

平成25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25年3月期第2四半期 累計決算】



	第2四半期累計決算	対前年同期	対予想
売上高	593億円	33億円	3億円
営業利益	41億円	9億円	3億円
四半期純利益	25億円	6億円	2億円

【平成25年3月期 修正業績予想】

	通期予想	対前期	対当初予想	対中期経営計画
売上高	1,221億円	32億円	6億円	△14億円
営業利益	86億円	6億円	0億円	0億円
当期純利益	50億円	7億円	0億円	1億円

(平成26年3月期 中期経営計画最終年度目標) 売上高1,299億円、営業利益92億円

中期経営計画進捗状況 (平成25年3月期修正業績予想 営業利益 中計比較)

管理業	△0.8億円
賃貸業	△2.5億円
工事業	3.2億円
その他	△1.4億円
消去又は全社	1.5億円
合計	0億円

※「消去又は全社」は、セグメント間の取引額及び配賦不能営業費用の金額

1. 管理ストックの維持拡大

- ・ 業務品質向上によるお客様満足度の向上
- ・ 差別化商品の展開
- ・ 安心・安全、快適をサポートするサービスの積極的展開
- ・ 新規受注拡大

2. 工事業の拡大

3. フォーラム事業の拡大

4. リスク管理とコンプライアンスの徹底

5. 消費税増税に向けた対応

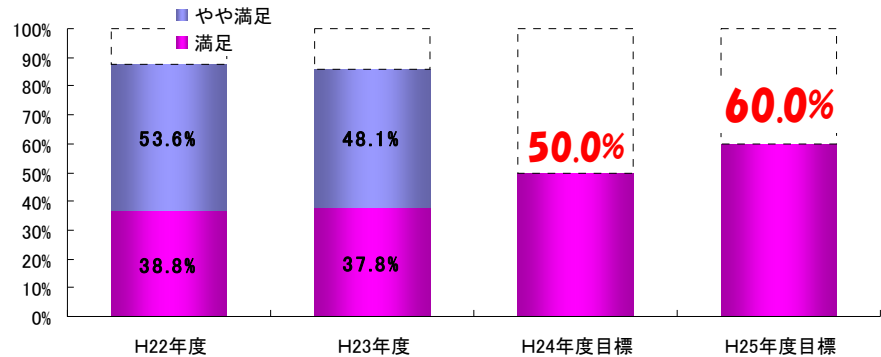
【24年度の課題と具体的活動】

業務品質向上によるお客様満足度の向上

～お客様へのアンケート実施 平成25年度 満足度60%以上を目標に～

★平成24年9月末時点 満足度47.6%
⇒平成24年度目標 満足度50.0%以上

- ＜確実な契約継続に向けた取り組み＞
- お客様アンケートにおける低評価項目の原因分析 ⇒対応策策定
 - 月次での満足度評価の把握 ⇒不満項目解消策実施



差別化商品の展開

～新収納支払システム「住む～ず」
業界初、三菱東京UFJ銀行と共同開発で
ビジネスモデル特許取得（特許第5089678号）

★平成24年9月末時点 導入承認実績 55%（2,450件）
平成25年3月末目標 導入承認目標 76%（約3,400件）

※新収納支払システム「住む～ず」…携帯電話等Webを利用した支払承認システム

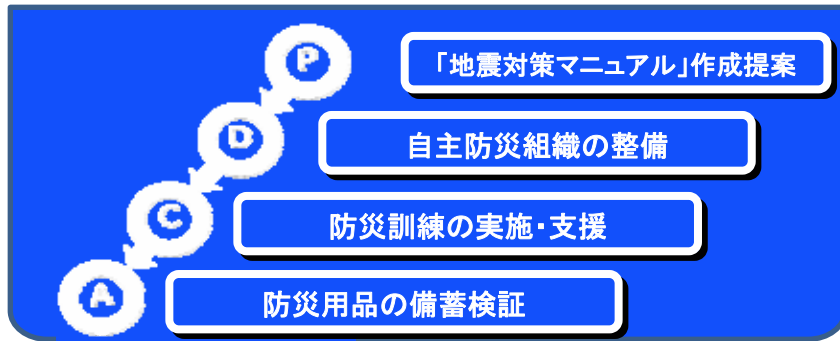


【24年度の課題と具体的活動】

安心・安全、快適をサポートするサービスの積極的展開①

管理会社としての社会的使命 >>災害に対応できる力を備えるための「震災対策支援サービス」
 マンションの特性に合った、PDCAサイクルを取り入れた震災対策支援サービス
 約4,500管理組合に100%提案実施

「地震対策マニュアル」「防災訓練ガイド」による
 PDCAサイクルの震災対策支援



家庭向けガイドブック(9月配布)

東日本大震災の教訓を生かし、各家庭で災害に備えるためのガイドブックを作成。

「防災用品チェックリスト」を掲載。

26万世帯に配布。



安心・安全、快適をサポートするサービスの積極的展開②

有料会員制専有部サービス「家族カ・プラス」

10月1日、業界トップクラスの商品を目指してリニューアル！

(契約数) 平成24年9月末時点 3.1万世帯
 ⇒平成25年3月末目標 約4万世帯

【主なリニューアル内容】

- 緊急時の駆けつけ30分無料対応の回数制限(年1回まで)を撤廃
- 建具の修理が年1回(30分)まで無料に
- 家具の移動の派遣要員が1名から2名になり、重い家具も移動可能に
- 電話相談サービス(年金・マタニティ・育児・健康など、年3回30分まで)を追加

家族のような力で
 マンションライフをサポート

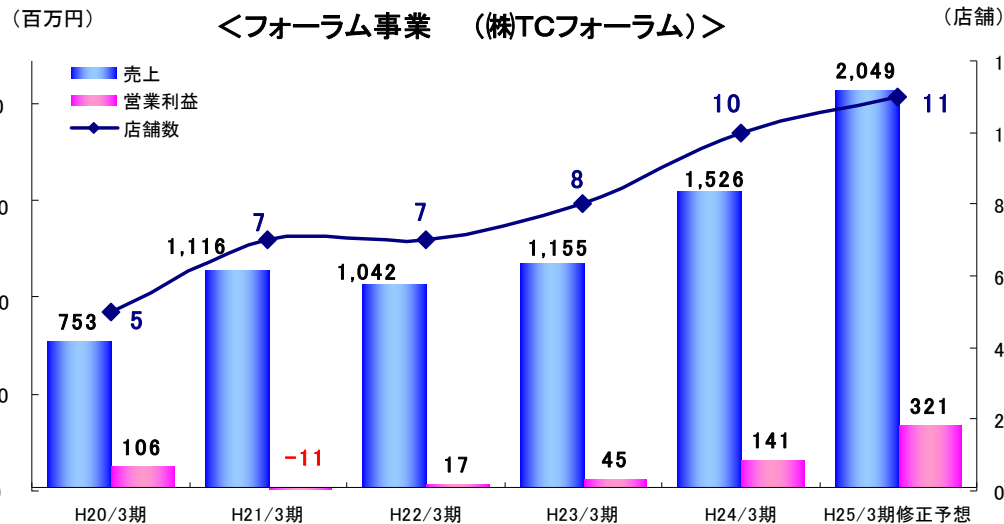
家族カ⁺

[かそくりよく・プラス]



【24年度の課題と具体的活動】

フォーラム事業～年1店舗以上の新規出店による拡大～



平成25年3月期修正予想

売上20億円

【11施設目】10月1日新規オープン！
『AP大阪駅前梅田1丁目』

JR「大阪駅」徒歩2分
最大利用人数240名



<全11施設>
首都圏6施設
大阪4施設
名古屋1施設

西新宿、浜松町、横浜駅西口、品川、渋谷、東京八重洲通り
大阪会館、梅田大阪、大阪、大阪駅前梅田1丁目
名古屋、名駅



【24年度の課題と具体的活動・新規受注拡大】

指定管理者

◆『大阪府営住宅』管理開始

所在地	物件名	戸数	管理開始
大阪府	大阪府営住宅	43,444戸	4月
東京都	荒川区営・区民住宅	383戸	4月
東京都	中野区営住宅	773戸	4月

◆指定管理者実績⇒全42契約

(住宅：15契約、その他施設27契約)

※大阪府営住宅は中・南河内地区、大阪市地区、堺市地区（南区除く）3エリア
大阪府営住宅は9月に130戸が追加新規稼働した。

他 計8契約

PFI事業

◆平成24年度新規受注「東京大学グリーンカルリサーチセンター」

【平成24年度稼働】

所在地	物件名	管理開始
静岡県	静岡市清水文化会館（マリナート）	5月
大阪府	千里ニュータウンプラザ	7月
京都府	京都大学（桂）総合研究棟Ⅲ（物理系）等 施設整備事業	10月



京都大学(桂)総合研究棟Ⅲ(物理系)等施設整備事業

【平成25年度以降稼働】

所在地	物件名	管理開始
山梨県	山梨県防災新館整備等事業	平成25年 10月
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	平成26年 以降予定
東京都	東京大学（本郷） グリーンカルリサーチセンター施設整備事業	平成27年 4月

◆PFI事業実績⇒全17件

(平成25年度以降稼働予定含む)

【24年度の課題と具体的活動・新規受注拡大】

商業施設

◆ 『東急不動産SCマネジメント』との連携強化による商業施設管理の着実な拡大

【平成24年度稼働】

◆平成24年度 新規受注 2件(COCOEあまがさき緑遊新都心、LuRaRaこうほく)

所在地	物件名	管理開始
東京都	東急プラザ 表参道原宿	4月
兵庫県	COCOEあまがさき緑遊新都心	10月
神奈川県	LuRaRa (ルララ) こうほく	11月



COCOEあまがさき緑遊新都心

再開発

◆平成24年度 再開発物件の新規受注 2件

【平成24年度受注】

所在地	物件名	戸数	管理開始
神奈川県	ステーションスカイタワー 小田急相模原	212戸	平成25年 9月
埼玉県	サウスゲートタワー川口	360戸	平成26年 3月

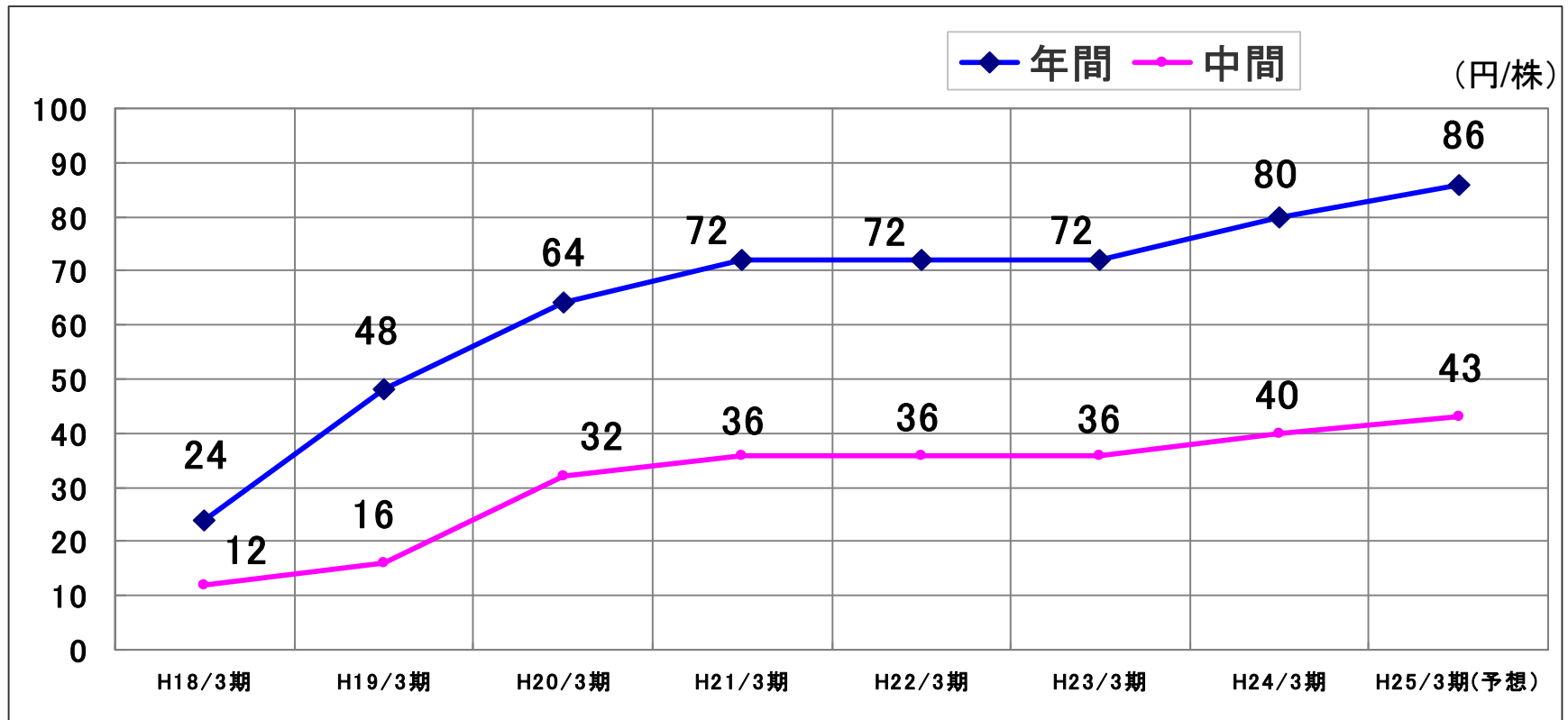


エクラストワー武蔵小杉

【平成24年度稼働】

所在地	物件名	戸数	管理開始
神奈川県	エクラストワー武蔵小杉	326戸	平成25年 3月

【配当の推移】



【平成25年3月期】 株主優待制度を廃止

旧優待制度: 100株以上所有株主 3,000円分の全国百貨店商品券
 500株以上所有株主 5,000円分の全国百貨店商品券

【平成25年3月期第2四半期累計損益】



- ◆対前年同期: 管理業、賃貸業、工事業の増により、増収増益
- ◆対当初予想: 工事業の完工時期ずれによる減を管理業の増でカバーし、増収増益

(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	59,339	-	3,317	5.9	302	0.5	1.07
販売費及び 一般管理費	3,406	-	36	1.1	△178	△5.0	-
営業利益	4,097	6.9	870	27.0	314	8.3	1.09
経常利益	4,179	7.0	864	26.1	338	8.8	1.09
四半期純利益	2,505	4.2	632	33.8	214	9.4	1.08

【貸借対照表】



(百万円)

	H24/9末	H24/3末	比較	増減率 (%)
資産の部	73,936	73,837	99	0.1
流動資産	30,989	32,443	△1,453	△4.5
固定資産	42,947	41,394	1,553	3.8
有形固定資産	27,226	25,996	1,230	4.7
無形固定資産	2,547	2,585	△37	△1.5
投資その他の資産	13,173	12,812	360	2.8
負債及び純資産の部	73,936	73,837	99	0.1
流動負債	22,212	24,459	△2,246	△9.2
固定負債	12,832	12,477	354	2.8
純資産	38,891	36,900	1,990	5.4

【自己資本比率】

52.4%

(対前期末+2.6P)

【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	2,098	1,774
II 投資活動によるキャッシュフロー	△1,886	△512
有形固定資産の取得による支出	△1,623	△405
無形固定資産の取得による支出	△68	△100
III 財務活動によるキャッシュフロー	△644	△572
配当金の支払額	△575	△518
現金及び現金同等物の増減額	△432	688
現金及び現金同等物の当第2四半期末残高	20,335	18,962

【平成25年3月期通期予想】

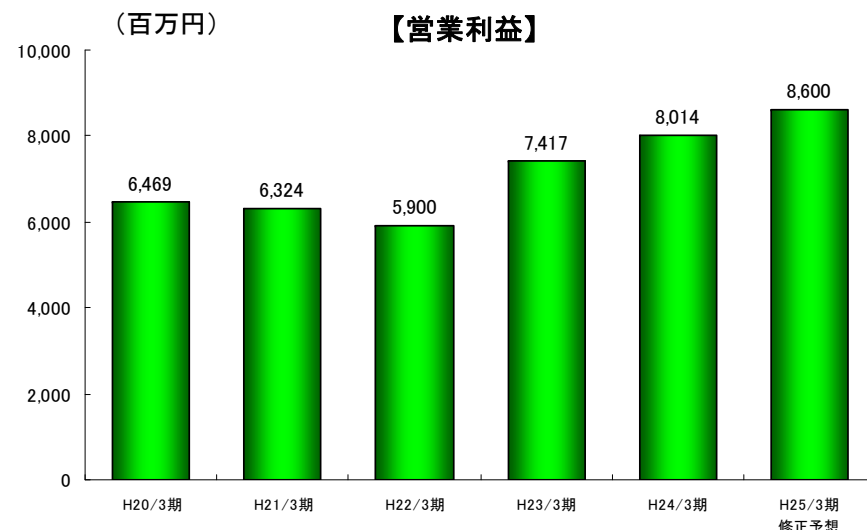
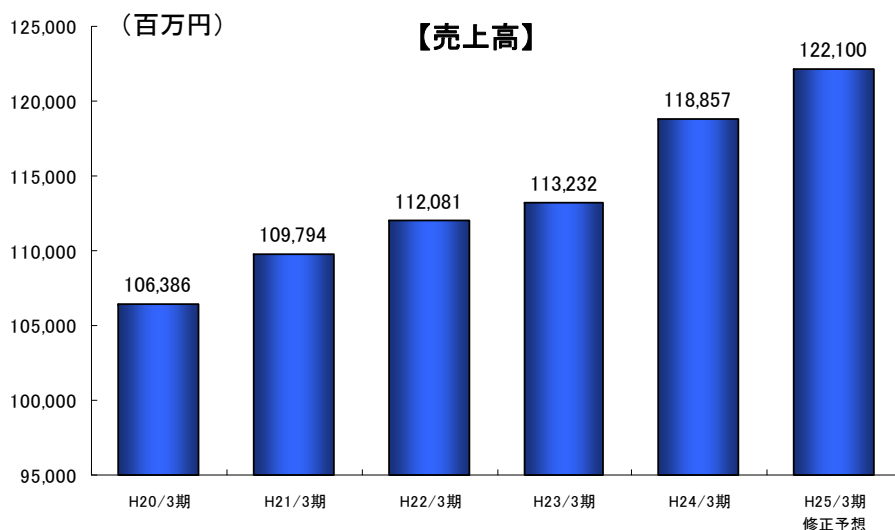
◆対前期：管理業、賃貸業、工事業の増により増収増益

◆対当初予想：解約・市況悪化による賃貸業の減を工事業でカバーし増収、営業利益は同水準



(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	122,100	-	3,242	2.7	600	0.5	1.07
販売費及び 一般管理費	7,013	-	135	2.0	△108	△1.5	-
営業利益	8,600	7.0	585	7.3	-	-	1.08
経常利益	8,602	7.0	440	5.4	-	-	1.07
当期純利益	4,990	4.1	684	15.9	-	-	1.07



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:営繕収入の増により増収増益

		(百万円)		(増減率%)
売上	37,968	対前年同期	877	2.4
		対当初予想	230	0.6
営業利益	3,230	対前年同期	91	2.9
		対当初予想	197	6.5

【上期実績】

○管理委託費改定率(仕様変更含)

マンション	△1.8%	(対前年同期	△0.2P)
		(対当初予想	△0.6P)
ビル	△0.5%	(対前年同期	0.8P)
		(対当初予想	0.7P)

○新規稼働実績

マンション管理…49,537戸(内、指定管理者 44,730戸)
ビル管理…36件

通期予想

- ◆対前期:新規稼働の増により増収増益
- ◆対当初予想:マンション管理の減額、新規稼働減により減収及び業務品質向上のためのマネジメント強化によるコスト増で減益

		(百万円)		(増減率%)
売上	76,321	対前期	1,506	2.0
		対当初予想	△33	△0.0
営業利益	6,528	対前期	54	0.8
		対当初予想	△47	△0.7

【通期予想】

○管理委託費改定率(仕様変更含)

マンション	△1.6%	(対前期	0.3P)
		(対当初予想	△0.8P)
ビル	△0.7%	(対前期	0.6P)
		(対当初予想	0.4P)

○新規稼働予想

マンション管理…57,475戸(内、指定管理者 44,730戸)
ビル管理…80件

【主要課題】

- ・業務品質向上によるお客様満足度の向上、サービスの積極的展開
- ・指定管理者・PFI事業、商業施設、リプレース物件の受注強化
- ・リスク管理、コンプライアンスの徹底

セグメント別【賃貸業】

上期実績



- ◆対前年同期:新規稼働増及びフォーラム事業の前年新規出店効果により増収増益
- ◆対当初予想:賃貸用資産の増及びフォーラム事業の稼働増により増収増益

			(百万円)	(増減率%)
			売上	9,271
		対当初予想	131	1.4
営業利益	1,192	対前年同期	239	25.2
		対当初予想	64	5.7

借上物件稼働率(収入ベース)

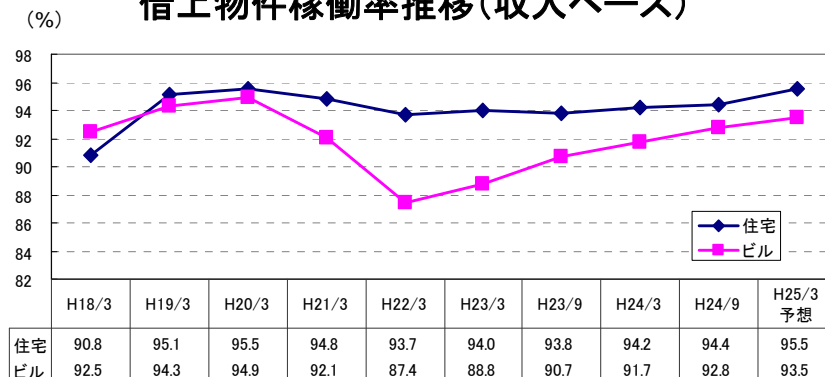
	上期実績	通期予想
住宅	94.4%	95.5%
ビル	92.8%	93.5%

通期予想

- ◆対前期:ストック増及びフォーラム事業の拡大により増収増益
- ◆対当初予想:市況悪化、新規稼働減、解約増により減収、減収見合いにより減益

			(百万円)	(増減率%)
			売上	18,560
		対当初予想	△177	△0.9
営業利益	2,247	対前期	152	7.3
		対当初予想	△110	△4.7

借上物件稼働率推移(収入ベース)



【主要課題】

- ・新規物件受注拡大(新規クライアント開拓)
- ・「フォーラム事業」年間1店舗以上の拡大(株式会社TCフォーラム)

セグメント別【工事業】

上期実績



- ◆対前年同期: 共用部工事、専有部工事の受注増により増収増益
- ◆対当初予想: 共用部工事の完工時期ずれにより減収減益

		(百万円)		(増減率%)
売上	10,637	対前年同期	2,115	24.8
		対当初予想	△194	△1.8
営業利益	454	対前年同期	382	534.3
		対当初予想	△59	△11.5

上期実績

(百万円)

	実績	対前年同期	対当初予想
共用部	8,471	1,656	△368
専有部	2,165	458	174

通期予想

- ◆対前期: 共用部工事の受注増で増収及び差益率向上により増益
- ◆対当初予想: 共用部、専有部ともに受注増で増収増益

		(百万円)		(増減率%)
売上	23,879	対前期	1,223	5.4
		対当初予想	570	2.4
営業利益	1,432	対前期	232	19.4
		対当初予想	139	10.8

通期予想

(百万円)

	予想	対前期	対当初予想
共用部	19,680	980	389
専有部	4,199	243	180

【主要課題】

- ・システム導入による進捗管理機能の定着、計画的受注活動の推進
- ・工事完了後の顧客満足度アンケート実施・分析による品質向上

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見直しによる販売減により減収も、リノベーション事業の評価損の減及びエネルギーサービス事業の増で増益

- ◆対当初予想:リノベーション事業の販売増で増収増益

		(百万円)		(増減率%)
売上	1,618	対前年同期	△82	△4.9
		対当初予想	162	11.1
営業利益	153	対前年同期	99	182.4
		対当初予想	39	34.7

通期予想

- ◆対前期:リノベーション事業の販売減により減収も、差益率改善により増益

- ◆対当初予想:前期繰越のリノベーション事業増により増収も差益率悪化により減益

		(百万円)		(増減率%)
売上	3,636	対前期	△351	△8.8
		対当初予想	226	6.7
営業利益	310	対前期	50	19.6
		対当初予想	△16	△5.0

リノベーション事業

(百万円)

	販売戸数	売上
上期実績	17戸	424
対前年同期	△1戸	△226
通期予想	45戸	1,007
対前期	△6戸	△686

【その他の事業の主な内容】

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

など

【主要課題】

- ・リノベーション事業:業務効率向上及び市況を見据えた事業計画の立案、実行
- ・エネルギーサービス事業の拡大(電力サービス事業の展開)

【物件ストック状況】

		H24/9末	対H24/3末 (半期増減)	H25/3末 予想	対H24/3末 (通期増減)
管理	①マンション (戸)	451,606	45,695	457,986	52,075
	総合	304,958	250	310,489	5,781
	施設	146,648	45,445	147,497	46,294
	(内、指定管理者)	(78,163)	(44,730)	(78,163)	(44,730)
	②ビル/その他 (件)	1,352	△4	1,371	15
賃貸	③住宅 (戸)	13,155	△45	13,527	327
	借上	4,500	△5	4,476	△29
	代理	8,113	△126	8,509	270
	自社保有	542	86	542	86
	④ビル (件)	155	1	156	2
	借上	66	1	65	-
	代理	67	-	69	2
	自社保有	22	-	22	-
	⑤PM:住宅 (戸)	6,768	△592	6,762	△598
⑥PM:ビル (件)	129	△2	126	△5	

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。