



平成24年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年1月31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24年2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3四半期の連結業績(平成23年4月1日～平成23年12月31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3四半期	86,669	3.4	5,603	2.1	5,731	3.9	3,032	9.3
23年3月期第3四半期	83,823	1.4	5,490	12.4	5,516	10.8	2,774	△1.4

(注) 包括利益 24年3月期第3四半期 2,998百万円 (6.2%) 23年3月期第3四半期 2,823百万円 (—%)

	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3四半期	210.62	—
23年3月期第3四半期	192.69	—

(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3四半期	70,793	35,502	50.0	2,455.94
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3四半期 35,365百万円 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 : 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3Q	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3Q	118 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3Q	14,399,892 株	23年3月期3Q	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	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3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	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	55,790	54,128	1,661	3.1%	管理業	4,881	4,890	△9	△0.2%
賃貸業	13,168	13,428	△260	△1.9%	賃貸業	1,430	1,324	106	8.0%
工事業	15,240	13,823	1,416	10.2%	工事業	598	446	151	33.9%
その他	2,757	2,723	34	1.2%	その他	178	236	△58	△24.6%
消去	△286	△281	△4	—	消去又は全社	△1,485	△1,408	△76	—
合計	86,669	83,823	2,846	3.4%	合計	5,603	5,490	112	2.1%

(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3四半期連結累計期間の売上高は、管理業が8億89百万円減少し、工事業が同額増加しております。

当第3四半期連結累計期間における我が国経済は、東日本大震災による経済活動の停滞からの復興により持ち直しつつあるものの、海外経済の減速や円高などの影響により、先行き不透明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、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、平成23年度を初年度とする中期経営計画「TOKYU COMMUNITY WAY EVOLUTION 2013 ～上質の追求～」(平成23年度～平成25年度)を策定し、より上質なサービスの追求を通じて当社の優位性を維持向上させることで、お客様から選ばれ続ける東急コミュニティーを目指し、グループ一丸となって取り組みを進めております。

その結果、当社グループの当第3四半期連結累計期間の売上高は866億69百万円(前年同期比3.4%増)、営業利益は56億3百万円(前年同期比2.1%増)、経常利益は57億31百万円(前年同期比3.9%増)、四半期純利益は30億32百万円(前年同期比9.3%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、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)」及び専有部サービス「家族力・プラス(かぞくりょく・ぷらす)」の組合一括販売の提案を継続的に実施してまいりました。新収納支払システム「住む～ず(すむーず)」につきましては、管理組合から大変ご支持をいただき、順調に切り替えが進んでおります。

また、震災対応や省エネ、そして建物維持・保全等を題材に、管理組合理事長を対象としたセミナーを各地にて開催し、これまでに多数のお客様にお越しいただいております。

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557億90百万円(前年同期比3.1%増)となりましたが、業務品質向上を目的としたコスト増により、営業利益は48億81百万円(前年同期比0.2%減)となりました。

②賃貸業

賃貸業におきましては、賃料の割安感等により一部物件に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拡大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、匿名組合出資に伴う分配金収入が減少したこともあり、売上高は131億68百万円(前年同期比1.9%減)となりましたが、前年同期において匿名組合出資金の評価損を計上した反動により、営業利益は14億30百万円(前年同期比8.0%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。

以上による取り組みの効果もあり、当第3四半期連結累計期間は受注・完工とも堅調な推移を示し、売上高は152億40百万円（前年同期比10.2%増）、営業利益は5億98百万円（前年同期比33.9%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ー施設の運営業務、集合住宅等における熱供給業（エネルギープラント事業）、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27億57百万円（前年同期比1.2%増）となりましたが、前年同期にエネルギープラント事業において機器販売収益を計上した反動もあり、営業利益は1億78百万円（前年同期比24.6%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3四半期連結会計期間末の総資産は、707億93百万円となり、前連結会計年度末に比べて21億12百万円増加いたしました。主な要因は、工事代金などの受取手形及び売掛金の増加10億99百万円や、未成工事支出金の増加9億14百万円によるものです。

負債は、352億91百万円となり、前連結会計年度末に比べて2億13百万円増加いたしました。主な要因は工事代金などの支払手形及び買掛金の増加4億31百万円によるものです。

純資産は、355億2百万円となり、前連結会計年度末に比べて18億99百万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19億38百万円によるものです。

この結果、自己資本比率は50.0%となり、前連結会計年度末に比べて1.3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10月28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3四半期連結会計期間 (平成23年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,192	9,127
受取手形及び売掛金	5,503	6,602
有価証券	2,000	1,500
販売用不動産	2,123	2,138
商品	2	1
未成工事支出金	431	1,346
貯蔵品	139	125
短期貸付金	7,097	7,125
その他	2,160	2,228
貸倒引当金	△5	△5
流動資産合計	28,646	30,190
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	13,859	14,503
減価償却累計額	△5,556	△5,873
建物及び構築物（純額）	8,303	8,629
土地	14,969	15,656
その他	4,179	4,242
減価償却累計額	△3,210	△3,351
その他（純額）	969	890
有形固定資産合計	24,242	25,177
無形固定資産	2,753	2,556
投資その他の資産		
敷金及び保証金	6,587	6,116
その他	6,451	6,753
投資その他の資産合計	13,038	12,869
固定資産合計	40,034	40,602
資産合計	68,681	70,793

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成23年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,528	4,960
短期借入金	104	104
未払法人税等	1,988	1,721
賞与引当金	1,801	596
役員賞与引当金	49	75
その他	13,881	15,447
流動負債合計	22,353	22,906
固定負債		
長期借入金	1,034	1,034
退職給付引当金	4,910	5,169
長期預り敷金保証金	6,275	5,710
その他	503	471
固定負債合計	12,724	12,385
負債合計	35,078	35,291
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	32,362
自己株式	△0	△0
株主資本合計	33,305	35,244
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	166	121
その他の包括利益累計額合計	166	121
少数株主持分	131	136
純資産合計	33,603	35,502
負債純資産合計	68,681	70,793

(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3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)
売上高	83,823	86,669
売上原価	73,480	75,942
売上総利益	10,342	10,727
販売費及び一般管理費	4,852	5,124
営業利益	5,490	5,603
営業外収益		
受取利息	21	23
受取配当金	16	23
保険配当金	39	60
持分法による投資利益	3	31
その他	26	17
営業外収益合計	108	155
営業外費用		
支払利息	15	12
固定資産除却損	8	6
固定資産売却損	0	3
投資有価証券評価損	35	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	18	—
その他	3	5
営業外費用合計	82	27
経常利益	5,516	5,731
特別損失		
退職給付制度改定損	648	—
関係会社整理損	4	—
特別損失合計	652	—
税金等調整前四半期純利益	4,863	5,731
法人税等	2,080	2,687
少数株主損益調整前四半期純利益	2,783	3,043
少数株主利益	8	10
四半期純利益	2,774	3,032

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	2,783	3,043
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	39	△45
その他の包括利益合計	39	△45
四半期包括利益	2,823	2,998
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,814	2,987
少数株主に係る四半期包括利益	8	10

(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3四半期連結累計期間（自平成22年4月1日至平成22年12月31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	53,959	13,418	13,746	2,699	83,823	—	83,823
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	169	10	77	24	281	△281	—
計	54,128	13,428	13,823	2,723	84,104	△281	83,823
セグメント利益	4,890	1,324	446	236	6,898	△1,408	5,490

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,408百万円には、セグメント間取引消去△19百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,388百万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3四半期連結累計期間（自平成23年4月1日至平成23年12月31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	55,635	13,153	15,171	2,708	86,669	—	86,669
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	154	14	68	49	286	△286	—
計	55,790	13,168	15,240	2,757	86,956	△286	86,669
セグメント利益	4,881	1,430	598	178	7,088	△1,485	5,603

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,485百万円には、セグメント間取引消去△18百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,467百万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。