



平成23年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成22年10月29日

上場会社名 株式会社 東急コミュニティー
コード番号 4711 URL <http://www.tokyu-com.co.jp/>

上場取引所 東

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22年11月11日

配当支払開始予定日

平成22年12月10日

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有

四半期決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年3月期第2四半期の連結業績(平成22年4月1日～平成22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	%
23年3月期第2四半期	54,399	△0.3	3,379	20.7	3,380	16.7	1,532	△6.9
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

	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2四半期	106.40	—
22年3月期第2四半期	114.28	—

(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
23年3月期第2四半期	64,729	31,780	49.0	2,200.59
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2四半期 31,688百万円 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	—	36.00	—	—	—
23年3月期 (予想)	—	—	—	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、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	115,600	3.1	7,400	25.4	7,430	23.9	3,830	10.6	265.97

(注) 当四半期における業績予想の修正有無 有

4. その他（詳細は、[添付資料]4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 一社（社名 ）、除外 一社（社名 ）、
(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2Q 14,400,000株 22年3月期 14,400,000株
② 期末自己株式数 23年3月期2Q 108株 22年3月期 108株
③ 期中平均株式数(四半期累計) 23年3月期2Q 14,399,892株 22年3月期2Q 14,399,892株

※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	4
(1) 重要な子会社の異動の概要	4
(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要	4
(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要	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	35,881	37,102	△1,220	△3.3%	管理業	3,044	2,598	446	17.2%
賃貸業	8,999	8,855	144	1.6%	賃貸業	1,101	868	232	26.7%
工事業	7,885	7,415	469	6.3%	工事業	27	206	△179	△86.9%
その他	1,760	1,342	417	31.1%	その他	132	62	70	112.7%
消去	△125	△125	△0	—	消去又は全社	△925	△936	10	—
合計	54,399	54,589	△189	△0.3%	合計	3,379	2,800	579	20.7%

(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、従来の方法と比較して当第2四半期連結累計期間の売上高は、管理業が13億円減少し、工事業が13億円増加しております。

当第2四半期連結累計期間における我が国経済は、輸出の増加等により緩やかな回復を続けました。一方、当社を取り巻く環境は、マンション・ビルともに新規着工件数の回復は遅く、新規物件に乏しい状況が続いており、管理会社に対するお客様のコスト意識の高まりも相俟って価格競争が激化するなど、依然厳しい事業環境にあります。

このような状況のもと、当社グループは、コストマネジメントに注力し、経営体質の強化に努めました。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543億99百万円（前年同期比0.3%減）、営業利益は33億79百万円（前年同期比20.7%増）、経常利益は33億80百万円（前年同期比16.7%増）となりました。また、当社は平成22年10月1日より退職給付制度の一部を確定拠出年金制度へ移行するのに伴い、当四半期会計期間において6億48百万円の退職給付制度改定損を特別損失として計上いたしました。これにより四半期純利益は15億32百万円（前年同期比6.9%減）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に引き続き注力したほか、サービス向上の取り組みとして、マンション管理組合向け地震対策ガイドブック「対災力（たいさいりょく）」を通じた防災用品備蓄の提案を推進しました。また、安全性を向上させた新収納支払システム「住む〜ず（すむ〜ず）」を7月にリリースするなど、組合財産保全の強化に向けた取り組みを進めております。

ビル管理におきましては、オフィスビルは企業の事業所再編による稼働率の低下、商業施設はデフレの進行や消費マインドの停滞の影響を受けるなか、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の大型プロジェクトやPFI事業にも取り組みをしております。

その結果、売上高は358億81百万円となりましたが、リニューアル事業部の再編により営繕収入が減となり前年同期比では3.3%の減、営業利益は営業費用の削減に努めた結果、30億44百万円（前年同期比17.2%増）となりました。

②賃貸業

賃貸業におきましては、一部に賃料下落幅の縮小が見られるものの、企業の経営合理化による事業所再編により稼働率が低下するとともに、新規募集賃料・既存テナント改定賃料の下落傾向が続くなど、厳しい事業環境で推移しました。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、時機を逸しない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。

その結果、売上高は89億99百万円（前年同期比1.6%増）、営業利益は11億1百万円となり、前年同期に匿名組合出資金の評価損を計上した反動により前年同期比では26.7%の増となりました。

③工事業

工事業におきましては、平成22年4月より、首都圏の各事業部内にリニューアル部を新設し、改修計画・工事提案・施工管理の執行体制を変更することで、お客様への提案の一元化、技術力・品質の向上・効率化を進めました。また、総合調査・長期修繕計画などをベースとした三カ年の工事計画を策定し、適切な時期に適切な改修の提案を行い、効率的で合理的かつ経済的な予防保全の観点から、お客様の満足度の向上に努めております。

その結果、売上高は78億85百万円、リニューアル事業部の再編に伴う管理業からの組み替えによる増13億円はあるものの、前年同期比では6.3%の増に留まり、営業利益はこの再編に伴う固定費の負担もあり27百万円（前年同期比86.9%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17億60百万円、リノベーション事業の増により前年同期比では31.1%の増、営業利益は1億32百万円（前年同期比112.7%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、647億29百万円となり、前連結会計年度末に比べて30億96百万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33億86百万円によるものです。

負債は、329億48百万円となり、前連結会計年度末に比べて41億14百万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8億30百万円並びに借入金返済による減少5億41百万円や、退職給付制度の一部移行に伴う退職給付引当金の減少23億97百万円によるものです。

純資産は、317億80百万円となり、前連結会計年度末に比べて10億17百万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10億13百万円によるものです。

この結果、自己資本比率は49.0%となり、前連結会計年度末に比べて3.8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 (22年5月)
売 上 高	115,600	112,081	3,518	3.1%	116,000
営 業 利 益	7,400	5,900	1,499	25.4%	7,400
経 常 利 益	7,430	5,998	1,431	23.9%	7,410
当 期 純 利 益	3,830	3,461	368	10.6%	4,180

<セグメント別連結業績予想>

売上高

(百万円)

	予 想	前 期	比 較	増減率
管 理 業	72,391	74,814	△2,423	△3.2%
賃 貸 業	18,273	18,093	179	1.0%
工 事 業	20,906	16,162	4,743	29.4%
そ の 他	4,459	3,254	1,204	37.0%
消 去	△430	△244	△186	-
合 計	115,600	112,081	3,518	3.1%

営業利益

(百万円)

	予 想	前 期	比 較	増減率
管 理 業	6,059	5,787	272	4.7%
賃 貸 業	2,049	891	1,158	129.9%
工 事 業	993	810	182	22.5%
そ の 他	275	229	45	20.0%
消去又は全社	△1,977	△1,818	△159	-
合 計	7,400	5,900	1,499	25.4%

今後の見通しにつきましては、我が国経済は、デフレに加えて円高の影響も懸念される厳しい環境にあり、徐々に回復に転じつつあるオフィス・住宅需要も、当面は予断を許さない状況で推移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、このような状況に対処するため、業務改善による効率化・コスト削減を図り、価格競争力の強化を推進します。また、お客様の目線・立場で考えた業務品質・サービスの向上に努めるほか、環境対応サービスや専有部分サービスの充実に取り組んでまいります。

※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22年5月7日発表時点から予想数値を修正しております。

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

(簡便な会計処理)

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。

(四半期特有の会計処理)

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

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13百万円の増加、経常利益及び税金等調整前四半期純利益は5百万円減少しております。

(追加情報)

当社は、平成22年10月1日に退職給付制度の変更を行い、退職給付制度の一部について確定拠出年金制度へ移行するのに伴い、「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)を適用いたしました。

本移行に伴う影響額は、当第2四半期連結会計期間の特別損失として6億48百万円を計上しております。

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2四半期連結会計期間末 (平成22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22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,812	7,289
受取手形及び売掛金	5,039	5,907
販売用不動産	2,318	1,945
商品	2	2
未成工事支出金	718	445
貯蔵品	217	197
繰延税金資産	998	998
短期貸付金	5,377	9,288
その他	1,278	1,159
貸倒引当金	△35	△39
流動資産合計	23,727	27,195
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	13,566	13,523
減価償却累計額	△5,300	△5,081
建物及び構築物(純額)	8,266	8,441
土地	15,027	15,027
その他	4,095	3,855
減価償却累計額	△3,071	△2,961
その他(純額)	1,024	894
有形固定資産合計	24,318	24,363
無形固定資産	2,635	2,840
投資その他の資産		
敷金及び保証金	6,661	6,272
その他	7,386	7,154
投資その他の資産合計	14,048	13,426
固定資産合計	41,002	40,630
資産合計	64,729	67,826

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成22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22年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,969	4,799
短期借入金	645	1,186
未払法人税等	1,239	2,081
賞与引当金	1,761	1,719
役員賞与引当金	43	48
その他	13,707	13,267
流動負債合計	21,366	23,102
固定負債		
長期借入金	39	39
退職給付引当金	4,759	7,156
長期預り敷金保証金	6,306	6,259
その他	477	504
固定負債合計	11,581	13,960
負債合計	32,948	37,062
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	28,576	27,562
自己株式	△0	△0
株主資本合計	31,457	30,444
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	230	228
評価・換算差額等合計	230	228
少数株主持分	92	90
純資産合計	31,780	30,763
負債純資産合計	64,729	67,826

(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21年4月1日 至平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)
売上高	54,589	54,399
売上原価	48,725	47,763
売上総利益	5,863	6,636
販売費及び一般管理費	3,063	3,256
営業利益	2,800	3,379
営業外収益		
受取利息	19	14
受取配当金	16	12
保険配当金	50	29
持分法による投資利益	—	2
負ののれん償却額	40	—
その他	8	23
営業外収益合計	135	83
営業外費用		
支払利息	22	12
固定資産除却損	13	7
投資有価証券評価損	—	40
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	2	3
営業外費用合計	38	82
経常利益	2,897	3,380
特別損失		
退職給付制度改定損	—	648
特別損失合計	—	648
税金等調整前四半期純利益	2,897	2,731
法人税等	1,246	1,193
少数株主損益調整前四半期純利益	—	1,538
少数株主利益	4	6
四半期純利益	1,645	1,532

(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21年4月1日 至 平成21年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22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	2,897	2,731
減価償却費	740	619
投資有価証券評価損益 (△は益)	173	40
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	224	△2,397
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△1	—
賞与引当金の増減額 (△は減少)	180	42
売上債権の増減額 (△は増加)	691	868
たな卸資産の増減額 (△は増加)	465	△669
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△24	△115
差入保証金の増減額 (△は増加)	120	△470
仕入債務の増減額 (△は減少)	△757	△830
前受金の増減額 (△は減少)	△533	505
預り金の増減額 (△は減少)	93	513
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	47	0
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△67	154
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△86	△26
その他	△20	△290
小計	4,144	675
利息及び配当金の受取額	33	29
利息の支払額	△22	△11
法人税等の支払額	△1,237	△1,996
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,918	△1,303
投資活動によるキャッシュ・フロー		
匿名組合出資金の払込による支出	—	△170
匿名組合出資金の払戻による収入	22	0
有形固定資産の取得による支出	△258	△825
無形固定資産の取得による支出	△174	△66
その他	3	80
投資活動によるキャッシュ・フロー	△407	△980
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	△663	△527
配当金の支払額	△518	△518
その他	△40	△56
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,222	△1,102
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,288	△3,386
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	13,386	13,173

(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2四半期連結累計期間（自 平成22年4月1日 至 平成22年9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	35,763	8,992	7,884	1,758	54,399	—	54,399
(2) セグメント間の内部売上高	117	7	0	1	125	△125	—
計	35,881	8,999	7,885	1,760	54,525	△125	54,399
セグメント利益	3,044	1,101	27	132	4,305	△925	3,379

(注) 1. セグメント利益の調整額△925百万円には、セグメント間取引消去2百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△928百万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)

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。