

平成24年3月期 決算説明会

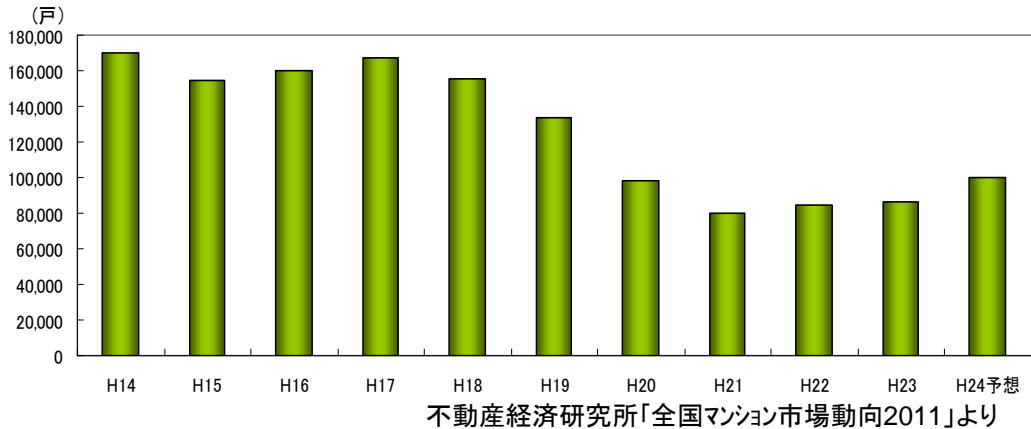


東急コミュニティー

証券コード:4711

【外部環境について】

全国の分譲マンション新築供給戸数推移

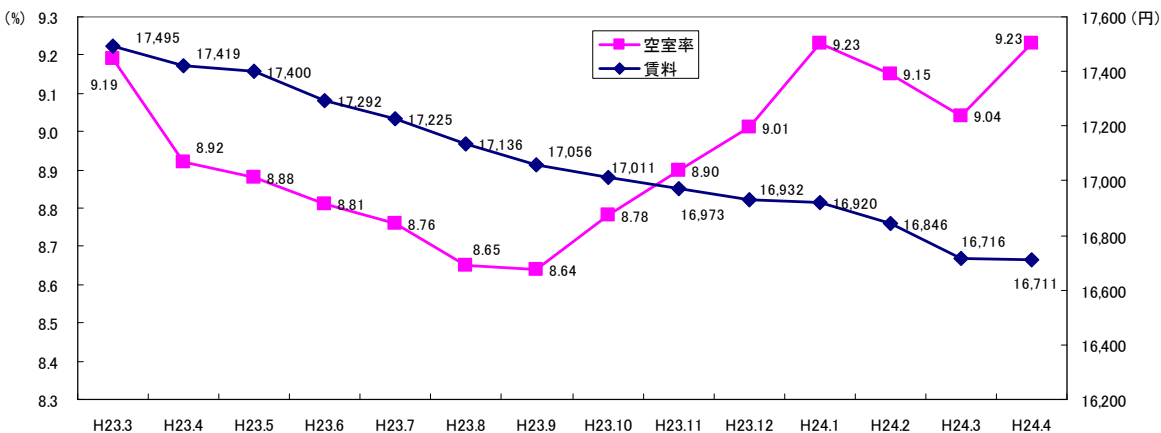


＜新築マンション供給戸数＞

平成23年 86,582戸

ここ数年は8万戸台

東京都心5区賃貸オフィス空室率・賃料推移



三鬼商事(株)「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」より

＜空室率＞

8%～9%台前半と高止まり

【平成24年3月期活動について】

【平成24年3月期 決算】

売上高	1, 188億円	(対前期	56億円	対予想	△7億円)
営業利益	80億円	(対前期	6億円	対予想	同水準)

【マンション管理】管理ストックの維持拡大に向け 業務品質向上を目的とした基盤整備の年

○業務品質向上に向けた取り組み

- ⇒「理事長セミナー」開催、「理事長アンケート」の頻度増・ニーズ把握
- ⇒管理職の増員による現場管理体制強化
- ⇒管理員の処遇・配置の見直し
- ⇒クレーム対応強化(対応ルールの徹底)



【工事】工事業の拡大

○共用部工事執行体制の再編

平成23年3月期に首都圏、平成24年3月期に地方支店の執行体制を再編
新体制の定着と、計画的な受注提案活動による工事受注の増

○専有部工事の拡大

管理会社の強みを活かした受注活動の推進
資材調達ルートの整備



【平成24年3月期の主な稼働物件の紹介】



指定管理者

【住宅】

所在地	物件名	戸数	管理開始
兵庫県	尼崎市営住宅 (北部地域)	4, 484戸	4月
東京都	板橋区営住宅	470戸	4月

【その他施設】

所在地	物件名	管理開始
静岡県	小笠山総合運動公園 (エコパ)	4月
神奈川県	川崎市国際交流センター	4月

他 計10契約



あべのキューズタウン

PFI事業

所在地	物件名	管理開始
広島県	公務員宿舎牛田住宅	6月
滋賀県	大津びわ湖合同庁舎	10月

再開発・商業施設

所在地	物件名	管理開始
大阪府	あべのキューズタウン	4月
静岡県	新静岡セノバ	10月

オフィスビル

所在地	物件名	管理開始
東京都	大崎フォレストビルディング	12月



大崎フォレストビルディング

【平成25年3月期 予想】

売上高 1,215億円

営業利益 86億円

重点課題

【管理ストックの維持拡大】

○業務品質向上によるお客さま満足度の向上

- ・理事長アンケートにおけるお客さま満足度向上に向けた具体策推進
- ・サービスのスピード化・効率化を目指したITツールの導入
- ・安心・安全、快適をサポートするサービスの積極的展開
 - ◆新収納支払システム「住む～ず」
 - ◆防災活動支援サービス「対災力」
 - ◆会員制専有部サービス「家族力・プラス」

○新規受注の拡大

- ・指定管理者、PFI事業 / 商業施設 / マンション総合管理リプレイス物件

【工事業の拡大】

- ・共用部工事：計画的受注提案活動の継続と差益率向上
- ・専有部工事：品質管理・施工管理体制の強化

【平成25年3月期稼働予定物件①指定管理者・PFI事業】

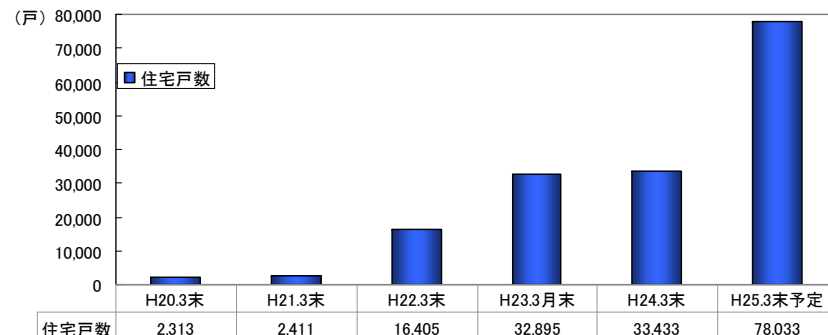


指定管理者

『大阪府営住宅（43, 444戸）』の指定管理者に選定。

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

＜住宅系指定管理者ストック推移＞



※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

他 計8契約

◆指定管理者実績⇒全42契約

（住宅：15契約、その他施設27契約）

PFI事業

所在地	物件名	管理開始
大阪府	南千里駅前公共施設整備等事業	7月
静岡県	静岡市清水文化会館マリナート （清水駅東地区文化施設整備及び 維持管理・運営事業）	8月
京都府	京都大学（桂）総合研究棟Ⅲ等 施設整備事業	10月



南千里駅前公共施設

静岡市清水文化会館マリナート
（清水駅東地区文化施設）



◆PFI事業実績⇒全16件

（平成25年度以降稼働「山梨県防災新館」
「気象庁虎ノ門庁舎・港区立教育センター」含む）

【平成25年3月期稼働予定物件②商業施設・再開発】

商業施設

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



東急プラザ 表参道原宿

＜近年の大型商業施設管理の実績＞

H22.4 戸塚西口共同ビル「トツカーナ」(神奈川県)

H23.3 「二子玉川ライズ・ショッピングセンター」(東京都)

H23.4 「あべのキューズタウン」(大阪府)

H23.10 「新静岡セノバ」(静岡県)

◆東急不動産と共同出資の商業施設運営会社『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

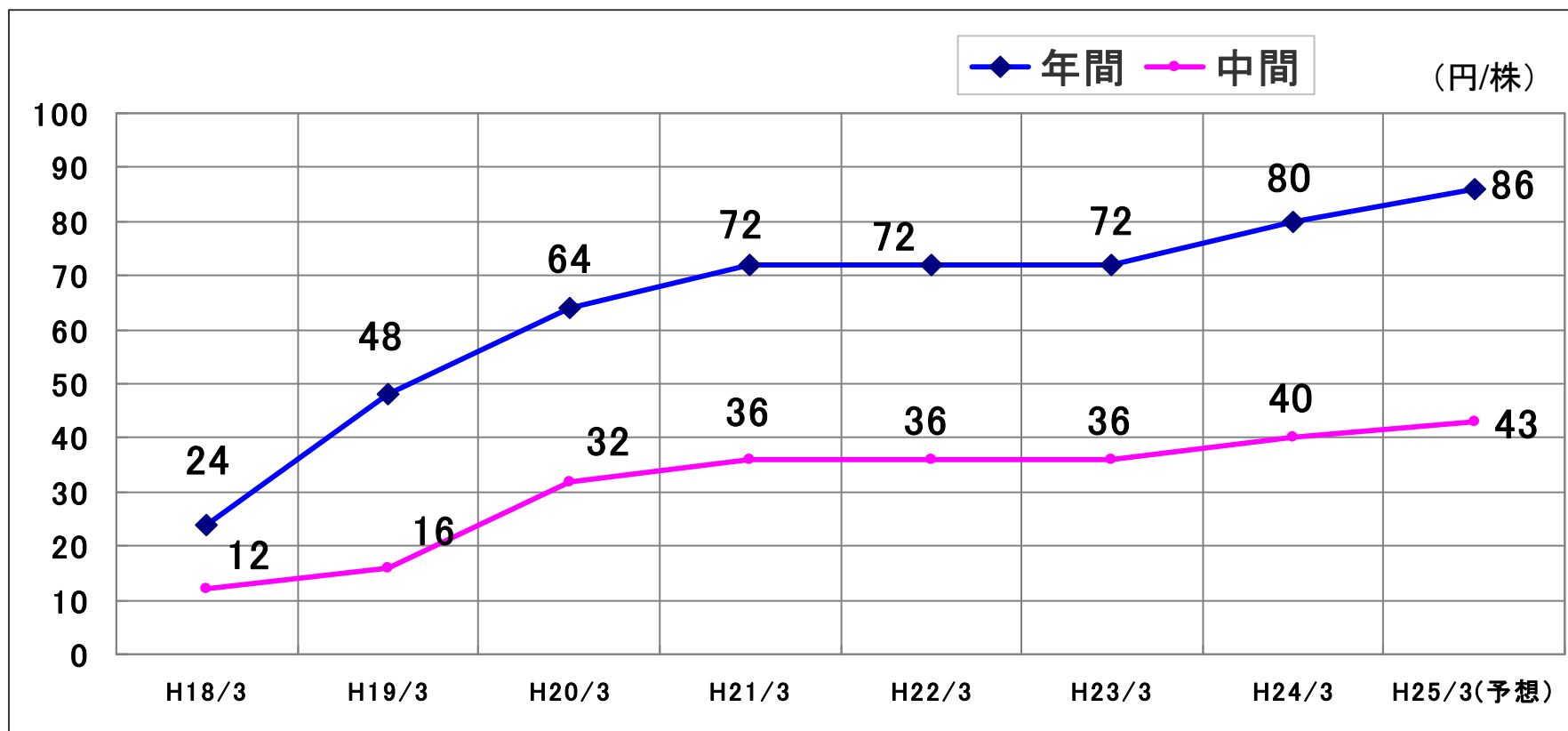
再開発

所在地	物件名	戸数	管理開始
東京都	クロスエアタワー	697戸	平成25年 2月
神奈川県	エクラストワー武蔵小杉	326戸	平成25年 3月

エクラストワー武蔵小杉



【配当の推移】



【平成24年3月期損益】

- ◆対前期:大型物件の新規稼働効果及び工事業の受注増により増収増益。
- ◆対予想:賃貸業・工事業の未達により減収も、管理業の増収効果、工事業の差益率改善により増益。



(百万円)

	H24/3期						連単 倍率
	決算	利益率 (%)	対前期	増減率 (%)	対予想	増減率 (%)	
売上高	118,857	-	5,624	5.0	△722	△0.6	1.07
販売費及び 一般管理費	6,878	-	255	3.9	△56	△0.8	-
営業利益	8,014	6.7	596	8.0	14	0.2	1.06
経常利益	8,161	6.9	708	9.5	90	1.1	1.06
特別損失	72	-	△665	△90.2	△2	△3.6	-
法人税等	3,771	3.2	961	34.2	357	10.5	-
当期純利益	4,305	3.6	406	10.4	△264	△5.8	1.06

【貸借対照表】

(百万円)

	H24/3末	H23/3末	比較	増減率 (%)
資産の部	73,837	68,681	5,156	7.5
流動資産	32,443	28,646	3,796	13.3
固定資産	41,394	40,034	1,360	3.4
有形固定資産	25,996	24,242	1,754	7.2
無形固定資産	2,585	2,753	△168	△6.1
投資その他の資産	12,812	13,038	△226	△1.7
負債及び純資産の部	73,837	68,681	5,156	7.5
流動負債	24,459	22,353	2,105	9.4
固定負債	12,477	12,724	△246	△1.9
純資産	36,900	33,603	3,297	9.8

【キャッシュフロー計算書】

(百万円)

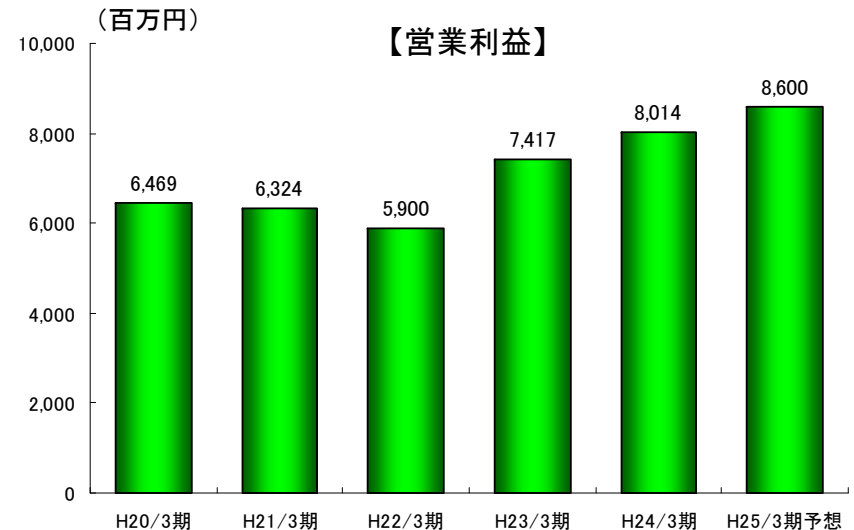
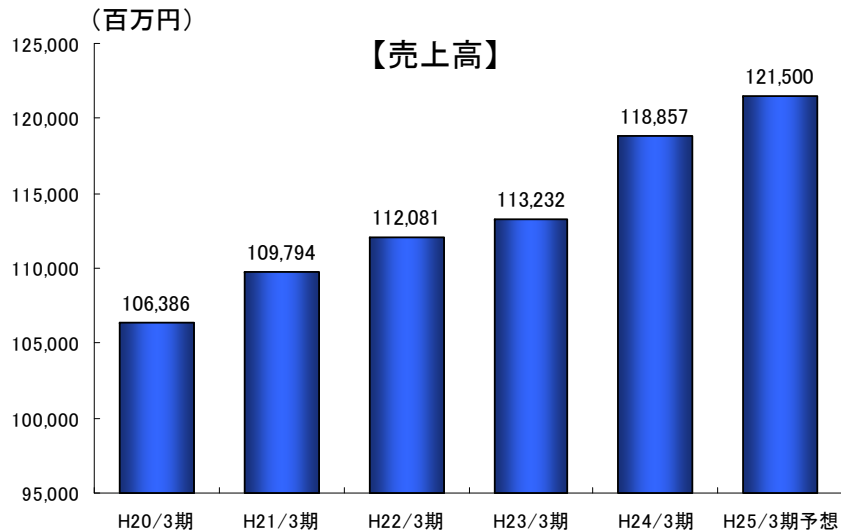
	H24/3期	H23/3期
I 営業活動によるキャッシュフロー	6,773	4,522
II 投資活動によるキャッシュフロー	△3,070	△1,597
有形固定資産の取得による支出	△2,793	△1,152
無形固定資産の取得による支出	△208	△150
III 財務活動によるキャッシュフロー	△1,209	△1,210
配当金の支払額	△1,094	△1,036
現金及び現金同等物の増減額	2,494	1,713
現金及び現金同等物の期末残高	20,767	18,273

【平成25年3月期通期予想】

◆管理ストックの維持拡大、工事業の拡大により、増収増益。

(百万円)

	H25/3期				連単 倍率
	予 想	利益率 (%)	対前期	増減率 (%)	
売上高	121,500	-	2,642	2.2	1.07
販売費及び 一般管理費	7,122	-	244	3.5	-
営業利益	8,600	7.1	585	7.3	1.08
経常利益	8,602	7.1	440	5.4	1.07
特別損失	-	-	△72	△100.0	-
当期純利益	4,990	4.1	684	15.9	1.07



セグメント別【管理業】



実績

- ◆対前期:大型物件の新規稼働効果により増収も、地方支店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、社会保険料率変更による人件費等のコスト増により減益。
- ◆対予想:ビル管理・営繕工事の増により増収増益。

(百万円) (増減率%)

売上	74,814	対前期	1,803	2.5
		対予想	583	0.8
営業利益	6,474	対前期	△25	△0.4
		対予想	199	3.2

管理業セグメントから工事業へのシフトによる減。(売上△15億円)

予想

- ◆ストックの拡大により増収、増収効果及び外注費のコストマネジメント、間接コスト削減により増益。

(百万円) (増減率%)

売上	76,354	対前期	1,540	2.1
営業利益	6,576	対前期	101	1.6

【平成24年3月期実績】

○管理委託費改定率(仕様変更含)

マンション △1.9%(対前期 0.0P)
ビル △1.3%(対前期 0.7P)

○新規稼働実績

マンション管理…19,139戸
(内、指定管理者 4,954戸)
ビル管理…143件
(内、指定管理者 8契約)

【平成25年3月期予想】

○管理委託費改定率(仕様変更含)

マンション △0.8%(対前期 1.1P)
ビル △1.1%(対前期 0.2P)

○新規稼働予想

マンション管理…54,661戸
(内、指定管理者 44,600戸)
ビル管理…68件

【主要課題】

- ・業務品質向上によるお客さま満足度の向上・サービスの積極的展開
- ・指定管理者・PFI事業、商業施設、リプレイス物件の受注強化

セグメント別【賃貸業】



実績

- ◆対前期:借上の減により減収も、前期の匿名組合出資金評価損の減により増益。
- ◆対予想:借上住宅の稼働減により、減収減益。

		(百万円)		(増減率%)
売上	17,752	対前期	△252	△1.4
		対予想	△421	△2.3
営業利益	2,094	対前期	195	10.3
		対予想	△129	△5.8

借上物件稼働率(収入ベース)

		H24.3実績	H25.3予想
	住宅	94.2%	96.1%
	ビル	91.7%	93.4%

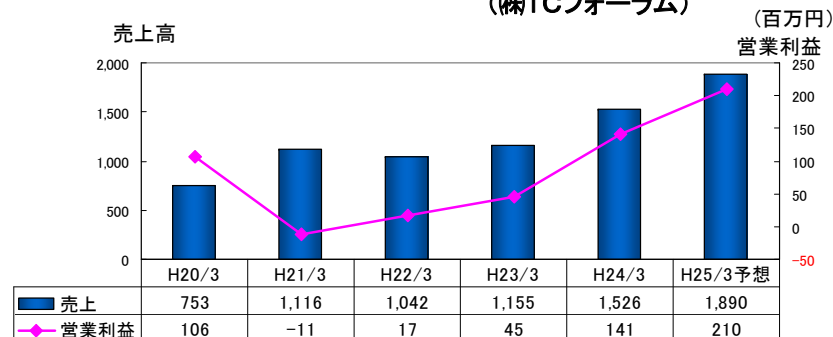
予想

- ◆ストック増及び前期取得の賃貸用資産フル稼働効果により増収増益。

		(百万円)		(増減率%)
売上	18,738	対前期	986	5.6
営業利益	2,357	対前期	263	12.6

貸会議室事業

(株)TCフォーラム



【開業時期】(H20/3)名古屋1、東京2 (H21/3)横浜1
(H23/3)東京1、(H24/3)東京2 (H25/3)大阪1予定

【主要課題】

- ・市況に合わせた戦略的なリーシング活動の展開による、テナント稼働率向上への取り組み
- ・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 [株式会社TCフォーラム]

セグメント別【工事業】

実績

- ◆対前期: 計画的受注提案活動の推進及び地方支店営繕収入の管理業セグメントからのシフトにより、増収増益。
- ◆対予想: 共用部工事の翌期への一部引渡し時期遅れにより減収も、差益率改善及び費用減により増益。 (百万円) (増減率%)

		対前期	対予想
売上	22,656	3,809	△153
		20.2	△0.7
営業利益	1,199	516	156
		75.6	15.0

管理業セグメントから工事業へのシフトによる増。(売上+15億円)

予想

- ◆共用部工事、専有部工事の増及び差益率向上により増収増益。 (百万円) (増減率%)

		対前期	対前期
売上	23,309	653	2.9
営業利益	1,292	92	7.7



工事実績

(百万円)

	実績	対前期	対予想
共用部	18,700	3,090	△134
専有部	3,955	718	△19

工事予想

(百万円)

	予想	対前期
共用部	19,290	590
専有部	4,018	63

【主要課題】

- ・共用部工事…計画的受注提案活動の推進と差益率向上
- ・専有部工事…管理会社の強みを活かした受注活動の継続、品質管理・施工管理体制強化

セグメント別【その他】

実績

- ◆対前期:リノベーション事業の増により増収も、採算性低下により減益。
- ◆対予想: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	3,987	対前期	261	7.0	
		対予想	△770	△16.2	
営業利益	259	対前期	△8	△3.2	
		対予想	△74	△22.3	

予想

- ◆リノベーション事業の見直しにより減収も、リノベーション事業の収支改善及びエネルギーサービス事業の拡大により増益。

		(百万円)		(増減率%)	
売上	3,409	対前期	△578	△14.5	
営業利益	326	対前期	67	26.0	

【その他の事業の主な内容】

- リノベーション事業
- 仲介・土地建物販売等
- オフィスサービス事業
- エネルギーサービス事業
- 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、管理内物件を中心とした選別取得の徹底
- ・エネルギーサービス事業…エネルギープラントの事業規模拡大

【物件ストック状況】

		H24/3末	対23/3末 (通期増減)	H25/3末 予想	対24/3末 (通期増減)
管理	①マンション (戸)	405,911	5,035	457,596	51,685
	総合	304,708	3,075	310,978	6,270
	施設	101,203	1,960	146,618	45,415
	(内、指定管理者)	(33,433)	(538)	(78,033)	(44,600)
	②ビル/その他 (件)	1,356	53	1,414	58
賃貸	③住宅 (戸)	13,200	99	13,957	757
	借上	4,505	127	4,855	350
	代理	8,239	△106	8,646	407
	自社保有	456	78	456	-
	④ビル (件)	154	1	165	11
	借上	65	1	69	4
	代理	67	△2	74	7
	自社保有	22	2	22	-
	⑤PM：住宅 (戸)	7,360	△1,922	8,260	900
	⑥PM：ビル (件)	131	20	138	7

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。