



平成26年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成25年11月8日

上場会社名 東急不動産ホールディングス株式会社
(株式会社東急コミュニティー分)

上場取引所 東

コード番号 3289 URL <http://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 金指 潔

問合せ先責任者 (役職名) 株式会社東急コミュニティー 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11月12日 配当支払開始予定日 平成25年12月6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26年3月期第2四半期の連結業績(平成25年4月1日～平成25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	%
26年3月期第2四半期	72,909	22.9	4,600	12.3	4,604	10.2	2,453	△2.1
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

(注) 包括利益 26年3月期第2四半期 2,569百万円 (△0.1%) 25年3月期第2四半期 2,571百万円 (37.6%)

	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2四半期	170.36	—
25年3月期第2四半期	174.02	—

(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2四半期	110,108	43,442	39.3	3,006.25
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2四半期 43,289百万円 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	—	46.00	—	—	—

※ 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

(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2Q	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2Q	174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2Q	14,399,879株	25年3月期2Q	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報告書のレビュー手続きの対象外であり、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報告書のレビュー手続きを実施しております。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

・当社は、東急不動産株式会社、東急リパブル株式会社と平成25年10月1日をもって共同株式移転により持株会社である東急不動産ホールディングス株式会社を設立しております。

・東急不動産ホールディングス株式会社の連結業績予想及び配当予想につきましては、平成25年10月1日公表の「平成26年3月期の連結業績予想および配当予想に関するお知らせ」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
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2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(セグメント情報等)	9
(重要な後発事象)	10

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	47,069	37,968	9,100	24.0%	管理業	3,712	3,230	482	14.9%
賃貸業	9,680	9,271	408	4.4%	賃貸業	1,073	1,192	△118	△10.0%
工事業	14,583	10,637	3,946	37.1%	工事業	364	454	△89	△19.8%
その他	1,899	1,618	280	17.4%	その他	387	153	234	152.0%
消去	△323	△156	△167	—	消去又は全社	△936	△932	△4	—
合計	72,909	59,339	13,569	22.9%	合計	4,600	4,097	503	12.3%

当第2四半期連結累計期間における我が国経済は、政府の経済対策、金融政策の効果等による企業業績の改善が見られ、景気の先行きに明るい兆しが見えてきました。海外景気の下振れ等のリスク要因は依然として存在しておりますが、景気回復への期待感は強まっております。

管理業界におきましては、首都圏のマンション販売戸数は増加しておりますが、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、業務品質向上、コンプライアンスの強化、お客様とのコミュニケーション強化を図るとともに、周辺事業の拡大等によるお客様のニーズに即したサービスのご提供、消費税増税に備えたご提案等の強化に注力してまいりました。また、東急不動産グループ各社とのシナジー拡大に向け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2四半期連結累計期間の売上高は729億9百万円（前年同期比22.9%増）、営業利益は46億円（前年同期比12.3%増）、経常利益は46億4百万円（前年同期比10.2%増）、四半期純利益は24億53百万円（前年同期比2.1%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に向けた取り組みを実施してまいりました。また、マンション管理組合向け災害対策ガイド「対災力」に台風、集中豪雨に対応した提案商品を追加するなど、管理業を補完する商品・サービスの充実・確立に注力いたしました。

ビル管理におきましては、事務所ビル・商業施設のほか、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るとともに、新規物件の受注にも積極的に取り組みました。

その結果、売上高は主にユナイテッドコミュニティーズ(株)の子会社化により470億69百万円（前年同期比24.0%増）、営業利益は37億12百万円（前年同期比14.9%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。物件全般においては、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・維持に取り組みました。

また、(株)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は、引き続き事業拡大に取り組み、7月に「AP秋葉原」、10月に「AP渋谷道玄坂 渋谷シネタワー」を出店いたしました。

その結果、売上高は96億80百万円（前年同期比4.4%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10億73百万円（前年同期比10.0%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を軸に展開し、品質と安全の強化に継続して取り組んでまいりました。

また、一定規模以上の工事をいただいたお客様へ、工事提案から完工までの当社に対するアンケートを開始するなど、直接お客様のご意見、評価を収集し、今後の適切なお提案、施工品質の強化に活かしお客様満足度の向上を目指すなど、受注の拡大に努めてまいりました。

その結果、売上高はユニテッドコミュニティーズ㈱の子会社化により145億83百万円（前年同期比37.1%増）となりましたが、固定費の増加等により、営業利益は3億64百万円（前年同期比19.8%減）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てまいりました。

またエネルギーサービス事業において、当社は、2013年4月に経済産業省の「MEMS（マンションエネルギーマネジメントシステム）アグリゲータ」に採択されました。9月には高圧一括受電サービスとMEMSを組み合わせた省エネ・節電支援サービス「MEMSゼロプラン」を開発し、導入に適する規模のマンションへ順次ご提案を開始しております。

その結果、売上高は18億99百万円（前年同期比17.4%増）、保険・仲介などの手数料収益により、営業利益は3億87百万円（前年同期比152.0%増）となりました。

（2）財政状態に関する説明

当第2四半期連結会計期間末の総資産は、1,101億8百万円となり、前連結会計年度末に比べて13億40百万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9億16百万円によるものです。

負債は、666億65百万円となり、前連結会計年度末に比べて5億91百万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4億4百万円によるものです。

純資産は、434億42百万円となり、前連結会計年度末に比べて19億32百万円増加いたしました。主な要因は四半期純利益の計上等に伴う利益剰余金の増加18億33百万円によるものです。

この結果、自己資本比率は39.3%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。

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

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2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,005	11,176
受取手形及び売掛金	8,284	8,004
販売用不動産	2,278	2,122
商品	1	1
未成工事支出金	677	1,188
貯蔵品	135	126
その他	6,167	7,793
貸倒引当金	△27	△27
流動資産合計	28,521	30,386
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	14,606	14,827
減価償却累計額	△5,918	△6,145
建物及び構築物（純額）	8,688	8,681
土地	16,893	16,867
その他	4,837	5,187
減価償却累計額	△3,783	△3,912
その他（純額）	1,053	1,275
有形固定資産合計	26,634	26,825
無形固定資産		
のれん	37,431	36,495
その他	2,439	2,623
無形固定資産合計	39,871	39,118
投資その他の資産		
敷金及び保証金	6,258	6,201
その他	7,582	7,677
貸倒引当金	△102	△102
投資その他の資産合計	13,739	13,777
固定資産合計	80,245	79,721
資産合計	108,767	110,108

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	6,789	6,384
短期借入金	3,104	3,004
未払法人税等	1,839	2,241
賞与引当金	2,365	2,173
役員賞与引当金	58	38
その他	13,820	13,414
流動負債合計	27,978	27,255
固定負債		
長期借入金	26,026	26,026
退職給付引当金	6,395	6,730
資産除去債務	65	66
長期預り敷金保証金	6,076	5,856
その他	715	729
固定負債合計	39,278	39,409
負債合計	67,256	66,665
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	39,489
自己株式	△0	△0
株主資本合計	40,536	42,370
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	813	919
その他の包括利益累計額合計	813	919
少数株主持分	160	153
純資産合計	41,510	43,442
負債純資産合計	108,767	110,108

(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24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
売上高	59,339	72,909
売上原価	51,836	63,354
売上総利益	7,503	9,554
販売費及び一般管理費	3,406	4,953
営業利益	4,097	4,600
営業外収益		
受取利息	18	10
受取配当金	20	28
保険配当金	25	36
持分法による投資利益	27	45
その他	13	26
営業外収益合計	104	147
営業外費用		
支払利息	8	125
固定資産除却損	13	2
その他	2	15
営業外費用合計	23	143
経常利益	4,179	4,604
税金等調整前四半期純利益	4,179	4,604
法人税等	1,654	2,140
少数株主損益調整前四半期純利益	2,524	2,463
少数株主利益	18	10
四半期純利益	2,505	2,453

(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24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	2,524	2,463
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	47	105
その他の包括利益合計	47	105
四半期包括利益	2,571	2,569
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	2,553	2,558
少数株主に係る四半期包括利益	18	10

(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24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25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	4,179	4,604
減価償却費	489	535
のれん償却額	5	936
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	204	335
賞与引当金の増減額 (△は減少)	3	△192
売上債権の増減額 (△は増加)	1,757	279
たな卸資産の増減額 (△は増加)	35	△353
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△564	△546
差入保証金の増減額 (△は増加)	△405	△59
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1,534	△404
前受金の増減額 (△は減少)	△143	704
預り金の増減額 (△は減少)	274	△624
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	29	△197
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	297	△182
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△19	△3
その他	△7	△215
小計	4,601	4,615
利息及び配当金の受取額	38	39
利息の支払額	△7	△127
法人税等の支払額	△2,534	△1,786
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,098	2,741
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△200	△260
有形固定資産の取得による支出	△1,623	△468
無形固定資産の取得による支出	△68	△304
その他の収入	124	83
その他	△119	△29
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,886	△979
財務活動によるキャッシュ・フロー		
配当金の支払額	△575	△618
その他	△69	△226
財務活動によるキャッシュ・フロー	△644	△845
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△432	916
現金及び現金同等物の期首残高	20,767	14,206
現金及び現金同等物の四半期末残高	20,335	15,123

(4) 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。

II 当第2四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25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	46,969	9,672	14,413	1,852	72,909	—	72,909
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	99	7	169	46	323	△323	—
計	47,069	9,680	14,583	1,899	73,232	△323	72,909
セグメント利益	3,712	1,073	364	387	5,537	△936	4,600

(注) 1. セグメント利益の調整額△936百万円には、セグメント間取引消去△39百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△896百万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。

(重要な後発事象)

(共同株式移転による持株会社の設立)

東急コミュニティー（以下「当社」といいます。）、東急不動産㈱（以下「東急不動産」といいます。）および東急リバブル㈱（以下「東急リバブル」といいます。）は、平成25年10月1日に共同株式移転の方法により3社の完全親会社となる東急不動産ホールディングス㈱（以下「持株会社」といいます。）を設立（以下「本株式移転」といいます。）いたしました。

1. 本株式移転による経営統合の目的

東急不動産グループは現行中期経営計画において掲げたグループ経営基盤の強化について検討を進めた結果、将来の事業環境変化を見据えてグループ経営基盤の革新による経営の機動性、効率性の向上等を図るために持株会社体制への移行が最適であると判断いたしました。持株会社体制へ移行することで、グループ総合力を最大限発揮させる経営体制を構築し、経営資源の適正配分とグループ連携強化によるグループシナジー拡大を通じ、総合不動産グループとして成長を加速してまいります。

2. 本株式移転の要旨

①本株式移転の方法

当社、東急不動産および東急リバブルを完全子会社、持株会社を完全親会社とする共同株式移転となります。

②株式移転比率

	東急不動産	当社	東急リバブル
株式移転比率	1.00	4.77	2.11

(注1) 株式の割当比率

東急不動産の普通株式1株に対して持株会社の普通株式1株を、当社の普通株式1株に対して持株会社の普通株式4.77株、東急リバブルの普通株式1株に対して持株会社の普通株式2.11株をそれぞれ割当て交付いたしました。なお、持株会社の単元株式数は100株であります。

(注2) 持株会社が本株式移転により交付した株式数

普通株式 700,560,974株

③本株式移転により新たに設立した会社（持株会社）の概要

名称	東急不動産ホールディングス株式会社 (英文名: Tokyu Fudosan Holdings Corporation)
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役会長 植木 正威 代表取締役社長 金指 潔
事業内容	グループ経営管理事業
資本金	60,000百万円