



## 平成23年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成22年7月29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 (TEL) (03) 5717-1030  
 問合せ先責任者 (役職名) 経理部長 (氏名) 鈴木 祐司 配当支払開始予定日 -  
 四半期報告書提出予定日 平成22年8月12日  
 四半期決算補足説明資料作成の有無：無  
 四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成23年3月期第1四半期の連結業績（平成22年4月1日～平成22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	%
23年3月期第1四半期	25,767	△1.8	1,483	21.3	1,456	17.4	819	17.9
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

	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
23年3月期第1四半期	56	94	-	-
22年3月期第1四半期	48	30	-	-

#### (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	円	百万円	円		円	銭
23年3月期第1四半期	65,044		31,074		47.6	2,151	40
22年3月期	67,826		30,763		45.2	2,130	04

(参考) 自己資本 23年3月期第1四半期 30,979百万円 22年3月期 30,672百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金									
	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
22年3月期	-	-	36	00	-	-	36	00	72	00
23年3月期	-	-								
23年3月期 (予想)			36	00	-	-	36	00	72	00

(注) 当四半期における配当予想の修正有無：無

### 3. 平成23年3月期の連結業績予想（平成22年4月1日～平成23年3月31日）

(%表示は、通期は対前期、第2四半期（累計）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（累計）	56,200	3.0	3,040	8.6	3,080	6.3	1,730	5.1	120	14
通期	116,000	3.5	7,400	25.4	7,410	23.5	4,180	20.7	290	28

(注) 当四半期における業績予想の修正有無：無

4. その他（詳細は、[添付資料] 3 ページの「2. その他の情報」をご覧ください。）

(1) 当四半期中における重要な子会社の異動：無

新規 - 社 (-)、除外 - 社 (-)

(注) 当四半期会計期間における連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動の有無となります。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の適用：有

(注) 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の有無となります。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更：有

② ①以外の変更：無

(注) 「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、表示方法等の変更の有無となります。

(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）

23年3月期1Q	14,400,000株	22年3月期	14,400,000株
23年3月期1Q	108株	22年3月期	108株
23年3月期1Q	14,399,892株	22年3月期1Q	14,399,892株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数（四半期累計）

(※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示)

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続は実施中であります。

(※ 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。業績予想に関する事項は、四半期決算短信 [添付資料] 3 ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報 (3) 連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報 .....	2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報 .....	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報 .....	3
(3) 連結業績予想に関する定性的情報 .....	3
2. その他の情報 .....	3
(1) 重要な子会社の異動の概要 .....	3
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要 .....	3
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要 .....	4
(4) 継続企業の前提に関する重要事象等の概要 .....	4
3. 連結財務諸表等 .....	5
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	5
(2) 四半期連結損益計算書 .....	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書 .....	8
(4) 継続企業の前提に関する注記 .....	9
(5) セグメント情報 .....	9
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記 .....	9
(7) 重要な後発事象 .....	9

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

### (1) 連結経営成績に関する定性的情報

#### 〈セグメント別の状況〉

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	17,547	18,231	△683	△3.8%	管理業	1,595	1,295	300	23.2%
賃貸業	4,430	4,341	88	2.0%	賃貸業	462	413	49	12.0%
工事業	2,971	3,086	△115	△3.7%	工事業	△127	10	△138	—
その他	880	633	247	39.1%	その他	57	4	52	—
消去	△62	△57	△5	—	消去又は全社	△504	△500	△4	—
合計	25,767	26,235	△468	△1.8%	合計	1,483	1,223	260	21.3%

(注) 事業区分の方法の変更

平成22年4月1日付で、リニューアル事業部を再編し、リニューアル統括事業部を設置、首都圏第一事業部から第三事業部に各々リニューアル部を新設しました。その組織変更に伴い、従来管理業に区分していた営繕業務の一部を工事業に組み替えました。

この結果、従来の方法に比較して当第1四半期連結累計期間の売上高は、管理業が5億35百万円減少し、工事業が5億35百万円増加しております。

当第1四半期における我が国経済は、輸出の増加や企業の設備投資に持ち直しなどの好材料が見られる一方で、雇用・所得環境は依然として厳しく、当社を取り巻く事業環境に対しても影響を及ぼす懸念を残したまま推移いたしました。

このような状況のもと、当社グループは引き続き、競合他社との差別化などによるブランド力の向上を目指し、業務・サービス品質の維持・向上の取り組み強化を図ってまいりました。また、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・市街地再開発案件への取り組み強化などに注力し、受注拡大に向けた積極的な営業活動を展開してきたこともあり、当第1四半期は複数の大型プロジェクトの管理を開始することができました。

その結果、当社グループの当第1四半期の売上高は25億767百万円（前年同期比1.8%減）、営業利益は14億83百万円（前年同期比21.3%増）、経常利益は14億56百万円（前年同期比17.4%増）、四半期純利益は8億19百万円（前年同期比17.9%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、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管理のスタートをきりました。また、平成22年5月1日より「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正に伴い、法令遵守の上、適切な業務の遂行に取り組んでまいりました。

ビル管理におきましては、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の大型プロジェクト、PFI事業にも取り組んでまいりました。

その結果、当第1四半期の売上高は175億47百万円（前年同期比3.8%減）、営業利益は15億95百万円（前年同期比23.2%増）となりました。

#### ②賃貸業

賃貸業におきましては、企業のオフィスコストの削減の動き、雇用の縮小、住居移転を伴う配置転換の減少等により総需要が減少するなど、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、時期を逸しない戦略的なリーシング活動を展開し、稼働率の向上・維持を図ってまいりました。

その結果、売上高は44億30百万円（前年同期比2.0%増）、営業利益は4億62百万円（前年同期比12.0%増）となりました。

### ③工事業

工事業におきましては、平成22年4月より、各首都圏事業部内にリニューアル部を新設し、お客様への提案の一元化、技術力・品質の向上・効率化を目指し改修計画・工事提案・施工管理の執行体制を変更いたしました。改修計画提案については、総合調査・長期修繕計画などをベースとして三ヵ年の工事計画の策定を行い、適切な時期に適切な改修提案を行い、効率的で合理的かつ経済的な予防保全の観点から、お客様の満足度向上に努めてまいります。

その結果、売上高は29億71百万円（前年同期比3.7%減）、営業損失は1億27百万円（前年同期は営業利益10百万円）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業、リノベーション事業（マンション住戸にリフォームを施し、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8億80百万円（前年同期比39.1%増）、営業利益は57百万円（前年同期は4百万円）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、650億44百万円となり、前連結会計年度末に比べて27億82百万円減少いたしました。主な要因は、現金及び現金同等物の減少18億45百万円や、工事代金などの受取手形及び売掛金の減少16億64百万円によるものです。

負債は、339億69百万円となり、前連結会計年度末に比べて30億93百万円減少いたしました。主な要因は工事代金などの支払手形及び買掛金の減少13億87百万円や、賞与引当金の減少11億34百万円によるものです。

純資産は、310億74百万円となり、前連結会計年度末に比べて3億11百万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2億97百万円と、その他有価証券評価差額金の増加10百万円によるものです。

この結果、自己資本比率は47.6%となり、前連結会計年度末に比べて2.4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22年5月7日公表時から変更はございません。

なお、当社は平成22年10月1日に退職給付制度の一部について確定拠出年金制度へ移行し、「退職給付制度間の移行等に関する会計処理」（企業会計基準適用指針第1号）を適用する予定であります。

本移行に伴う当連結会計年度の損益に与える影響額については、適格退職年金制度にかかる年金資産の時価の確定等に基づき算定する予定であります。

また、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。

## 2. その他の情報

### (1) 重要な子会社の異動の概要

該当事項はありません。

### (2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要

#### 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) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要

資産除去債務に関する会計基準等の適用

当第1四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しております。

これにより営業利益は0百万円、経常利益及び税金等調整前四半期純利益は18百万円減少しております。

(4) 継続企業の前提に関する重要事象等の概要

該当事項はありません。

### 3. 連結財務諸表等

#### (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22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22年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,947	7,289
受取手形及び売掛金	4,242	5,907
販売用不動産	1,983	1,945
商品	2	2
未成工事支出金	1,008	445
貯蔵品	201	197
繰延税金資産	998	998
短期貸付金	6,783	9,288
その他	1,262	1,159
貸倒引当金	△35	△39
流動資産合計	24,394	27,195
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	13,551	13,523
減価償却累計額	△5,182	△5,081
建物及び構築物（純額）	8,368	8,441
土地	15,027	15,027
その他	3,982	3,855
減価償却累計額	△3,008	△2,961
その他（純額）	973	894
有形固定資産合計	24,370	24,363
無形固定資産	2,697	2,840
投資その他の資産		
敷金及び保証金	6,450	6,272
その他	7,131	7,154
投資その他の資産合計	13,581	13,426
固定資産合計	40,649	40,630
資産合計	65,044	67,826

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成22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22年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,412	4,799
短期借入金	1,165	1,186
未払法人税等	655	2,081
賞与引当金	585	1,719
役員賞与引当金	21	48
その他	14,260	13,267
流動負債合計	20,101	23,102
固定負債		
長期借入金	39	39
退職給付引当金	7,123	7,156
長期預り敷金保証金	6,232	6,259
その他	472	504
固定負債合計	13,868	13,960
負債合計	33,969	37,062
<b>純資産の部</b>		
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	27,860	27,562
自己株式	△0	△0
株主資本合計	30,741	30,444
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	238	228
評価・換算差額等合計	238	228
少数株主持分	94	90
純資産合計	31,074	30,763
負債純資産合計	65,044	67,826

(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21年4月1日 至平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)
売上高	26,235	25,767
売上原価	23,433	22,625
売上総利益	2,801	3,141
販売費及び一般管理費	1,578	1,657
営業利益	1,223	1,483
営業外収益		
受取利息	10	8
受取配当金	16	12
持分法による投資利益	—	2
投資有価証券受贈益	—	13
その他	3	6
営業外収益合計	30	42
営業外費用		
支払利息	11	6
投資有価証券評価損	—	37
固定資産除却損	—	6
持分法による投資損失	0	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	18
その他	1	1
営業外費用合計	12	69
経常利益	1,240	1,456
税金等調整前四半期純利益	1,240	1,456
法人税等	544	632
少数株主損益調整前四半期純利益	—	823
少数株主利益	1	3
四半期純利益	695	819

## (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21年4月1日 至平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	1,240	1,456
減価償却費	365	320
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△1,023	△1,134
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△1	—
売上債権の増減額 (△は増加)	1,050	1,664
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△230	△606
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△322	△52
差入保証金の増減額 (△は増加)	40	△250
仕入債務の増減額 (△は減少)	△843	△1,387
前受金の増減額 (△は減少)	77	442
預り金の増減額 (△は減少)	512	764
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	246	124
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	28	139
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△86	△26
その他	125	△74
小計	1,179	1,381
利息及び配当金の受取額	29	25
利息の支払額	△1	△0
法人税等の支払額	△1,222	△1,995
営業活動によるキャッシュ・フロー	△14	△589
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△233	△735
その他	△73	△1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△306	△737
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
配当金の支払額	△471	△480
その他	△39	△38
財務活動によるキャッシュ・フロー	△511	△519
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△832	△1,845
現金及び現金同等物の期首残高	12,098	16,560
現金及び現金同等物の四半期末残高	11,266	14,714

(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) セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、顧客に対し一体となった対応を図るべく地域別に区分した管理を行うとともに、首都圏事業部においてはマンション・ビル等の商品に応じた組織体制（部門別）を取っておりますが、「管理業」、「賃貸業」、「工事業」、「その他」の4つの事業区分を報告セグメントとしております。

「管理業」はマンション、ビル等建物・施設の事務管理、設備管理、清掃、保安警備、フロントサービスその他総合的な管理運営業務、

「賃貸業」はマンション、ビル等建物・施設の賃貸運営業務、

「工事業」はマンション、ビル共用部分の建物・設備改修工事、マンション専有部分のリフォーム工事、オフィス内の改装工事の請負業務、

「その他」は不動産の売買・賃貸の仲介、不動産の販売、オフィス関連サービス、ホテルタイプの地域コミュニティ施設の運営業務、熱供給業を営んでおります。

2. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

当第1四半期連結累計期間（自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日）

（単位：百万円）

	管理業	賃貸業	工事業	その他	計	調整額 (注)1	四半期連結 損益計算書 計上額(注)2
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	17,489	4,426	2,971	880	25,767	—	25,767
(2) セグメント間の内部売上高	58	3	—	0	62	△62	—
計	17,547	4,430	2,971	880	25,829	△62	25,767
セグメント利益又は損失（△）	1,595	462	△127	57	1,988	△504	1,483

(注) 1. セグメント利益の調整額△504百万円には、セグメント間取引消去1百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△505百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

該当事項はありません。

(追加情報)

当第1四半期連結会計期間より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しております。

(6) 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。

(7) 重要な後発事象

該当事項はありません。