、安全・
快適、上質を届けます



ビルマネジメント事業部
プロスタッフチーム 岩田 良平

商業施設はオープン時に不特定多数のお客様が来館され、多彩なイベントが催されるなど、オフィスビルの管理とは異なる難しさがあり、入念な事前準備はもちろんのこと、管理開始後の想定外の事態に対応するための様々なノウハウが求められます。

私達プロスタッフチームは、東急プラザをはじめとする商業施設の管理で当社が長年培ってきたノウハウをもとに、管理所管部門と協力し、全国の商業施設の円滑なオープンやその後の良質な管理業務をご提供しています。

商業施設 COCOEあまがさき緑遊新都心

JR尼崎駅直結。百貨店や大型スーパーのほか、137の専門店が出店する大規模商業施設

所在地：兵庫県尼崎市潮江
延床面積：164,226㎡
管理開始：平成24年10月



マンション ミッドガーデン赤坂氷川

「赤坂」「六本木」など5駅5路線が利用可能都心にありながら緑に囲まれたマンション

所在地：東京都港区赤坂
戸数：135戸
管理開始：平成25年3月(予定)



PFI事業 京都大学(桂)総合研究棟Ⅲ(物理系)等施設整備事業

PFI事業により京都大学桂キャンパス内、工学研究科ゾーンに整備される研究施設

所在地：京都府京都市西京区
用途：事務室、研究室、ゼミ室、実験室、カフェテリア等
管理開始：平成24年10月



管理物件数ストック

平成24年9月30日現在

	マンション管理	マンション賃貸	マンションプロパティーマネジメント
	451,606(戸)	13,155(戸)	6,768(戸)
	ビル/その他管理	ビル賃貸	ビル/その他プロパティーマネジメント
	1,352(件)	155(件)	129(件)