

# 平成22年3月期決算説明会



**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年全国マンション供給 79,595戸 (前年比  $\Delta$ 18.8%)

平成22年予想 86,000戸 (対21年 +8.0%)

【「全国マンション市場動向'09」(株)不動産経済研究所 H22.2】

### オフィス供給

東京23区内の大規模オフィス供給量 平成21年 86万 $m^2$ (前年比 +21万 $m^2$ )

→平成22年予想 85万 $m^2$

【「東京23区大規模オフィスビル市場動向調査'09」森ビル(株) H22.3】

### オフィスビル市況

東京(都心5区)の空室率

平成22年3月 8.8%(前年同月比 +2.7ポイント)

東京(都心5区)の平均賃料

平成22年3月 18,264円/坪(前年同月比  $\Delta$ 14.2%)

※都心5区…千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区  
【東京(都心5区)の最新オフィスビル市況[月報] 三鬼商事(株) H22.4】

## 【決算概要・平成23年3月期予想】

### 決 算

売上高	1,120億円	対前期	+22億円
営業利益	59億円		△4億円
当期純利益	34億円		△2億円

匿名組合出資金評価損(13億41百万円)で、減益。

### 平成23年3月期予想

売上高	1,159億円	対前期	+38億円	対中計	△122億円
営業利益	74億円		+15億円		△10億円
当期純利益	41億円		+7億円		△10億円

#### 【重点課題】

- 公的案件の受注推進
- 工事・営繕の受注拡大
- コストマネジメントの推進
- コンプライアンスの徹底

# 【平成23年3月期稼働物件紹介】

## PFI

【東京都】参議院新議員会館整備事業  
(6月～)

【愛知県】名古屋港管理組合本庁舎等整備事業  
(9月～)

## 指定管理者

【兵庫県】神戸市営住宅 15,807戸  
(4月～)

【奈良県】奈良県営住宅 1,835戸  
(4月～)

他 計11件



【参議院新議員会館】

## 再開発

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業【トツカーナ】  
(ビル管理・賃貸 4月～)

二子玉川ライズ  
タワー&レジデンス 1,033戸  
(5月～)

バースモール&レジデンス  
(4月～)

勝どきビュータワー 712戸  
(12月～)

他 計7件



【トツカーナ】

## 【損益計算書】

◆ストック増で増収。匿名組合出資金評価損(賃貸業)の影響と工事業の減収により減益。(百万円)

	H22/3期決算						連単 倍率
	決算	利益率 (%)	対前期	増減率 (%)	対予想	増減率 (%)	
売上高	112,081	-	2,286	2.1	△2,910	△2.5	1.06
管理業	74,814	-	1,314	1.8	△932	△1.2	-
賃貸業	18,093	-	722	4.2	△52	△0.3	-
工事業	16,162	-	△441	△2.7	△1,770	△9.9	-
その他	3,254	-	597	22.5	△188	△5.5	-
消去	△244	-	95	-	33	-	-
営業利益	5,900	5.3	△423	△6.7	△1,099	△15.7	1.06
管理業	5,787	7.7	508	9.6	331	6.1	-
賃貸業	891	4.9	△916	△50.7	△1,407	△61.2	-
工事業	810	5.0	△105	△11.6	△216	△21.1	-
その他	229	7.0	108	89.1	42	22.8	-
消去・全社	△1,818	-	△18	-	150	-	-
経常利益	5,998	5.4	△458	△7.1	△1,045	△14.8	1.06
当期純利益	3,461	3.1	△264	△7.1	△571	△14.2	1.06

## 【貸借対照表】

◆総資産は対前期47億円増。戸塚駅西口再開発事業における保留床取得で有形固定資産増。

匿名組合出資金評価損(賃貸業)で投資その他の資産は減。[H22年3月末残高 4銘柄12億9百万円] (百万円)

	H22/3末	H21/3末	比較	増減率 (%)
資産の部	67,826	63,156	4,669	7.4
流動資産	27,195	22,446	4,748	21.2
固定資産	40,630	40,710	△79	△0.2
有形固定資産	24,363	23,233	1,130	4.9
無形固定資産	2,840	3,391	△550	△16.2
投資その他の資産	13,426	14,086	△659	△4.7
負債及び純資産の部	67,826	63,156	4,669	7.4
流動負債	23,102	20,657	2,445	11.8
固定負債	13,960	14,353	△393	△2.7
純資産	30,763	28,145	2,617	9.3

## 【キャッシュフロー計算書】

◆現金及び現金同等物の期末残高は165億円。

(百万円)

	H22/3期	H21/3期
I 営業活動によるキャッシュフロー	7,845	4,621
II 投資活動によるキャッシュフロー	△1,046	△5,502
有形固定資産の取得による支出	△1,246	△4,874
無形固定資産の取得による支出	△249	△755
III 財務活動によるキャッシュフロー	△2,337	△1,826
長期借入金の返済による支出	△1,210	△805
現金及び現金同等物の増減額	4,461	△2,707
現金及び現金同等物の期末残高	16,560	12,098

# 【平成23年3月期通期予想】

◆公的案件の受注促進・コストマネジメントの推進と工事業拡大で増収・増益。

※首都圏共用部工事執行体制再編により、管理業の営繕収入が工事業収入にシフト（百万円）

	H23/3期決算予想				連単 倍率
	予想	利益率 (%)	対前期	増減率 (%)	
売上高	115,963	-	3,882	3.5	1.05
管理業	72,315	-	※ △2,499	△3.3	
賃貸業	18,458	-	364	2.0	
工事業	21,757	-	※ 5,594	34.6	
その他	3,689	-	434	13.4	
消去	△257	-	△12	-	
営業利益	7,400	6.4	1,499	25.4	1.06
管理業	5,721	7.9	※ △65	△1.1	
賃貸業	2,400	13.0	1,509	169.4	
工事業	1,006	4.6	※ 196	24.2	
その他	151	4.1	△77	△33.9	
消去・全社	△1,881	-	△63	-	
経常利益	7,410	6.4	1,411	23.5	1.05
当期純利益	4,180	3.6	718	20.7	1.05

シフト  
39億円

シフト  
2億円



# セグメント別【管理業】

## 実績

◆対前期増収も、対予想では営繕収入の減が響き減収。利益はコスト削減により、対前期、対予想とも増益。**【コスト削減額 当期反映5.5億円 年額8.5億円】**

		(百万円)		(増減率%)		
売上	74,814	対前期	1,314	1.8	ストックの増・営繕収入の増	
		対予想	△932	△1.2		営繕収入の減
営業利益	5,787	対前期	508	9.6		
		対予想	331	6.1		

## 予想

◆新規稼働などにより管理収入は増収も、首都圏共用部工事再編(※)により、営繕収入約39億円が工事業にシフトし減収。

		(百万円)		(増減率%)		
売上	72,315	対前期	△2,499	△3.3	ストック増、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(△39億円)	
営業利益	5,721	対前期	△65	△1.1	上記の影響(△2億円)	

※「リニューアル事業部」⇒「リニューアル統括事業部」、首都圏第一～第三事業部に「リニューアル部」新設

## 【主要課題】

・指定管理者・PFI・再開発案件受注強化→新築の供給減少に対応 コストマネジメント継続

## 新規稼働実績

【マンション管理】

28,401戸  
(うち指定管理者案件13,854戸)

【ビル管理】

56件

## 管理委託費改定率(仕様変更含)

【実績】

マンション△1.7%(対前期△1.1P)  
ビル △2.8%(対前期△1.1P)

【予想】

マンション△0.7%(対前期 1.0P)  
ビル △1.0%(対前期 1.8P)

# セグメント別【賃貸業】

## 実績

◆匿名組合出資評価損で、対前期、対予想ともに大幅減益。

		(百万円)		(増減率%)
売上	18,093	対前期	722	4.2
		対予想	△52	△0.3

営業利益	891	対前期	△916	△50.7
		対予想	△1,407	△61.2

評価損による減

評価損による減および資産未取得による影響

## 予想

◆前期の評価損の影響にあわせ住宅の借上新規稼働、資産取得による賃貸収入増で大幅増益。

		(百万円)		(増減率%)
売上	18,458	対前期	364	2.0

ストックの増

営業利益	2,400	対前期	1,509	169.4
------	-------	-----	-------	-------

前期の評価損の影響、住宅借上新規稼働、資産取得による賃貸収入増

## 借上物件稼働率

### 【実績】

住宅 93.7% (対前期△1.1P)  
(対予想△1.4P)

ビル 87.4% (対前期△4.7P)  
(対予想△1.6P)

### 【予想】

住宅 95.6% (対前期 1.9P)

ビル 89.6% (対前期 2.2P)

## 【主要課題】

- ・テナント稼働率の向上への取組み
- ・賃貸業収益基盤強化に向けた賃貸用資産の取得 約70億円

# セグメント別【工事業】

## 実績

◆共用部工事は対前期増収も、専有部工事の減が響き、対前期、対予算ともに減収減益。

		(百万円)		(増減率%)		
売上	16,162	対前期	△441	△2.7		専有部工事(リフォーム)減
		対予想	△1,770	△9.9		共用・専有共に減
営業利益	810	対前期	△105	△11.6		
		対予想	△216	△21.1		

## 予想

◆管理業からのシフト増に加え、改修提案の強化で増収を見込むも、執行体制整備により、営業利益は前年並み。

		(百万円)		(増減率%)		
売上	21,757	対前期	5,594	34.6		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(+39億円)
営業利益	1,006	対前期	196	24.2		上記の影響(+2億円)

## 実績

【共用部収入】 12,751百万円  
(対前期 150百万円)  
(対予想△906百万円)

【専有部収入】 3,263百万円  
(対前期△553百万円)  
(対予想△893百万円)

## 予想

【共用部収入】 17,850百万円

【専有部収入】 3,790百万円

## 【主要課題】

共用部工事・・・首都圏工事執行体制再編による改修提案力強化・営業進捗管理の徹底  
専有部工事・・・リフォーム工事執行体制の整備及び販売手段の改善

# セグメント別【その他の業】

## 実績

◆リノベーション事業の目標未達により対予想で減収も、対前期では前年連結化した子会社の通期稼働などで増収増益。

		(百万円)		(増減率%)	
売上	3,254	対前期	597	22.5	用賀熱供給(株)、土地建物販売収入増
		対予想	△188	△5.5	土地建物販売収入の目標未達

営業利益	229	対前期	108	89.1
		対予想	42	22.8

## 予想

◆リノベーション事業の増により増収も、その他の土地販売収入の減で減益。

		(百万円)		(増減率%)	
売上	3,689	対前期	434	13.4	土地建物販売収入の増

営業利益	151	対前期	△77	△2.9
------	-----	-----	-----	------

### 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  
部屋を買い取りリフォーム再販する事業

H21/3実績 27戸 売上 568百万円

H22/3実績 37戸 売上 908百万円

H23/3予想 72戸 売上1,404百万円

## 【主要課題】

リノベーション事業の強化

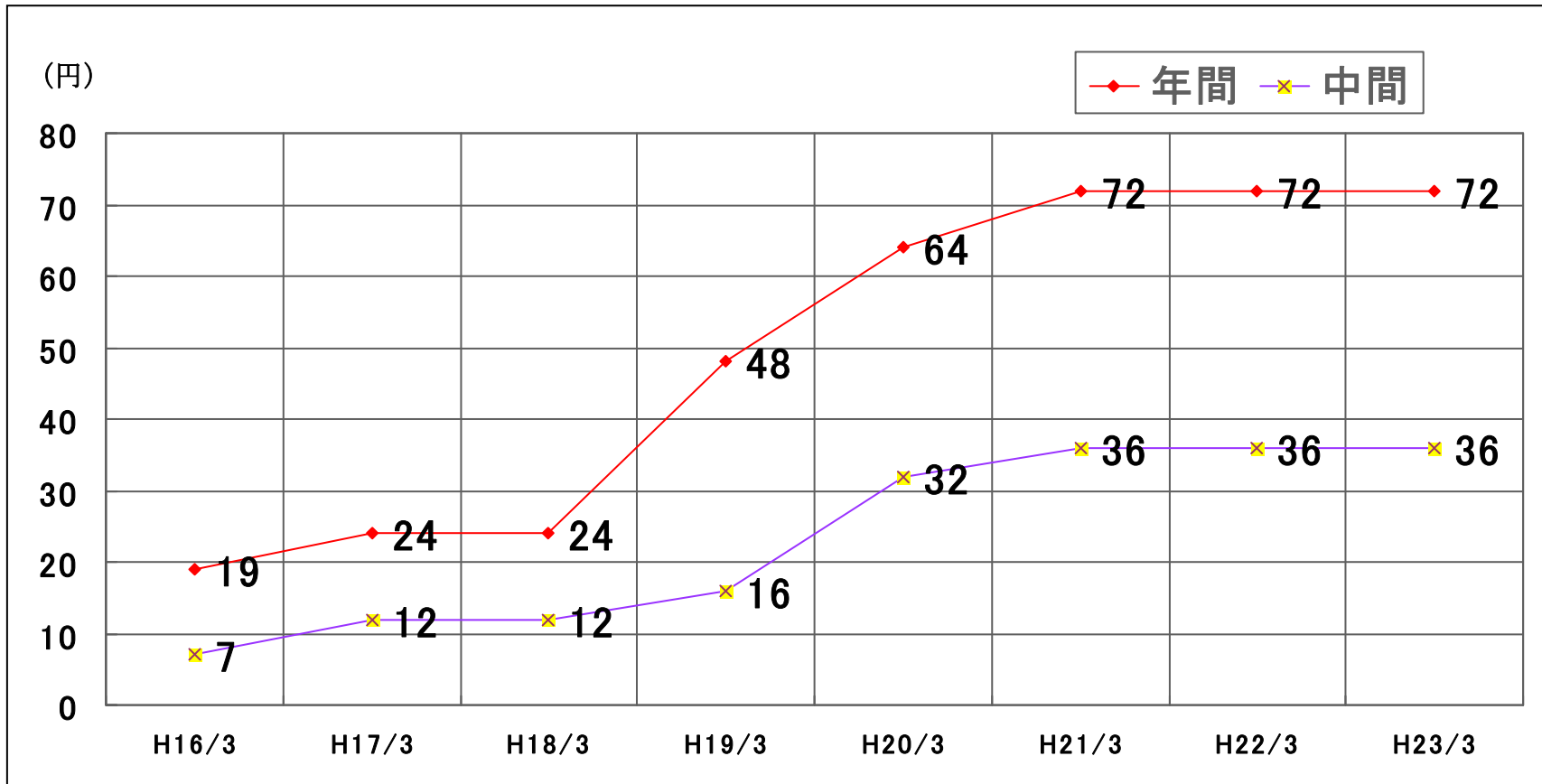
# 【物件ストック状況】

マンション・住宅ー（戸）    ビルー（件）



		H22/3末	H21/3末	通期 増減	H23/3末 予想	通期 増減
管理	①マンション管理	373,250	353,368	19,882	394,483	21,233
	総合	296,828	293,094	3,734	302,898	6,070
	施設 (内、指定管理者)	76,422 (16,405)	60,274 (2,551)	16,148 (13,854)	91,585 (31,522)	15,163 (15,117)
	②ビル・その他管理	1,181	1,107	74	1,239	58
賃貸	③賃貸住宅	13,019	11,569	1,450	13,493	474
	借上	4,349	4,281	68	4,606	257
	代理	8,294	6,914	1,380	8,512	218
	自社保有	376	374	2	375	△1
	④賃貸ビル	147	139	8	151	4
	借上	61	60	1	60	△1
	代理	66	61	5	68	2
	自社保有	20	18	2	23	3
PM	⑤住宅	8,784	7,944	840	9,380	596
	⑥ビル/その他	97	100	△3	81	△16

## 【配当の推移】



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。