



平成25年3月期 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月期損益】



- ◆対前期: 大型物件稼働効果及び工事業の受注増、賃貸業の貸会議室新規出店効果により増収増益。
- ◆対予想: 工事業・その他による減収も、管理業及び賃貸業の増により増益。

(百万円)

	H25/3期								連単 倍率
	決算	利益率 (%)	対前期	増減率 (%)	対予想	増減率 (%)	対中計	増減率 (%)	
売上高	121,570	-	2,712	2.3	△529	△0.4	△1,965	△1.6	1.07
販売費及び 一般管理費	7,083	-	205	3.0	69	1.0	269	3.9	-
営業利益	8,891	7.3	877	10.9	291	3.4	291	3.4	1.09
経常利益	8,915	7.3	753	9.2	313	3.6	313	3.6	0.99
特別損失	437	0.4	365	505.2	437	-	-	-	1.01
法人税等	3,236	2.7	△534	△14.2	△352	△9.8	-	-	1.10
当期純利益	5,215	4.3	910	21.1	225	4.5	275	5.6	0.92

〈 1株当たり配当 86円 配当性向23.7% 〉

【貸借対照表】



(百万円)

	H25/3末	H24/3末	比較	増減率 (%)
資産の部	108,767	73,837	34,929	47.3
流動資産	28,521	32,443	△3,921	△12.1
固定資産	80,245	41,394	38,850	93.9
有形固定資産	26,634	25,996	638	2.5
無形固定資産	39,871	2,585	37,286	-
投資その他の資産	13,739	12,812	926	7.2
負債及び純資産の部	108,767	73,837	34,929	47.3
流動負債	27,978	24,459	3,518	14.4
固定負債	39,278	12,477	26,800	214.8
純資産	41,510	36,900	4,610	12.5

【ユナイテッドコミュニティーズの株式取得に伴う影響】

のれん 372億円 借入金 280億円

のれん償却: 20年間均等償却

【キャッシュフロー計算書】



(百万円)

	H25/3期	H24/3期
I 営業活動によるキャッシュフロー	4,594	6,773
II 投資活動によるキャッシュフロー	△37,715	△3,070
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△35,827	-
有形固定資産の取得による支出	△1,870	△2,793
無形固定資産の取得による支出	△153	△208
III 財務活動によるキャッシュフロー	26,560	△1,209
長期借入れによる収入	27,895	-
配当金の支払額	△1,194	△1,094
現金及び現金同等物の増減額	△6,561	2,494
現金及び現金同等物の期末残高	14,206	20,767

【平成24年度の取り組み内容】



1. 管理ストックの拡大⇒M&A実施による事業基盤拡大

- ▶ ユナイテッドコミュニティーズ株式会社の株式取得
(マンション総合管理戸数 30万戸⇒46万戸)

2. 業務品質向上・サービスの展開

- ▶ お客様アンケートの実施(満足度 50%以上の目標を達成)
- ▶ 震災対策支援活動(全管理組合 約4,500組合提案達成)
- ▶ 新収納支払システム「住む～ず」(承認管理組合:3,200件 71.5%)
- ▶ 有料会員制専有部サービス「家族力・プラス」業界トップクラスの商品内容へ改定

3. 工事業の拡大

4. エネルギーサービス事業の展開

- ▶ 既存マンション向け「高圧一括受電サービス」の展開(管理組合総会で導入決議済 2組合)

5. フォーラム事業の拡大

6. リスク管理とコンプライアンス徹底

【平成24年度稼働物件】



指定管理者・PFI事業

所在地	物件名		管理開始	戸数
大阪府	指定管理者	大阪府営住宅	4月	43,427戸
東京都	指定管理者	荒川区営・区民住宅	4月	383戸
東京都	指定管理者	中野区営住宅	4月	773戸
静岡県	PFI	静岡市清水文化会館(マリナート)	5月	
大阪府	PFI	千里ニュータウンプラザ	7月	
京都府	PFI	京都大学(桂)総合研究棟Ⅲ(物理系)等 施設整備事業	10月	

○受注累計
 ・指定管理者：
 住宅15契約
 施設24契約
 ・PFI : 17件

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
兵庫県	COCOE(ココエ)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

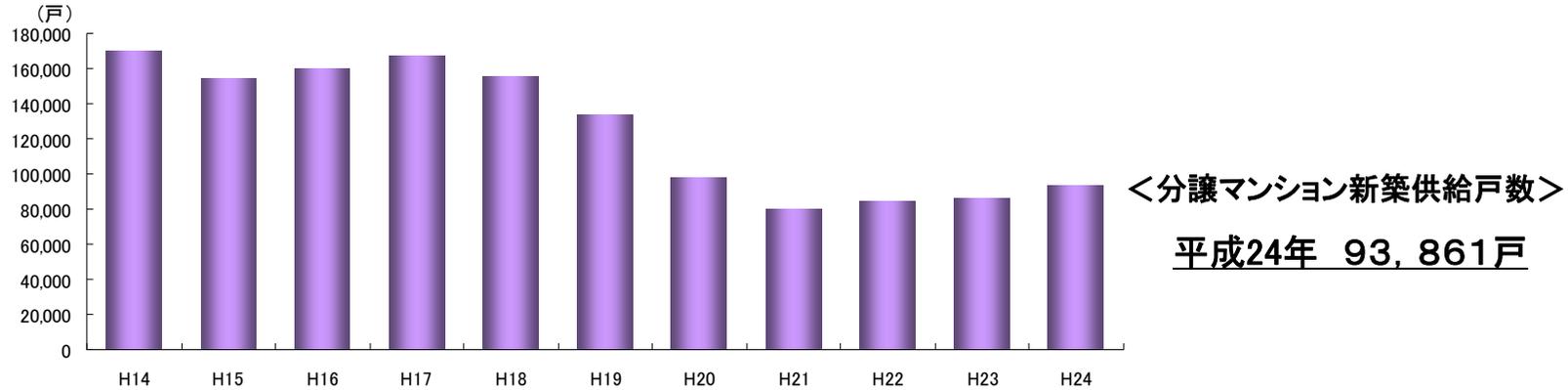
再開発

所在地	物件名	管理開始	戸数
東京都	クロスエアタワー	2月	689戸
神奈川県	エクラストワー武蔵小杉	2月	326戸

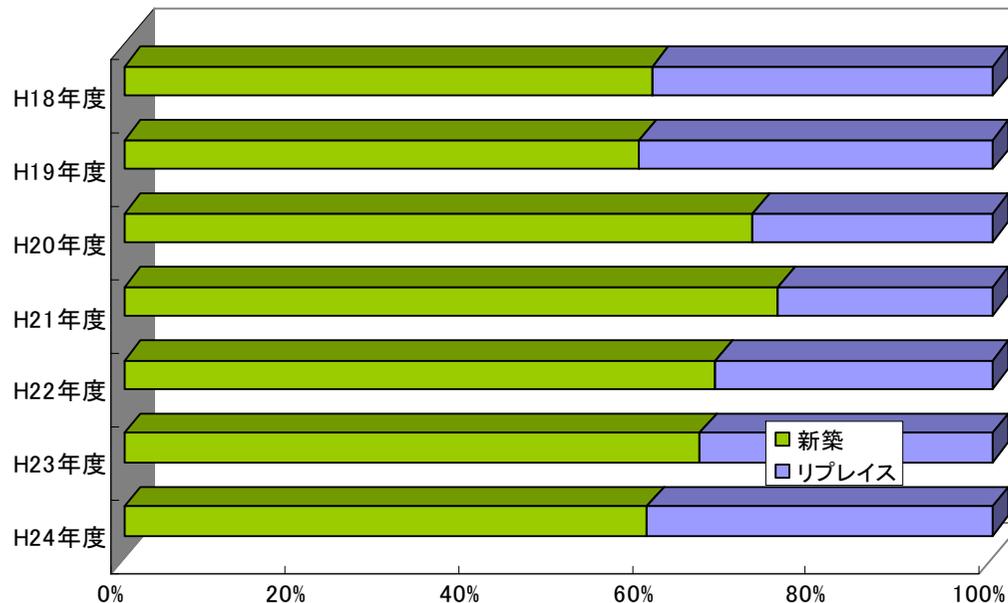
【ユナイテッドコミュニティーズ株式取得の目的 ～事業環境～】



全国分譲マンション新築供給戸数推移



当社分譲マンション新規受注状況 (リプレイス受注比推移)



東急コミュニティーグループ
30万戸

+

ユナイテッドコミュニティーズ
16万戸

||

46万戸

【ユナイテッドコミュニティーズ株式取得の目的】

買収によるシナジー効果

* 新たなプラットフォーム形成

管理戸数46万戸を活かした防災・防犯・高齢化・情報化・地域コミュニティ形成支援等のサービス展開

* 複数ブランド戦略による成長力強化

多様化するお客様ニーズにマッチした複数ブランドを構築した企業グループを目指す

- ＜株式取得＞
- 株式取得日：平成25年2月28日
 - 取得株式数：15億6千株（100%）
 - 取得価額：361億円



取得会社の概要

ユナイテッドコミュニティーズ株式会社

所在地：東京都品川区
 設立：平成20年3月
 資本金：957百万円
 売上：26,311百万円

グループ総合管理戸数：158,035戸
 グループ従業員数：3,256名
 （平成25年3月末時点）



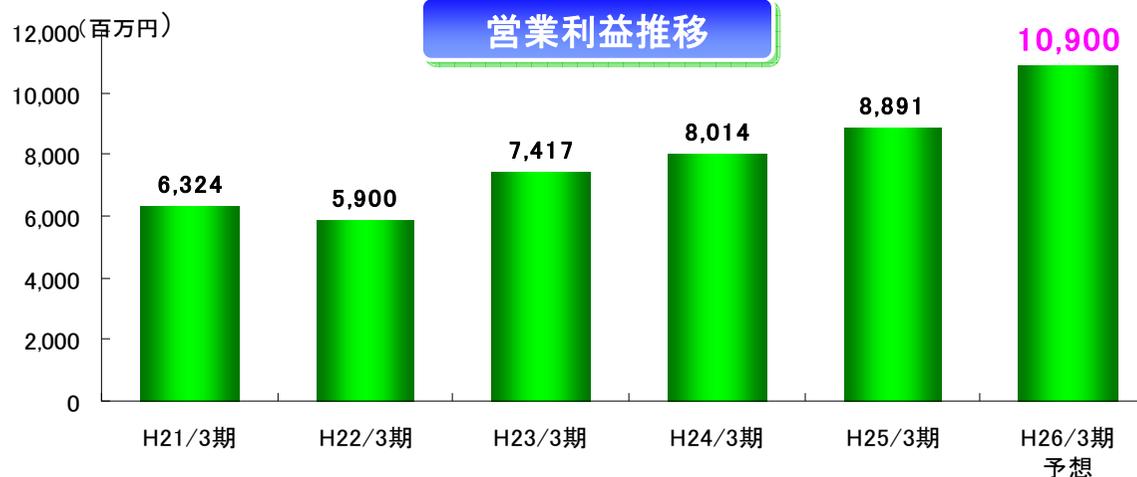
【平成26年3月期通期予想】

◆管理業・賃貸業・工事業の増及びユナイテッドコミュニティーズ連結効果により、増収増益。

(百万円)



	H26/3期						連単倍率
	予想	利益率 (%)	対前期	増減率 (%)	対中計	増減率 (%)	
売上高	154,100	-	32,529	26.8	24,189	18.6	1.33
販売費及び一般管理費	9,710	-	2,626	37.1	2,784	40.2	1.54
営業利益	10,900	7.1	2,008	22.6	1,700	18.5	1.26
経常利益	10,600	6.9	1,684	18.9	1,398	15.2	1.25
特別損失	-	-	△437	-	-	-	-
法人税等	4,984	-	1,747	54.0	1,022	25.8	1.47
当期純利益	5,600	3.6	384	7.4	370	7.1	1.11



〈ユナイテッドコミュニティーズ連結効果〉

売上高:293億円

営業利益:15億円

※のれん償却後

【平成25年度の課題】

1. サービスの充実による「お客さま満足度向上」

- ▶ 46万戸の管理戸数を基盤とした、サービスメニュー展開と品質向上
- ▶ 業界No. 1を目指したサービスの構築
 - ・マンション専有部サービス『家族カ・プラス』の更なるメニューの充実
 - ・震災対策支援活動の確立
 - ・営業力強化および工事営業組織の拡大による、ビルマネジメント業の構築

2. 事業基盤の拡大

- ▶ ユナイテッドコミュニティーズとの連携によるシナジー効果実現
- ▶ 新規受注拡大

3. 新規事業の発展による「企業価値向上」

- ▶ エネルギーサービス事業展開
 - 「MEMSアグリゲータ」に選定、スマートマンション化に向けたサービス展開開始
- ▶ フォーラム事業拡大

4. 消費税増税対応

- ▶ 工事業の体制強化と、完工等スケジュール管理の徹底

【平成25年度以降の主な稼働予定物件】

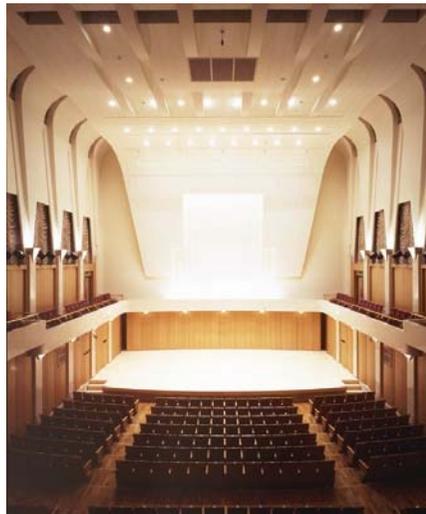


指定管理者・PFI事業

■ 管理実績を活かした指定管理者・PFI事業への積極的営業の継続

所在地	物件名		管理開始
神奈川県	指定管理者	青葉区民文化センター(フィリアホール)	4月
山梨県	PFI	山梨県防災新館整備等事業	10月
東京都	PFI	東京大学(本郷)クリニカルリサーチセンター 施設整備事業	平成27年 4月
東京都	PFI	気象庁虎ノ門庁舎・港区立教育センター整備等事業	平成28年 以降予定

自主事業・貸館事業
への挑戦



青葉区民文化センター(フィリアホール)



山梨県防災新館



東京大学(本郷)クリニカルリサーチセンター

【平成25年度以降の主な稼働予定物件】



商業施設

所在地	物件名	管理開始
兵庫県	ジョイプラザ	4月

再開発

所在地	物件名	管理開始	戸数
神奈川県	ステーションスカイタワー小田急相模原	9月	212戸
埼玉県	サウスゲートタワー川口	平成26年 3月	360戸
東京都	アトラスブランズタワー三河島	平成26年 9月	338戸



ジョイプラザ



ステーションスカイタワー小田急相模原



サウスゲートタワー川口

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増益。
- ◆対予想:営繕収入の増により増収増益。

		(百万円) (増減率%)		
売上	76,579	対前期	1,765	2.4
		対予想	258	0.3
営業利益	6,660	対前期	186	2.9
		対予想	232	3.6

予想

- ◆新規稼働増及びユナイテッドコミュニティーズの連結効果により増収増益。

		(百万円) (増減率%)		
売上	95,568	対前期	18,988	24.8
営業利益	7,446	対前期	785	11.8

◇UC連結効果:売上186億円、営業利益7億円

【平成25年3月期実績】

○新規稼働実績(総合・施設含む)

マンション管理…54,769戸
ビル管理…53件

○ユナイテッドコミュニティーズ連結分 (総合・施設管理含む)

マンション管理…166,389戸
ビル管理…32件

【平成26年3月期予想】

○新規稼働予想(総合・施設含む)

マンション管理…24,652戸
(内、ユナイテッドコミュニティーズ 9,605戸)
ビル管理…61件

【主要課題】

- ・M&Aにより拡大した管理戸数を新たなプラットフォームに、周辺サービスの展開を図る
- ・お客さま満足度向上に向けた取り組みの継続
- ・受注営業体制の再編及び新規受注力の強化

セグメント別【賃貸業】



実績

- ◆対前期:新規稼働増及びフォーラム事業の新規出店効果により増収増益。
- ◆対予想:工事取次手数料等により増収、費用減により増益。

		(百万円)		(増減率%)
売上	18,644	対前期	892	5.0
		対予想	83	0.5
営業利益	2,565	対前期	470	22.5
		対予想	217	9.3

借上物件稼働率(収入ベース)

	H25/3実績	H26/3予想
住宅	94.8%	95.0%
ビル	92.5%	90.2%

予想

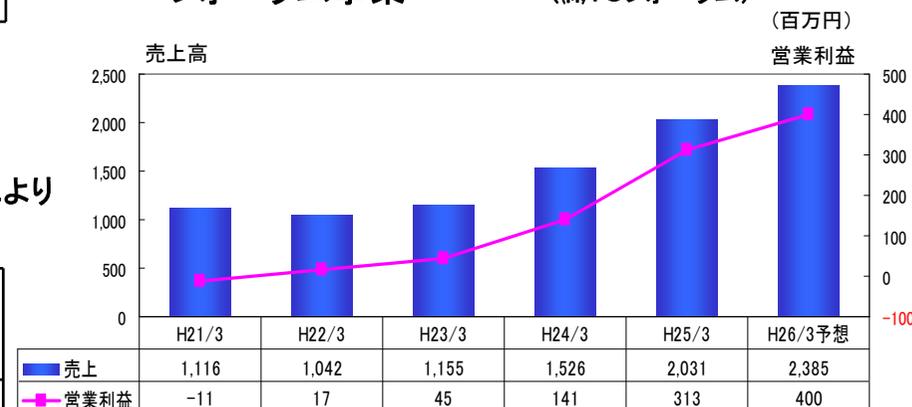
- ◆フォーラム事業新規出店及びユナイテッドコミュニティーズ連結効果により増収増益。

		(百万円)		(増減率%)
売上	19,805	対前期	1,160	6.2
営業利益	2,619	対前期	54	2.1

◇UC連結効果:売上7.5億円、営業利益1.6億円

フォーラム事業

(株)TCフォーラム



【開業時期】(H20)東京1、名古屋1、横浜1 (H22)東京1
(H23)東京2 (H24)東京1、大阪1 (H25)東京2 (H26)大阪1

【主要課題】

- ・新規オーナー開拓、資産活用提案などによる新規物件開発力の強化
- ・フォーラム事業における貸会議室の出店強化(新規出店3店舗予定)

セグメント別【工事業】



実績

- ◆対前期: 共用部・専有部ともに受注増による増収増益。
- ◆対予想: 共用部工事の翌期への引渡し時期遅れにより減収減益。

		(百万円)		(増減率%)	
売上	23,393	対前期	737	3.3	
		対予想	△486	△2.0	
営業利益	1,365	対前期	166	13.8	
		対予想	△66	△4.6	

予想

- ◆受注増及びユナイテッドコミュニティーズの連結効果により増収増益。

		(百万円)		(増減率%)	
売上	35,099	対前期	11,706	50.0	
営業利益	2,173	対前期	808	59.2	

◇UC連結効果: 売上99億円、営業利益6億円

完工実績 (百万円)

	実績	対前期	対予想
共用部	19,107	406	△573
専有部	4,286	330	87



完工予想 (百万円)

	予想	対前期
共用部	29,006	9,899
専有部	6,092	1,806

【主要課題】

- ・計画的受注活動の継続による受注率向上
- ・消費税増税に関連する需要増加に向けた対応策及び体制の強化

セグメント別【その他】



実績

- ◆対前期:リノベーションの販売減による減収も、エネルギーサービス事業の増により増益。
- ◆対予想:リノベーションの販売減により減収も、費用減により増益。

		(百万円) (増減率%)	
売上	3,237	対前期	△750 △18.8
		対予想	△399 △11.0
営業利益	382	対前期	122 47.3
		対予想	71 23.1

予想

- ◆リノベーションの販売増により増収増益。

		(百万円) (増減率%)	
売上	3,929	対前期	691 21.4
営業利益	537	対前期	155 40.8

【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
- 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】

- ・管理受託物件のスマートマンション化推進、エネルギーサービス事業を展開
(平成25年9月末までに約1,000戸の導入を管理組合総会可決予定)
- ・リノベーション事業の業務効率向上及び市況を見据えた事業計画の立案・実行

【物件ストック状況】



		H25/3末	対24/3末 (通期増減)	H26/3末 予想	対25/3末 (通期増減)
管理	①マンション (戸)	617,687	211,776	638,625	20,938
	総合	465,328	160,620	481,761	16,433
	施設	152,359	51,156	156,864	4,505
	(内、指定管理者)	(77,846)	(44,413)	(77,846)	(-)
	②ビル/その他 (件)	1,330	△26	1,372	42
賃貸	③住宅 (戸)	13,723	523	14,508	785
	借上	4,665	160	5,007	342
	代理	8,424	185	8,867	443
	自社保有	634	178	634	-
	④ビル (件)	154	-	166	12
	借上	63	△2	69	6
	代理	69	2	75	6
	自社保有	22	-	22	-
	⑤PM:住宅 (戸)	7,087	△273	7,710	623
	⑥PM:ビル (件)	125	△6	133	8

マンション管理戸数
UC連結効果

平成25年3月末
+166,389戸

平成26年3月末
+9,605戸

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、現在の当社組織を前提に算定しております。

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。