



平成23年10月28日

各 位

会社名 株式会社東急コミュニティー
代表者名 代表取締役社長 中村 元宣
(コード番号:4711 東証第一部)
問合せ先 経営企画部広報センター
TEL 03-5717-1551

中期経営計画(平成23年度～平成25年度)の策定に関するお知らせ

当社グループではこのたび、平成23年度を初年度とする3ヵ年の中期経営計画(平成23年度～平成25年度)を策定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 事業環境

- (1)概況 震災・原発事故の影響に加え、デフレの継続、円高・世界的金融不安により景気の先行きは不透明。震災の影響は、初年度の減益要素となるが、第2年度以降への影響は限定的の見通し。
- (2)業別の状況
- | | |
|----------|--|
| マンション管理業 | 新築供給の減少により市場成長は鈍化し、リプレース市場の価格競争が激化。 |
| ビル管理業 | 大型施設新規稼働の一方で、依然として厳しい価格競争は継続。 |
| 賃貸業 | 空室率・賃料動向は弱含みで推移。稼働率維持・新規物件受注が課題。 |
| 工事業 | 管理ストックの経年劣化に伴う市場拡大の一方で、様々なプレイヤーの参入による競争激化。 |

2. 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。

【名称】 TOKYU COMMUNITY WAY EVOLUTION 2013 ～上質の追求～
【数量目標】 平成25年度 連結営業利益92億円の達成

3. 事業戦略

- (1) 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)
- (2) 商品・サービスの高付加価値化による顧客満足向上(新収納支払システム「住む～ず」、家族力・プラス、対災力)
- (3) 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)
- (4) CSRの推進による企業価値向上(コンプライアンス・環境対策等)

4. 業別重点課題

- (1)マンションライフサポート事業(マンション管理業)
- ①品質・サービス水準の向上による顧客維持力強化(お客様ニーズの早期把握と対応)
 - ②効率化・コスト削減による価格競争力強化(間接業務集約化によるコスト削減)
 - ③新規受注の取組み強化による受注拡大(リプレース受注への取組み強化)
 - ④M&Aによる事業規模・管理ストックの拡大
- (2)ビルマネジメント事業(ビル管理業)
- ①管理実績を生かした再開発・PFI事業等の受注拡大
 - ②新規大型商業施設の管理開始による事業規模拡大及び運営力の強化
 - ③運営体制整備による効率化・競争力強化(要員配置見直し・育成等)
- (3)資産マネジメント事業(賃貸業)
- ①受注強化による事業拡大(首都圏年間2千戸受注への拡大)、PM業の運営力強化
 - ②管理ストック活用によるワンリース事業の拡大(H25年度目標3千戸 対H22年1.4倍)
 - ③賃貸資産取得による安定収益確保・事業機会拡大(賃貸マンション年2棟40億円)

- (4)リニューアル事業 (工事業) ①共用部工事の提案力向上・受注力強化(H25年度売上231億円 対H22年14%増)
 ②新たな工事提案モデルの確立と受注促進
 ③専有部分リフォーム工事の収益改善(原価削減・受注率向上)
- (5)周辺事業・育成事業 ①リノベーション・貸会議室・エネルギーサービス事業の拡大

5. 損益計画

【連結】

(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 | 8.5% | 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 | 4.6% | 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% |

6. 主要投資

(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 | |

7. 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 |

8. 管理ストック推移

| | | H22 | H23 | H24 | H25 | 対H22 | 伸び率 |
|----|------------|---------|---------|---------|---------|--------|-----|
| 管理 | マンション (戸) | 400,876 | 415,752 | 430,985 | 448,404 | 47,528 | 12% |
| | 総合 | 301,633 | 307,521 | 314,603 | 322,979 | 21,346 | 7% |
| | 施設 | 99,243 | 108,231 | 116,382 | 125,425 | 26,182 | 26% |
| | ビル・その他 (件) | 1,303 | 1,370 | 1,471 | 1,583 | 280 | 21% |
| 賃貸 | 住宅 (戸) | 22,383 | 20,929 | 22,750 | 24,811 | 2,428 | 11% |
| PM | ビル (件) | 264 | 284 | 297 | 311 | 47 | 18% |

以上