



平成25年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年1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25年2月12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25年3月期第3四半期の連結業績(平成24年4月1日～平成24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	%
25年3月期第3四半期	89,319	3.1	6,495	15.9	6,608	15.3	3,966	30.8
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

(注) 包括利益 25年3月期第3四半期 4,239百万円 (41.4%) 24年3月期第3四半期 2,998百万円 (6.2%)

	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3四半期	275.47	—
24年3月期第3四半期	210.62	—

(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3四半期	74,061	39,940	53.7	2,762.64
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3四半期 39,781百万円 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 : 無

※ 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3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3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3Q	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3Q	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3Q	14,399,882 株	24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

※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	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) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	8
(5) セグメント情報等	8
(6) 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	57,216	55,790	1,426	2.6%	管理業	5,002	4,881	121	2.5%
賃貸業	13,855	13,168	687	5.2%	賃貸業	1,799	1,430	368	25.8%
工事業	16,118	15,240	877	5.8%	工事業	770	598	172	28.9%
その他	2,339	2,757	△418	△15.2%	その他	296	178	118	66.4%
消去	△209	△286	77	—	消去又は全社	△1,374	△1,485	110	—
合計	89,319	86,669	2,650	3.1%	合計	6,495	5,603	891	15.9%

当第3四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すが、世界経済の減速等により依然として先行き不透明な状況で推移しております。

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、お客様満足度の向上を最優先課題としてお客様の立場・視点に立った商品や工事のご提案、業務執行に注力するとともに、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、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893億19百万円（前年同期比3.1%増）、営業利益は64億95百万円（前年同期比15.9%増）、経常利益は66億8百万円（前年同期比15.3%増）、四半期純利益は39億66百万円（前年同期比30.8%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、マンションの有料会員制サービス「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及び防災訓練ガイドを活用した防災訓練の提案を継続的に実施してまいりました。また、管理組合の財産をより安全・確実に管理する新収納支払システム「住む〜ず」につきましても多くの管理組合の皆様よりご支持を頂き、順調に販売・切り替えが進んでおります。

ビル管理におきましては、先行き不透明な経済情勢などの影響から、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。これに対して、業務仕様の再構成、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を行い、既存契約の継続に努めております。このような状況のもと、首都圏・関西圏の新規大型商業施設・事務所ビルが総合的な管理運営力を活かし円滑に稼働しております。また、来期に向けた大型プロジェクト等の受注にも積極的に取り組んでおります。

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572億16百万円（前年同期比2.6%増）、営業利益は50億2百万円（前年同期比2.5%増）となりました。

②賃貸業

賃貸業におきましては、マーケット競争力を有する一部の物件では賃料上昇が確認され、成約状況は一定水準を維持したものの、入居条件の調整が継続する等、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」を出店し、順調に稼働しております。

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138億55百万円（前年同期比5.2%増）、営業利益は17億99百万円（前年同期比25.8%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・ビル共用部工事、専有部工事における営業進捗管理の強化を図るとともに、安全で高品質な工事を提供すべく施工管理体制の強化により受注及び完工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161億18百万円（前年同期比5.8%増）、営業利益は7億70百万円（前年同期比28.9%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、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23億39百万円（前年同期比15.2%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2億96百万円（前年同期比66.4%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3四半期連結会計期間末の総資産は、740億61百万円となり、前連結会計年度末に比べて2億23百万円増加いたしました。

流動資産は、312億2百万円となり、前連結会計年度末に比べて12億40百万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15億65百万円によるものであります。

固定資産は、428億58百万円となり、前連結会計年度末に比べて14億64百万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17億81百万円、減価償却7億35百万円によるものであります。

負債は、341億20百万円となり、前連結会計年度末に比べて28億16百万円減少いたしました。主な要因は未払法人税等の減少17億30百万円や、賞与引当金の減少12億19百万円によるものです。

純資産は、399億40百万円となり、前連結会計年度末に比べて30億40百万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27億71百万円によるものです。

この結果、自己資本比率は53.7%となり、前連結会計年度末に比べて3.9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24年10月30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、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。

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3四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3四半期連結会計期間 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,616	10,281
受取手形及び売掛金	7,334	6,213
有価証券	4,000	4,000
販売用不動産	1,672	1,456
商品	1	0
未成工事支出金	374	1,307
貯蔵品	131	123
短期貸付金	7,170	5,201
その他	2,149	2,623
貸倒引当金	△7	△6
流動資産合計	32,443	31,202
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	14,683	15,214
減価償却累計額	△5,911	△6,262
建物及び構築物（純額）	8,772	8,951
土地	16,205	17,196
その他	4,341	4,382
減価償却累計額	△3,322	△3,477
その他（純額）	1,019	905
有形固定資産合計	25,996	27,053
無形固定資産	2,585	2,557
投資その他の資産		
敷金及び保証金	6,175	6,339
その他	6,636	6,908
投資その他の資産合計	12,812	13,247
固定資産合計	41,394	42,858
資産合計	73,837	74,061

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	5,648	4,727
短期借入金	104	133
未払法人税等	2,610	879
賞与引当金	1,825	605
役員賞与引当金	56	65
その他	14,214	14,812
流動負債合計	24,459	21,223
固定負債		
長期借入金	1,030	1,030
退職給付引当金	5,186	5,532
長期預り敷金保証金	5,760	5,910
その他	500	423
固定負債合計	12,477	12,897
負債合計	36,937	34,120
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	33,634	36,406
自己株式	△0	△0
株主資本合計	36,516	39,287
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	244	493
その他の包括利益累計額合計	244	493
少数株主持分	139	158
純資産合計	36,900	39,940
負債純資産合計	73,837	74,061

(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23年4月1日 至平成23年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)
売上高	86,669	89,319
売上原価	75,942	77,724
売上総利益	10,727	11,595
販売費及び一般管理費	5,124	5,100
営業利益	5,603	6,495
営業外収益		
受取利息	23	26
受取配当金	23	23
保険配当金	60	25
持分法による投資利益	31	48
その他	17	17
営業外収益合計	155	141
営業外費用		
支払利息	12	12
固定資産除却損	6	13
その他	8	2
営業外費用合計	27	27
経常利益	5,731	6,608
税金等調整前四半期純利益	5,731	6,608
法人税等	2,687	2,617
少数株主損益調整前四半期純利益	3,043	3,990
少数株主利益	10	24
四半期純利益	3,032	3,966

(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23年4月1日 至平成23年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	3,043	3,990
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	△45	249
その他の包括利益合計	△45	249
四半期包括利益	2,998	4,239
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,987	4,215
少数株主に係る四半期包括利益	10	24

(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) 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。

(5) セグメント情報等

I 前第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。

II 当第3四半期連結累計期間（自平成24年4月1日至平成24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	57,054	13,843	16,088	2,333	89,319	—	89,319
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	161	12	29	6	209	△209	—
計	57,216	13,855	16,118	2,339	89,529	△209	89,319
セグメント利益	5,002	1,799	770	296	7,869	△1,374	6,495

(注) 1. セグメント利益の調整額△1,374百万円には、セグメント間取引消去0百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,375百万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) 重要な後発事象

(株式取得による会社等の買収)

当社は、平成25年1月30日開催の取締役会において、以下の通り、ユナイテッドコミュニティーズ株式会社の株式を取得し、子会社化することについて決議しました。

1. 株式取得の目的

同社の株式取得による以下3点の実現を目指し、本取引を決定しました。

- (1) 管理ストック（合計45万戸）を活かした管理会社の新たなプラットフォームの形成
- (2) 複数ブランド戦略による成長力の強化
- (3) 業界トップポジションの獲得によるブランド力向上

2. 株式取得の相手先の名称、持株比率（予定）

株主名	比率
投資事業有限責任組合アドバンテッジパートナーズIV号・適格機関投資家間転売制限付分除外少数投資家向け	40.53%
AP Cayman Partners II, L.P.	28.29%
Japan Ireland Investment Partners	24.58%
アドバンテッジパートナーズ投資組合27号	2.70%
その他（個人）	3.89%
合計	100.00%

※その他の内訳につきましては契約上の都合により公表を控えさせていただきます。

3. 対象会社の概要

名称 ユナイテッドコミュニティーズ株式会社

事業内容 不動産管理業会社の保有及び当該会社に対するコンサルティング業務

規模（平成24年3月期連結決算）

総資産 13,407百万円

純資産 4,282百万円

資本金 935百万円

売上高 24,462百万円

4. 株式取得の時期

平成25年2月28日（予定）

5. 被取得企業の取得価額（概算額）及び取得後の持分比率

ユナイテッドコミュニティーズ株式会社の株式 360.0億円

アドバイザリー費用等 1.6億円

合計 361.6億円

持分比率 100%

6. 資金の調達方法

本取引に必要な資金は、自己資金及び金融機関からの借入により調達する予定です。

なお、金融機関からの借入額は280億円を予定しております。