



## 平成25年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年10月30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11月9日 配当支払開始予定日 平成24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 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成25年3月期第2四半期の連結業績(平成24年4月1日～平成24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	%
25年3月期第2四半期	59,339	5.9	4,097	27.0	4,179	26.1	2,505	33.8
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

(注) 包括利益 25年3月期第2四半期 2,571百万円 (37.6%) 24年3月期第2四半期 1,868百万円 (21.3%)

	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
25年3月期第2四半期	174.02	—
24年3月期第2四半期	130.09	—

#### (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
25年3月期第2四半期	73,936	38,891	52.4	2,690.19
24年3月期	73,837	36,900	49.8	2,552.88

(参考) 自己資本 25年3月期第2四半期 38,738百万円 24年3月期 36,761百万円

### 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
24年3月期	—	40.00	—	40.00	80.00
25年3月期	—	43.00	—	—	—
25年3月期(予想)	—	—	—	43.00	86.00

(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25年3月期の連結業績予想(平成24年4月1日～平成25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	122,100	2.7	8,600	7.3	8,600	5.4	4,990	15.9	346.53

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動(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

(注) 詳細は、添付資料4ページ「2. サマリー情報(注記事項)」に関する事項 (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用」をご覧ください。

(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 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 有
- ④ 修正再表示 : 無

(注) 「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第10条の5に該当するものであります。詳細は、添付資料4ページ「2. サマリー情報(注記事項)」に関する事項 (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(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)	25年3月期2Q	14,400,000 株	24年3月期	14,400,000 株
② 期末自己株式数	25年3月期2Q	118 株	24年3月期	118 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	25年3月期2Q	14,399,882 株	24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、

※ 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見通し等の将来に関する記述は、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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、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（注記事項）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) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記 .....	10
(6) セグメント情報等 .....	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	37,968	37,091	877	2.4%	管理業	3,230	3,138	91	2.9%
賃貸業	9,271	8,852	419	4.7%	賃貸業	1,192	952	239	25.2%
工事業	10,637	8,522	2,115	24.8%	工事業	454	71	382	534.3%
その他	1,618	1,700	△82	△4.9%	その他	153	54	99	182.4%
消去	△156	△144	△11	—	消去又は全社	△932	△990	57	—
合計	59,339	56,022	3,317	5.9%	合計	4,097	3,227	870	27.0%

当第2四半期連結累計期間における我が国経済は、復興需要等の堅調な内需を背景とした緩やかな回復が続いておりましたが、世界経済の減速等により持ち直しの動きに足踏みが見られる状況となりました。

管理業界におきましては、首都圏のマンション販売戸数が持ち直す一方、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、コンプライアンス強化・業務品質向上のための社内チェック機能強化に注力したほか、サービスの最前線に立つ従業員に対するサポート体制の強化等を推進し、お客様満足度の更なる向上に全社一丸となって取り組む体制の構築に努めてまいりました。

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593億39百万円（前年同期比5.9%増）、営業利益は40億97百万円（前年同期比27.0%増）、経常利益は41億79百万円（前年同期比26.1%増）、四半期純利益は25億5百万円（前年同期比33.8%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、業界トップクラスのサービス内容、メニュー数充実を目指した専有部サービス「家族力・プラス」のリニューアル（緊急駆けつけサービスのご利用回数制限撤廃、無料建具修理（年1回）等）、マンション特性に合わせた地震対策マニュアルの提案、防災訓練ガイドを活用した防災訓練の提案など、お客様満足度の向上を目指した商品・サービスの高付加価値化を推進いたしました。

ビル管理におきましては、首都圏・関西圏の大型商業施設・事務所ビルが本格稼働いたしました。しかしながら、景気の影響などにより、依然として既存物件の維持管理費用見直しの傾向は継続しております。このような状況のもと、業務品質向上・価格競争力強化、顧客ニーズに合わせた管理商品の提案などに取り組み、既存契約の継続に注力するとともに、総合的な管理運営力を活かし、大型プロジェクト等の新規物件受注にも積極的に取り組みました。

その結果、売上高は当期及び前期の新規受注等によるストック拡大により379億68百万円（前年同期比2.4%増）、営業利益は32億30百万円（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、競争力を有する一部の物件では賃料上昇が確認され、成約状況も一定水準を維持したものの、全体的には賃料の下落傾向が継続し、依然として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・維持に取り組みました。

また、貸会議室等のフォーラム事業は、引き続き事業拡大に取り組み、10月に「A P大阪駅前梅田1丁目」を出店いたしました。

その結果、売上高は当期及び前期の新規物件による増収などにより92億71百万円（前年同期比4.7%増）、営業利益は11億92百万円（前年同期比25.2%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定着を推進し、一層の収益力強化を図るとともに、品質並びに安全管理体制の更なる取り組み強化、「3ヵ年改修マスタープラン」の提案事例の共有化をはじめとする情報の一元化、システム整備を進めてまいりました。これらの環境整備により、お客様に対し合理的かつ経済的な予防保全に着眼した改修提案に注力することで、施工品質に対するお客様満足度の向上並びに受注の拡大に努めてまいりました。

その結果、売上高はマンション等の共用部工事の増収などにより106億37百万円（前年同期比24.8%増）、営業利益は4億54百万円（前年同期は71百万円）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業務、エネルギーサービス事業、リノベーション事業など周辺事業の強化に努めました。

また、当期は不動産流通業・リノベーション事業の物件紹介サイト「RenotoCo（リ・ノ・ト・コ）」を開設し、一層の販売強化に取り組んでおります。

その結果、売上高は16億18百万円（前年同期比4.9%減）となりましたが、エネルギーサービス事業の機器販売収益などにより、営業利益は1億53百万円（前年同期比182.4%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、739億36百万円となり、前連結会計年度末に比べて99百万円増加いたしました。

流動資産は、309億89百万円となり、前連結会計年度末に比べて14億53百万円減少いたしました。主な要因は、工事代金などの受取手形及び売掛金の減少17億57百万円によるものであります。

固定資産は、429億47百万円となり、前連結会計年度末に比べて15億53百万円増加いたしました。主な要因は、賃貸用収益不動産の取得などの設備投資16億93百万円、減価償却4億85百万円によるものであります。

負債は、350億45百万円となり、前連結会計年度末に比べて18億91百万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15億34百万円によるものです。

純資産は、388億91百万円となり、前連結会計年度末に比べて19億90百万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19億29百万円によるものです。

この結果、自己資本比率は52.4%となり、前連結会計年度末に比べて2.6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、我が国経済は、引き続き復興需要による下支え等が見込まれるものの、海外経済の下振れリスクなどから、予断を許さない状況が継続すると考えられます。

このような状況のもと、当社グループは、お客様満足度の向上を最優先課題としてお客様から選ばれ続ける東急コミュニティーを目指すとともに、コンプライアンスの強化、品質の向上に向けた体制整備を継続的に推進し、今後の更なる事業拡大に取り組んでまいります。

<連結業績予想>

(百万円)

	予 想	前 期	比 較	増減率	前回予想 (24年5月)
売 上 高	122,100	118,857	3,242	2.7%	121,500
営 業 利 益	8,600	8,014	585	7.3%	8,600
経 常 利 益	8,600	8,161	438	5.4%	8,600
当 期 純 利 益	4,990	4,305	684	15.9%	4,990

<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	76,321	74,814	1,506	2.0%	管 理 業	6,528	6,474	54	0.8%
貸 貸 業	18,560	17,752	808	4.6%	貸 貸 業	2,247	2,094	152	7.3%
工 事 業	23,879	22,656	1,223	5.4%	工 事 業	1,432	1,199	232	19.4%
そ の 他	3,636	3,987	△351	△8.8%	そ の 他	310	259	50	19.6%
消 去	△298	△353	54	—	消去又は全社	△1,918	△2,013	94	—
合 計	122,100	118,857	3,242	2.7%	合 計	8,600	8,014	585	7.3%

(注) 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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等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24年5月9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（注記事項）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)

税金費用については、当第2四半期連結累計期間を含む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

会計方針の変更

(減価償却方法の変更)

当社及び連結子会社は、法人税法の改正に伴い、第1四半期連結会計期間より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これによる損益への影響は軽微であります。

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24年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成24年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	9,616	9,858
受取手形及び売掛金	7,334	5,577
有価証券	4,000	3,500
販売用不動産	1,672	1,454
商品	1	1
未成工事支出金	374	549
貯蔵品	131	131
短期貸付金	7,170	7,196
その他	2,149	2,726
貸倒引当金	△7	△6
流動資産合計	32,443	30,989
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	14,683	15,195
減価償却累計額	△5,911	△6,134
建物及び構築物（純額）	8,772	9,061
土地	16,205	17,196
その他	4,341	4,379
減価償却累計額	△3,322	△3,410
その他（純額）	1,019	969
有形固定資産合計	25,996	27,226
無形固定資産	2,585	2,547
投資その他の資産		
敷金及び保証金	6,175	6,474
その他	6,636	6,699
投資その他の資産合計	12,812	13,173
固定資産合計	41,394	42,947
資産合計	73,837	73,936

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成24年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	5,648	4,114
短期借入金	104	104
未払法人税等	2,610	1,727
賞与引当金	1,825	1,828
役員賞与引当金	56	43
その他	14,214	14,394
流動負債合計	24,459	22,212
固定負債		
長期借入金	1,030	1,030
退職給付引当金	5,186	5,391
長期預り敷金保証金	5,760	5,960
その他	500	450
固定負債合計	12,477	12,832
負債合計	36,937	35,045
<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	33,634	35,564
自己株式	△0	△0
株主資本合計	36,516	38,446
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	244	292
その他の包括利益累計額合計	244	292
少数株主持分	139	153
純資産合計	36,900	38,891
負債純資産合計	73,837	73,936

(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23年4月1日 至平成23年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)
売上高	56,022	59,339
売上原価	49,425	51,836
売上総利益	6,597	7,503
販売費及び一般管理費	3,369	3,406
営業利益	3,227	4,097
営業外収益		
受取利息	15	18
受取配当金	20	20
保険配当金	40	25
持分法による投資利益	22	27
その他	10	13
営業外収益合計	108	104
営業外費用		
支払利息	8	8
固定資産除却損	4	13
その他	8	2
営業外費用合計	21	23
経常利益	3,314	4,179
税金等調整前四半期純利益	3,314	4,179
法人税等	1,433	1,654
少数株主損益調整前四半期純利益	1,880	2,524
少数株主利益	7	18
四半期純利益	1,873	2,505

(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23年4月1日 至平成23年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	1,880	2,524
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	△11	47
その他の包括利益合計	△11	47
四半期包括利益	1,868	2,571
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,861	2,553
少数株主に係る四半期包括利益	7	18

## (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23年4月1日 至 平成23年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9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	3,314	4,179
減価償却費	589	489
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	96	204
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△12	3
売上債権の増減額 (△は増加)	424	1,757
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△334	35
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	62	△564
差入保証金の増減額 (△は増加)	△107	△405
仕入債務の増減額 (△は減少)	△602	△1,534
前受金の増減額 (△は減少)	204	△143
預り金の増減額 (△は減少)	8	274
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	113	29
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△71	297
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	1	△19
その他	△21	△1
小計	3,665	4,601
利息及び配当金の受取額	36	38
利息の支払額	△7	△7
法人税等の支払額	△1,920	△2,534
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,774	2,098
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	—	△200
有形固定資産の取得による支出	△405	△1,623
無形固定資産の取得による支出	△100	△68
その他の収入	34	124
その他	△41	△119
投資活動によるキャッシュ・フロー	△512	△1,886
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
配当金の支払額	△518	△575
その他	△54	△69
財務活動によるキャッシュ・フロー	△572	△644
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	688	△432
現金及び現金同等物の期首残高	18,273	20,767
現金及び現金同等物の四半期末残高	18,962	20,335

(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) 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。

(6) セグメント情報等

I 前第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。

II 当第2四半期連結累計期間（自 平成24年4月1日 至 平成24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	37,851	9,264	10,610	1,612	59,339	—	59,339
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	116	6	27	5	156	△156	—
計	37,968	9,271	10,637	1,618	59,495	△156	59,339
セグメント利益	3,230	1,192	454	153	5,030	△932	4,097

(注) 1. セグメント利益の調整額△932百万円には、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△931百万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。