

平成23年3月期 決算説明会



東急コミュニティー

証券コード:4711

【中期経営計画(H20~H22)の総括 その①】

【平成23年3月期 決算】

売上高 1,132億円 (対中計 △150億円 対予想 △24億円)
 営業利益 74億円 (対中計 △10億円 対予想+0.2億円)

	H20/3決算	H23/3決算 (億円)	
			対中計
売上高	1,064	1,132	△ 150
管理業	735	730	△ 138
賃貸業	162	180	△ 20
工事業	149	188	11
その他	22	37	△ 0
消去・全社	△ 3	△ 3	△ 3
営業利益	65	74	△ 10
利益率	6.1%	6.6%	0.0p
管理業	58	65	△ 7
賃貸業	19	19	△ 2
工事業	7	7	△ 4
その他	2	3	2
消去・全社	△ 21	△ 19	1

主な要因

【管理業】

- ・主にビル管理業の減益
リーマンショックによるオフィスビル市況悪化の影響で、解約・減額改定が増加

【工事業】

- ・専有部工事の受注減

※H23/3期実施、首都圏共用部工事執行体制再編に伴う、営繕工事収入の管理業から工事業へのセグメントシフトによる額。

【中期経営計画(H20～H22)の総括 その②】

【公的案件の受注拡大】

指定管理者

○実績： 51件(売上年額 約33億円)

PFI事業

○実績： 16件(売上年額 約14億円)

※稼働予定含む

港区営住宅等(指定管理者)



参議院議員会館(PFI事業)



【ストック拡大に向けたM&A】

平成22年12月に第一ビルサービス株式会社を取得



第一ビルサービス(株)管理物件(広尾ガーデンヒルズ第一マンションズ)

第一ビルサービス株式会社

○所在地：東京都品川区西五反田

○主な事業内容：清掃業務・設備保守業務・
施設警備業務

○資本金：1,000万円

○売上規模：約12億円

○管理物件数：マンション施設管理 3,310戸
ビル管理 53件

(平成23年3月31日現在)

【平成23年3月期の主な稼働物件紹介】



PFI事業

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

東急キャピトルタワー



二子玉川ライズ(ショッピングセンター・オフィス)

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14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 住宅棟 (1,043戸) ショッピングセンター、オフィス	5月 平成23年 3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 (758戸)	11月

【平成24年3月期 目標】

売上高 1,200億円 営業利益 80億円

重点課題

○業務品質向上によるストックの拡大

- ・業界トップクラスの契約継続力
（クレーム対応強化：30分・2時間・1週間ルールの推進）
- ・リプレイス物件受注強化

○提案力強化による顧客満足の上

- ・お客様ニーズの変化を捉えた商品・サービスの見直し
- ・改修、環境に対する技術提案力の強化

○事業領域の拡大

- ・貸会議室事業、リノベーション事業、エネルギーサービス事業

【平成24年3月期の主な稼働予定物件の紹介】

指定管理者

【住宅】

所在地	物件名	戸数	管理開始
兵庫県	尼崎市営住宅 (北部地域)	4, 484戸	4月
東京都	板橋区営住宅	469戸	4月

【その他施設】

所在地	物件名	管理開始
静岡県	小笠山総合運動公園 (エコパ)	4月
神奈川県	川崎市国際交流センター	4月
神奈川県	神奈川県立愛川ふれあいの村	4月



小笠山総合運動公園(エコパ)

他 計15件

PFI事業

所在地	物件名	管理開始
広島県	公務員宿舎牛田住宅	6月
滋賀県	大津地方合同庁舎	10月

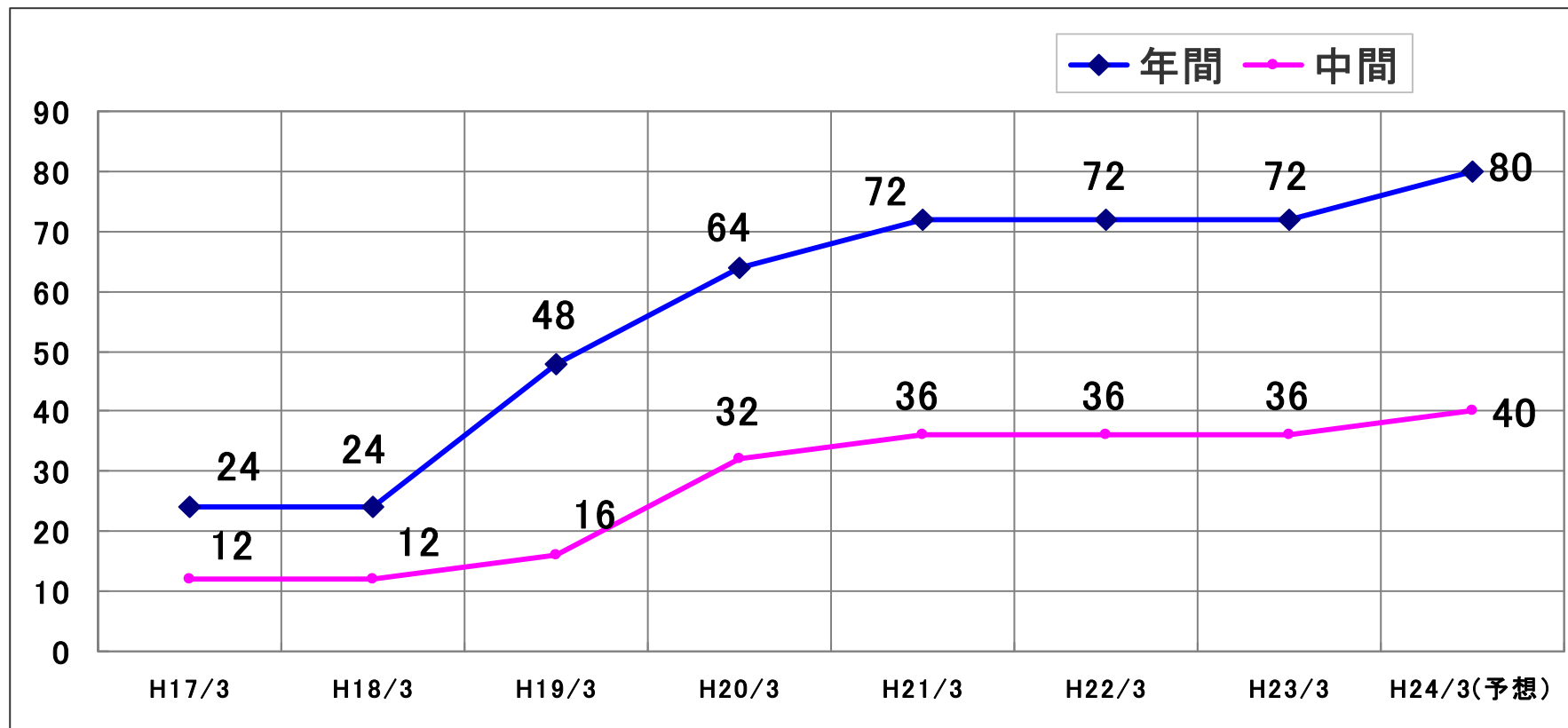
再開発

所在地	物件名	管理開始
大阪府	あべのキューズタウン	4月



あべのキューズタウン

【配当の推移】



【平成23年3月期損益】



◆対前期:ストック増による増収及び前年計上の匿名組合出資金評価損の減により営業利益25.7%増。

◆対予想:工事業の減収を管理業の増収効果及び、コストマネジメントでカバーし、増益。

(百万円)

	H23/3期						連単 倍率
	決算	利益率 (%)	対前期	増減率 (%)	対予想	増減率 (%)	
売上高	113,232	-	1,151	1.0	△2,407	△2.1	1.06
販売費及び 一般管理費	6,622	-	517	8.5	△146	△2.2	-
営業利益	7,417	6.6	1,517	25.7	17	0.2	1.05
経常利益	7,453	6.6	1,454	24.3	23	0.3	1.05
特別損失	738	-	738	-	18	2.5	-
当期純利益	3,898	3.4	436	12.6	68	1.8	1.06

【貸借対照表】

(百万円)

	H23/3末	H22/3末	比較	増減率 (%)
資産の部	68,681	67,826	855	1.3
流動資産	28,646	27,195	1,451	5.3
固定資産	40,034	40,630	△596	△1.5
有形固定資産	24,242	24,363	△121	△0.5
無形固定資産	2,753	2,840	△87	△3.1
投資その他の資産	13,038	13,426	△387	△2.9
負債及び純資産の部	68,681	67,826	855	1.3
流動負債	22,353	23,102	△748	△3.2
固定負債	12,724	13,960	△1,235	△8.9
純資産	33,603	30,763	2,839	9.2

【キャッシュフロー計算書】

(百万円)

	H23/3期	H22/3期
I 営業活動によるキャッシュフロー	4,522	7,845
II 投資活動によるキャッシュフロー	△1,597	△1,046
有形固定資産の取得による支出	△1,152	△1,246
無形固定資産の取得による支出	△150	△249
III 財務活動によるキャッシュフロー	△1,210	△2,337
配当金の支払額	△1,036	△1,037
現金及び現金同等物の増減額	1,713	4,461
現金及び現金同等物の期末残高	18,273	16,560

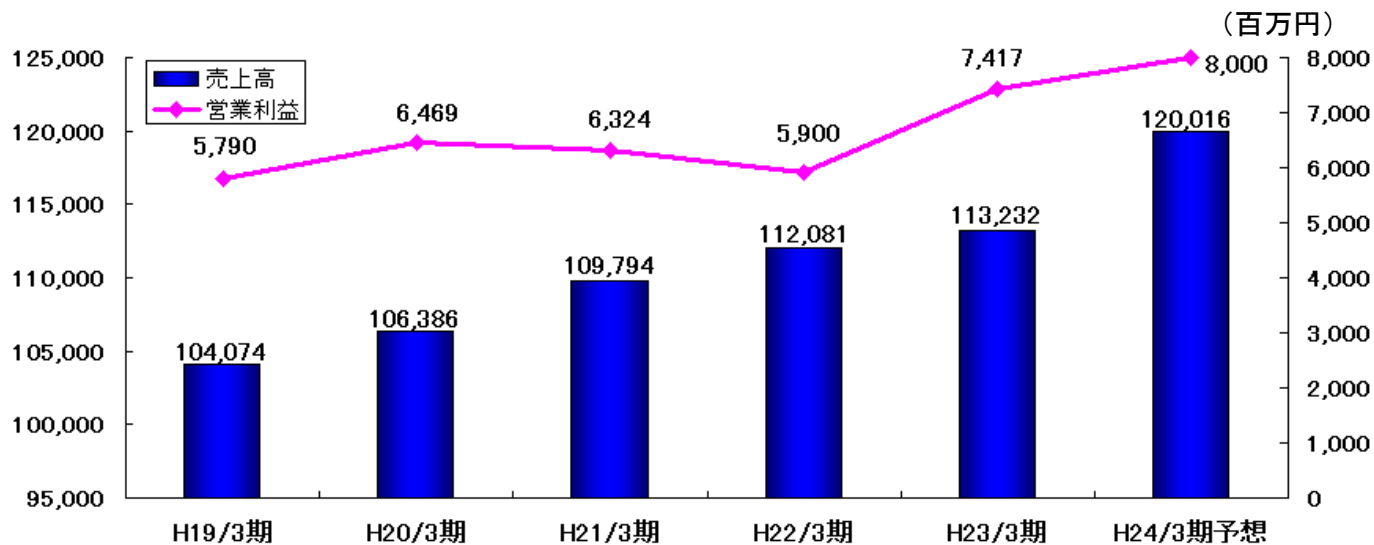
【平成24年3月期通期予想】

◆業務品質向上によるストックの拡大、工事業の受注拡大で増収増益。

(百万円)



	H24/3期				連単 倍率
	予 想	利益率 (%)	対前期	増減率 (%)	
売上高	120,016	-	6,783	6.0	1.07
販売費及び 一般管理費	7,103	-	480	7.3	-
営業利益	8,000	6.7	582	7.9	1.07
経常利益	8,071	6.7	617	8.3	1.06
特別損失	75	-	△663	△89.8	-
当期純利益	4,570	3.8	671	17.2	1.06



セグメント別【管理業】



実績

- ◆対前期: 首都圏営繕工事シフトによる減収も、コストマネジメント効果により増益。
- ◆対予想: 営繕の増及び内部コスト削減により増収増益。

		(百万円) (増減率%)		
売上	73,010	対前期	△1,803	△2.4
		対予想	619	0.9
営業利益	6,500	対前期	712	12.3
		対予想	440	7.3

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。(売上△30億円)

予想

- ◆前期導入の大型物件通期稼働により増収も、地方支店の営繕工事のシフト及び業務品質向上への取り組みによるコスト増により減益。

		(百万円) (増減率%)		
売上	74,750	対前期	1,739	2.4
営業利益	6,366	対前期	△133	△2.1

地方支店営繕工事収入の管理業から工事業へのシフトによる減。(売上△14億円)

【平成23年3月期実績】

○管理委託費改定率(仕様変更含)

マンション △1.9%(対前期 △0.2P)
ビル △2.0%(対前期 0.8P)

○新規稼働実績

マンション管理...37,305戸
(内、指定管理者 19,015戸)
ビル管理...176件
(内、指定管理者案件 11件)

【平成24年3月期予想】

○管理委託費改定率(仕様変更含)

マンション △0.9%(対前期 1.0P)
ビル △2.0%(対前期 0.0P)

○新規稼働予想

マンション管理...14,320戸
(内、指定管理者 4,953戸)
ビル管理...102件

【主要課題】

- ・業務品質向上によるストックの拡大(提案力強化、マネジメント体制強化など組織の見直し)
- ・価格競争力の推進とサービスメニューの拡充(新商品の開発)

セグメント別【賃貸業】



実績

- ◆対前期:賃料水準の下落による減収も前年計上の匿名組合出資金評価損の減により増益。
- ◆対予想:収益用資産の未取得、出資関連損失などにより減収減益。

(百万円) (増減率%)

売上	18,004	対前期	△89	△0.5
		対予想	△268	△1.5
営業利益	1,899	対前期	1,007	113.1
		対予想	△150	△7.3

借上物件稼働率(収入ベース)

	H23/3実績	H24/3予想
住宅	94.0%	96.0%
ビル	88.8%	91.6%

予想

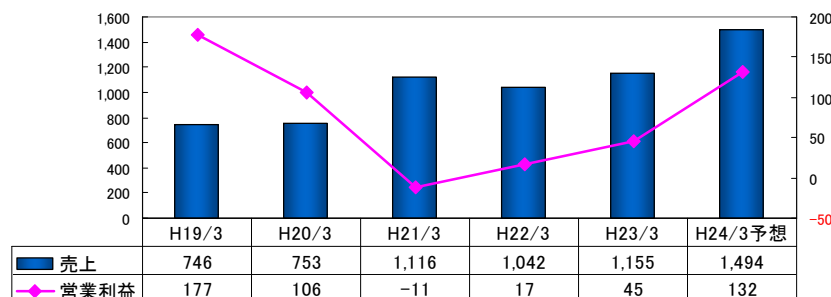
- ◆ストック増及び貸会議室事業の新規出店効果、前年計上の匿名組合出資金評価損の減により増収増益。

(百万円) (増減率%)

売上	18,652	対前期	648	3.6
営業利益	2,266	対前期	367	19.4

貸会議室事業 (株)TCフォーラム

(百万円)



【開業時期】(H20/3)名古屋1、東京2 (H21/3)横浜1
(H23/3)東京1、(H24/3)東京2 予定

【主要課題】

- ・計画的、戦略的なリーシング活動の展開による、テナント稼働率の向上への取り組み
- ・新規物件受注による収益確保(新規クライアント開拓)
- ・貸会議室事業の拡大(株式会社TCフォーラム)

セグメント別【工事業】



実績

- ◆対前期：執行体制再編に伴うシフトによる増収も固定費の負担増により減益。
- ◆対予想：受注減・震災による完工遅れによる減収見合いで減益。

				(百万円)	(増減率%)
売上	18,846	対前期	2,683	16.6	
		対予想	△2,060	△9.9	
営業利益	683	対前期	△127	△15.8	
		対予想	△310	△31.2	

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。(売上+30億円)

予想

- ◆地方支店の営繕工事収入のシフト及び共用部工事・専有部工事の増により増収増益。

				(百万円)	(増減率%)
売上	22,244	対前期	3,397	18.0	
営業利益	1,006	対前期	323	47.4	

地方支店営繕工事収入の管理業から工事業へのシフトによる増。(売上+14億円)

工事完工実績

(百万円)

	完工実績	対前期	対予想
共用部	15,413	2,661	△1,568
専有部	3,226	△37	△525

工事完工予想

(百万円)

	完工予想	対前期
共用部	18,185	2,772
専有部	3,936	709

【主要課題】

- ・共用部工事…建物診断・長期修繕計画に基づいた物件別の3カ年改修マスタープランの整備・定着
- ・専有部工事…管理会社の強みを活かした受注戦略の策定、共用部工事との一体提案による拡大

セグメント別【その他】



実績

- ◆対前期:リノベーション事業の増により増収増益。
- ◆対予想:リノベーション事業の未達により減収減益。

		(百万円)		(増減率%)
売上	3,726	対前期	472	14.5
		対予想	△732	△16.4
営業利益	268	対前期	38	16.9
		対予想	△7	△2.6

予想

- ◆リノベーション事業の拡大により増収増益。

		(百万円)		(増減率%)
売上	4,717	対前期	991	26.6
営業利益	374	対前期	106	39.5

リノベーション事業

(百万円)

	販売戸数	売上
H23/3実績	44戸	1,179
対前期	7戸	271
H24/3予想	84戸	2,280
対前期	40戸	1,100

【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
- エネルギーサービス事業
- ホテル運営

など

【主要課題】

- ・リノベーション事業、エネルギーサービス事業の積極的な拡大

【物件ストック状況】

		H23/3末	対22/3末 (通期増減)	H24/3末 予想	対23/3末 (通期増減)
管理	①マンション (戸)	400,876	27,626	413,509	12,633
	総合	301,633	4,805	307,093	5,460
	施設	99,243	22,821	106,416	7,173
	(内、指定管理者)	(32,895)	(16,490)	(37,848)	(4,953)
	②ビル/その他 (件)	1,303	122	1,384	81
賃貸	③住宅 (戸)	13,101	82	13,775	674
	借上	4,378	29	4,709	331
	代理	8,345	51	8,598	253
	自社保有	378	2	468	90
	④ビル (件)	153	6	160	7
	借上	64	3	68	4
	代理	69	3	71	2
	自社保有	20	-	21	1
	PM	⑤住宅 (戸)	9,282	498	9,494
	⑥ビル/その他 (件)	111	14	104	△7

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。