

平成22年3月期 第1四半期決算短信

平成21年7月30日

上場会社名 株式会社 東急コミュニティー

上場取引所 東

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

(氏名) 中村 元宣

問合せ先責任者 (役職名) 経理部長

(氏名) 鈴木 祐司

TEL 03-5717-1030

四半期報告書提出予定日 平成21年8月13日

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年3月期第1四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21年6月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(％表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年3月期第1四半期	26,235	△2.7	1,223	△7.9	1,240	△8.8	695	△9.9
21年3月期第1四半期	26,951	—	1,328	—	1,361	—	772	—

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
22年3月期第1四半期	48.30	—
21年3月期第1四半期	53.62	—

(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月期第1四半期	62,068	28,537	45.9	1,977.75
21年3月期	63,156	28,145	44.5	1,950.60

(参考) 自己資本 22年3月期第1四半期 28,479百万円 21年3月期 28,088百万円

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
21年3月期	—	36.00	—	36.00	72.00
22年3月期	—	—	—	—	—
22年3月期 (予想)	—	36.00	—	36.00	72.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22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	56,500	3.9	2,930	4.2	2,960	1.3	1,680	2.4	116.67
通期	115,500	5.2	7,000	10.7	7,040	9.0	4,030	8.1	279.86

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

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 一社 (社名) 除外 一社 (社名)

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 有
(注)詳細は、5ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(3) 四半期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(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更)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

(注)詳細は、5ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(4) 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月期第1四半期	14,400,000株	21年3月期	14,400,000株
② 期末自己株式数	22年3月期第1四半期	108株	21年3月期	108株
③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間)	22年3月期第1四半期	14,399,892株	21年3月期第1四半期	14,399,930株

※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。

【定性的情報・財務諸表等】

1. 連結経営成績に関する定性的情報

<セグメント別業績>

売上高	(百万円)				営業利益	(百万円)			
	当四半期	前年同期	比較	増減率		当四半期	前年同期	比較	増減率
管理業	18,231	17,913	318	1.8%	管理業	1,295	1,352	△57	△4.3%
賃貸業	4,341	4,296	45	1.1%	賃貸業	413	256	156	61.0%
工事業	3,086	4,199	△1,112	△26.5%	工事業	10	199	△188	△94.8%
その他	633	653	△19	△3.0%	その他	4	9	△4	△49.1%
消去	△57	△110	53	—	消去又は全社	△500	△489	△10	—
合計	26,235	26,951	△716	△2.7%	合計	1,223	1,328	△105	△7.9%

当第1四半期の我が国経済は、輸出や生産等の一部では下げ止まりの兆しが見られるものの、企業収益の大幅な悪化、設備投資の抑制、雇用情勢の更なる悪化などにより、引き続き厳しい状況となりました。

このような状況のもと、当社グループは、事業競争力の強化・収益力の向上を目指した中期経営計画「TOKYU COMMUNITY WAY -First Stage 2010- (平成20年度～平成22年度)」の達成に向け、引き続き、①業務・サービス品質の向上によるお客様満足の向上・差別化、②受注強化による事業拡大、③業務標準化・スピードアップによる生産性の向上、④周辺事業の強化(リフォーム・リノベーション等)、⑤内部統制・コンプライアンスの強化を重点課題として積極的に取り組んでまいりました。

その結果、当社グループの当第1四半期の売上高は262億35百万円(前年同期比2.7%減)、営業利益は12億23百万円(前年同期比7.9%減)、経常利益は12億40百万円(前年同期比8.8%減)、四半期純利益は6億95百万円(前年同期比9.9%減)となりました。

(1) 管理業

管理業におきましては、価格競争が激化する一方、お客様のニーズが多様化・高度化し、業務品質に対する意識が高まっております。

マンション管理におきましては、事業環境の変化に対応すべく、商品の開発や提案力の強化に努めてまいりました。マンションの防災対策につきましては、マンション管理組合向け地震対策ガイドブック「対災力」の展開を図り、高齢者や単身者の増加に伴う顧客ニーズへの対応といたしましては、水回りのトラブル対応・管球の交換などを行う有料会員制の専有部サービス「家族力・プラス(かぞくりょく・プラス)」の販売を開始しております。

ビル管理におきましては、オフィスビル・商業施設に加え、文教施設など、当社の管理運営力を活かして幅を広げた施設管理運営業務や現在開発・計画中の大型案件の受注に努めてまいりました。

その結果、売上高は当期及び前期の新規受注等によるマンション管理ストック拡大などにより182億31百万円(前年同期比1.8%増)、営業利益は業務・サービスの品質向上のための人件費などのコスト増により12億95百万円(前年同期比4.3%減)となりました。

(2) 賃貸業

賃貸業におきましては、景気の減速・企業業績の悪化の影響を受け、事務所・店舗は需要減少、テナントの面積縮小・移転など、企業のコスト削減意識の高まりにより全国的に空室率が上昇・長期化するとともに賃料水準が下落傾向にあります。

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実施し、中長期を見据えた安定的な稼働率及び賃料水準の維持・向上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43億41百万円(前年同期比1.1%増)、営業利益は4億13百万円(前年同期比61.0%増)となりました。

(3) 工事業

工事業におきましては、引き続き受注競争、価格競争が激化する中、マンション共用部分の資産価値の維持保全を中心に、長期修繕計画、建物診断に基づく計画的な工事提案を実施してまいりました。

マンション専有部分工事につきましては、前期より受注拡大に向け、「快適」で「上質」な住環境の提供をコンセプトとした定額制リフォーム商品「CORETTO（コレット）」を一都三県（東京・神奈川・千葉・埼玉エリア）で展開しておりますが、当期より、幅広いお客様のニーズにお応えするため、部位別のパッケージ商品を加え、2つの商品での展開をスタートしております。

また、事業基盤の強化を図るべく、安全衛生管理の徹底、品質の安定及び工事関連法令の遵守に取り組んでおりますが、売上高はマンション等の共用部分工事の完工時期遅れによる減収などにより30億86百万円（前年同期比26.5%減）、営業利益は10百万円（前年同期比94.8%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事業、良質なマンションストックの形成に貢献するリノベーション事業（大規模なリフォームを施し、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が、売上高はリノベーション事業の減収などにより6億33百万円（前年同期比3.0%減）、営業利益は4百万円（前年同期比49.1%減）となりました。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

当第1四半期末の総資産は、620億68百万円となり、前連結会計年度末に比べて10億88百万円減少いたしました。主な要因は、工事代金などの受取手形及び売掛金の減少10億50百万円によるものであります。

負債は、335億30百万円となり、前連結会計年度末に比べて14億80百万円減少いたしました。主な要因は、賞与引当金の減少10億23百万円によるものであります。

純資産は、285億37百万円となり、前連結会計年度末に比べて3億92百万円増加いたしました。主な要因は、四半期純利益の計上による利益剰余金の増加1億77百万円と、その他有価証券評価差額金の増加2億13百万円によるものであります。

この結果、自己資本比率は45.9%となり、前連結会計年度末に比べて1.4ポイント増加いたしました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

業績予想は、平成21年5月8日公表時から変更はございません。

なお、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。

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）

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

① たな卸資産の評価方法

棚卸資産の簿価切下げに関しては、収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価額を見積り、簿価切下げを行う方法によっております。

② 固定資産の減価償却費の算定方法

定率法を採用している資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。

③ 経過勘定項目の算定方法

合理的な算定方法による概算額で計上する方法によっております。

④ 法人税等並びに繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法

繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時差異等の発生状況に著しい変化がないと認められるので、前連結会計年度において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用する方法によっております。

⑤ 税金費用の計算

当連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算する方法を採用しております。

なお、法人税等調整額は、「法人税等」に含めて表示しております。

(3) 四半期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

① 連結の範囲の変更

当第1四半期連結会計期間より、「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が、連結の範囲に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、「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）を当第1四半期連結会計期間より適用しております。

なお、当第1四半期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四半期純利益に与える影響はございません。

5. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,218	7,000
受取手形及び売掛金	4,229	5,279
販売用不動産	1,849	1,809
商品	2	2
未成工事支出金	1,096	904
貯蔵品	200	207
その他	7,530	7,284
貸倒引当金	△46	△41
流動資産合計	21,080	22,446
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	12,396	12,366
減価償却累計額	△4,703	△4,599
建物及び構築物（純額）	7,693	7,767
土地	14,527	14,522
その他	3,993	3,698
減価償却累計額	△2,802	△2,754
その他（純額）	1,191	943
有形固定資産合計	23,411	23,233
無形固定資産	3,304	3,391
投資その他の資産		
敷金及び保証金	6,417	6,422
その他	7,854	7,668
貸倒引当金	—	△4
投資その他の資産合計	14,271	14,086
固定資産合計	40,987	40,710
資産合計	62,068	63,156

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,452	4,295
短期借入金	1,227	1,242
未払法人税等	584	1,295
賞与引当金	582	1,606
役員賞与引当金	21	55
その他	13,249	12,161
流動負債合計	19,118	20,657
固定負債		
長期借入金	1,040	1,054
退職給付引当金	6,645	6,565
役員退職慰労引当金	—	1
長期預り敷金保証金	6,265	6,262
その他	461	469
固定負債合計	14,412	14,353
負債合計	33,530	35,010
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	25,314	25,137
自己株式	△0	△0
株主資本合計	28,196	28,019
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	283	69
評価・換算差額等合計	283	69
少数株主持分	58	57
純資産合計	28,537	28,145
負債純資産合計	62,068	63,156

(2) 四半期連結損益計算書
(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)
売上高	26,951	26,235
売上原価	24,041	23,433
売上総利益	2,910	2,801
販売費及び一般管理費	1,581	1,578
営業利益	1,328	1,223
営業外収益		
受取利息	21	10
受取配当金	24	16
その他	5	3
営業外収益合計	51	30
営業外費用		
支払利息	14	11
持分法による投資損失	—	0
その他	4	1
営業外費用合計	18	12
経常利益	1,361	1,240
税金等調整前四半期純利益	1,361	1,240
法人税等	588	544
少数株主利益	—	1
四半期純利益	772	695

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	1,361	1,240
減価償却費	336	365
投資有価証券評価損益 (△は益)	167	—
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△1,243	△1,023
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△209	△1
売上債権の増減額 (△は増加)	1,005	1,050
たな卸資産の増減額 (△は増加)	322	△230
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△414	△322
差入保証金の増減額 (△は増加)	△128	40
仕入債務の増減額 (△は減少)	△833	△843
未払消費税等の増減額 (△は減少)	41	115
預り金の増減額 (△は減少)	152	512
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△74	246
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△292	28
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	185	△86
その他	△206	87
小計	169	1,179
利息及び配当金の受取額	48	29
利息の支払額	0	△1
法人税等の支払額	△1,733	△1,222
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,514	△14
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△389	△233
その他	60	△73
投資活動によるキャッシュ・フロー	△329	△306
財務活動によるキャッシュ・フロー		
配当金の支払額	△425	△471
その他	△28	△39
財務活動によるキャッシュ・フロー	△454	△511
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,297	△832
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四半期末残高	12,507	11,266

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

該当事項はありません。