

【第一部】  
平成24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

# 【平成24年3月期第2四半期累計損益】



- ◆対前年同期: 大型物件の新規稼働効果による増収も、匿名組合出資分配金の減及びリノベーション事業の採算性低下により減益。
- ◆対当初予想: 工事業の引渡しの下期への遅れ、リノベーション事業の減による減収見合い、及び管理業への震災影響による減で減益。

(百万円)

	累計決算	利益率 (%)	対前年 同期	増減率 (%)	対当初 予想	増減率 (%)	連単 倍率
売上高	56,022	-	1,622	3.0	△831	△1.5	1.07
販売費及び 一般管理費	3,369	-	113	3.5	3	0.1	-
営業利益	3,227	5.8	△152	△4.5	△306	△8.7	1.05
経常利益	3,314	5.9	△65	△1.9	△286	△8.0	1.04
特別損失	-	-	△648	-	△75	-	-
四半期純利益	1,873	3.3	341	22.3	△126	△6.3	1.03

# 【貸借対照表】

(百万円)

	H23/9末	H23/3末	比較	増減率 (%)
<b>資産の部</b>	68,977	68,681	296	0.4
流動資産	29,360	28,646	713	2.5
固定資産	39,617	40,034	△416	△1.0
有形固定資産	23,876	24,242	△365	△1.5
無形固定資産	2,623	2,753	△130	△4.7
投資その他の資産	13,117	13,038	78	0.6
<b>負債及び純資産の部</b>	68,977	68,681	296	0.4
流動負債	21,541	22,353	△811	△3.6
固定負債	12,487	12,724	△237	△1.9
純資産	34,948	33,603	1,345	4.0

【自己資本比率】

50.5%

(対前期末+1.8P)

# 【キャッシュフロー計算書】

(百万円)

	当第2四半期 累計期間	前第2四半期 累計期間
I 営業活動によるキャッシュフロー	1,774	△1,303
II 投資活動によるキャッシュフロー	△512	△980
有形固定資産の取得による支出	△405	△825
無形固定資産の取得による支出	△100	△66
III 財務活動によるキャッシュフロー	△572	△1,102
配当金の支払額	△518	△518
現金及び現金同等物の増減額	688	△3,386
現金及び現金同等物の当第2四半期末残高	18,962	13,173

# 【平成24年3月期通期予想】

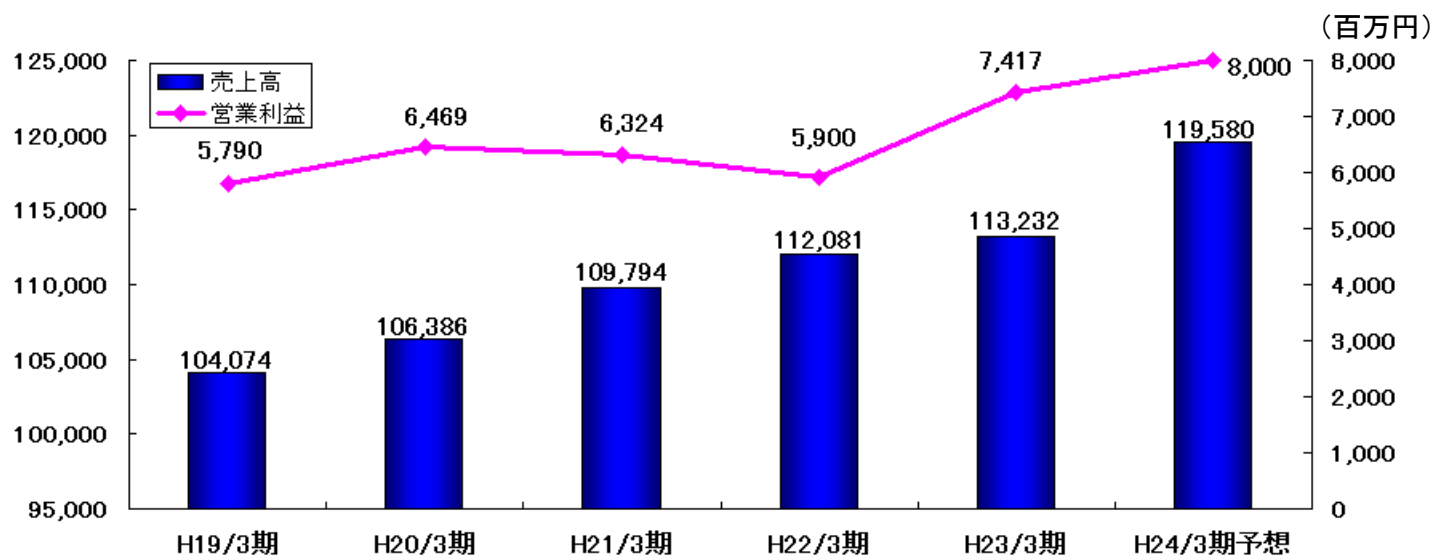
◆対前期:大型物件の新規稼働効果及び共用部工事の増により、増収増益。

◆対当初予想:管理業、賃貸業の減により減収も、共用部工事の受注拡大と間接コスト削減により、営業利益、当期純利益は当初と同水準。



(百万円) 未来価値創造の  
ベストパートナー

	予想	利益率 (%)	対前期	増減率 (%)	対当初 予想	増減率 (%)	連単 倍率
売上高	119,580	-	6,347	5.6	△436	△0.4	1.07
販売費及び 一般管理費	6,935	-	312	4.7	△168	△2.4	-
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】



## 上期実績

- ◆対前年同期:大型物件の新規稼働効果により増収増益。
- ◆対当初予想:営繕工事等ビル管理収入の増も、震災影響による手当の増等で減益。

		(百万円)		(増減率%)
売上	37,091	対前年同期	1,210	3.4
		対当初予想	50	0.1
営業利益	3,138	対前年同期	93	3.1
		対当初予想	△139	△4.3

工事業セグメントへのシフトによる減。(売上△5億円)

## 通期予想

- ◆対前期:前期導入の新規大型物件通期稼働により増収も、営繕収入の工事業セグメントへのシフト及び、業務品質向上の取組みによる人件費等コスト増で減益。
- ◆対当初予想:減額改定、解約により減収減益。

		(百万円)		(増減率%)
売上	74,230	対前期	1,219	1.7
		対当初予想	△520	△0.7
営業利益	6,274	対前期	△225	△3.5
		対当初予想	△92	△1.4

工事業セグメントへのシフトによる減。(売上△15億円)

### 【上期実績】

#### ○管理委託費改定率(仕様変更含)

マンション	△1.6%	(対前年同期)	0.0P
		(対当初予想)	△0.7P
ビル	△1.3%	(対前年同期)	0.5P
		(対当初予想)	△0.8P

#### ○新規稼働実績

マンション管理・・・12,599戸(内、指定管理者 4,954戸)  
ビル管理・・・106件

### 【通期予想】

#### ○管理委託費改定率(仕様変更含)

マンション	△2.0%	(対前期)	△0.1P
		(対当初予想)	△1.1P
ビル	△1.4%	(対前期)	0.6P
		(対当初予想)	0.6P

#### ○新規稼働予想

マンション管理・・・21,292戸(内、指定管理者 4,954戸)  
ビル管理・・・129件

### 【平成24年3月期通期稼働効果の大型物件】

- 参議院議員会館[H22.7]
- 東急キャピトルタワー[H22.8]
- 勝どきピュータータワー(758戸)[H22.11]
- 二子玉川ライズ ショッピングセンター・オフィス[H23.3]
- あべのキューズタウン[H23.4]

### 【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(理事長向けセミナーの定期開催)

# セグメント別【賃貸業】

## 上期実績

- ◆対前年同期:借上の減及び匿名組合出資分配金の減により減収減益。
- ◆対当初予想:借上住宅の稼働減により減収減益。

		(百万円)		(増減率%)
売上	8,852	対前年同期	△147	△1.6
		対当初予想	△124	△1.4
営業利益	952	対前年同期	△148	△13.5
		対当初予想	△9	△1.0

## 通期予想

- ◆対前期:貸会議室の新規出店効果により増収、増収見合い及び匿名組合出資金評価損の減により増益。
- ◆対当初予想:借上の新規稼働減及び稼働率悪化により、減収減益。

		(百万円)		(増減率%)
売上	18,173	対前期	169	0.9
		対当初予想	△478	△2.6
営業利益	2,224	対前期	325	17.1
		対当初予想	△42	△1.9

## 【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「東京地区2店舗開業」(株式会社TCフォーラム)

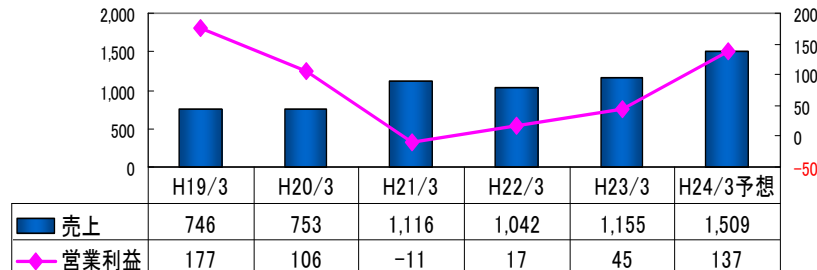


## 借上物件稼働率(収入ベース)

	H23/9末	H24/3末予想
住宅	93.8%	95.3%
ビル	90.7%	92.0%

## 貸会議室事業 (株)TCフォーラム

(百万円)



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

# セグメント別【工事業】

## 上期実績

- ◆対前年同期: 地方支店営繕収入の管理業セグメントからのシフト及び共用部、専有部の増により増収増益。
- ◆対当初予想: 共用部工事の引き渡し時期遅れ、専有部の受注減により減収減益。

		(百万円)		(増減率%)	
売上	8,522	対前年同期	637	8.1	
		対当初予想	△486	△5.4	
営業利益	71	対前年同期	44	165.1	
		対当初予想	△75	△51.4	

管理業セグメントからのシフトによる増。(売上+5億円)

## 通期予想

- ◆対前期: 地方支店営繕収入の管理業セグメントからのシフト及び共用部、専有部の増を見込み増収増益。
- ◆対当初予想: 共用部工事の増により増収増益。

		(百万円)		(増減率%)	
売上	22,809	対前期	3,963	21.0	
		対当初予想	565	2.5	
営業利益	1,043	対前期	360	52.7	
		対当初予想	36	3.6	

管理業セグメントからのシフトによる増。(売上+15億円)



## 上期工事完工実績

(百万円)			
	実績	対前年同期	対当初予想
共用部	6,814	578	△335
専有部	1,707	58	△150

## 通期工事完工予想

(百万円)			
	予想	対前期	対当初予想
共用部	18,834	3,224	532
専有部	3,975	738	33

### 【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定着による受注拡大
- ・専有部工事…管理会社の強みを活かした受注戦略策定による受注拡大



# セグメント別【その他】



## 上期実績

- ◆対前年同期:リノベーション事業の採算性低下により減益。
- ◆対当初予想:リノベーション事業販売戸数の減により減収減益。

		(百万円)		(増減率%)
売上	1,700	対前年同期	△59	△3.4
		対当初予想	△276	△14.0
営業利益	54	対前年同期	△78	△58.9
		対当初予想	△68	△55.7

## リノベーション事業

(百万円)

	販売戸数	売上
上期実績	18戸	651
対前年同期	△4戸	93
通期予想	75戸	2,302
対前期	31戸	1,122

## 通期予想

- ◆対前期:リノベーション事業の拡大により増収増益。
- ◆対当初予想:リノベーション事業の採算性低下により減益。

		(百万円)		(増減率%)
売上	4,757	対前期	1,031	27.7
		対当初予想	40	0.9
営業利益	334	対前期	65	24.6
		対当初予想	△40	△10.7

### 【その他の事業の主な内容】

- リノベーション事業
- エネルギーサービス事業
- 土地建物売買仲介等
- ホテル運営

など

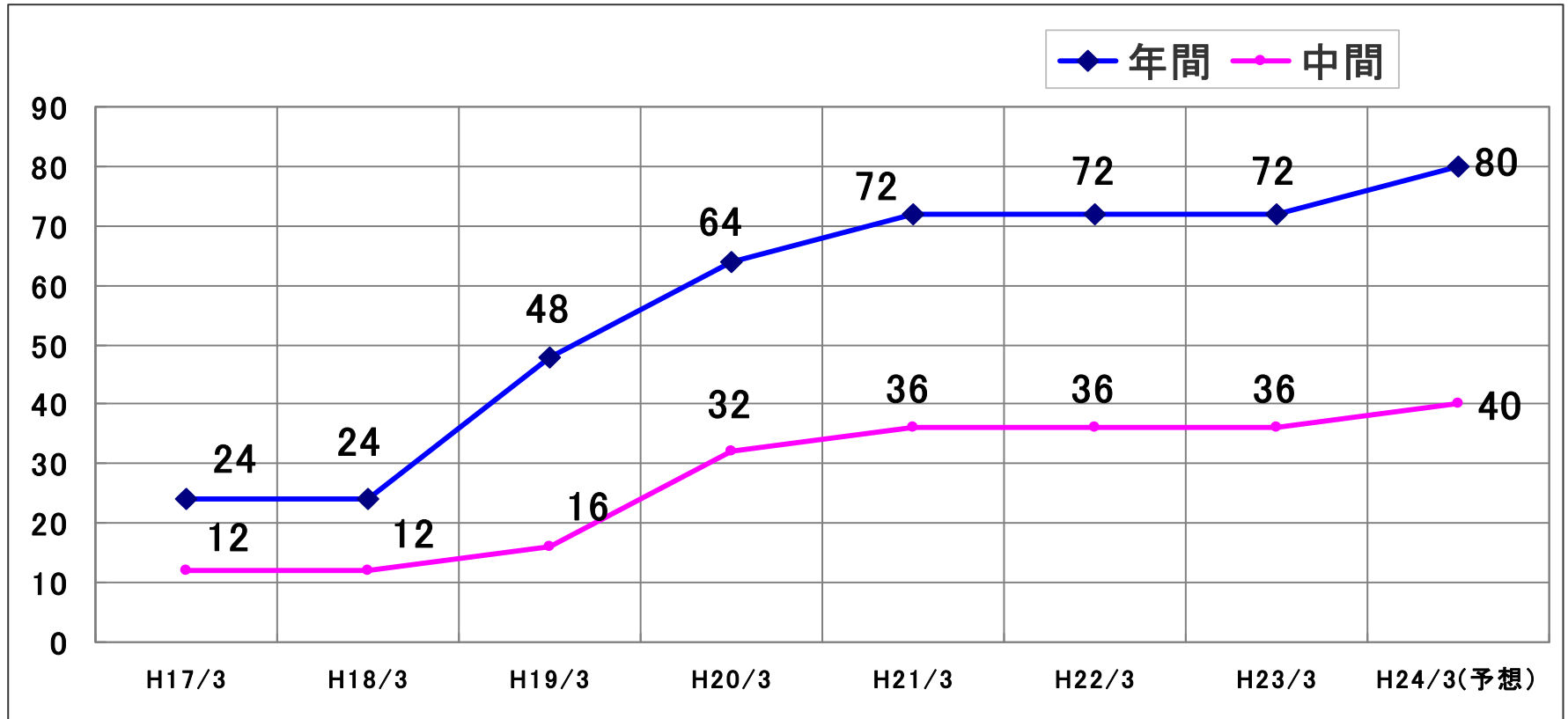
### 【主要課題】

- ・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】

		H23/9末	対23/3末 (半期増減)	H24/3末 予想	対23/3末 (通期増減)
管理	①マンション (戸)	409,281	8,405	415,752	14,876
	総合	302,653	1,020	307,521	5,888
	施設	106,628	7,385	108,231	8,988
	(内、指定管理者)	(37,849)	(4,954)	(37,849)	(4,954)
	②ビル/その他 (件)	1,360	57	1,370	67
賃貸	③住宅 (戸)	13,065	△36	13,518	417
	借上	4,422	44	4,686	308
	代理	8,265	△80	8,364	19
	自社保有	378	—	468	90
	④ビル (件)	151	△2	154	1
	借上	65	1	65	1
	代理	65	△4	68	△1
	自社保有	21	1	21	1
	PM	⑤住宅 (戸)	7,583	△1,699	7,411
⑥ビル/その他 (件)		130	19	130	19

# 【配当の推移】



【第二部】

# 中期経営計画

TOKYU COMMUNITY WAY

EVOLUTION 2013 ～上質の追求～

平成23年度～平成25年度(3年間)



**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】

## 【平成23年3月期 決算】

売上高	1,132億円	(対中計 Δ150億円)
営業利益	74億円	(対中計 Δ10億円)

	H20/3決算	H23/3決算 (億円)	
			対中計
売上高	1,064	1,132	Δ150
管理業	735	730	Δ138
賃貸業	162	180	Δ20
工事業	149	188	11
その他	22	37	Δ0
消去・全社	Δ3	Δ3	Δ3
営業利益	65	74	Δ10
利益率	6.1%	6.6%	0.0p
管理業	58	65	Δ7
賃貸業	19	19	Δ2
工事業	7	7	Δ4
その他	2	3	2
消去・全社	Δ21	Δ19	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。

# 事業環境認識

## 震災影響について

震災の影響は、初年度約2億円(営業利益)の減益要素となるが、管理物件への直接被害は一部に留まり、第2年度以降への影響は限定的の見通し

## マンションライフサポート事業(マンション管理)

- 《事業環境》
- ・新築供給減により市場の成長は鈍化、ストック維持が各社の課題に
  - ・新築供給減により、リプレース市場は価格競争が激化
  - ・震災の影響により、防災・省エネ・節電意識の高まりが顕著
- 《当社現状》
- ・解約の高止まりにより、ストック増加戸数が減少

**顧客維持力向上のための品質強化・価格競争力強化が課題**

## ビルマネジメント事業(ビル管理)

- 《事業環境》
- ・PFI事業の対象施設拡大等、国、地方自治体案件が活発化
  - ・ビルメンテナンス業の市場価格は低値で推移
- 《当社現状》
- ・大型商業施設の稼働が続く一方で、厳しい価格競争が継続

**PFI・商業施設等の営業強化および収益力・競争力強化に向けた**

**要員の効率配置等が課題**

# 事業環境認識

## 資産マネジメント事業(賃貸業)

- 《事業環境》 ・震災による影響もあり、空室率、賃料動向は弱含みで推移  
・ファンド物件のリプレースが活発で、PMフィーは下落
- 《当社現状》 ・震災後の市況悪化に伴う稼働率の低下による収益悪化

**市況への適切な対応による稼働率の維持向上、新規物件の受注拡大が課題**

## リニューアル事業(工事業)

- 《事業環境》 ・震災による計画修繕の見直しに伴う工事延期が多く発生  
・ストックの経年劣化により成長が見込まれる一方、様々なプレーヤーの参入により競争が激化  
・管理組合による修繕工事の先延ばし要望、工事予算縮小傾向の継続の一方で、長寿命化・資産価値向上への質の高い改修提案のニーズは強い
- 《当社現状》 ・着実な進化を続けており、さらなる事業拡大に向けた体制整備を実施

**市場成長に向け、提案力向上・受注力強化による事業拡大が課題**

# 基本方針

“お客さまから選ばれ続けるために”

お客さまのニーズや社会の要請に応えられる商品・サービスをタイムリーにかつ品質に見合う価格で提供できる企業へと進化する。

## 事業戦略

**事業規模の拡大**  
による収益力強化

品質向上・価格競争力強化・受注拡大

商品・サービスの高付加価値化による  
**顧客満足の上**

商品・サービスの見直し・開発

**周辺事業の取組み強化**  
による事業領域の拡大

リノベーション・貸会議室  
・エネルギーサービス

CSRの推進による  
**企業価値向上**

リスク管理・コンプライアンス・環境対策等



# 損益目標

## H25年度目標 営業利益92億円(対H22+24%)

(金額単位:億円)

	H22		H23		H24		H25		対H22	
	金額	利益率	金額	利益率	金額	利益率	金額	利益率	金額	伸び率
売上高	1,132		1,196		1,235		1,299		167	15%
管理業	730		742		762		792		62	9%
賃貸業	180		181		189		199		19	11%
工事業	188		228		233		244		56	30%
その他	37		47		54		66		29	78%
消去	△ 3		△ 3		△ 3		△ 3		—	
営業利益	74	6.6%	80	6.7%	86	7.0%	92	7.1%	18	24%
管理業	65	8.9%	62	8.4%	66	8.7%	69	8.8%	4	7%
賃貸業	18	10.5%	22	12.2%	25	13.2%	27	13.9%	9	46%
工事業	6	3.6%	10	4.5%	11	4.7%	11	4.7%	5	70%
その他	2	7.2%	3	7.0%	4	8.3%	5	8.2%	3	104%
消去又は全社	△ 19		△ 18		△ 20		△ 22		△ 3	
経常利益	74	6.6%	80	6.7%	86	7.0%	92	7.1%	18	24%
当期純利益	38	3.4%	45	3.8%	49	4.0%	52	4.0%	14	37%

# 投資計画

(金額単位: 億円)

	H23	H24	H25	3カ年合計
①収益拡大投資(賃貸資産取得・M&A)	86	44	45	175
②ITシステム投資	1	6	9	16
③その他	3	3	1	7
合計	90	53	55	198
(参考)リノベーション事業投資残高	9	14	16	

# 貸借対照表

(金額単位: 億円)

	H22	H23	H24	H25	対H22
資産の部	686	721	781	822	136
流動資産	286	240	263	260	△ 26
固定資産	400	481	517	561	161
負債・純資産の部	686	721	781	822	136
(内、借入金)	11	11	23	22	11
(内、純資産)	336	370	406	446	110
自己資本比率	48.7%	51.2%	51.9%	54.2%	5.5pt

# 業別課題 マンションライフサポート事業



## ✓顧客維持力向上のための品質強化・価格競争力強化が課題

解約抑制(提案力強化・顧客満足度向上)・間接コスト削減

### 1. 品質・サービス水準の向上による顧客維持力の強化

- ①顧客維持力向上を  
目指した体制構築
  - ▶提案力強化(組合収支改善・建物付加価値向上)
  - ▶顧客満足度向上(理事長セミナー・アンケート)
  - ▶人材育成、業務資格取得推進
  
- ②管理員の配置体制充実化による品質強化
  
- ③新サービスの展開
  - ▶新収納支払いシステム「住む～ず」
  - ▶居住者向けサービス「家族力・プラス」
  - ▶災害対策提案「対災力」

# 業別課題 マンションライフサポート事業



## 2. 効率化・コスト削減による価格競争力強化

- ①間接業務集約によるコスト削減
- ②マンション運営担当者一人当り物件数の向上

## 3. 新規受注の取組み強化による受注拡大

- ①リプレース受注への取組み強化
- ②管理実績(約38千戸)を生かした指定管理者への取組み強化

## 4. M&Aによる事業拡大

- ①管理ストック拡大に向けた積極的情報収集・推進

# 業別課題 ビルマネジメント事業



## ✓ 受注拡大及び収益力・競争力強化が課題

PFI・商業施設の受注拡大・効率的要員配置

### 1. 新規受注の強化による事業規模拡大

① 管理実績を生かした再開発PFI事業等の受注拡大

② 大型商業施設の管理開始及び対応力強化

▶ 事業規模拡大及び運営力の強化

- ・ 二子玉川ライズ  
ショッピングセンター・オフィス(東京)
- ・ あべのキューズタウン(大阪)
- ・ 新静岡セノバ(静岡)

### 2. 運営体制整備による効率化・競争力強化

① 要員体制を中心とした見直し・強化

▶ 要員配置の見直し

▶ 人事ローテーション推進、教育による人材育成

# 業別課題 資産マネジメント事業

## ✓稼働率の維持向上、新規物件の受注強化が課題

市況への適切な対応・運営力を生かした受注拡大

### 1. 受注強化による事業規模拡大・稼働率向上による収益力強化

#### ①受注拡大・運営力強化

- ▶新規物件への取組み強化による拡大
- ▶管理ストックを活用したワンリースの拡大
- ▶東急不動産オフィスPM業務の受託による運営力強化

#### ②稼働率の向上

- ▶リーシング力強化による稼働率向上

### 2. 賃貸資産取得による安定収益確保・事業機会拡大

#### ①都内優良賃貸マンション取得

- ▶管理業拡大に向けたM&Aと並行して推進

# 業別課題 リニューアル事業

## ✓提案力向上・受注力強化による事業拡大が課題

受注サイクル確立・付加価値向上提案・リフォーム収益改善

### 1. 共用部工事の提案力向上・受注力強化

- ①3カ年改修マスタープランの運用による受注サイクル確立
- ②提案力向上・情報管理強化に向けたシステム整備
  - ▶適時・適切な提案に向けた情報一元化システム活用
- ③付加価値向上提案の推進
  - ▶顧客ニーズに対応したソリューション提案

### 2. 専有部分工事(リフォーム)の収益改善

- ①首都圏リフォームの収益改善
  - ▶工事原価圧縮による受発注差益率向上
  - ▶提案力強化による受注率向上

# 周辺事業

## ①リノベーション事業

(金額単位: 億円)

	H22	H25	対H22
(販売戸数)	(44)	(150)	(106)
売上高	13	39	26

◆管理ストックからの取得強化による  
事業規模拡大

H25 売上 39億円(対H22 3.0倍)

## ②貸会議室(株)TCフォーラム

(金額単位: 億円)

	H22	H25	対H22
(施設数)	(8)	(12)	(4)
売上高	12	17	5

◆年間1施設以上の新規開業(東京都心エリア)

H25 売上 17億円(対H22 1.4倍)

## ③エネルギーサービス事業

(金額単位: 億円)

	H22	H25	対H22
(期末戸数)	(5,994)	(10,000)	(4,006)
売上高	8	11	3

◆地域熱供給物件への営業、および新たな  
営業対象への挑戦



# お客様満足向上・提案力強化 取り組み事例

## ■ イベント開催によるお客様との関係強化

管理物件の理事長向けセミナーや新規物件の居住者向け防災設備見学会の開催などイベントを積極的に開催、お客様との関係強化に注力しています。



## ■ リニューアル事業(工事業)の提案力強化

### 【提案・受注事例】

お客様の住まいのニーズの変化に対応するため、既存マンションの機械式駐車場の自走式化を提案し、工事監理を実施。ハイルーフ車への対応とメンテナンス費用削減を実現しました。



施工前（機械式駐車場）



施工後（自走式駐車場に建替え）

# ストック推移・受注案件紹介

		H23	H24	H25	対H22	伸び率
管理	マンション (戸)	415,752	430,985	448,404	47,528	12%
	総合施設	307,521	314,603	322,979	21,346	7%
	ビル・その他 (件)	108,231	116,382	125,425	26,182	26%
賃貸PM	ビル (件)	1,370	1,471	1,583	280	21%
賃貸PM	住宅 (戸)	20,929	22,750	24,811	2,428	11%
	ビル (件)	284	297	311	47	18%



【平成23年4月管理開始】  
小笠山総合運動公園  
(エコパ)(指定管理者)  
—静岡県袋井市—



【平成24年12月管理開始】  
エクラストワー武蔵小杉  
(第一種市街地再開発事業)  
—神奈川県川崎市—



【平成24年6月管理開始】  
(仮称)南千里駅前公共公益  
施設整備事業(PFI)  
—大阪府吹田市—



【平成23年10月管理開始】  
新静岡セノバ  
—静岡県静岡市—

【平成25年1月管理開始】  
クロスエアタワー  
(第二種市街地再開発事業)  
—東京都目黒区—



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。