

四半期報告書

(第41期第2四半期)

自 平成21年7月1日
至 平成21年9月30日

株式会社東急コミュニティー

東京都世田谷区用賀四丁目10番1号

(E05019)

目 次

頁

表 紙

第一部	企業情報	1
第1	企業の概況	1
1	主要な経営指標等の推移	1
2	事業の内容	2
3	関係会社の状況	2
4	従業員の状況	2
第2	事業の状況	3
1	生産、受注及び販売の状況	3
2	事業等のリスク	3
3	経営上の重要な契約等	3
4	財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	4
第3	設備の状況	6
第4	提出会社の状況	7
1	株式等の状況	7
(1)	株式の総数等	7
(2)	新株予約権等の状況	7
(3)	ライツプランの内容	7
(4)	発行済株式総数、資本金等の推移	7
(5)	大株主の状況	8
(6)	議決権の状況	9
2	株価の推移	9
3	役員の状況	9
第5	経理の状況	10
1	四半期連結財務諸表	11
(1)	四半期連結貸借対照表	11
(2)	四半期連結損益計算書	13
(3)	四半期連結キャッシュ・フロー計算書	15
2	その他	24
第二部	提出会社の保証会社等の情報	25

[四半期レビュー報告書]

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年11月12日
【四半期会計期間】	第41期第2四半期（自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日）
【会社名】	株式会社東急コミュニティー
【英訳名】	TOKYU COMMUNITY CORP.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 中村 元宣
【本店の所在の場所】	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号
【電話番号】	03（5717）1030
【事務連絡者氏名】	経理部長 鈴木 祐司
【最寄りの連絡場所】	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号
【電話番号】	03（5717）1030
【事務連絡者氏名】	経理部長 鈴木 祐司
【縦覧に供する場所】	株式会社東急コミュニティー関西事業部 （大阪市中央区博労町三丁目2番8号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第40期 第2四半期 連結累計期間	第41期 第2四半期 連結累計期間	第40期 第2四半期 連結会計期間	第41期 第2四半期 連結会計期間	第40期
会計期間	自平成20年 4月1日 至平成20年 9月30日	自平成21年 4月1日 至平成21年 9月30日	自平成20年 7月1日 至平成20年 9月30日	自平成21年 7月1日 至平成21年 9月30日	自平成20年 4月1日 至平成21年 3月31日
売上高（百万円）	54,381	54,589	27,429	28,353	109,794
経常利益（百万円）	2,920	2,897	1,559	1,656	6,456
四半期（当期）純利益（百万円）	1,640	1,645	868	950	3,726
純資産額（百万円）	—	—	26,640	29,427	28,145
総資産額（百万円）	—	—	60,521	63,137	63,156
1株当たり純資産額（円）	—	—	1,850.01	2,037.51	1,950.60
1株当たり四半期（当期）純利益 金額（円）	113.91	114.28	60.29	65.98	258.79
潜在株式調整後1株当たり四半期 （当期）純利益金額（円）	—	—	—	—	—
自己資本比率（％）	—	—	44.0	46.5	44.5
営業活動による キャッシュ・フロー（百万円）	605	2,918	—	—	4,621
投資活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△1,084	△407	—	—	△5,502
財務活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△519	△1,222	—	—	△1,826
現金及び現金同等物の四半期末 （期末）残高（百万円）	—	—	13,807	13,386	12,098
従業員数（人）	—	—	5,611	5,746	5,719

（注）1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 売上高には消費税等は含まれておりません。

3. 潜在株式調整後1株当たり四半期（当期）純利益金額は、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2【事業の内容】

当第2四半期連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社における異動もありません。

3【関係会社の状況】

当第2四半期連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

4【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成21年9月30日現在

従業員数（人）	5,746（2,989）
---------	--------------

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は（ ）内に当第2四半期連結会計期間の平均人員を外数で記載しております。

2. 臨時雇用者には、パートタイマーの従業員を含み、派遣社員を除いております。

(2) 提出会社の状況

平成21年9月30日現在

従業員数（人）	4,590（1,945）
---------	--------------

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は（ ）内に当第2四半期会計期間の平均人員を外数で記載しております。

2. 臨時雇用者には、パートタイマーの従業員を含み、派遣社員を除いております。

第2【事業の状況】

1【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産の状況

当社グループの業務内容は、マンション及びビルの管理・賃貸・工事請負等の役務提供を主体としているため、生産の状況を画一的に表示することは困難ですので、記載は行っておりません。

(2) 事業別販売実績

事業の種類別セグメントの名称	当第2四半期連結 会計期間（百万円）	構成比（%）	前年同四半期比（%）
管理業	18,870	66.6	1.3
マンション管理	10,185	35.9	3.2
ビル管理	6,206	21.9	△3.5
その他	2,479	8.8	6.5
賃貸業	4,514	15.9	3.1
工事業	4,328	15.3	7.2
その他	709	2.4	45.2
セグメント間消去	△68	△0.2	—
合計	28,353	100.0	3.4

(注) 1. 事業別販売実績はセグメント間の内部売上高を含めて表示しております。
2. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2【事業等のリスク】

当第2四半期連結会計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。
また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

3【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

4【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 業績の状況

当第2四半期連結会計期間の我が国の経済は、輸出や生産等の一部に持ち直しの兆しが見られたものの、企業収益の落ち込み、設備投資の減少、雇用・所得環境の悪化などにより、引き続き厳しい状況で推移いたしました。

このような状況のもと、当社グループは、業務・サービス品質を維持したコストマネジメントの強化、市場規模に応じた体制整備による工事業の受注拡大、公共施設の管理・運営などに民間企業のノウハウを活用する指定管理者制度・PFI事業・再開発案件への取り組みなどに注力し、事業競争力の強化に取り組んでまいりました。

その結果、当社グループの当第2四半期連結会計期間の売上高は283億53百万円（前年同期比3.4%増）、営業利益は15億76百万円（前年同期比6.4%増）、経常利益は16億56百万円（前年同期比6.2%増）、四半期純利益は9億50百万円（前年同期比9.4%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、事業環境の変化に対応すべく、商品の開発やサービスの向上に努めてまいりました。マンション管理組合向け地震対策ガイドブック「対災力」による防災対策の提案を強化するとともに、マンション生活関連サービスの充実を図るべく、水回りのトラブル対応・管球の交換などを行う有料会員制の専有部サービス「家族力・プラス（かぞくりょく・プラス）」の展開を図ってまいりました。また、緊急時における応急処置など、一次対応の時間短縮を図るべく、首都圏において新たな執行体制の構築を推進し、緊急対応サービスの強化を図ってまいりました。

ビル管理におきましては、価格競争力の強化、技術力・サービスなどの品質の確保に努めてまいりました。また、オフィスビル・商業施設などを中心に新規案件の開拓に努めるとともに、市街地再開発案件など大型プロジェクトにも取り組みをしております。

その他、全国の公営住宅を始め、公共施設（指定管理者・PFI案件）への積極的な受注活動を推進しております。

その結果、当第2四半期連結会計期間の売上高は指定管理者案件の稼働に伴うマンション管理収入の増などにより188億70百万円（前年同期比1.3%増）、営業利益は13億3百万円（前年同期比8.9%増）となりました。

②賃貸業

賃貸業におきましては、景気の減速・企業業績の悪化の影響を受け、オフィス賃貸市場は一部都心部において空室率の上昇に歯止めがかかりつつあるものの、賃料水準は未だ下落傾向にあります。

賃貸住宅市場は、高額賃貸住宅における稼働率の低下、賃料水準の下落が見られる一方で、都心部を中心とした単身世帯の賃貸需要は引き続き堅調に推移しております。

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実施し、早期の稼働率向上、中長期を見据えた賃料水準の維持を図ってまいりました。

その結果、売上高は前期新規物件の通期稼働効果などにより45億14百万円（前年同期比3.1%増）、営業利益は4億55百万円（前年同期比9.2%減）となりました。

③工事業

工事業におきましては、マンション共用部分を中心に、建物延命化のための計画修繕工事、ならびに資産価値向上のための改良工事を実施してまいりました。

マンション専有部分工事につきましては、受注拡大に向け、昨年発売した定額制の全面リフォーム商品「CORETTO（コレット）」に加え、より幅広いお客様のニーズにお応えするため、部位別パッケージ商品「petit coretto（プチ・コレット）」を一都三県（東京・神奈川・千葉・埼玉エリア）で展開してまいりました。

また、事業基盤の強化を図るべく、安全衛生管理、品質管理の徹底、工事関連法令の遵守ならびに改修計画提案力の強化に取り組んでまいりました。

その結果、売上高は43億28百万円（前年同期比7.2%増）、営業利益は1億96百万円（前年同期比7.1%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、集合住宅等における熱供給事業、良質なマンションストックの形成に貢献するリノベーション事業（大規模なリフォームを施し、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7億9百万円（前年同期比45.2%増）、営業利益は57百万円（前年同期比174.1%増）となりました。

(2) 財政の状況

当第2四半期連結会計期間末の総資産は、631億37百万円となり、前連結会計年度末に比べて19百万円減少いたしました。

流動資産は、225億98百万円となり、前連結会計年度末に比べて1億52百万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12億88百万円や、工事代金などの受取手形及び売掛金の減少6億91百万円、未成工事支出金の減少5億62百万円によるものであります。

固定資産は、405億38百万円となり、前連結会計年度末に比べて1億71百万円減少いたしました。主な要因は、設備投資5億53百万円及び減価償却によるものであります。

負債は、337億9百万円となり、前連結会計年度末に比べて13億円減少いたしました。主な要因は、流動負債の支払手形及び買掛金の減少7億55百万円や借入金の減少5億9百万円によるものであります。

純資産は、294億27百万円となり、前連結会計年度末に比べて12億81百万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よる利益剰余金の増加11億27百万円によるものであります。

この結果、自己資本比率は46.5%となり、前連結会計年度末に比べて2.0ポイント増加いたしました。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における連結ベースの現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前四半期連結会計期間末より21億20百万円増加し、133億86百万円となりました。

当第2四半期連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果獲得した資金は29億32百万円（前年同期は21億20百万円の獲得）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益16億56百万円、賞与引当金の増加額12億3百万円によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は1億1百万円（前年同期は7億55百万円の使用）となりました。これは主に、無形固定資産の取得によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動による資金の減少は7億10百万円（前年同期は65百万円の減少）で、これは主に、長期借入金の返済によるものであります。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第2四半期連結会計期間において、当社グループが対処すべき課題について、重要な変更はありません。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

(1) 主要な設備の状況

当第2四半期連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

(2) 設備の新設、除却等の計画

当第2四半期連結会計期間において、前四半期連結会計期間末に計画中であった設備の新設、除却等について、重要な変更はありません。

また、新たに確定した重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	52,000,000
計	52,000,000

②【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成21年9月30日)	提出日現在発行数(株) (平成21年11月12日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	14,400,000	14,400,000	東京証券取引所 (市場第一部)	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
計	14,400,000	14,400,000	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
平成21年 7月1日～ 平成21年 9月30日	—	14,400,000	—	1,653	—	1,227

(5) 【大株主の状況】

平成21年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合 (%)
東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号	7,202	50.01
東京急行電鉄株式会社	東京都渋谷区南平台町5番6号	720	5.00
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	東京都中央区晴海一丁目8番11号	711	4.93
東急コミュニティー従業員持株会	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号	625	4.34
株式会社東急ハンズ	東京都渋谷区道玄坂一丁目10番7号	350	2.43
東急リパブル株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号	350	2.43
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	東京都港区浜松町二丁目11番3号	302	2.09
ルクセンブルグ オフショア ジ ャスディック レンディング ア カウント (常任代理人 株式会社みずほコ ーポレート銀行)	WOOLGATE HOUSE COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD ENGLAND (東京都中央区月島四丁目16番13号)	155	1.08
住友信託銀行株式会社 (常任代理人 日本トラスティ・ サービス信託銀行株式会社)	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	130	0.90
株式会社東急ストア	東京都目黒区上目黒一丁目21番12号	100	0.69
中央三井信託銀行株式会社 (常任代理人 日本トラスティ・ サービス信託銀行株式会社)	東京都港区芝三丁目33番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	100	0.69
計	—	10,747	74.63

(注) 上記の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社695千株、日本マスタートラスト信託銀行株式会社301千株であります。

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成21年9月30日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式 (自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式 (その他)	—	—	—
完全議決権株式 (自己株式等)	普通株式 100	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 14,399,000	143,990	—
単元未満株式	普通株式 900	—	—
発行済株式総数	14,400,000	—	—
総株主の議決権	—	143,990	—

(注) 1. 「完全議決権株式 (その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が、100株 (議決権の数1個) 含まれております。

2. 「単元未満株式」の欄には、自己株式8株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成21年9月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数 (株)	他人名義所有株式数 (株)	所有株式数の合計 (株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合 (%)
株式会社東急コミュニティー	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号	100	—	100	0.00
計	—	100	—	100	0.00

2 【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成21年4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高 (円)	1,555	2,040	2,115	2,350	2,190	2,075
最低 (円)	1,478	1,520	1,855	2,030	1,939	2,000

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

3 【役員】の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当四半期報告書提出日までにおいて、役員の変動はありません。

第5【経理の状況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「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」（平成19年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前第2四半期連結会計期間（平成20年7月1日から平成20年9月30日まで）及び前第2四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年9月30日まで）は、改正前の四半期連結財務諸表規則に基づき、当第2四半期連結会計期間（平成21年7月1日から平成21年9月30日まで）及び当第2四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年9月30日まで）は、改正後の四半期連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前第2四半期連結会計期間（平成20年7月1日から平成20年9月30日まで）及び前第2四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表並びに当第2四半期連結会計期間（平成21年7月1日から平成21年9月30日まで）及び当第2四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【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)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成21年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,839	7,000
受取手形及び売掛金	4,588	5,279
販売用不動産	1,903	1,809
商品	2	2
未成工事支出金	342	904
貯蔵品	204	207
短期貸付金	6,565	5,116
その他	2,214	2,167
貸倒引当金	△60	△41
流動資産合計	22,598	22,446
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	12,709	12,366
減価償却累計額	△4,868	△4,599
建物及び構築物（純額）	7,841	7,767
土地	14,527	14,522
その他	4,040	3,698
減価償却累計額	△2,857	△2,754
その他（純額）	1,182	943
有形固定資産合計	23,552	23,233
無形固定資産		
投資その他の資産	3,129	3,391
敷金及び保証金	6,312	6,422
その他	7,543	7,668
貸倒引当金	—	△4
投資その他の資産合計	13,856	14,086
固定資産合計	40,538	40,710
資産合計	63,137	63,156

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成21年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	3,539	4,295
短期借入金	1,216	1,242
未払法人税等	1,305	1,295
賞与引当金	1,786	1,606
役員賞与引当金	43	55
その他	11,785	12,161
流動負債合計	19,677	20,657
固定負債		
長期借入金	570	1,054
退職給付引当金	6,790	6,565
役員退職慰労引当金	—	1
長期預り敷金保証金	6,187	6,262
その他	484	469
固定負債合計	14,032	14,353
負債合計	33,709	35,010
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	26,265	25,137
自己株式	△0	△0
株主資本合計	29,146	28,019
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	193	69
評価・換算差額等合計	193	69
少数株主持分	87	57
純資産合計	29,427	28,145
負債純資産合計	63,137	63,156

(2) 【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20年4月1日 至 平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
売上高	54,381	54,589
売上原価	48,523	48,725
売上総利益	5,858	5,863
販売費及び一般管理費	※1 3,047	※1 3,063
営業利益	2,811	2,800
営業外収益		
受取利息	42	19
受取配当金	24	16
保険配当金	53	50
投資有価証券売却益	45	—
負ののれん償却額	—	40
その他	14	8
営業外収益合計	179	135
営業外費用		
支払利息	28	22
固定資産売却損	18	—
固定資産除却損	—	13
投資有価証券評価損	14	—
持分法による投資損失	—	0
その他	8	2
営業外費用合計	69	38
経常利益	2,920	2,897
税金等調整前四半期純利益	2,920	2,897
法人税等	1,280	1,246
少数株主利益	—	4
四半期純利益	1,640	1,645

【第2四半期連結会計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結会計期間 (自平成20年7月1日 至平成20年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)
売上高	27,429	28,353
売上原価	24,482	25,292
売上総利益	2,947	3,061
販売費及び一般管理費	※1 1,465	※1 1,484
営業利益	1,482	1,576
営業外収益		
受取利息	21	9
保険配当金	53	49
投資有価証券売却益	45	—
負ののれん償却額	—	40
その他	8	5
営業外収益合計	128	105
営業外費用		
支払利息	14	11
固定資産売却損	18	—
固定資産除却損	—	13
投資有価証券評価損	14	—
持分法による投資損失	—	0
その他	3	0
営業外費用合計	51	25
経常利益	1,559	1,656
税金等調整前四半期純利益	1,559	1,656
法人税等	691	702
少数株主利益	—	3
四半期純利益	868	950

(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20年4月1日 至平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21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	2,920	2,897
減価償却費	677	740
投資有価証券評価損益(△は益)	198	173
退職給付引当金の増減額(△は減少)	—	224
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	△209	△1
賞与引当金の増減額(△は減少)	△120	180
売上債権の増減額(△は増加)	934	691
たな卸資産の増減額(△は増加)	788	465
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△772	△24
差入保証金の増減額(△は増加)	△125	120
仕入債務の増減額(△は減少)	△1,251	△757
前受金の増減額(△は減少)	△178	△533
預り金の増減額(△は減少)	△194	93
その他の流動負債の増減額(△は減少)	△139	47
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△275	△67
その他の固定負債の増減額(△は減少)	185	△86
その他	△112	△20
小計	2,326	4,144
利息及び配当金の受取額	62	33
利息の支払額	△25	△22
法人税等の支払額	△1,758	△1,237
営業活動によるキャッシュ・フロー	605	2,918
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の売却による収入	105	—
匿名組合出資金の払戻による収入	107	22
有形固定資産の取得による支出	△1,264	△258
無形固定資産の取得による支出	△119	△174
その他	86	3
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,084	△407
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の返済による支出	—	△663
配当金の支払額	△460	△518
その他	△59	△40
財務活動によるキャッシュ・フロー	△519	△1,222
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△998	1,288
現金及び現金同等物の期首残高	14,805	12,098
現金及び現金同等物の四半期末残高	13,807	13,386

【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】

	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
1. 連結の範囲に関する事項の変更	<p>(1) 連結の範囲の変更</p> <p>当社は、平成21年7月30日に神大病院パーキングサービス(株)の株式を取得しました。これに伴い、神大病院パーキングサービス(株)は当社の連結子会社となりました。</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>第1四半期連結会計期間より、「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第22号 平成20年5月13日)を適用しております。これによる連結の範囲の変更はありません。</p> <p>(2) 変更後の連結子会社の数</p> <p>8社</p>
2. 会計処理基準に関する事項の変更	<p>完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更</p> <p>請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、第1四半期連結会計期間より「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号 平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日)を適用しております。</p> <p>なお、当第2四半期連結会計期間末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。</p> <p>これによる売上高、売上総利益、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益に与える影響はございません。</p>

【表示方法の変更】

	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
(四半期連結損益計算書)	<p>前第2四半期連結累計期間において、営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「固定資産除却損」(前第2四半期連結累計期間5百万円)は、営業外費用総額の100分の20を超えたため、当第2四半期連結累計期間より区分掲記しております。</p>
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書)	<p>前第2四半期連結累計期間において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めて表示しておりました「退職給付引当金の増減額」(前第2四半期連結累計期間27百万円)ならびに「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めて表示しておりました「長期借入金の返済による支出」(前第2四半期連結累計期間△43百万円)は重要性が増したため、当第2四半期連結累計期間では区分掲記しております。</p>

	当第2四半期連結会計期間 (自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日)
(四半期連結損益計算書)	<p>前第2四半期連結会計期間において、営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「固定資産除却損」(前第2四半期連結会計期間2百万円)は、営業外費用総額の100分の20を超えたため、当第2四半期連結会計期間より区分掲記しております。</p>

【簡便な会計処理】

	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
1. たな卸資産の評価方法	棚卸資産の簿価切下げに関しては、収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価額を見積り、簿価切下げを行う方法によっております。
2. 固定資産の減価償却費の算定方法	定率法を採用している資産については、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。
3. 経過勘定項目の算定方法	合理的な算定方法による概算額で計上する方法によっております。
4. 法人税等並びに繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法	繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時差異等の発生状況に著しい変化がないと認められるので、前連結会計年度において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用する方法によっております。

【四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理】

	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
1. 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。 なお、法人税等調整額は、「法人税等」に含めて表示しております。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第2四半期連結会計期間末 (平成21年9月30日)	前連結会計年度末 (平成21年3月31日)																								
<p>1. 当座貸越契約及び貸出コミットメント契約</p> <p>(1) 当座貸越契約</p> <p>当社及び連結子会社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行8行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当第2四半期連結会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">当座貸越極度額の総額</td> <td style="text-align: right;">6,250百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">－百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,250百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 貸出コミットメント契約</p> <p>当社は、名管本庁舎PFI(株)及びグリーンコミュニティ牛田(株)への融資に際し、劣後貸出人として、同社と劣後貸出契約を締結しております。当該契約で設定された貸出コミットメントに係る貸出未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> <tr> <td>貸出実行残高</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9百万円</td> </tr> </table>	当座貸越極度額の総額	6,250百万円	借入実行残高	－百万円	差引額	6,250百万円	貸出コミットメントの総額	11百万円	貸出実行残高	2百万円	差引額	9百万円	<p>1. 当座貸越契約及び貸出コミットメント契約</p> <p>(1) 当座貸越契約</p> <p>当社及び連結子会社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行7行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">当座貸越極度額の総額</td> <td style="text-align: right;">5,970百万円</td> </tr> <tr> <td>借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">－百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">5,970百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 貸出コミットメント契約</p> <p>当社は、名管本庁舎PFI(株)及びグリーンコミュニティ牛田(株)への融資に際し、劣後貸出人として、同社と劣後貸出契約を締結しております。当該契約で設定された貸出コミットメントに係る貸出未実行残高は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">貸出コミットメントの総額</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> <tr> <td>貸出実行残高</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9百万円</td> </tr> </table>	当座貸越極度額の総額	5,970百万円	借入実行残高	－百万円	差引額	5,970百万円	貸出コミットメントの総額	11百万円	貸出実行残高	2百万円	差引額	9百万円
当座貸越極度額の総額	6,250百万円																								
借入実行残高	－百万円																								
差引額	6,250百万円																								
貸出コミットメントの総額	11百万円																								
貸出実行残高	2百万円																								
差引額	9百万円																								
当座貸越極度額の総額	5,970百万円																								
借入実行残高	－百万円																								
差引額	5,970百万円																								
貸出コミットメントの総額	11百万円																								
貸出実行残高	2百万円																								
差引額	9百万円																								

(四半期連結損益計算書関係)

前第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
※1. 販売費及び一般管理費の主な費目は次のとおりであります。	※1. 販売費及び一般管理費の主な費目は次のとおりであります。
給料手当賞与 941百万円	給料手当賞与 1,011百万円
賞与引当金繰入額 208百万円	賞与引当金繰入額 226百万円

前第2四半期連結会計期間 (自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日)
※1. 販売費及び一般管理費の主な費目は次のとおりであります。	※1. 販売費及び一般管理費の主な費目は次のとおりであります。
給料手当賞与 429百万円	給料手当賞与 452百万円
賞与引当金繰入額 140百万円	賞与引当金繰入額 152百万円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目と金額の関係 (平成20年9月30日現在)	現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目と金額の関係 (平成21年9月30日現在)
現金及び預金勘定 5,131百万円	現金及び預金勘定 6,839百万円
預入期間が3か月を超える定期預金 △5百万円	預入期間が3か月を超える定期預金 △5百万円
有価証券勘定 1,600百万円	短期貸付金 6,552百万円
短期貸付金 7,080百万円	現金及び現金同等物 13,386百万円
現金及び現金同等物 13,807百万円	

(株主資本等関係)

当第2四半期連結会計期間末(平成21年9月30日)及び当第2四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数

普通株式 14,400千株

2. 自己株式の種類及び株式数

普通株式 108株

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成21年6月23日 定時株主総会	普通株式	518	36	平成21年3月31日	平成21年6月24日	利益剰余金

(2) 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間末となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成21年10月30日 取締役会	普通株式	518	36	平成21年9月30日	平成21年12月10日	利益剰余金

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前第2四半期連結会計期間(自平成20年7月1日至平成20年9月30日)

	管理業 (百万円)	賃貸業 (百万円)	工事業 (百万円)	その他 (百万円)	計(百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結(百万円)
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	18,591	4,370	3,988	479	27,429	—	27,429
(2) セグメント間の内部売上高	39	6	50	8	105	(105)	—
計	18,630	4,376	4,039	488	27,535	(105)	27,429
営業利益又は営業損失(△)	1,196	501	211	20	1,930	(448)	1,482

当第2四半期連結会計期間(自平成21年7月1日至平成21年9月30日)

	管理業 (百万円)	賃貸業 (百万円)	工事業 (百万円)	その他 (百万円)	計(百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結(百万円)
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	18,808	4,512	4,324	708	28,353	—	28,353
(2) セグメント間の内部売上高	62	1	4	0	68	(68)	—
計	18,870	4,514	4,328	709	28,422	(68)	28,353
営業利益	1,303	455	196	57	2,013	(436)	1,576

前第2四半期連結累計期間（自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日）

	管理業 (百万円)	賃貸業 (百万円)	工事業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	36,466	8,659	8,133	1,122	54,381	—	54,381
(2) セグメント間の内部売上高	78	13	105	19	216	(216)	—
計	36,544	8,673	8,239	1,141	54,598	(216)	54,381
営業利益又は営業損失 (△)	2,549	758	410	30	3,749	(938)	2,811

当第2四半期連結累計期間（自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日）

	管理業 (百万円)	賃貸業 (百万円)	工事業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	36,985	8,852	7,411	1,341	54,589	—	54,589
(2) セグメント間の内部売上高	116	3	4	1	125	(125)	—
計	37,102	8,855	7,415	1,342	54,715	(125)	54,589
営業利益	2,598	868	206	62	3,736	(936)	2,800

(注) 1. 事業区分の方法

役務提供の形態別区分によっております。

2. 各区分に属する主要な内容

- ① 管理業……マンション、ビル等建物・施設の事務管理、設備管理、清掃、保安警備、フロントサービスその他総合的な管理運営業務
- ② 賃貸業……マンション、ビル等建物・施設の賃貸運営業務
- ③ 工事業……マンション、ビル共用部分の建物・設備改修工事、マンション専有部分のリフォーム工事、オフィス内の改装工事の請負業務
- ④ その他……不動産の売買・賃貸の仲介、不動産の販売、オフィス関連サービス、ホテルタイプの地域コミュニティ施設の運営業務、集合住宅等における熱供給事業

【所在地別セグメント情報】

前第2四半期連結会計期間（自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日）及び当第2四半期連結会計期間（自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日）並びに前第2四半期連結累計期間（自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日）及び当第2四半期連結累計期間（自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日）本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

前第2四半期連結会計期間（自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日）及び当第2四半期連結会計期間（自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日）並びに前第2四半期連結累計期間（自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日）及び当第2四半期連結累計期間（自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日）海外売上高がないため該当事項はありません。

(有価証券関係)

当第2四半期連結会計期間末（平成21年9月30日）

有価証券の四半期連結貸借対照表計上額その他の金額は、前連結会計年度の末日と比較して著しい変動がありません。

(デリバティブ取引関係)

当第2四半期連結会計期間末（平成21年9月30日）

当社グループは、デリバティブ取引を利用していないので、該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

当第2四半期連結会計期間(自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

1. 1株当たり純資産額

当第2四半期連結会計期間末 (平成21年9月30日)	前連結会計年度末 (平成21年3月31日)
1株当たり純資産額 2,037.51円	1株当たり純資産額 1,950.60円

2. 1株当たり四半期純利益金額等

前第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)
1株当たり四半期純利益金額 113.91円 なお、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	1株当たり四半期純利益金額 114.28円 なお、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 1株当たり四半期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)
1株当たり四半期純利益金額		
四半期純利益(百万円)	1,640	1,645
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る四半期純利益(百万円)	1,640	1,645
期中平均株式数(千株)	14,399	14,399

前第2四半期連結会計期間 (自平成20年7月1日 至平成20年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)
1株当たり四半期純利益金額 60.29円 なお、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	1株当たり四半期純利益金額 65.98円 なお、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注) 1株当たり四半期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第2四半期連結会計期間 (自平成20年7月1日 至平成20年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)
1株当たり四半期純利益金額		
四半期純利益(百万円)	868	950
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る四半期純利益(百万円)	868	950
期中平均株式数(千株)	14,399	14,399

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(リース取引関係)

当第2四半期連結会計期間(自平成21年7月1日至平成21年9月30日)

リース取引開始日が適用初年度前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じて処理を行っておりますが、当四半期連結会計期間におけるリース取引残高は前連結会計年度末に比べて著しい変動がありません。

2 【その他】

平成21年10月30日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

- | | |
|-----------------------|-------------|
| (1) 中間配当による配当金の総額 | 518百万円 |
| (2) 1株当たりの金額 | 36円00銭 |
| (3) 支払請求の効力発生日及び支払開始日 | 平成21年12月10日 |

(注) 平成21年9月30日現在の株主名簿に記載または記録された株主に対し、支払いを行います。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成20年11月13日

株式会社東急コミュニティー

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 百井 俊次 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 吉村 基 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社東急コミュニティーの平成20年4月1日から平成21年3月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（平成20年7月1日から平成20年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続により行われており、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手続により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社東急コミュニティー及び連結子会社の平成20年9月30日現在の財政状態、同日をもって終了する第2四半期連結会計期間及び第2四半期連結累計期間の経営成績並びに第2四半期連結累計期間のキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

2. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成21年11月11日

株式会社東急コミュニティー

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 百井 俊次 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 吉村 基 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社東急コミュニティーの平成21年4月1日から平成22年3月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（平成21年7月1日から平成21年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続により行われており、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手続により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社東急コミュニティー及び連結子会社の平成21年9月30日現在の財政状態、同日をもって終了する第2四半期連結会計期間及び第2四半期連結累計期間の経営成績並びに第2四半期連結累計期間のキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

2. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。