

平成23年3月期第2四半期 決算説明会



東急コミュニティー

証券コード: 4711

【外部環境】

新築マンション供給

マンション供給は緩やかな回復基調

全国マンション供給戸数

平成21年79,595戸

→平成22年予測86,000戸(+8%)

【全国マンション市場動向

不動産経済研究所H22.2】

オフィスビル市況

オフィス供給増加予測

空室率は改善傾向も平均賃料下落は継続

東京23区内の大規模オフィス供給量

平成18年162万㎡→平成21年84万㎡

→平成23年予測146万㎡

【「オフィスビル供給量調査'10」 森トラストH22.5】

東京(都心5区)の最新オフィスビル市況 平成22年10月

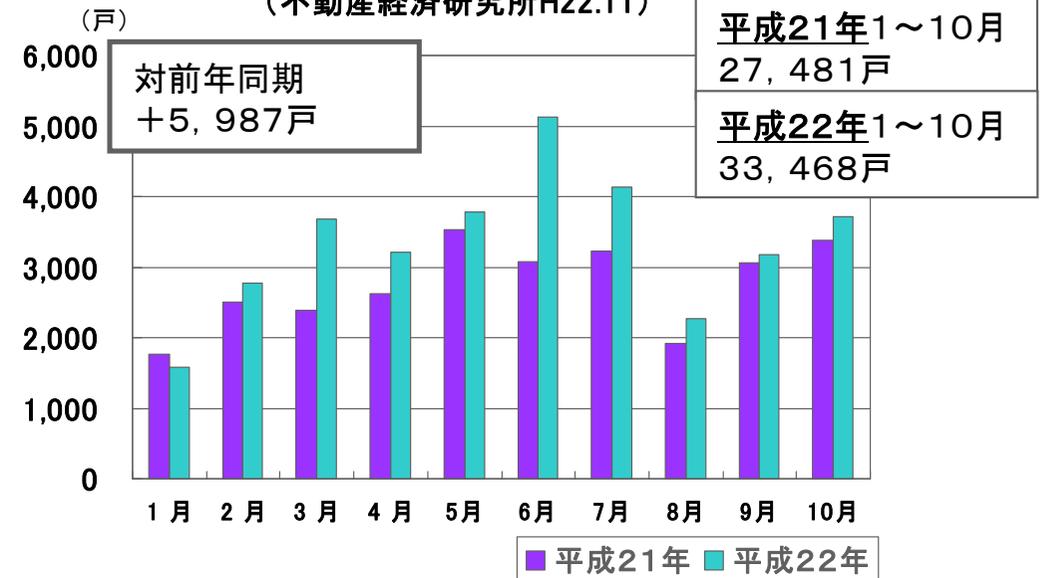
空室率8.85% (対前年同期1.09P上昇)

東京ビジネス地区平均賃料 10月末 17,639円/坪

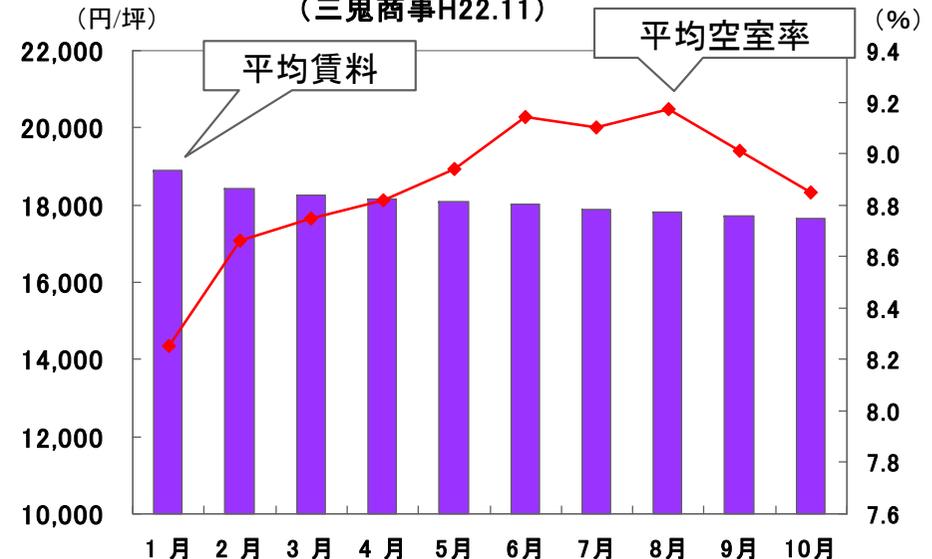
(対前年同期△9.54%)

【東京の最新オフィスビル市況 三鬼商事H22.11】

【参考】首都圏1~10月マンション供給戸数推移
(不動産経済研究所H22.11)



【参考】東京(都心5区)オフィスビル市況
(三鬼商事H22.11)



【平成23年3月期第2四半期決算概要・当期予想】

上期実績

・売上高	544億円	対前年同期	△2億円
・営業利益	34億円		6億円
・四半期純利益	15億円		△1億円

退職給付制度改定損を特別損失として計上(6億円)

通期予想

・売上高	1,156億円	対前期	35億円	対中計	△125億円
・営業利益	74億円	〃	15億円	〃	△10億円
・当期純利益	38億円	〃	4億円	〃	△10億円

【全社課題】

テーマ サービス向上によるストックの拡大

- 【課題】
- ①業務品質・サービスの向上
 - ・クレームの原因分析及び再発防止策策定推進
 - ②共用部工事・営繕の拡大
 - ・計画的な受注サイクルの再構築
 - ③価格競争力の強化
 - ・コストマネジメント
 - 外注費削減年額H23／3期目標 6.3億円
 - ④サービス商品の企画・開発力の強化
 - ・新収納支払システムの展開

【今期稼働物件紹介】

P F I

所在地	物件名	管理開始
東京都	参議院議員会館	7月～
愛知県	名古屋港管理組合本庁舎	9月～



勝どきビュータワー

東急キャピトルタワー



指定管理者

所在地	物件名	戸数	管理開始
兵庫県	神戸市営住宅	15,549戸	4月～
奈良県	奈良県営住宅	1,835戸	4月～
神奈川県	平塚市営住宅	1,631戸	10月～

他 計13件

再開発

所在地	物件名	管理開始
神奈川県	戸塚西口共同ビル【トツカーナ】	4月～
東京都	二子玉川ライズ タワー&レジデンス (1,043戸)	5月～
	バースモール&レジデンス	4月～
	I-a街区 I-b街区	11月～
東京都	東急キャピトルタワー	8月～
東京都	勝どきビュータワー (712戸)	11月～

【来期以降稼働物件紹介】

PFI

【平成23年度】

所在地	物件名	管理開始
広島県	公務員宿舎牛田住宅(第I期) 整備事業	6月～
滋賀県	大津地方合同庁舎整備等事業	10月～

【平成24年度】

大阪府	南千里駅前公共公益施設 整備事業	4月～
静岡県	清水駅東地区文化施設整備及び 維持管理・運営事業	5月～
京都府	京都大学(桂)総合研究棟Ⅲ等 施設整備事業	10月～

【平成25年度】

東京都	気象庁虎ノ門庁舎・ 港区立教育センター整備等事業	10月～
山梨県	山梨県防災新館整備等事業	10月～

指定管理者

【平成23年度】

所在地	物件名	管理開始
神奈川県	愛川ふれあいの村	4月～

再開発

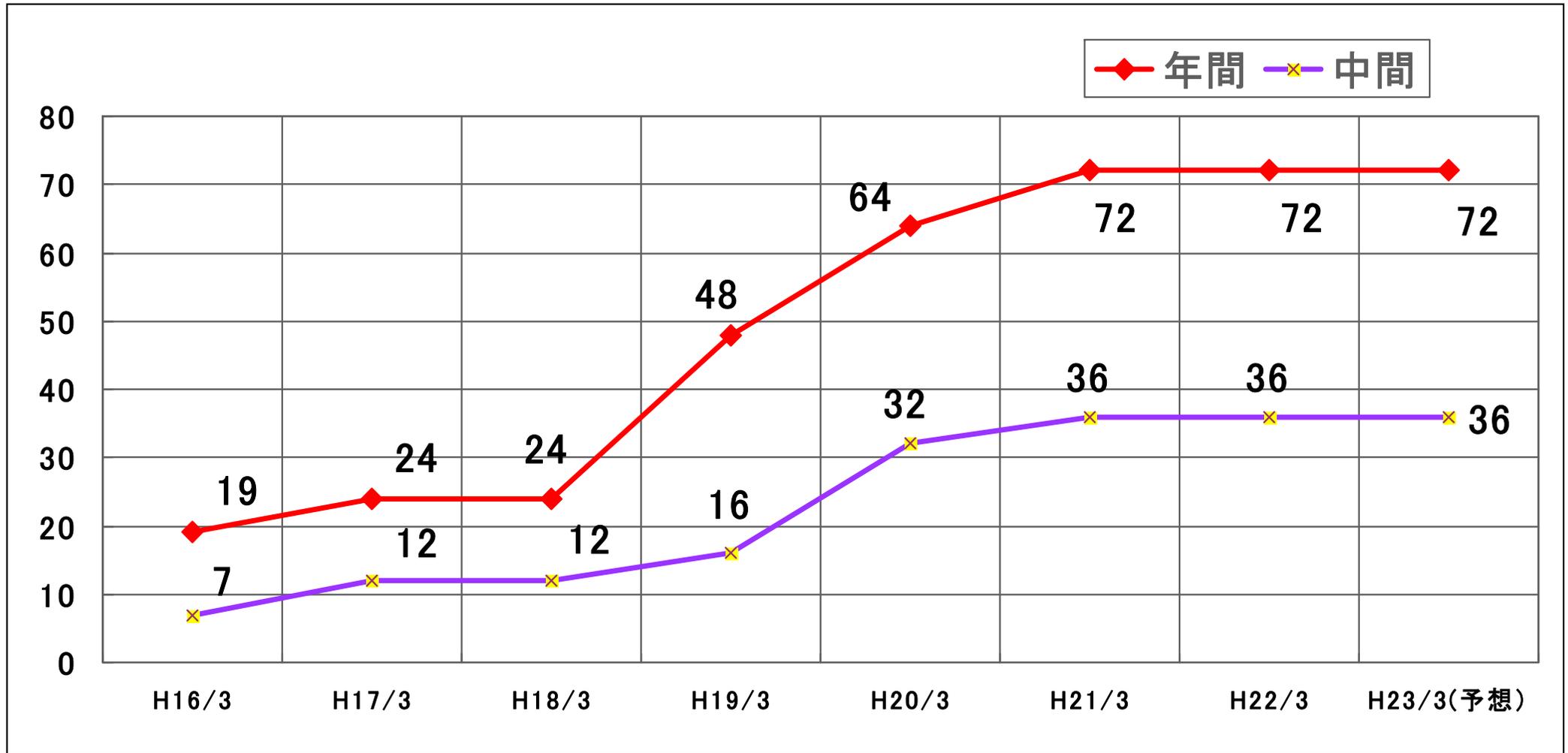
【平成23年度】

所在地	物件名	開業
大阪府	阿倍野A1地区第二種市街地 再開発事業 「あべのマーケットパーク キューズモール」	平成23年 春



「あべのマーケットパーク キューズモール」

【配当の推移】



【損益計算書】

- ◆対前年同期: 工事の受注減も、コストマネジメント効果でカバーし、増益。
- ◆対当初予想: 工事の減収を営業費用の減でカバーし、営業利益は増益。特別損失で退職給付制度改定損を計上。(百万円)

	H23/3期第2四半期決算						連単 倍率
	決算	利益率 (%)	対前年同期	増減率 (%)	対当初予想	増減率 (%)	
売上高	54,399		△189	△0.3	△1,848	△3.3	1.06
管理業	35,881		△1,220	△3.3	66	0.2	
賃貸業	8,999	シフト 13億円	144	1.6	△25	△0.3	
工事業	7,885		469	6.3	△1,971	△20.0	
その他	1,760		417	31.1	88	5.3	
消去	△125		△0	-	△7	-	
営業利益	3,379	6.2	579	20.7	334	11.0	1.06
管理業	3,044	8.5	446	17.2	348	12.9	
賃貸業	1,101	12.2	232	26.7	61	5.9	
工事業	27	0.3	△179	△86.9	△210	△88.6	
その他	132	7.5	70	112.7	91	221.8	
消去・全社	△925	-	10	-	42	-	
経常利益	3,380	6.2	482	16.7	299	9.7	1.05
特別損失	648	-	648	-	648	-	1.00
四半期純利益	1,532	2.8	△113	△6.9	△206	△11.9	1.06

【貸借対照表】

(百万円)

	H22/9末	H22/3末	比較	増減率 (%)
資産の部	64,729	67,826	△3,096	△4.6
流動資産	23,727	27,195	△3,467	△12.8
固定資産	41,002	40,630	371	0.9
有形固定資産	24,318	24,363	△45	△0.2
無形固定資産	2,635	2,840	△205	△7.2
投資その他の資産	14,048	13,426	621	4.6
負債及び純資産の部	64,729	67,826	△3,096	△4.6
流動負債	21,366	23,102	△1,735	△7.5
固定負債	11,581	13,960	△2,378	△17.0
純資産	31,780	30,763	1,017	3.3

【キャッシュフロー計算書】

(百万円)

	H23/3期 第2四半期累計	H22/3期 第2四半期累計
I 営業活動によるキャッシュフロー	△1,303	2,918
II 投資活動によるキャッシュフロー	△980	△407
有形固定資産の取得による支出	△825	△258
無形固定資産の取得による支出	△66	△174
III 財務活動によるキャッシュフロー	△1,102	△1,222
長期借入金の返済による支出	△527	△663
配当金の支払額	△518	△518
現金及び現金同等物の増減額	△3,386	1,288
現金及び現金同等物の四半期末残高	13,173	13,386

【平成23年3月期通期予想】

- ◆対前期:ストック増・工事受注拡大の他、前期発生 of 匿名組合出資金評価損の減により増収増益。
- ◆対予想:賃貸業・工事業は減収となるものの営業利益ベースでは当初予想水準を確保。

(百万円)

	H23/3期通期予想						連単 倍率
	予想	利益率 (%)	対前期	増減率 (%)	対当初予想	増減率 (%)	
売上高	115,640		3,558	3.2	△323	△0.3	1.05
管理業	72,391		△2,423	△3.2	76	0.1	
賃貸業	18,273	シフト 38億円	179	1.0	△185	△1.0	
工事業	20,906		4,743	29.4	△851	△3.9	
その他	4,459		1,204	37.0	770	20.9	
消去	△390		△146	-	△133	-	
営業利益	7,400	6.4	1,499	25.4	-	-	1.04
管理業	6,059	8.4	272	4.7	337	5.9	
賃貸業	2,049	11.2	1,158	129.9	△351	△14.6	
工事業	993	4.8	182	22.5	△13	△1.4	
その他	275	6.2	45	20.0	123	81.4	
消去・全社	△1,977	-	△159	-	△96	-	
経常利益	7,430	6.4	1,431	23.9	20	0.3	1.04
特別損失	720	-	720	-	720	-	
当期純利益	3,830	3.3	368	10.6	△350	△8.4	1.04

セグメント別【管理業】

上期実績

- ◆対前年同期:首都圏営繕工事収入の工事業へのシフトにより減収もコストマネジメントで増益。
- ◆対当初予想:営繕収入の増と費用減により増益。

(百万円) (増減率%)

売上	35,881	対前年同期	△1,220	△3.3
		対当初予想	66	0.2
営業利益	3,044	対前年同期	446	17.2
		対当初予想	348	12.9

首都圏営繕工事収入の管理業から工事業へのシフトによる減。(△13億円)

上期新規稼働実績

マンション管理…25,040戸

(内、指定管理者案件 17,384戸)

ビル管理…55件

(内、指定管理案件 9件)

通期新規稼働予想

マンション管理…33,662戸

ビル管理…100件

通期予想

- ◆対前期:首都圏営繕工事収入の工事業へのシフトによる減収を、ストック増でカバーし増益。
- ◆対当初予想:管理委託費の値下げ要請は依然厳しいが、コストマネジメント効果で増益。

(百万円) (増減率%)

売上	72,391	対前期	△2,423	△3.2
		対当初予想	76	0.1
営業利益	6,059	対前期	272	4.7
		対当初予想	337	5.9

首都圏営繕工事収入の管理業から工事業へのシフトによる減。(△38億円)

管理委託費改定率(仕様変更含)

		改定率	対前期
上期実績	マンション	△1.6%	△0.3P
	ビル	△1.8%	0.4P
通期予想	マンション	△1.6%	0.1P
	ビル	△2.1%	0.7P

【主要課題】

- ・要因分析・課題整理による解約率改善、コストマネジメント継続
- ・顧客満足度の向上、競争優位性の確立を目指した新商品開発、新収納支払システムの展開・拡大

セグメント別【賃貸業】

上期実績

- ◆対前年同期:前期の匿名組合出資金減損の影響もあり増益。
- ◆対当初予想:新規受注減・稼働率の悪化による減収を、費用減等でカバーし、増益。

(百万円) (増減率%)

売上	8,999	対前年同期	144	1.6
		対当初予想	△25	△0.3
営業利益	1,101	対前年同期	232	26.7
		対当初予想	61	5.9

通期予想

- ◆対前期:前期の匿名組合出資金減損の影響、資産取得を含めたストック増により増益。
- ◆対当初予想:賃貸用資産取得の遅れ、匿名組合出資金減損リスクを織り込み減益。

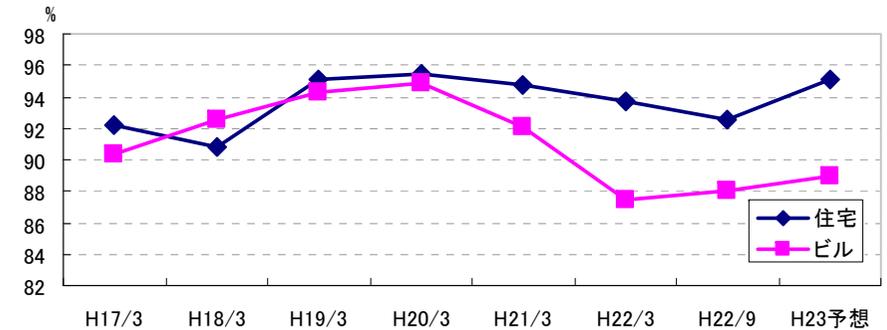
(百万円) (増減率%)

売上	18,273	対前期	179	1.0
		対当初予想	△185	△1.0
営業利益	2,049	対前期	1,158	129.9
		対当初予想	△351	△14.6

借上物件 稼働率(収入ベース)

		稼働率	対前期
上期実績	住宅	92.6%	△1.1P
	ビル	88.0%	0.7P
通期予想	住宅	95.1%	1.4P
	ビル	88.9%	1.5P

借上物件 稼働率推移(収入ベース)



【主要課題】

- ・テナント稼働率の向上への取組み
- ・賃貸業収益基盤強化に向けた賃貸用資産の取得 約70億円

セグメント別【工事業】

上期実績

- ◆対前年同期: 執行体制再編に伴うシフトにより増収も、再編に伴う固定費の負担により減益。
- ◆対当初予想: 共用部工事の減収に伴い減益。

		(百万円) (増減率%)		
売上	7,885	対前年同期	469	6.3
		対当初予想	△1,971	△20.0
営業利益	27	対前年同期	△179	△86.9
		対当初予想	△210	△88.6

首都圏営繕工事収入の管理業から工事業へのシフトによる増。(+13億円)

上期工事完工実績

		(百万円)		
	上期完工実績	対前年同期	対当初予想	
共用部	6,153	416	△1,757	
専有部	1,641	18	△251	

通期予想

- ◆対前期: 執行体制再編に伴う移転費用等イニシャルコストを増収効果で吸収し増益。
- ◆対当初予想: 共用部工事の減収を、コスト削減でカバーしきれず減益。

		(百万円) (増減率%)		
売上	20,906	対前期	4,743	29.4
		対当初予想	△851	△3.9
営業利益	993	対前期	182	22.5
		対当初予想	△13	△1.4

首都圏営繕工事収入の管理業から工事業へのシフトによる増。(+38億円)

通期工事完工予想

		(百万円)		
	通期完工予想	対前期	対当初予想	
共用部	16,981	4,229	△869	
専有部	3,752	488	△38	

【主要課題】

共用部工事・・・首都圏工事執行体制再編による改修提案力強化、受注サイクルの確立

専有部工事・・・システム導入による、顧客管理手法の定着、整備及び資材仕入れルートの整備推進

セグメント別【その他の事業】

上期実績

- ◆対前年同期:リノベーション事業等の増により、増収増益。
- ◆対当初予想:土地建物販売収入の増により、増収増益。

(百万円) (増減率%)

売上	1,760	対前年同期	417	31.1
		対当初予想	88	5.3
営業利益	132	対前年同期	70	112.7
		対当初予想	91	221.8

通期予想

- ◆対前期:リノベーション事業等の増により、増収増益。
- ◆対当初予想:リノベーション事業等の増により、増収増益。

(百万円) (増減率%)

売上	4,459	対前期	1,204	37.0
		対当初予想	770	20.9
営業利益	275	対前期	45	20.0
		対当初予想	123	81.4

リノベーション事業

(百万円)

	販売戸数	売上
上期実績	22戸	557
対前年同期	12戸	330
通期予想	66戸	1,925
対前期	29戸	1,016

【その他の事業の主な内容】

- リノベーション事業
- 仲介・土地建物販売等
- オフィスサービス事業
- エネルギープラント事業
- ホテル運営

など

【主要課題】

- ・リノベーション事業の管理外物件取得ルート強化・確立

【物件ストック状況】

マンション・住宅－（戸） ビル－（件）



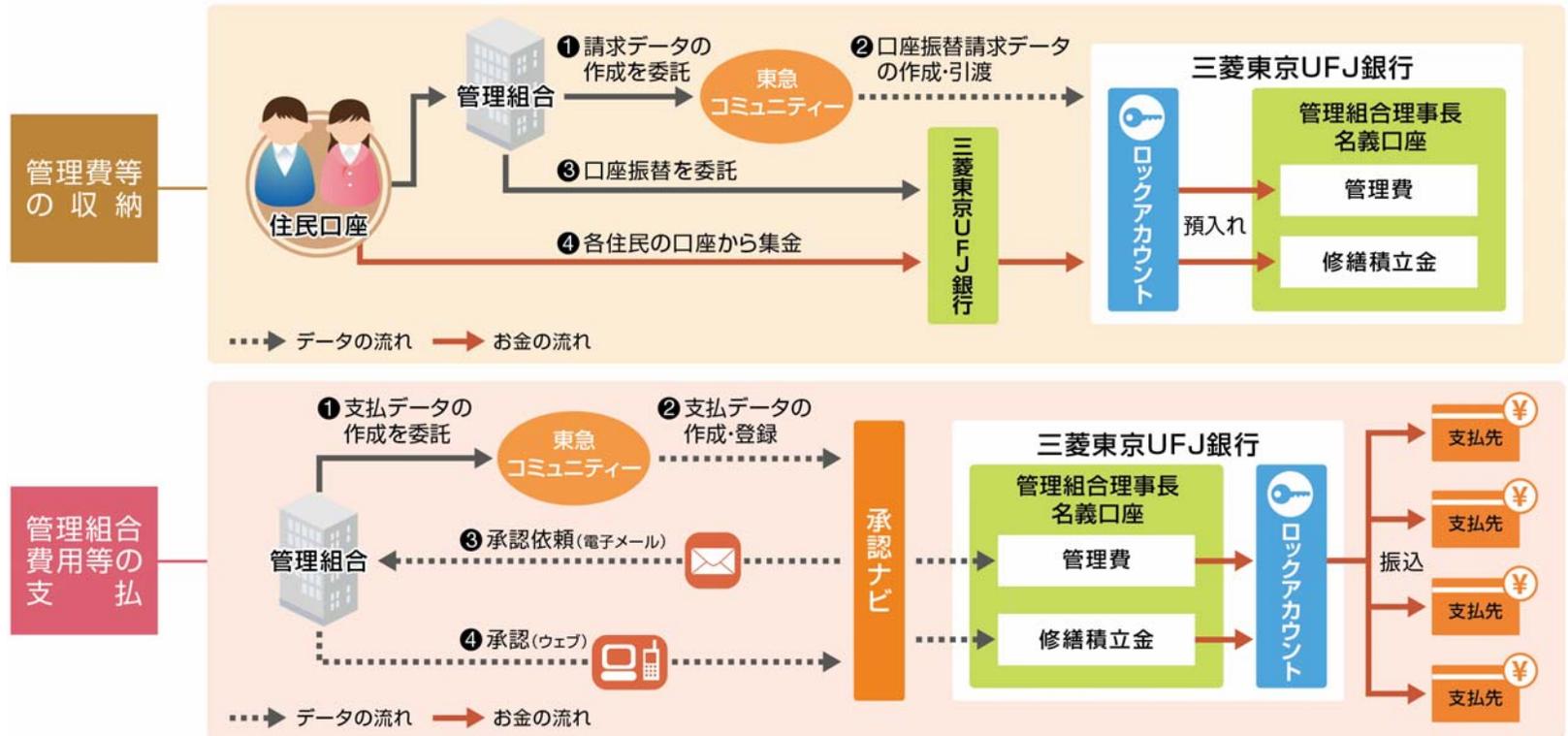
		H22/9末	H22/3末	半期 増減	H23/3末 予想	通期 増減
管理	①マンション管理	392,184	373,250	18,934	398,416	25,166
	総合	299,376	296,828	2,548	302,050	5,222
	施設 (内、指定管理者)	92,808 (31,264)	76,422 (16,405)	16,386 (14,859)	96,366 (32,895)	19,944 (16,490)
	②ビル/その他	1,221	1,181	40	1,236	55
賃貸	③賃貸住宅	13,042	13,019	23	13,158	139
	借上	4,367	4,349	18	4,434	85
	代理	8,298	8,294	4	8,347	53
	自社保有	377	376	1	377	1
	④賃貸ビル	152	147	5	155	8
	借上	63	61	2	62	1
	代理	69	66	3	71	5
	自社保有	20	20	－	22	2
PM	⑤住宅	9,139	8,784	355	9,565	781
	⑥ビル/その他	92	97	△5	82	△15

新収納支払システム<住む~ず>

◆三菱東京UFJ銀行協力のもと、現金や通帳を介さずウェブ上で管理組合資金の出し入れを行うシステムを開発。
平成22年8月より、既存の管理組合・新規デベロッパーに提案開始。

【システムのポイント】

- 「安全性」の確保
- 「利便性」の向上
- 「透明性」の向上



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。