

平成22年3月期 第2四半期決算短信

平成21年10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11月12日

配当支払開始予定日

平成21年12月10日

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年3月期第2四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21年9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2四半期	54,589	0.4	2,800	△0.4	2,897	△0.8	1,645	0.3
21年3月期第2四半期	54,381	—	2,811	—	2,920	—	1,640	—

	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2四半期	114.28	—
21年3月期第2四半期	113.91	—

(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2四半期	63,137	29,427	46.5	2,037.51
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2四半期 29,339百万円 21年3月期 28,088百万円

2. 配当の状況

	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	合計
	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	—	36.00	—	—	—
22年3月期 (予想)	—	—	—	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)

(%表示は対前期増減率)

	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
通期	115,000	4.7	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 有

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6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6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2四半期	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2四半期	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2四半期	14,399,892株	21年3月期第2四半期	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。なお、業績予想に関しましては、平成21年5月8日発表時点から予想数値を修正しております。業績予想に関する事項は、5ページの【定性的情報・財務諸表等】3. 連結業績予想に関する定性的情報をご覧ください。

【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	37,102	36,544	557	1.5%	管理業	2,598	2,549	49	1.9%
賃貸業	8,855	8,673	182	2.1%	賃貸業	868	758	110	14.6%
工事業	7,415	8,239	△823	△10.0%	工事業	206	410	△204	△49.7%
その他	1,342	1,141	201	17.6%	その他	62	30	31	103.5%
消去	△125	△216	90	—	消去又は全社	△936	△938	1	—
合計	54,589	54,381	207	0.4%	合計	2,800	2,811	△10	△0.4%

当第2四半期連結累計期間の我が国経済は、輸出や生産等の一部に持ち直しの兆しが見られたものの、企業収益の落ち込み、設備投資の減少、雇用・所得環境の悪化などにより、引き続き厳しい状況で推移いたしました。

このような状況のもと、当社グループは、業務・サービス品質を維持したコストマネジメントの強化、市場規模に応じた体制整備による工事業の受注拡大、公共施設の管理・運営などに民間企業のノウハウを活用する指定管理者制度・PFI事業・再開発案件への取り組みなどに注力し、事業競争力の強化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2四半期連結累計期間の売上高は545億89百万円（前年同期比0.4%増）、営業利益は28億円（前年同期比0.4%減）、経常利益は28億97百万円（前年同期比0.8%減）、四半期純利益は16億45百万円（前年同期比0.3%増）となりました。

（1）管理業

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、商品の開発やサービスの向上に努めてまいりました。マンション管理組合向け地震対策ガイドブック「対災力」による防災対策の提案を強化するとともに、マンション生活関連サービスの充実を図るべく、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）」の展開を図ってまいりました。また、緊急時における応急処置など、一次対応の時間短縮を図るべく、首都圏において新たな執行体制の構築を推進し、緊急対応サービスの強化を図ってまいりました。

ビル管理におきましては、価格競争力の強化、技術力・サービスなどの品質の確保に努めてまいりました。また、オフィスビル・商業施設などを中心に新規案件の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にも取り組みをしております。

その他、全国の公営住宅を始め、公共施設（指定管理者・PFI案件）への積極的な受注活動を推進しております。

その結果、売上高は指定管理者案件の稼働に伴うマンション管理収入の増などにより371億2百万円（前年同期比1.5%増）、営業利益は25億98百万円（前年同期比1.9%増）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、オフィス賃貸市場は一部都心部において空室率の上昇に歯止めがかかりつつあるものの、賃料水準は未だ下落傾向にあります。

賃貸住宅市場は、高額賃貸住宅における稼働率の低下、賃料水準の下落が見られる一方で、都心部を中心とした単身世帯の賃貸需要は引き続き堅調に推移しております。

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、早期の稼働率向上、中長期を見据えた賃料水準の維持を図ってまいりました。

その結果、売上高は前期新規物件の通期稼働効果などにより88億55百万円（前年同期比2.1%増）、営業利益は8億68百万円（前年同期比14.6%増）となりました。

(3) 工事業

工事業におきましては、マンション共用部分を中心に、建物延命化のための計画修繕工事、ならびに資産価値向上のための改良工事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、受注拡大に向け、昨年発売した定額制の全面リフォーム商品「CORE T T O (コレット)」に加え、より幅広いお客様のニーズにお応えするため、部位別パッケージ商品「p e t i t c o r e t t o (プチ・コレット)」を一都三県(東京・神奈川・千葉・埼玉エリア)で展開してまいりました。

また、事業基盤の強化を図るべく、安全衛生管理、品質管理の徹底、工事関連法令の遵守ならびに改修計画提案力の強化に取り組んでまいりましたが、売上高は74億15百万円(前年同期比10.0%減)、営業利益は2億6百万円(前年同期比49.7%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。

その結果、売上高は13億42百万円(前年同期比17.6%増)、営業利益は62百万円(前年同期比103.5%増)となりました。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

当第2四半期連結会計期間末の総資産は、631億37百万円となり、前連結会計年度末に比べて19百万円減少いたしました。

流動資産は、225億98百万円となり、前連結会計年度末に比べて1億52百万円増加いたしました。主な要因は、現金及び現金同等物の増加12億88百万円や、工事代金などの受取手形及び売掛金の減少6億91百万円、未成工事支出金の減少5億62百万円によるものであります。

固定資産は、405億38百万円となり、前連結会計年度末に比べて1億71百万円減少いたしました。主な要因は、設備投資5億53百万円及び減価償却によるものであります。

負債は、337億9百万円となり、前連結会計年度末に比べて13億円減少いたしました。主な要因は、流動負債の支払手形及び買掛金の減少7億55百万円や借入金の減少5億9百万円によるものであります。

純資産は、294億27百万円となり、前連結会計年度末に比べて12億81百万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11億27百万円によるものであります。

この結果、自己資本比率は46.5%となり、前連結会計年度末に比べて2.0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

(通期の見通し)

<連結業績予想>

(百万円)

	予 想	前 期	比 較	増減率	前回予想 (21年5月)
売 上 高	115,000	109,794	5,205	4.7%	115,500
営 業 利 益	7,000	6,324	675	10.7%	7,000
経 常 利 益	7,040	6,456	583	9.0%	7,040
当 期 純 利 益	4,030	3,726	303	8.1%	4,030

<セグメント別連結業績予想>

売上高

(百万円)

営業利益

(百万円)

	予 想	前 期	比 較	増減率		予 想	前 期	比 較	増減率
管 理 業	75,747	73,500	2,247	3.1%	管 理 業	5,455	5,278	177	3.4%
賃 貸 業	18,145	17,371	774	4.5%	賃 貸 業	2,298	1,807	491	27.2%
工 事 業	17,933	16,604	1,329	8.0%	工 事 業	1,027	916	110	12.0%
そ の 他	3,442	2,657	785	29.5%	そ の 他	186	121	65	54.0%
消 去	△269	△339	69	-	消去又は全社	△1,968	△1,799	△169	-
合 計	115,000	109,794	5,205	4.7%	合 計	7,000	6,324	675	10.7%

今後の見通しにつきましては、景気は持ち直し傾向が続くことが期待される一方、雇用情勢の一層の悪化や金融資本市場の変動の影響など、下振れリスクを伴いながら推移すると予想されます。

当社グループといたしましては、事業環境変化に対応するため、業務・サービス品質を維持したコストマネジメントの強化、市場規模に応じた体制整備による工事業の受注拡大、公共施設の管理・運営などに民間企業のノウハウを活用する指定管理者制度・PFI事業・再開発案件への取り組み強化などに注力し、事業競争力を高めてまいります。

また、引き続き、中期経営計画の重点課題である業務・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を全社一丸となって推進し、競合他社との差別化などからブランド力の向上を図り、お客様から選ばれる東急コミュニティーを目指してまいります。

※上記の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。なお、業績予想に関しましては、平成21年5月8日発表時点から予想数値を修正しております。

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

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。

なお、これによる連結の範囲の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、第1四半期連結会計期間より「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)を適用しております。

なお、当第2四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2四半期連結会計期間末 (平成21年9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	6,839	7,000
受取手形及び売掛金	4,588	5,279
販売用不動産	1,903	1,809
商品	2	2
未成工事支出金	342	904
貯蔵品	204	207
短期貸付金	6,565	5,116
その他	2,214	2,167
貸倒引当金	△60	△41
流動資産合計	22,598	22,446
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	12,709	12,366
減価償却累計額	△4,868	△4,599
建物及び構築物(純額)	7,841	7,767
土地	14,527	14,522
その他	4,040	3,698
減価償却累計額	△2,857	△2,754
その他(純額)	1,182	943
有形固定資産合計	23,552	23,233
無形固定資産	3,129	3,391
投資その他の資産		
敷金及び保証金	6,312	6,422
その他	7,543	7,668
貸倒引当金	—	△4
投資その他の資産合計	13,856	14,086
固定資産合計	40,538	40,710
資産合計	63,137	63,156

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成21年9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	3,539	4,295
短期借入金	1,216	1,242
未払法人税等	1,305	1,295
賞与引当金	1,786	1,606
役員賞与引当金	43	55
その他	11,785	12,161
流動負債合計	19,677	20,657
固定負債		
長期借入金	570	1,054
退職給付引当金	6,790	6,565
役員退職慰労引当金	—	1
長期預り敷金保証金	6,187	6,262
その他	484	469
固定負債合計	14,032	14,353
負債合計	33,709	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	26,265	25,137
自己株式	△0	△0
株主資本合計	29,146	28,019
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	193	69
評価・換算差額等合計	193	69
少数株主持分	87	57
純資産合計	29,427	28,145
負債純資産合計	63,137	63,156

(2) 四半期連結損益計算書
(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
売上高	54,381	54,589
売上原価	48,523	48,725
売上総利益	5,858	5,863
販売費及び一般管理費	3,047	3,063
営業利益	2,811	2,800
営業外収益		
受取利息	42	19
受取配当金	24	16
保険配当金	53	50
投資有価証券売却益	45	—
負ののれん償却額	—	40
その他	14	8
営業外収益合計	179	135
営業外費用		
支払利息	28	22
固定資産売却損	18	—
固定資産除却損	5	13
投資有価証券評価損	14	—
持分法による投資損失	—	0
その他	2	2
営業外費用合計	69	38
経常利益	2,920	2,897
税金等調整前四半期純利益	2,920	2,897
法人税等	1,280	1,246
少数株主利益	—	4
四半期純利益	1,640	1,645

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9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	2,920	2,897
減価償却費	677	740
投資有価証券評価損益 (△は益)	198	173
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	27	224
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△209	△1
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△120	180
売上債権の増減額 (△は増加)	934	691
たな卸資産の増減額 (△は増加)	788	465
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△772	△24
差入保証金の増減額 (△は増加)	△125	120
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1,251	△757
前受金の増減額 (△は減少)	△178	△533
預り金の増減額 (△は減少)	△194	93
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△139	47
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△275	△67
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	185	△86
その他	△139	△20
小計	2,326	4,144
利息及び配当金の受取額	62	33
利息の支払額	△25	△22
法人税等の支払額	△1,758	△1,237
営業活動によるキャッシュ・フロー	605	2,918
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の売却による収入	105	—
匿名組合出資金の払戻による収入	107	22
有形固定資産の取得による支出	△1,264	△258
無形固定資産の取得による支出	△119	△174
その他	86	3
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,084	△407
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の返済による支出	△43	△663
配当金の支払額	△460	△518
その他	△15	△40
財務活動によるキャッシュ・フロー	△519	△1,222
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△998	1,288
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	13,807	13,386

(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。