



平成26年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年7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) 河野 力

TEL 03-5717-1030

四半期報告書提出予定日 平成25年8月9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26年3月期第1四半期の連結業績(平成25年4月1日～平成25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	%
26年3月期第1四半期	33,268	16.8	1,807	△7.3	1,810	△9.7	923	△20.3
25年3月期第1四半期	28,491	6.3	1,949	31.1	2,005	32.0	1,158	35.0

(注)包括利益 26年3月期第1四半期 913百万円 (△20.9%) 25年3月期第1四半期 1,155百万円 (35.1%)

	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
26年3月期第1四半期	64.12	—
25年3月期第1四半期	80.47	—

(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
26年3月期第1四半期	106,901	41,800	39.0	2,891.66
25年3月期	108,767	41,510	38.0	2,871.57

(参考)自己資本 26年3月期第1四半期 41,639百万円 25年3月期 41,350百万円

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
25年3月期	—	43.00	—	43.00	86.00
26年3月期	—	—	—	—	—
26年3月期(予想)	—	46.00	—	—	—

(注)直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

当社は、東急不動産(株)、東急リパブル(株)と平成25年10月1日(予定)をもって、共同株式移転により持株会社を設立する予定であります。持株会社の配当予想については、改めて発表する予定であります。

3. 平成26年3月期の連結業績予想(平成25年4月1日～平成26年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期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)	73,000	23.0	4,510	10.1	4,470	7.0	2,330	△7.0	161.81
通期	154,100	26.8	10,900	22.6	10,600	18.9	5,600	7.4	388.89

(注)直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

当社は、東急不動産(株)、東急リパブル(株)と平成25年10月1日(予定)をもって、共同株式移転により持株会社を設立する予定であります。業績予想については、現在の当社組織を前提に算定しており、持株会社の業績予想については、改めて発表する予定であります。

※ 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 : 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)	26年3月期1Q	14,400,000 株	25年3月期	14,400,000 株
② 期末自己株式数	26年3月期1Q	118 株	25年3月期	118 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	26年3月期1Q	14,399,882 株	25年3月期1Q	14,399,882 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連結財務諸表に対する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) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」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) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	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) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報等)	8

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

〈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	23,205	18,784	4,420	23.5%	管理業	1,759	1,674	85	5.1%
賃貸業	4,885	4,654	230	5.0%	賃貸業	557	624	△66	△10.7%
工事業	4,526	4,168	357	8.6%	工事業	△213	31	△245	—
その他	808	944	△136	△14.4%	その他	158	109	49	45.0%
消去	△158	△61	△96	—	消去又は全社	△453	△490	36	—
合計	33,268	28,491	4,776	16.8%	合計	1,807	1,949	△141	△7.3%

当第1四半期連結累計期間における我が国経済は、円安・株高基調で推移し、企業収益に改善の兆しが見られ、景気回復への期待が広がる一方、海外景気の下振れ等のリスク要因が存在しており、楽観は許されない状況が続いております。

管理業界におきましては、首都圏のマンション販売戸数に持ち直しの動きが見られるなど、明るい兆しもある一方、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、中期3ヵ年経営計画の最終年度として、基本方針である“お客さまから選ばれ続けるために”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と進化することを目指し、引き続き各重点課題に取り組んでまいりました。

また、当社は今後の更なる事業拡大とサービス品質・サービスメニュー展開・ソリューション能力の強化を目的とし、M&Aを成長戦略のひとつの柱と位置付けておりますが、その取り組みの成果として、平成25年2月28日、ユナイテッドコミュニティーズ㈱の全株式を取得し、子会社化いたしました。これにより、当第1四半期から損益計算書を連結しております。

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332億68百万円（前年同期比16.8%増）、営業利益は18億7百万円（前年同期比7.3%減）、経常利益は18億10百万円（前年同期比9.7%減）、四半期純利益は9億23百万円（前年同期比20.3%減）となりました。

①管理業

マンション管理におきましては、引き続きお客様満足度向上を目指し、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ご提案や各マンションの防災用品の確認を行いました。また、管理組合理事長様を対象としたアンケートにおける総合評価の満足度向上に向け、月次会計帳票の改訂等、各種取り組みを実施してまいりました。

ビル管理におきましては、事務所ビル・商業施設にあわせて、付加価値の高い運営のノウハウを活かした公共施設・多目的ホール等が稼働しております。また、価格競争力の強化、技術力・サービスの品質向上に努め、引き続きPFI事業を含め大型プロジェクトの新規物件の受注に取り組ましました。

その結果、売上高は主にユナイテッドコミュニティーズ㈱の子会社化により232億5百万円（前年同期比23.5%増）、営業利益は17億59百万円（前年同期比5.1%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の上昇が確認され、成約状況は一定の水準を維持いたしました。物件全般としては、賃料の下落幅の縮小が見られるものの、テナントの入居にあたっての条件調整は継続しております。

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・維持に取り組ましました。

また、㈱TCフォーラムが展開する貸会議室などのフォーラム事業では、引き続き事業拡大に取り組み、7月に「AP秋葉原」を出店いたしました。

その結果、売上高は48億85百万円（前年同期比5.0%増）となりましたが、物件解約や借上物件の原価率悪化などにより営業利益は5億57百万円（前年同期比10.7%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の施工に対する顧客評価の収集・分析を行い、その結果を品質向上・安全管理・提案力強化に反映させ、お客様満足度向上に取り組んでまいりました。

また、工事営業の進捗管理強化、蓄積データ分析の活用を進め、お客様へよりタイムリーかつ合理的な工事提案を推進、受注拡大に努めてまいりました。

その結果、売上高はユナイテッドコミュニティーズ㈱の子会社化により45億26百万円（前年同期比8.6%増）となりましたが、第1四半期の売上規模では人件費等の固定費が吸収できず、営業損失は2億13百万円（前年同期は営業利益31百万円）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ー施設の運營業務、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てまいりました。

その結果、売上高は8億8百万円（前年同期比14.4%減）となりましたが、保険・仲介などの手数料収益により、営業利益は1億58百万円（前年同期比45.0%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第1四半期連結会計期間末の総資産は、1,069億1百万円となり、前連結会計年度末に比べて18億66百万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21億56百万円によるものです。

負債は、651億円となり、前連結会計年度末に比べて21億56百万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16億20百万円、未払法人税等の減少9億7百万円によるものです。

純資産は、418億円となり、前連結会計年度末に比べて2億90百万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9億23百万円、配当金の支払による減少6億19百万円によるものです。

この結果、自己資本比率は39.0%となり、前連結会計年度末に比べて1.0ポイント増加いたしました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

業績予想は、平成25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、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。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。

また、当社は、東急不動産㈱、東急リパブル㈱と平成25年10月1日（予定）をもって、共同株式移転により持株会社を設立する予定であります。業績予想については、現在の当社組織を前提に算定しており、持株会社の業績予想については、改めて発表する予定であります。

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1四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

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25年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,005	10,918
受取手形及び売掛金	8,284	6,127
販売用不動産	2,278	2,248
商品	1	1
未成工事支出金	677	1,878
貯蔵品	135	129
その他	6,167	5,788
貸倒引当金	△27	△24
流動資産合計	28,521	27,065
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	14,606	14,702
減価償却累計額	△5,918	△6,033
建物及び構築物（純額）	8,688	8,668
土地	16,893	16,871
その他	4,837	4,994
減価償却累計額	△3,783	△3,830
その他（純額）	1,053	1,163
有形固定資産合計	26,634	26,704
無形固定資産		
のれん	37,431	36,963
その他	2,439	2,454
無形固定資産合計	39,871	39,418
投資その他の資産		
敷金及び保証金	6,258	6,235
その他	7,582	7,580
貸倒引当金	△102	△102
投資その他の資産合計	13,739	13,713
固定資産合計	80,245	79,835
資産合計	108,767	106,901

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年 3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年 6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	6,789	5,168
短期借入金	3,104	3,004
未払法人税等	1,839	932
賞与引当金	2,365	786
役員賞与引当金	58	19
その他	13,820	15,815
流動負債合計	27,978	25,727
固定負債		
長期借入金	26,026	26,026
退職給付引当金	6,395	6,610
資産除去債務	65	66
長期預り敷金保証金	6,076	5,929
その他	715	741
固定負債合計	39,278	39,373
負債合計	67,256	65,100
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	37,655	37,959
自己株式	△0	△0
株主資本合計	40,536	40,840
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	813	798
その他の包括利益累計額合計	813	798
少数株主持分	160	161
純資産合計	41,510	41,800
負債純資産合計	108,767	106,901

(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24年4月1日 至平成24年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)
売上高	28,491	33,268
売上原価	24,806	28,976
売上総利益	3,684	4,291
販売費及び一般管理費	1,735	2,483
営業利益	1,949	1,807
営業外収益		
受取利息	9	5
受取配当金	19	28
保険配当金	13	15
持分法による投資利益	13	21
その他	7	10
営業外収益合計	63	81
営業外費用		
支払利息	4	62
その他	2	15
営業外費用合計	6	78
経常利益	2,005	1,810
税金等調整前四半期純利益	2,005	1,810
法人税等	835	881
少数株主損益調整前四半期純利益	1,170	928
少数株主利益	11	5
四半期純利益	1,158	923

(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24年4月1日 至 平成24年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	1,170	928
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△14	△14
その他の包括利益合計	△14	△14
四半期包括利益	1,155	913
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,144	908
少数株主に係る四半期包括利益	11	5

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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。

(セグメント情報等)

I 前第1四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24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	18,730	4,652	4,164	944	28,491	—	28,491
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	54	2	4	0	61	△61	—
計	18,784	4,654	4,168	944	28,553	△61	28,491
セグメント利益	1,674	624	31	109	2,440	△490	1,949

(注) 1. セグメント利益の調整額△490百万円には、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△494百万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25年4月1日至平成25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	23,153	4,882	4,445	786	33,268	—	33,268
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	51	3	81	21	158	△158	—
計	23,205	4,885	4,526	808	33,426	△158	33,268
セグメント利益又は損失(△)	1,759	557	△213	158	2,261	△453	1,807

(注) 1. セグメント利益の調整額△453百万円には、セグメント間取引消去△17百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△435百万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。