



## 平成24年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年7月28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23年8月10日

配当支払開始予定日 —

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24年3月期第1四半期の連結業績(平成23年4月1日～平成23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	%
24年3月期第1四半期	26,799	4.0	1,487	0.3	1,519	4.4	858	4.7
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

(注) 包括利益 24年3月期第1四半期 855百万円 (2.6%) 23年3月期第1四半期 833百万円 (—%)

	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
24年3月期第1四半期	59.63	—
23年3月期第1四半期	56.94	—

#### (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
24年3月期第1四半期	66,671	33,935	50.7	2,347.62
23年3月期	68,681	33,603	48.7	2,324.47

(参考) 自己資本 24年3月期第1四半期 33,805百万円 23年3月期 33,472百万円

### 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
23年3月期	—	36.00	—	36.00	72.00
24年3月期	—	—	—	—	—
24年3月期(予想)	—	40.00	—	40.00	80.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

### 3. 平成24年3月期の連結業績予想(平成23年4月1日～平成24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)	56,900	4.6	3,530	4.4	3,600	6.5	2,000	30.5	138.89
通期	120,000	6.0	8,000	7.9	8,070	8.3	4,570	17.2	317.36

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

#### 4. その他

(1) 当四半期連結累計期間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) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 有

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(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)	24年3月期1Q	14,400,000 株	23年3月期	14,400,000 株
② 期末自己株式数	24年3月期1Q	108 株	23年3月期	108 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	24年3月期1Q	14,399,892 株	23年3月期1Q	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せ

#### ※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. サマリー情報（その他）に関する事項 .....	3
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 .....	3
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 .....	3
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示 .....	3
3. 四半期連結財務諸表 .....	4
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書 .....	6
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間 .....	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間 .....	7
(3) 継続企業の前提に関する注記 .....	8
(4) セグメント情報等 .....	8
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記 .....	8

## 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	18,368	17,547	821	4.7%	管理業	1,641	1,595	45	2.9%
賃貸業	4,476	4,430	46	1.1%	賃貸業	468	462	5	1.3%
工事業	3,088	2,971	116	3.9%	工事業	△151	△127	△24	—
その他	951	880	70	8.0%	その他	42	57	△14	△25.3%
消去	△85	△62	△23	—	消去又は全社	△513	△504	△8	—
合計	26,799	25,767	1,032	4.0%	合計	1,487	1,483	3	0.3%

(注) 事業区分の方法の変更

平成23年4月1日付で、地方支店工事業執行体制の再編に伴う組織変更を行い、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2億9百万円減少し、工事業が同額増加しております。

当第1四半期連結累計期間における我が国経済は、今年3月に発生した東日本大震災により大きな被害を受け、その後の電力供給問題やサプライチェーンの停滞等が、企業活動に大きく影響し、先行きの情勢を見極めることが困難な状況で推移しました。

管理業界におきましては、お客様のコスト意識は依然として強く、建物設備の維持管理費用を見直す動きが続いております。

このような状況のもと、当社グループは、お客様のニーズや社会の要請に応えられる商品・サービスを、タイムリーにかつ品質に見合う価格で提供できる企業への進化を目指した取り組みを推進し、重点課題として「業務品質向上によるストックの拡大」、「提案力強化による顧客満足の上昇」、「事業領域の拡大」に注力し、持続的に成長する企業を目指してまいりました。

その結果、当社グループの当第1四半期連結累計期間の売上高は267億99百万円（前年同期比4.0%増）、営業利益は14億87百万円（前年同期比0.3%増）、経常利益は15億19百万円（前年同期比4.4%増）、四半期純利益は8億58百万円（前年同期比4.7%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、新収納支払システム「住む〜ず(すむーず)」の提案を継続し、組合財産の一層の保全強化に努めるとともに、業務品質の向上を目的に、在任期間中の理事長様を対象としたアンケートを新たに実施し、お客様のニーズを早期に把握することでタイムリーな対応・提案につなげられるような取り組みを開始いたしました。

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、指定管理者制度、PFI事業にも積極的に取り組んでまいりました。

その結果、売上高は183億68百万円（前年同期比4.7%増）、営業利益は16億41百万円（前年同期比2.9%増）となりました。

#### ②賃貸業

賃貸業におきましては、築年数が浅く立地の良い物件には稼働率改善の兆しが見られたものの、企業の経営合理化による事業所再編により、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・維持に取り組んでまいりました。

その結果、売上高は44億76百万円（前年同期比1.1%増）、営業利益は4億68百万円（前年同期比1.3%増）となりました。

### ③工事業

工事業におきましては、マンション共用部工事における執行体制の変更を、首都圏に続き今期は地方支店へ拡大し、お客様への提案の一元化、技術力・品質の向上、効率化による収益力強化に努めてまいりました。また、効率的で合理的かつ経済的な予防保全の観点から、適切な改修提案を適時に行い、お客様の満足度向上につながるよう情報の一元化、システム整備に取り組んでまいりました。

その結果、売上高は30億88百万円、工事業執行体制の再編に伴うセグメント組み替え効果もあり、前年同期比は3.9%の増となりましたが、震災の影響もあり共用部工事にて一時的な完工遅れが発生したことで、人件費等の固定費が一部吸収できず、営業損失は1億51百万円（前年同期は営業損失1億27百万円）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9億51百万円（前年同期比8.0%増）、営業利益は42百万円（前年同期比25.3%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1四半期連結会計期間末の総資産は、666億71百万円となり、前連結会計年度末に比べて20億9百万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14億99百万円や工事代金などの受取手形及び売掛金の減少9億43百万円によるものです。

負債は、327億36百万円となり、前連結会計年度末に比べて23億42百万円減少いたしました。主な要因は未払法人税等の減少12億85百万円や、賞与引当金の減少12億23百万円によるものです。

純資産は、339億35百万円となり、前連結会計年度末に比べて3億32百万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3億40百万円によるものです。

この結果、自己資本比率は50.7%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

業績予想は、平成23年5月10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。

## 2. サマリー情報（その他）に関する事項

#### (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

#### (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

##### 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。

#### (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

3. 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)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成23年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	9,192	9,217
受取手形及び売掛金	5,503	4,559
有価証券	2,000	2,500
販売用不動産	2,123	1,990
商品	2	2
未成工事支出金	431	917
貯蔵品	139	130
その他	9,258	7,564
貸倒引当金	△5	△4
流動資産合計	28,646	26,876
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	13,859	13,879
減価償却累計額	△5,556	△5,676
建物及び構築物（純額）	8,303	8,202
土地	14,969	14,969
その他	4,179	4,091
減価償却累計額	△3,210	△3,269
その他（純額）	969	821
有形固定資産合計	24,242	23,994
無形固定資産	2,753	2,686
投資その他の資産		
敷金及び保証金	6,587	6,307
その他	6,451	6,806
投資その他の資産合計	13,038	13,114
固定資産合計	40,034	39,795
資産合計	68,681	66,671

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成23年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,528	3,647
短期借入金	104	104
未払法人税等	1,988	703
賞与引当金	1,801	578
役員賞与引当金	49	25
預り金	6,184	6,714
その他	7,697	8,270
流動負債合計	22,353	20,043
固定負債		
長期借入金	1,034	1,034
退職給付引当金	4,910	5,048
資産除去債務	10	10
長期預り敷金保証金	6,275	6,121
その他	493	477
固定負債合計	12,724	12,692
負債合計	35,078	32,736
<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	30,424	30,764
自己株式	△0	△0
株主資本合計	33,305	33,645
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	166	159
その他の包括利益累計額合計	166	159
少数株主持分	131	129
純資産合計	33,603	33,935
負債純資産合計	68,681	66,671

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書  
(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22年4月1日 至平成22年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年6月30日)
売上高	25,767	26,799
売上原価	22,625	23,558
売上総利益	3,141	3,241
販売費及び一般管理費	1,657	1,753
営業利益	1,483	1,487
営業外収益		
受取利息	8	7
受取配当金	12	20
持分法による投資利益	2	7
投資有価証券受贈益	13	—
その他	6	6
営業外収益合計	42	42
営業外費用		
支払利息	6	4
投資有価証券評価損	37	—
固定資産除却損	6	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	5
営業外費用合計	69	10
経常利益	1,456	1,519
税金等調整前四半期純利益	1,456	1,519
法人税等	632	657
少数株主損益調整前四半期純利益	823	862
少数株主利益	3	3
四半期純利益	819	858

(四半期連結包括利益計算書)  
(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22年4月1日 至平成22年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	823	862
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	10	△6
その他の包括利益合計	10	△6
四半期包括利益	833	855
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	830	851
少数株主に係る四半期包括利益	3	3

(3) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(4) セグメント情報等

I 前第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）

1. 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

(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) 外部顧客への売上高	17,489	4,426	2,971	880	25,767	—	25,767
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	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。

2. 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。

II 当第1四半期連結累計期間（自平成23年4月1日至平成23年6月30日）

1. 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

(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) 外部顧客への売上高	18,314	4,472	3,076	935	26,799	—	26,799
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	54	4	11	15	85	△85	—
計	18,368	4,476	3,088	951	26,885	△85	26,799
セグメント利益又は損失(△)	1,641	468	△151	42	2,000	△513	1,487

(注) 1. セグメント利益の調整額△513百万円には、セグメント間取引消去△3百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△509百万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。

2. 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。

(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。