

平成22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】

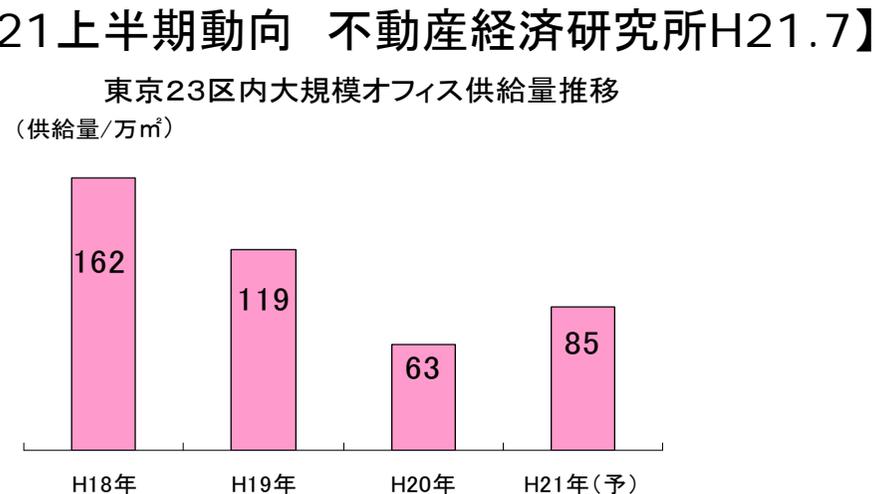
新築マンション供給

平成21年首都圏マンション供給 平成18年 74,463戸→平成21年見込み35,000戸

オフィス供給

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85万㎡

【オフィスビル供給量調査'09 森トラストH21.4】



オフィスビル市況

東京(都心5区)の最新オフィスビル市況 平成21年9月空室率 7.62%
平成20年12月より 2.9ポイント上昇

東京ビジネス地区平均賃料 9月末 19,657円/坪 対前年同期△13.53%

【東京の最新オフィスビル市況 三鬼商事H21.10】

【平成22年3月期第2四半期決算概要・当期予想】

上期実績

・売上高	545億円	対前年同期	+2億円
・営業利益	28億円		前年同期並
・四半期純利益	16億円		前年同期並

通期予想

・売上高	1,150億円	対当初予想	△5億円
・営業利益	70億円		当初予想据置
・当期純利益	40億円		当初予想据置

課題

- ①指定管理者、PFI、再開発案件の受注強化
- ②コストマネジメントの推進
適正な市場価格での発注→市場競争力強化
- ③受注強化による工事拡大

【今期稼働物件紹介】

指定管理者

港区区民向け住宅

(マンション施設管理 920戸 4月～)

神奈川県営住宅

(マンション施設管理 9,695戸 4月～)

ビル管理

たまプラーザテラス ゲートプラザⅡ

(ビル施設維持管理 10月～)

再開発

中目黒アトラスタワー

(マンション総合管理 492戸・店舗他53区画 10月～)

ベイシティ晴海スカイリンクタワー

(マンション総合管理 736戸 12月～)

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業

(ビル管理・賃貸 3月～)



【たまプラーザテラス ゲートプラザⅡ】

【来期以降稼働物件紹介】

P F I

【平成22年度】

(愛知県)名古屋港管理組合本庁舎整備事業
(4月～)

(東京都)参議院新議員会館整備事業
(6月～)

【平成23年度】

(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事業
(10月～)

【平成24年度】

(大阪府)南千里駅前公共公営施設整備事業
(4月～)

(静岡県)清水駅東地区文化施設整備及び維持管理運營業務
(5月～)

指定管理者

【平成22年度】

7件内定(うち公営住宅約15,000戸)
(4月～)

再開発

【平成22年度】

二子玉川ライズ タワー&レジデンス
(5月～)

勝どき駅前地区第一種市街地再開発事業
(8月～)



【二子玉川ライズ タワー&レジデンス】

【損益計算書】

- ◆対前年同期—工事業の減収があったが、管理・賃貸業の増益で前年同期利益並み
- ◆対予想—減収、減益も、費用減などにより管理業は増益

(百万円)

	H22/3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	54,589	-	207	0.4	△1,905	△3.4	1.06
管理業	37,102	-	557	1.5	△395	△1.1	
賃貸業	8,855	-	182	2.1	△282	△3.1	
工事業	7,415	-	△823	△10.0	△969	△11.6	
その他	1,342	-	201	17.6	△251	△15.8	
消去	△125	-	90	-	△6	-	
営業利益	2,800	5.1	△10	△0.4	△132	△4.5	1.06
管理業	2,598	7.0	49	1.9	154	6.3	
賃貸業	868	9.8	110	14.6	△243	△21.9	
工事業	206	2.8	△204	△49.7	△68	△24.9	
その他	62	4.6	31	103.5	0	0.3	
消去・全社	△936	-	1	-	25	-	
経常利益	2,897	5.3	△23	△0.8	△70	△2.4	1.06
四半期純利益	1,645	3.0	5	0.3	△40	△2.4	1.07

【貸借対照表】

(百万円)

	H21/9末	H21/3末	比較	増減率 (%)
資産の部	63,137	63,156	△19	△0.0
流動資産	22,598	22,446	152	0.7
固定資産	40,538	40,710	△171	△0.4
有形固定資産	23,552	23,233	319	1.4
無形固定資産	3,129	3,391	△261	△7.7
投資その他の資産	13,856	14,086	△229	△1.6
負債及び純資産の部	63,137	63,156	△19	△0.0
流動負債	19,677	20,657	△979	△4.7
固定負債	14,032	14,353	△320	△2.2
純資産	29,427	28,145	1,281	4.6

【キャッシュフロー計算書】

(百万円)

	H22/3期 第2四半期累計	H21/3期 第2四半期累計
I 営業活動によるキャッシュフロー	2,918	605
II 投資活動によるキャッシュフロー	△407	△1,084
有形固定資産の取得による支出	△258	△1,264
無形固定資産の取得による支出	△174	△119
III 財務活動によるキャッシュフロー	△1,222	△519
長期借入金の返済による支出	△663	△43
配当金の支払額	△518	△460
現金及び現金同等物の増減額	1,288	△998
現金及び現金同等物の四半期末残高	13,386	13,807

【平成22年3月期通期予想】

◆改定減をストック増とコストマネジメントの推進でカバーし増収・増益

(百万円)

	H22/3期決算予想						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	114,991	-	5,197	4.7	△502	△0.4	1.06
管理業	75,747	-	2,247	3.1	125	0.2	
賃貸業	18,145	-	774	4.5	△663	△3.5	
工事業	17,933	-	1,329	8.0	△131	△0.7	
その他	3,442	-	785	29.5	180	5.5	
消去	△278	-	61	-	△13	-	
営業利益	7,000	6.1	675	10.7	-	-	1.04
管理業	5,455	7.2	177	3.4	280	5.4	
賃貸業	2,298	12.7	491	27.2	△303	△11.7	
工事業	1,027	5.7	110	12.0	△55	△5.1	
その他	186	5.4	65	54.0	72	63.3	
消去・全社	△1,968	-	△169		5	-	
経常利益	7,043	6.1	587	9.1	-	-	1.04
当期純利益	4,033	3.5	306	8.2	-	-	1.04

セグメント別【管理業】

◆改定減続くが指定管理者物件増とコストマネジメントで増収増益維持

上期実績

		(百万円)	(百万円)	(増減率%)	
売上	37,102	対前年同期	+557	+1.5	ビル管理業の解約・改定による減をマンション管理業の新規稼働効果によりカバー 営繕収入の減
		対当初予想	△395	△1.1	
営業利益	2,598	対前年同期	+49	+1.9	ビル管理業費用減
		対当初予想	+154	+6.3	

上期新規稼働実績

【マンション管理】
17,005戸
(うち指定管理者案件 13,782戸)

【ビル管理】
31件
(うち指定管理者 1件)

通期予想

		(百万円)	(百万円)	(増減率%)	
売上	75,747	対前期	+2,247	+3.1	ビル管理業の解約・改定による減をマンション管理業の新規稼働効果、営繕の増によりカバー マンション・ビルともに改定減大きい、ビルの新規稼働、営繕増でカバー
		対当初予想	+125	+0.2	
営業利益	5,455	対前期	+177	+3.4	コストマネジメント外注費削減、経費削減効果
		対当初予想	+280	+5.4	

改定率

【上期実績】
マンション△1.3%(対前年同期△0.9P)
ビル △2.2%(対前年同期△2.2P)

【通期予想】
マンション△1.3%(対当初予想 △1.0P)
ビル △5.0%(対当初予想 △4.2P)

【主要課題】

- ・指定管理者・PFI・再開発案件受注強化 → 新築物件減少に対応
- ・コストマネジメント強化 → 目標約9億円(今年度反映額約6億円)

セグメント別【賃貸業】

◆稼働悪化続くが物件増で増収増益

上期実績

(百万円)		(百万円) (増減率%)			
売上	8,855	対前年同期	+182	+2.1	前期のPM物件フル稼働 稼働率悪化、新規受注減
		対当初予想	△282	△3.1	
営業利益	868	対前年同期	+110	+14.6	
		対当初予想	△243	△21.9	

通期予想

(百万円)		(百万円) (増減率%)			
売上	18,145	対前期	+774	+4.5	ストックの増 借上ビル稼働悪化
		対当初予想	△663	△3.5	
営業利益	2,298	対前期	+491	+27.2	
		対当初予想	△303	△11.7	

借上物件稼働率

【上期実績】

住宅 93.7% (対前年同期△0.8P)
(対当初予想△2.1P)

ビル 87.3% (対前年同期△6.4P)
(対当初予想△5.7P)

【通期予想】

住宅 95.1% (対前期 0.3P)
(対当初予想 △0.5P)

ビル 89.0% (対前期 △3.1P)
(対当初予想△5.1P)

【主要課題】

- ・テナント稼働率の向上
- ・賃貸業収益基盤強化に向けた賃貸用資産の取得 約40億円

セグメント別【工事業】

◆上期は減収減益だが、通期予想は共用部、専有部ともに増を見込み増収増益。

上期実績

		(百万円)	(百万円) (増減率%)		
売上	7,415	対前年同期	△823	△10.0	前年同期に大型工事完工 専有部工事(リフォーム)減
		対当初予想	△969	△11.6	
営業利益	206	対前年同期	△204	△49.7	
		対当初予想	△68	△24.9	

上期工事完工実績

【共用部収入】	5,737百万円
(対前年同期)	△506百万円)
(対当初予想)	△348百万円)
【専有部収入】	1,623百万円
(対前年同期)	△283百万円)
(対当初予想)	△597百万円)

通期予想

		(百万円)	(百万円) (増減率%)		
売上	17,933	対前期	1,329	+8.0	管理組合提案強化による共用部の増、専有部工事の増 共用部は増を見込むが専有部の減上回る
		対当初予想	△131	△0.7	
営業利益	1,027	対前期	110	+12.0	
		対当初予想	△55	△5.1	

【主要課題】

共用部工事・・・改修提案強化(施工方法、資金計画を基にした実施時期などの把握)、

組合予算執行率・受注率の向上に向けたマネジメント強化

専有部工事・・・定額制商品の販売促進策強化

セグメント別【その他の業】

◆土地建物販売収入の増で増収増益

上期実績

(百万円)		(百万円) (増減率%)			
売上	1,342	対前年同期	+201	+17.6	用賀熱供給(株)連結子会社化
		対当初予想	△251	△15.8	土地建物販売収入の目標未達
営業利益	62	対前年同期	+31	+103.5	
		対当初予想	0	+0.3	

通期予想

(百万円)		(百万円) (増減率%)			
売上	3,442	対前期	+785	+29.5	土地建物販売収入の増
		対当初予想	+180	+5.5	損害保険代理業の増
営業利益	186	対前期	+65	+54.0	
		対当初予想	+72	+63.3	

土地建物販売収入 (リノベーション事業など)

※リノベーション事業
主に管理しているマンションの
1戸を買い取りリフォーム再販する事業

上期実績 10戸 売上 227百万円
(対当初予想△16戸 売上 △284百万円)

通期目標 51戸 売上1,036百万円

【主要課題】

リノベーション事業の強化

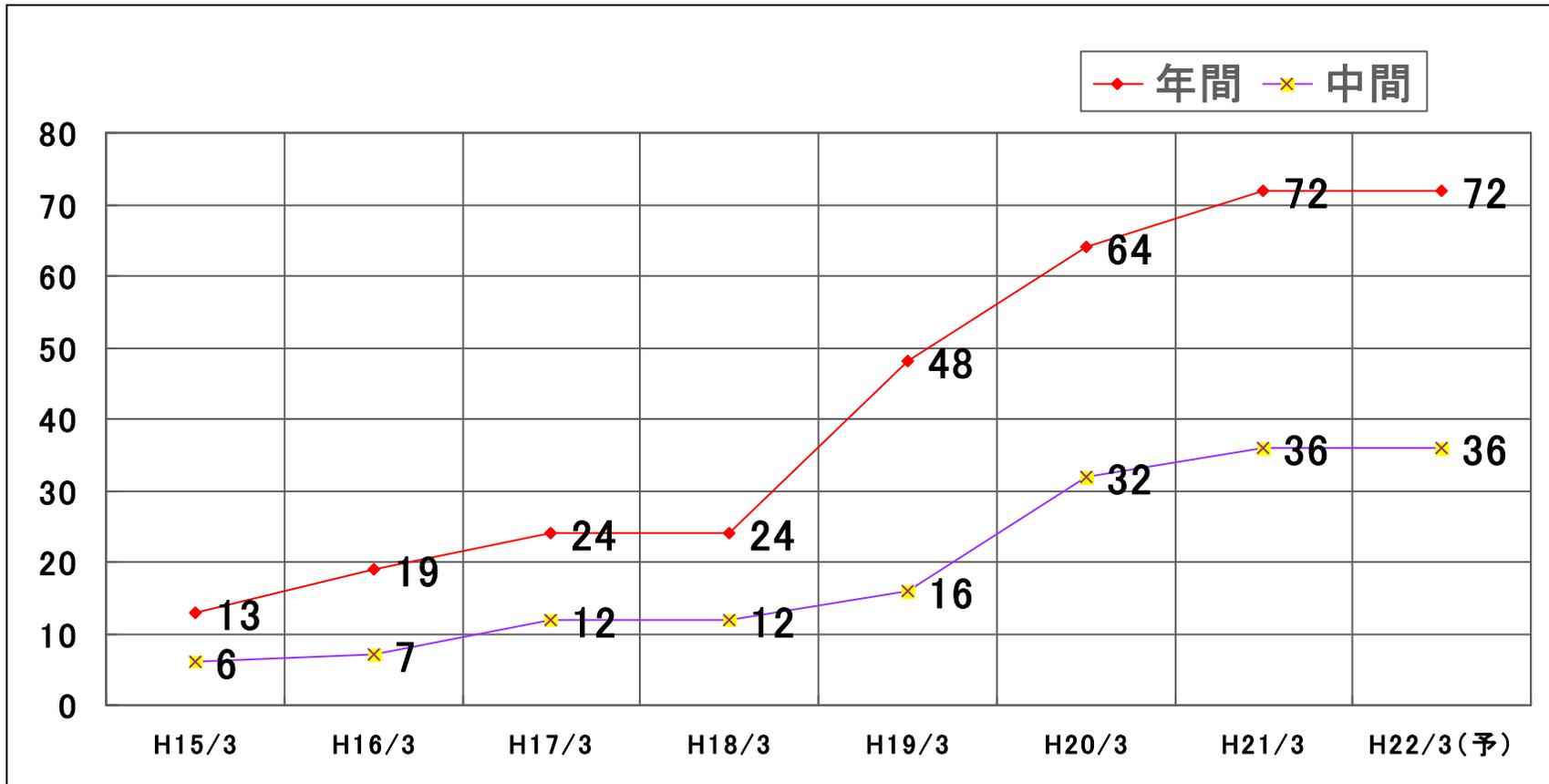
【物件ストック状況】

マンション・住宅－（戸） ビル－（件）



		H21/9末	H21/3末	半期 増減	H22/3末 予想	通期 増減
管理	①マンション管理	366,293	353,368	12,925	372,399	19,031
	総合	293,143	293,094	49	298,200	5,106
	施設	73,150	60,274	12,876	74,199	13,925
	②ビル管理	1,139	1,107	32	1,150	43
賃貸	③賃貸住宅	13,009	11,569	1,440	13,494	1,925
	借上	4,286	4,281	5	4,705	424
	代理	8,348	6,914	1,434	8,414	1,500
	自社保有	375	374	1	375	1
	④賃貸ビル	145	139	6	148	9
	借上	60	60	0	61	1
	代理	67	61	6	68	7
	自社保有	18	18	0	19	1
PM	⑤住宅	8,483	7,944	539	8,522	578
	⑥ビル/その他	102	100	2	101	1

【配当の推移】

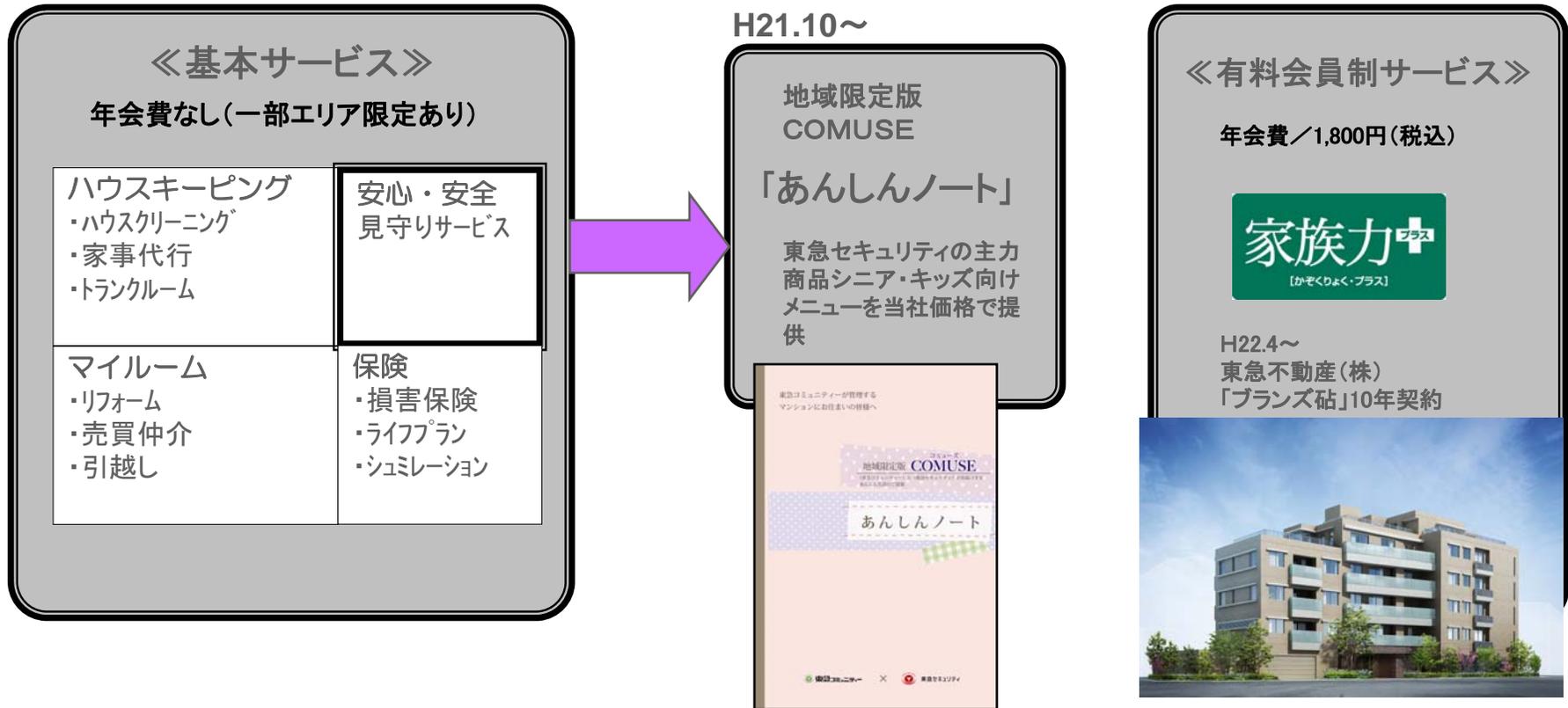


【付帯サービスの拡充】

専有部サービス **COMUSE** (コミューズ)

- 当社が、お客さまにご提供・ご紹介する『専有部サービスの総称』
- お客様専用フリーダイヤル「コミューズ・デスク」が24時間365日対応。

COMUSE



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。