

平成21年5月22日



# 平成21年3月期決算説明会



## 東急コミュニティー

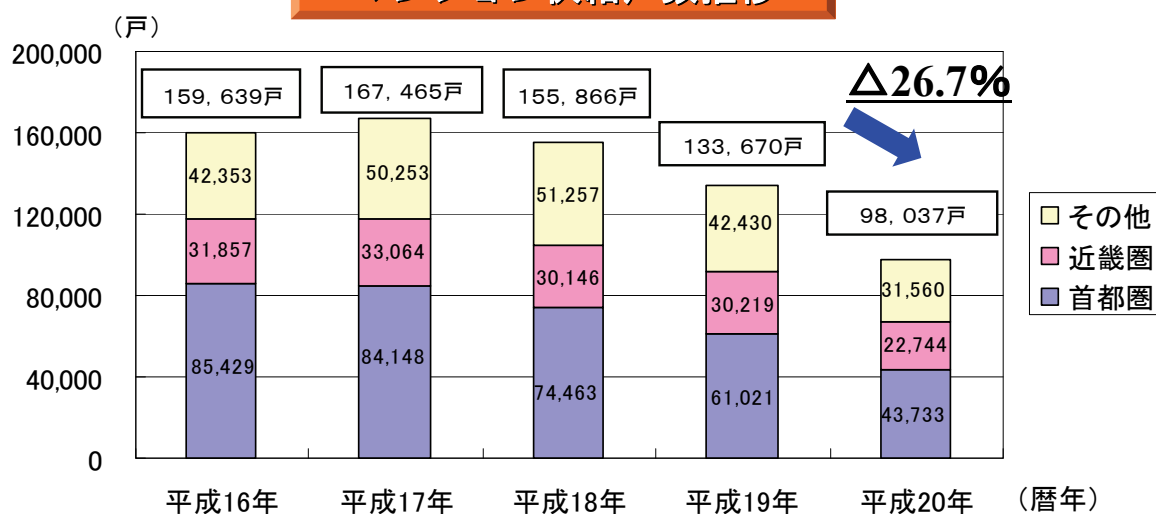
証券コード: 4711

(株)東急コミュニティー

(1)

## 外部環境

### マンション供給戸数推移



不動産経済研究所「2008年全国マンション市場動向」より

(株)東急コミュニティー

(2)

## 受注戦略①

### 指定管理者



港区区民向け住宅 (21.4～)

(株)東急コミュニティー

### 空港施設



カーブサイド側から南西を望む

富士山静岡空港ターミナルビル (21.6～)

(3)

## 受注戦略②

### PFI

- ・ 公務員宿舎牛田住宅整備等事業 [広島県] (23. 6～)
- ・ 清水駅東地区文化施設整備 [静岡県] (24. 5～)
- [受注内定]
- ・ (仮称) 大津地方合同庁舎整備等事業 [滋賀県] (23. 10～)

### 再開発

- ・ イーストコア曳舟 (20. 09～)
- ・ 中目黒アリーナ・アトラスタワー (20. 10～)
- ・ 勝どき駅前地区第一種市街地再開発 (22. 08～)

(株)東急コミュニティー

(4)

## 平成21年3月期決算

- ・売上高 1,098億円 対前期+34億円
- ・営業利益 63億円 対前期 △1億円
- ・当期純利益 37億円 前期利益を確保

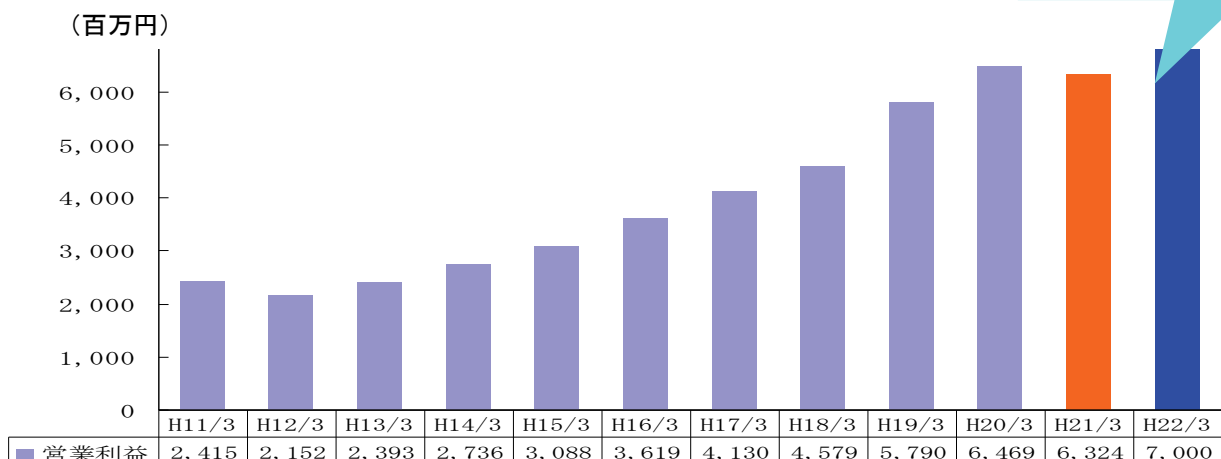
## 平成22年3月期 予想

### 上場来営業利益推移

管理・賃貸のストックの増  
工事・営繕受注の拡大  
コストマネジメントの強化



営業利益  
70億円



1. 平成21年3月期各業活動状況
2. 平成21年3月期決算
3. 物件ストック状況
4. 平成22年3月期課題
5. 平成22年3月期業績予想

## 1. 平成21年3月期各業活動状況

# マンション管理業

## 物件稼働・受注状況

- ・ 新規稼働 14,827戸  
(対前期△1,565戸 対予想+1,897戸)
- ・ 21年3月期受注 23,477戸  
(うち港区区民向け住宅、神奈川県営住宅など指定管理者13,782戸)

## 取り組み

- ・ 指定管理者受注強化→総合管理新規マーケット縮小に対応
- ・ 地震対策ガイドブック『対災力』  
による組合防災提案活動(20.9~)⇒顧客提案力強化
- ・ 家族力・プラス~緊急トラブルの駆けつけなど多彩な  
メニューの会員制専有部サービス(21.1~)⇒顧客ニーズ対応



# ビル管理業

## 物件稼働・解約状況

- ・ 新規稼働 57件 (対前期 △71件 対予想 △63件)
- ・ 解約 72件 (対前期 △22件 対予想 +10件)

## 取り組み

- ・ P F I、指定管理者、法人の全国展開施設、運營業務への受注活動強化

# 賃貸業

## 物件稼働・受注状況

- ・ 新規稼働 

住宅	539戸	(対前期+139戸)
ビル	9件	(対前期 △3件)

## 取り組み

- ・ 貸会議室事業 新規出店 浜松町・横浜駅西口（その他合計7施設）
  - ・ 賃貸用資産取得 

マンション	1棟	(港区)
ビル	2棟	(港区、渋谷区)
- 合計 約50億円

# 工事業

## 受注状況

- ・ 共用部工事収入 12,600百万円 (対前期+1,879百万円)
- ・ リフォーム工事 3,286百万円 (対前期 +253百万円)

## 取り組み

- ・ 提案型営業の展開による大型工事の受注
- ・ 共用部、専有部ともに営業要員体制整備⇒受注営業力強化
- ・ マンション専用全面リフォーム商品『CORETTO』の展開と部位別『CORETTO』の開発⇒顧客ニーズ対応

## 2. 平成21年3月期決算

### 比較連結損益計算書

(百万円)

	H21/3期		対前期		対予想	
		利益率		増減率		増減率
売上高	109,794	—	3,407	3.2%	△4,173	△3.7%
営業利益	6,324	5.8%	△145	△2.2%	△593	△8.6%
経常利益	6,456	5.9%	△167	△2.5%	△564	△8.0%
当期純利益	3,726	3.4%	4	0.1%	△314	△7.8%

## セグメント別内訳(売上高)

(百万円)

	H21/3期	対前期		対予想	
			増減率		増減率
売上高	109,794	3,407	3.2%	△4,173	△3.7%
管理業	73,500	36	0.0%	△1,876	△2.5%
賃貸業	17,371	1,166	7.2%	△792	△4.4%
工事業	16,604	1,700	11.4%	△1,340	△7.5%
その他	2,657	500	23.2%	△259	△8.9%
消去又は全社	△339	3	-	96	-

### 対前期

管理業－マンション管理物件の増  
ビル解約と減額改定による減  
賃貸業－新規物件稼働による増  
貸会議室新規出店による増  
工事業－共用部工事の増  
その他－リノベーション事業の増

### 対予想

管理業－ビル解約による減  
マンション営繕の減  
賃貸業－新規物件の受注減  
貸会議室の稼働減  
工事業－専有部工事の減  
その他－不動産仲介収入、  
リノベーション事業の減

(株)東急コミュニティー

(15)

## セグメント別内訳(営業利益)

(百万円)

	H21/3期		対前期		対予想	
		利益率		利益率		利益率
営業利益	6,324	5.8%	△145	△0.3P	△593	△0.3P
管理業	5,278	7.2%	△559	△0.7P	△500	△0.5P
賃貸業	1,807	10.4%	△84	△1.3P	△144	△0.3P
工事業	916	5.5%	206	0.7P	△103	△0.2P
その他	121	4.6%	△35	△2.7P	△28	△0.5P
消去又は全社	△1,799	-	327	-	183	-

### 対前期

管理業－ビル解約と減額改定による減  
業務サービス品質向上のための  
人件費などのコスト増  
賃貸業－貸会議室の稼働減  
工事業－共用部工事の増収に伴う差益増  
その他－不動産仲介収入の減

### 対予想

管理業－ビル解約による減  
マンション営繕の減  
賃貸業－貸会議室の稼働減  
工事業－専有部工事の減  
その他－不動産仲介収入の減

(株)東急コミュニティー

(16)



## 比較連結貸借対照表 [資産の部]

(百万円)

	H21/3末	H20/3末	比 較	増減率
<b>流動資産</b>	<b>22,446</b>	<b>26,055</b>	<b>△3,608</b>	<b>△13.9%</b>
(現金及び預金)	(7,000)	(7,238)	(△238)	△3.3%
(有価証券)	(-)	(3,000)	(△3,000)	-
<b>固定資産</b>	<b>40,710</b>	<b>36,334</b>	<b>4,375</b>	<b>12.0%</b>
有形固定資産	23,333	18,476	4,756	25.7%
(建物及び構築物)	(7,767)	(5,863)	(1,903)	32.5%
(土 地)	(14,522)	(11,942)	(2,579)	21.6%
無形固定資産	3,391	3,443	△52	△1.5%
投資その他の資産	14,086	14,413	△327	△2.3%
(投資有価証券)	3,868	4,634	△766	△16.5%
資産の部合計	<b>63,156</b>	<b>62,389</b>	<b>767</b>	<b>1.2%</b>

流動資産・・・手元資金の減  
 固定資産・・・賃貸用資産取得の増

(株)東急コミュニティー

(17)

## 比較連結貸借対照表 [負債及び純資産の部]

(百万円)

	H21/3末	H20/3末	比 較	増減率
<b>流動負債</b>	<b>20,657</b>	<b>21,690</b>	<b>△1,032</b>	<b>△4.8%</b>
(支払手形及び買掛金)	(4,295)	(4,787)	(△491)	△10.3%
<b>固定負債</b>	<b>14,353</b>	<b>15,126</b>	<b>△773</b>	<b>△5.1%</b>
(長期借入金)	(1,054)	(2,140)	(△1,086)	△50.8%
負債合計	<b>35,010</b>	<b>36,816</b>	<b>△1,805</b>	<b>△4.9%</b>
純資産合計	<b>28,145</b>	<b>25,572</b>	<b>2,573</b>	<b>10.1%</b>
負債純資産合計	<b>63,156</b>	<b>62,389</b>	<b>767</b>	<b>1.2%</b>

流動負債・・・買掛金の減

固定負債・・・長期借入金の減

(株)東急コミュニティー

(18)

### 3. 物件ストック状況

### 物件ストック状況

マンション・住宅－(戸) ビル－(件)

		H21/3末	H20/3末	増減	H22/3末 予想	増減
管理	①マンション管理	353,368	346,305	7,063	372,183	18,815
	総合 施設	293,094 60,274	288,082 58,223	5,012 2,051	299,693 72,490	6,599 12,216
	②ビル管理	1,107	1,134	△27	1,140	33
賃貸	③賃貸住宅	11,569	11,306	263	13,357	1,788
	借上	4,281	4,242	39	4,443	162
	代理	6,914	6,720	194	8,540	1,626
	自社保有	374	344	30	374	0
	④賃貸ビル	139	134	5	150	11
	借上	60	57	3	66	6
代理	61	61	0	65	4	
自社保有	18	16	2	19	1	
PM	⑤住宅	7,944	6,617	1,327	9,605	1,661
	⑥ビル/その他	100	91	9	124	24

## 4. 平成22年3月期課題

## 管理業

### マンション管理

- ・ 指定管理者への受注強化の継続
- ・ 新商品・サービス展開による顧客ニーズ対応

### ビル管理

- ・ 運營業務、再開発、PFI事業への取り組み強化による受注拡大

### マンション・ビル管理共通

- ・ 外注費見直しによるコストマネジメントの強化

# 賃貸業

- ・新規受注の拡大、及びテナント稼働率向上による収益拡大  
【 計画的・戦略的なリーシング活動の展開 】

- ・資金の有効活用・収益基盤強化に向けた賃貸用資産の取得 約40億円

# 工事業

## 共用部工事

- ・管理組合に対する改修提案強化、執行体制再構築の推進

## 専有部工事

- ・部位別パッケージ商品の展開によるリフォーム商品(CORETTO)の販売強化
- ・首都圏における受注活動の強化

## 5. 平成22年3月期通期予想

### 比較連結損益計算書

(百万円)

	H22/3期		対前期	
		利益率		増減率
売上高	115,494	—	5,699	5.2%
営業利益	7,000	6.1%	675	10.7%
経常利益	7,043	6.1%	587	9.1%
当期純利益	4,033	3.5%	306	8.2%

売上高 — 管理・賃貸のストックの増、工事・営繕受注拡大

営業利益 — 上記増収効果、コストマネジメント強化

## セグメント別内訳(売上高)

(百万円)

	H22/3期	対前期	
			増減率
売上高	115,494	5,699	5.2%
管理業	75,622	2,121	2.9%
賃貸業	18,809	1,437	8.3%
工事業	18,065	1,460	8.8%
その他	3,262	605	22.8%
消去又は全社	△264	75	-

管理業—マンション管理物件増、営繕工事の増  
 賃貸業—借上ビルなどの新規物件による増、賃貸用資産取得による増  
 工事業—共用部工事、専有部工事ともに増  
 その他—リノベーション事業の強化

(株)東急コミュニティー

(27)

## セグメント別内訳(営業利益)

(百万円)

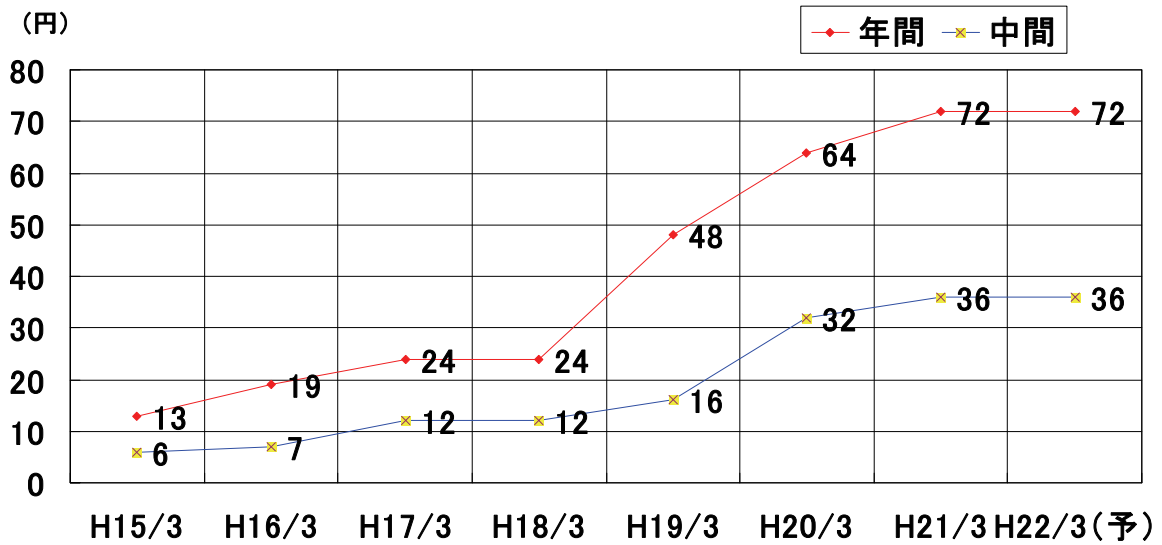
	H22/3期		対前期	
		利益率		利益率
営業利益	7,000	6.1%	675	0.3P
管理業	5,174	6.8%	△103	△0.4P
賃貸業	2,602	13.8%	794	3.4P
工事業	1,082	6.0%	165	0.5P
その他	114	3.5%	△6	△1.1P
消去又は全社	△1,974	-	△174	-

管理業—ビルの解約・減額改定による減  
 賃貸業—増収効果、貸会議室事業の増  
 工事業—増収効果

(株)東急コミュニティー

(28)

# 配当の推移



(29)

## 注意事項



本説明会及び説明会資料の内容に含まれる業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は今後様々な要因によって異なる結果となる可能性があることをご承知おきください。