



平成24年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年10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11月10日 配当支払開始予定日

平成23年12月12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 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年3月期第2四半期の連結業績(平成23年4月1日～平成23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	%
24年3月期第2四半期	56,022	3.0	3,227	△4.5	3,314	△1.9	1,873	22.3
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

(注) 包括利益 24年3月期第2四半期 1,868百万円 (21.3%) 23年3月期第2四半期 1,540百万円 (—%)

	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2四半期	130.09	—
23年3月期第2四半期	106.40	—

(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2四半期	68,977	34,948	50.5	2,417.73
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2四半期 34,815百万円 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	—	40.00	—	—	—
24年3月期(予想)	—	—	—	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、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	119,600	5.6	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 : 有

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2Q	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2Q	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2Q	14,399,892 株	23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. サマリー情報（その他）に関する事項	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
3. 四半期連結財務諸表	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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	7
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	8
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 継続企業の前提に関する注記	10
(5) セグメント情報等	10
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	10

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	37,091	35,881	1,210	3.4%	管理業	3,138	3,044	93	3.1%
賃貸業	8,852	8,999	△147	△1.6%	賃貸業	952	1,101	△148	△13.5%
工事業	8,522	7,885	637	8.1%	工事業	71	27	44	165.1%
その他	1,700	1,760	△59	△3.4%	その他	54	132	△78	△58.9%
消去	△144	△125	△18	—	消去又は全社	△990	△925	△64	—
合計	56,022	54,399	1,622	3.0%	合計	3,227	3,379	△152	△4.5%

(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2四半期連結累計期間の売上高は、管理業が5億25百万円減少し、工事業が同額増加しております。

当第2四半期連結累計期間における我が国経済は、電力供給問題やサプライチェーンの停滞等、震災による各種の制約に影響を受け、復興への取り組みにより持ち直しつつあるものの、デフレの継続、海外経済の減速などから、予断を許さない状況が続いております。

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、厳しい価格競争が続いております。

このような状況のもと、当社グループは、きめ細かいサービスを提供するための執行体制及び受注強化のための営業組織整備、お客様ニーズの変化を捉えた商品・サービスの見直し、建物改修や環境に対する技術提案力の強化、周辺事業への取組強化による事業領域の拡大に注力いたしました。

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560億22百万円（前年同期比3.0%増）、営業利益は32億27百万円（前年同期比4.5%減）、経常利益は33億14百万円（前年同期比1.9%減）となりましたが、前年同期に退職給付制度改定損を計上した反動により、四半期純利益は18億73百万円（前年同期比22.3%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、震災後の電力不足に対応した節電提案、マンション管理組合向け災害対策ガイド「対災力（たいさいりょく）」による防災用品等の提案、管理組合理事長セミナーの開催など、サービスの充実に注力いたしました。また、安全性を向上した新収納支払システム「住むへず（ずむへず）」の提案を推進し、導入が進んでおります。

ビル管理におきましては、前期末から期初にかけて相次いで管理を開始した大型施設が本格稼働いたしました。一方、景気の影響もあり、ビル管理コストの減額要請は依然として続いております。このような状況のもと、業務品質のより一層の向上と価格競争力の強化に取り組み、既存契約の継続に努めるとともに、新規物件の受注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370億91百万円（前年同期比3.4%増）、営業利益は31億38百万円（前年同期比3.1%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、賃貸市場の回復には至らず、企業の経営合理化による事業所再編により、賃料水準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、売上高は匿名組合出資に伴う分配金収入が減少したこともあり88億52百万円（前年同期比1.6%減）、営業利益は9億52百万円（前年同期比13.5%減）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で実施し、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、震災後に実施しました被災状況調査の結果に基づき、被害を受けた箇所の補修計画を策定いたしました。

さらに、効率的で合理的かつ経済的な予防保全の観点から、適時かつ適切な改修提案を行い、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み、従来の長期修繕計画に基づく10年、20年といった長期サイクルに加え、「3ヵ年改修マスタープラン」による修繕工事の提案を開始いたしました。

その結果、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、売上高は85億22百万円（前年同期比8.1%増）、営業利益は71百万円（前年同期比165.1%増）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業務、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17億円（前年同期比3.4%減）となりましたが、リノベーション事業での差益率低減などにより、営業利益は54百万円（前年同期比58.9%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2四半期連結会計期間末の総資産は、689億77百万円となり、前連結会計年度末に比べて2億96百万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6億88百万円や工事代金などの受取手形及び売掛金の減少4億24百万円によるものです。

負債は、340億29百万円となり、前連結会計年度末に比べて10億49百万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6億2百万円や未払法人税等の減少4億88百万円によるものです。

純資産は、349億48百万円となり、前連結会計年度末に比べて13億45百万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13億54百万円によるものです。

この結果、自己資本比率は50.5%となり、前連結会計年度末に比べて1.8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)

今後の見通しにつきましては、震災からの復興が進むなかで、持ち直しの動きを続けることが期待されますが、電力供給の制約に加え、円高・世界的金融不安など懸念材料は多く、事業環境は依然として先行き不透明な状況が継続するものと考えられます。

当社を取り巻く状況としましては、管理業においてはマンション新築供給数の減少による市場成長の鈍化から価格競争が激化しているほか、賃貸業においては空室率・賃料動向が弱含みで推移し、また工事業においては建物施設の経年劣化に伴う市場拡大の一方で、競合他社の参入により競争が激化しております。

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企図した取り組みを推進いたします。重点戦略としましては、受注強化等によるストックの拡大、お客様ニーズの変化を捉えた商品・サービスの見直し・開発等サービスの高付加価値化による顧客満足の向上、貸会議室事業等、周辺事業の取組強化による事業領域の拡大、CSRの推進による企業価値向上にグループ一丸となって取り組み、当社の優位性を維持・向上させることで、お客様に選ばれ続ける東急コミュニティーを目指してまいります。また、東急不動産グループ各社との連携強化に引き続き取り組み、グループのシナジー効果による企業価値の向上に注力してまいります。

<連結業績予想>

(百万円)

	予 想	前 期	比 較	増減率	前回予想 (23年5月)
売 上 高	119,600	113,232	6,367	5.6%	120,000
営 業 利 益	8,000	7,417	582	7.9%	8,000
経 常 利 益	8,070	7,453	616	8.3%	8,070
当 期 純 利 益	4,570	3,898	671	17.2%	4,570

<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	74,230	73,010	1,219	1.7%	管 理 業	6,274	6,500	△225	△3.5%
賃 貸 業	18,173	18,004	169	0.9%	賃 貸 業	2,224	1,899	325	17.1%
工 事 業	22,809	18,846	3,963	21.0%	工 事 業	1,043	683	360	52.7%
そ の 他	4,757	3,726	1,031	27.7%	そ の 他	334	268	65	24.6%
消 去	△371	△355	△16	—	消去又は全社	△1,876	△1,932	56	—
合 計	119,600	113,232	6,367	5.6%	合 計	8,000	7,417	582	7.9%

(注1) 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ております。セグメント別連結業績予想額は、売上高で15億円を管理業から工事業に組み替えております。

(注2) 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23年5月10日発表時点から予想数値を修正しております。

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2四半期連結会計期間 (平成23年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,192	8,871
受取手形及び売掛金	5,503	5,078
有価証券	2,000	1,500
販売用不動産	2,123	2,167
商品	2	1
未成工事支出金	431	711
貯蔵品	139	130
短期貸付金	7,097	8,608
その他	2,160	2,295
貸倒引当金	△5	△5
流動資産合計	28,646	29,360
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	13,859	13,881
減価償却累計額	△5,556	△5,759
建物及び構築物（純額）	8,303	8,121
土地	14,969	14,969
その他	4,179	4,075
減価償却累計額	△3,210	△3,290
その他（純額）	969	784
有形固定資産合計	24,242	23,876
無形固定資産	2,753	2,623
投資その他の資産		
敷金及び保証金	6,587	6,315
その他	6,451	6,802
投資その他の資産合計	13,038	13,117
固定資産合計	40,034	39,617
資産合計	68,681	68,977

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成23年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,528	3,926
短期借入金	104	104
未払法人税等	1,988	1,499
賞与引当金	1,801	1,788
役員賞与引当金	49	50
その他	13,881	14,172
流動負債合計	22,353	21,541
固定負債		
長期借入金	1,034	1,034
退職給付引当金	4,910	5,007
長期預り敷金保証金	6,275	5,969
その他	503	475
固定負債合計	12,724	12,487
負債合計	35,078	34,029
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	30,424	31,778
自己株式	△0	△0
株主資本合計	33,305	34,660
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	166	154
その他の包括利益累計額合計	166	154
少数株主持分	131	133
純資産合計	33,603	34,948
負債純資産合計	68,681	68,977

(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22年4月1日 至平成22年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)
売上高	54,399	56,022
売上原価	47,763	49,425
売上総利益	6,636	6,597
販売費及び一般管理費	3,256	3,369
営業利益	3,379	3,227
営業外収益		
受取利息	14	15
受取配当金	12	20
保険配当金	29	40
持分法による投資利益	2	22
その他	23	10
営業外収益合計	83	108
営業外費用		
支払利息	12	8
固定資産除却損	7	4
投資有価証券評価損	40	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	18	—
その他	3	8
営業外費用合計	82	21
経常利益	3,380	3,314
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	2,731	3,314
法人税等	1,193	1,433
少数株主損益調整前四半期純利益	1,538	1,880
少数株主利益	6	7
四半期純利益	1,532	1,873

(四半期連結包括利益計算書)
(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22年4月1日 至平成22年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	1,538	1,880
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	2	△11
その他の包括利益合計	2	△11
四半期包括利益	1,540	1,868
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,534	1,861
少数株主に係る四半期包括利益	6	7

(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22年4月1日 至 平成22年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23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	2,731	3,314
減価償却費	619	589
投資有価証券評価損益 (△は益)	40	—
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△2,397	96
賞与引当金の増減額 (△は減少)	42	△12
売上債権の増減額 (△は増加)	868	424
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△669	△334
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△115	62
差入保証金の増減額 (△は増加)	△470	△107
仕入債務の増減額 (△は減少)	△830	△602
前受金の増減額 (△は減少)	505	204
預り金の増減額 (△は減少)	513	8
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	0	113
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	154	△71
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△26	1
その他	△290	△21
小計	675	3,665
利息及び配当金の受取額	29	36
利息の支払額	△11	△7
法人税等の支払額	△1,996	△1,920
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,303	1,774
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	—
有形固定資産の取得による支出	△825	△405
無形固定資産の取得による支出	△66	△100
その他	81	△7
投資活動によるキャッシュ・フロー	△980	△512
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	△527	—
配当金の支払額	△518	△518
その他	△56	△54
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,102	△572
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,386	688
現金及び現金同等物の期首残高	16,560	18,273
現金及び現金同等物の四半期末残高	13,173	18,962

(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) セグメント情報等

I 前第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）

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	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 又は振替高	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。

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2四半期連結累計期間（自 平成23年4月1日 至 平成23年9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	36,986	8,843	8,509	1,683	56,022	—	56,022
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	105	9	12	17	144	△144	—
計	37,091	8,852	8,522	1,700	56,166	△144	56,022
セグメント利益	3,138	952	71	54	4,217	△990	3,227

(注) 1. セグメント利益の調整額△990百万円には、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△988百万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。

(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。