

■株主メモ

事業年度	4月1日～翌年3月31日
定時株主総会	6月
基準日	定時株主総会の議決権 3月31日
	期末配当 3月31日
	中間配当 9月30日
公告方法	電子公告により行います。 (http://www.tokyu-com.co.jp/) ただし、やむを得ない事由によって電子公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
特別口座の 口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
郵便物送付先	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
電話照会先	電話 0120-782-031 (フリーダイヤル) 取次事務は三井住友信託銀行株式会社の本店及び 全国各支店で行っております。

住所変更、単元未満株式の買取等のお申出先について
株主様の口座のある証券会社にお申出ください。なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました株主様は、特別口座の口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社にお申出ください。

未払配当金の支払いについて
株主名簿管理人である三井住友信託銀行株式会社にお申出ください。

特別口座で株式をご所有の株主様へ
特別口座では株式の売買が制限されており、そのままではご所有の株式を証券市場で売却することができません。市場売却にあたっては、ご所有の株式を「特別口座」から証券会社等の口座(「一般口座」)に振り替えていただく必要があります。「特別口座」から「一般口座」への振り替えをご希望の株主様は、特別口座の口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社にお申出ください。

「配当金計算書」について
配当金支払いの際、送付している「配当金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねております。確定申告を行う際は、その添付資料としてご使用いただけます。なお、配当金領収証にて配当金をお受取りの株主様につきましても、配当支払いの都度「配当金計算書」を同封させていただいております。

企業ビジョン「TOKYU COMMUNITY WAY」



ロゴマークの意味

- 「安心」をベースに、「安全・快適」、「上質」の3つのステージを通じて、お客様とともに、より良い未来価値を創造していく事を、形の広がりカラーグラデーションで表しています。
- 3つの形の要素には「人と社会と環境」の調和の意味もこめています。
- 無限大の形は東急コミュニティーとお客様との「信頼と絆」、そしてその広がりを表しています。



TOKYU
COMMUNITY
CORP.



東急コミュニティー

お客さまから選ばれ続けるために



株主の皆様へ

株主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り厚くお礼申し上げます。

当社グループは、当期を初年度とする中期経営計画「TOKYU COMMUNITY WAY EVOLUTION 2013～上質の追求～」を策定し、その重点課題を推進してまいりました。

今後とも、お客様の満足度向上に向けて取り組みを続けてまいります。

代表取締役社長 中村 元宣

事業の概況

当連結会計年度の国内景気は、東日本大震災によるサプライチェーンの停滞等の影響が和らぐなかで緩やかな持ち直しの動きが見られたものの、海外経済の減速や為替変動リスクなどの影響から、依然として厳しい状況で推移いたしました。

管理業界におきましては、首都圏のマンション販売戸数に持ち直しの動きが見られるなど、明るい兆しもある一方、お客様のコスト意識は依然として強く、厳しい価格競争が続いております。

このような状況のもと、当社グループは、これまでの取り組みをさらに発展させ、“お客さまから選ばれ続けるために”お客様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ことを基本方針とした、当期を初年度とする3か年(平成23年度～平成25年度)の中期経営計画「TOKYU COMMUNITY WAY EVOLUTION 2013～上質の追求～」を策定いたしました。

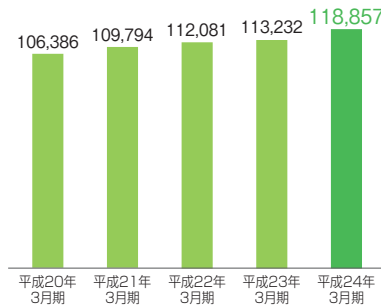
事業戦略として、①事業規模の拡大による収益力強化、②商品・サービスの高付加価値化による顧客満足向上、③周辺事業の取組強化による事業領域の拡大、④CSRの推進による企業価値向上を図り、より上質なサービスの追求を通じて当社の優位性を維持・向上させることで、基本方針の実現に向けて取り組んでまいりました。

当社グループの当連結会計年度の売上高は、1,188億57百万円(前期比5.0%増)、営業利益は80億14百万円(前期比8.0%増)、経常利益は81億61百万円(前期比9.5%増)、当期純利益は43億5百万円(前期比10.4%増)を計上することができました。

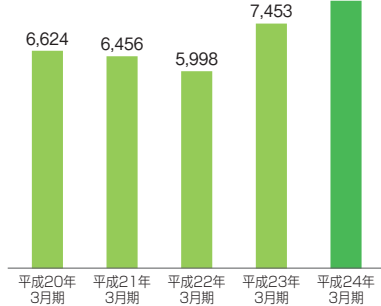
連結財務ハイライト

Consolidated Financial Highlights

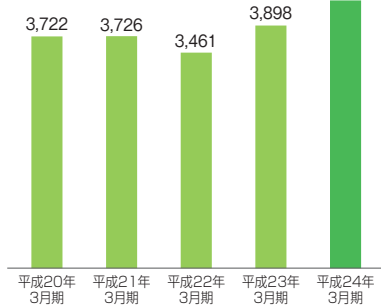
売上高 (百万円)



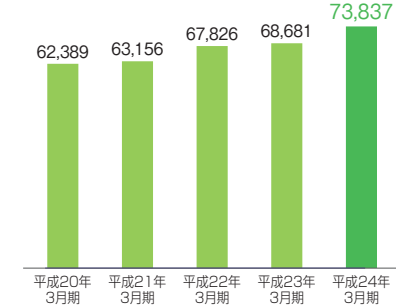
経常利益 (百万円)



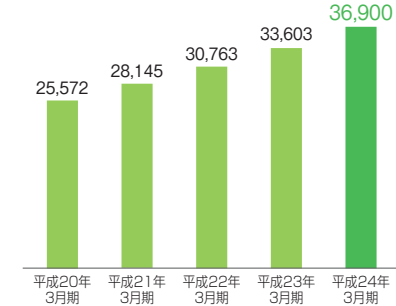
当期純利益 (百万円)



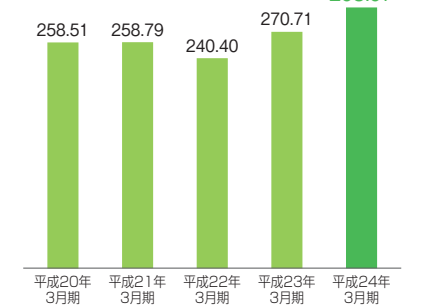
総資産 (百万円)



純資産 (百万円)



1株当たり当期純利益 (円)



(注) 1株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式総数により算出しております。

経営戦略と対処すべき課題

今後の見通しにつきましては、我が国経済は復興関連需要などにより緩やかな回復に向かうことが期待されるものの、欧州政府債務危機などを背景とする海外景気の下振れリスクから、楽観が許されない状況が継続すると考えられます。

このような状況のもと、当社グループは、中期経営計画の基本方針である「お客さまから選ばれ続けるために”お客様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。」ことを目指し、引き続き各重点課題に取り組んでまいります。

なかでも、IT化の推進によるサービスのスピード化並びにお客様とのコミュニケーション強化、業務執行の効率化・コストマネジメントの徹底による価格競争力強化及びマンション・ビルにおける計画的な工事提案の推進など、各事業においてお客様満足の更なる向上につながるサービスのご提供に努めてまいります。

また当社は、平成24年4月より新たに大阪府営住宅の指定管理者として約4万3千戸の管理を開始いたしました。今後も引き続き、当社グループの培ってきたノウハウ・実績を活かした事業規模拡大に取り組んでまいります。

これらの課題にグループ一丸となって取り組みを進めるとともに、東急不動産グループ各社との連携、グループのシナジー効果による企業価値の向上に注力してまいります。

株主の皆様におかれましては、引き続き倍旧のご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

平成24年6月

利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、安定的な経営基盤の確保と株主に対して長期的に企業価値を高めることに努めており、利益配分については、中長期的な再投資のための内部資金の確保を考慮しつつ、利益水準及び配当性向等を総合的に勘案し検討することとしております。

内部資金につきましては、事業・利益の拡大への相乗的効果を狙いとし、企業価値の最大化に向けた経営戦略の実現のために活用してまいります。

上記方針に基づき、当期の年間配当金は1株当たり80円(中間配当金40円、期末配当金40円)とさせていただきます。

また、次期の配当につきましては、年間配当金を1株当たり86円(中間配当金43円、期末配当金43円)とすることを予定しております。

セグメント別事業の概況 (平成23年4月1日から平成24年3月31日まで)



管理業

売上高 **748億14**百万円
(前期比2.5%増)

営業利益 **64億74**百万円
(前期比0.4%減)

マンション管理では、マンション管理組合向け災害対策ガイド「対災力」による防災備品整備の提案等のほか、管理組合理事長セミナーを開催いたしました。また、専有部サービス「家族力・プラス」の管理組合一括商品の提案、安全性を向上した新収納支払システム「住む～ず」への切り替え提案を行い、順調に販売・切り替えが進んでおります。

ビル管理では、東京・大阪・静岡で大型商業施設の管理業務が開始となる一方、景気の影響などにより、既存物件の維持管理費用見直しの動きは続いております。業務品質向上と価格競争力の強化に取り組み、既存契約の継続に注力するとともに、PFI事業や指定管理者制度などを含めて新規物件の受注に積極的に取り組みました。



工事業

売上高 **226億56**百万円
(前期比20.2%増)

営業利益 **11億99**百万円
(前期比75.6%増)

工事業では、前期に首都圏で実施したマンション共用部工事における執行体制の変更を、今期は地方支店で実施し、お客様への提案の一元化、技術力・品質向上、効率化による収益力の強化を図るとともに、合理的かつ経済的な予防保全の観点から適切な改修提案を行い、お客様の満足度向上に資する情報の一元化、システム整備に取り組んでまいりました。

また、従来の長期修繕計画に基づくサイクルに加え、「3カ年改修マスタープラン」による修繕工事の提案に注力したほか、東日本大震災後実施した被災状況調査の結果に基づく復旧計画の策定及び補修の実施など受注率の向上に努めました。

売上高構成比*



賃貸業

売上高 **177億52**百万円
(前期比1.4%減)

営業利益 **20億94**百万円
(前期比10.3%増)

賃貸業では、一部の物件に稼働率改善の兆しが見られたものの、企業経営合理化による事業所再編により郊外の物件を中心に賃料水準の下落傾向が拡大するなど厳しい事業環境で推移いたしました。

このような状況のもと、既存テナントの満足度を高める運営を強化するとともに、物件特性及びマーケット環境を的確に捉えた戦略的な営業活動を展開し、稼働率の向上・維持に取り組まれました。



その他

売上高 **39億87**百万円
(前期比7.0%増)

営業利益 **2億59**百万円
(前期比3.2%減)

その他の事業では、マンション生活関連サービスとしての不動産流通業、損害保険代理業、ビルテナントに対するオフィス関連サービス業、ホテルタイプの地域コミュニティー施設の運営業務、エネルギーサービス事業、リノベーション事業など周辺事業の強化に努めました。

*消去(セグメント間内部売上高)△3億53百万円 構成比△0.3%

連結貸借対照表(要旨)

(平成24年3月31日現在) (百万円)

	当 期	前 期
(資産の部)		
流動資産	32,443	28,646
固定資産	41,394	40,034
有形固定資産	25,996	24,242
無形固定資産	2,585	2,753
投資その他の資産	12,812	13,038
資産合計	73,837	68,681
(負債の部)		
流動負債	24,459	22,353
固定負債	12,477	12,724
負債合計	36,937	35,078
(純資産の部)		
株主資本	36,516	33,305
資本金	1,653	1,653
資本剰余金	1,227	1,227
利益剰余金	33,634	30,424
自己株式	△ 0	△ 0
その他の包括利益累計額	244	166
少数株主持分	139	131
純資産合計	36,900	33,603
負債純資産合計	73,837	68,681

連結損益計算書(要旨)

(平成23年4月1日から平成24年3月31日まで) (百万円)

	当 期	前 期
売上高	118,857	113,232
売上原価	103,964	99,191
売上総利益	14,892	14,040
販売費及び一般管理費	6,878	6,622
営業利益	8,014	7,417
営業外収益	186	132
営業外費用	39	96
経常利益	8,161	7,453
特別損失	72	738
税金等調整前当期純利益	8,089	6,714
法人税等	3,771	2,810
少数株主損益調整前当期純利益	4,318	3,904
少数株主利益	12	6
当期純利益	4,305	3,898

連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

(平成23年4月1日から平成24年3月31日まで) (百万円)

	当 期	前 期
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,773	4,522
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,070	△ 1,597
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,209	△ 1,210
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首残高	18,273	16,560
現金及び現金同等物の期末残高	20,767	18,273

連結株主資本等変動計算書 (平成23年4月1日から平成24年3月31日まで) (百万円)

	株 主 資 本				株主資本合計	そ の 他 の 包括利益累計額		少数株主持分	純 資 産 計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式		そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	そ の 他 の 包括利益累計額合計		
平成23年4月1日残高	1,653	1,227	30,424	△ 0	33,305	166	166	131	33,603
連結会計年度中の変動額									
剰余金の配当			△ 1,094		△ 1,094				△ 1,094
当期純利益			4,305		4,305				4,305
自己株式の取得				△ 0	△ 0				△ 0
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)						78	78	8	86
連結会計年度中の変動額合計	-	-	3,210	△ 0	3,210	78	78	8	3,297
平成24年3月31日残高	1,653	1,227	33,634	△ 0	36,516	244	244	139	36,900

(注)記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

マンション エクラスタワー武蔵小杉

再開発が進む武蔵小杉エリアに誕生した東急東横線初の一体型タワーレジデンス。

所在地：神奈川県川崎市中原区小杉町
戸数：326戸
管理開始：平成25年3月



商業施設 東急プラザ 表参道原宿

日本のファッション・カルチャーの中心地にオープンした新たな東急プラザ。日本初上陸ブランドなど、注目テナントが出店。

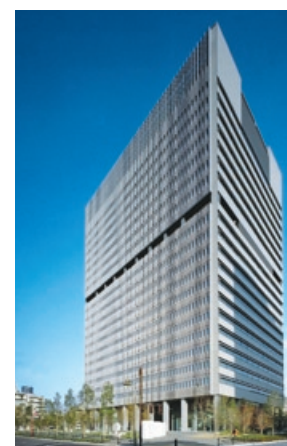
所在地：東京都渋谷区神宮前
延床面積：11,852㎡
管理開始：平成24年4月



ビル 大崎フォレストビルディング

容器包装業界のトップ企業である東洋製罐株式会社の新社ビル。

所在地：東京都品川区東五反田
延床面積：72,430㎡
管理開始：平成23年12月



PFI事業 千里ニュータウンプラザ

吹田市役所千里出張所、地域福祉保健センターなどが入居する、PFI事業による施設。

所在地：大阪府吹田市津雲台
延床面積：13,402㎡
管理開始：平成24年7月



管理物件数ストック

平成24年3月31日現在

マンション管理	ビル管理・その他	賃貸(マンション)
405,911(戸)	1,356(件)	13,200(戸)
賃貸(ビル)	プロパティーマネジメント(マンション)	プロパティーマネジメント(ビル/その他)
154(件)	7,360(戸)	131(件)







お客さまから選ばれ続けるために

マンション居住のお客様に、住まいの安心、安全・快適をサポートするサービスをご提供しています。

1 専有部の緊急駆けつけ・各種サポート **家族力+**

生活の中での様々な場面をサポートする、有料会員制の専有部サービス。
お客様のニーズが高いメニューをラインアップ。

ご利用状況 25,000世帯でご採用いただいています。(平成24年3月末)

-  緊急駆けつけ・プラス
-  お手伝い・プラス
-  シニアサポート・プラス
-  暮らしサポート・プラス
-  ファミリーサポート・プラス
-  家族力・プラス WELBOX

2 災害から居住者を守るためのご提案 **対 災 力**

予防する力 耐える力 避ける力 復興する力

マンションの災害に対応できる力として、弊社が管理する
全国のマンションを対象に提案している防災活動支援サービス。

ご利用状況 700物件から防災用品をご注文いただきました。(平成24年3月末)



災害対策ガイドブック「対 災 力」

対 災 力 管理組合に向けた具体的提案事例のご紹介

弊社では、災害対策ガイドブックにて、お客様への災害への啓蒙と災害時に必要な商品のご紹介を行っています。東日本大震災以降、防災意識の高まりを受け、お客様の住むマンションの特性に合わせた「地震対策マニュアル」の作成、配布を推進してまいります。



地震対策マニュアルでは、マンション内避難経路、防災マップ、医療・公共機関などへの緊急連絡先等を紹介しています。

関西地区で大型公共住宅(4万3千戸)の指定管理者に選定



当社は指定管理者案件の受注拡大に取り組んでいます。

この取り組みが実を結び、平成24年4月より、「大阪府営住宅」(149団地、43,444戸)の指定管理者に選定されました。

既に当社が指定管理者となっている「神戸市営住宅」「奈良県営住宅」「尼崎市営住宅」に今回の「大阪府営住宅」を加えると、弊社の関西地区での指定管理者制度による管理戸数は6万5千戸になります。
関西地区での公共住宅管理の拡大に伴い、組織体制強化と業務品質向上を目的に、関西事業部に住宅指定管理者案件の専門組織「公共住宅管理センター」を設置しました。

公的案件の受注拡大 大阪府営住宅

指定エリア 中・南河内・大阪市地区・堺市地区(南区除く)の3エリア

指定管理契約期間 平成24年4月1日～平成29年3月31日(5年間)

対象業務 入居者の公募、入居及び退去手続き、家賃等の収納に関する業務、施設の維持保全、保守点検

全国では公共住宅で15契約(7万8千戸)、そのほか教育・学校施設、文化・スポーツ施設などで27契約、計42契約*で指定管理者となっています。(平成24年4月)

※契約先
1府6県(大阪、埼玉、千葉、神奈川、長野、静岡、奈良)、4政令指定都市を含む13市、東京都内8区を含む10区。

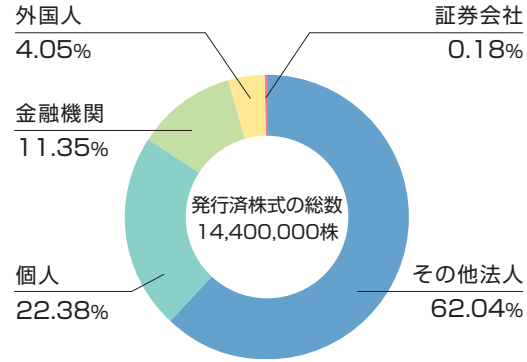
株式状況 (平成24年3月31日現在)

発行可能株式総数	52,000,000株
発行済株式の総数	14,400,000株
株主数	8,186名

大株主	当社への出資状況		
	株主名	持株数(株)	持株比率(%)
	東急不動産株式会社	7,302,000	50.70
	東京急行電鉄株式会社	720,000	5.00
	東急コミュニティー従業員持株会	621,062	4.31
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	386,000	2.68
	東急リパブル株式会社	350,000	2.43
	株式会社東急ハンズ	350,000	2.43

※注 持株比率は自己株式(118株)を控除して計算しております。

所有者別株式分布状況



会社概要 (平成24年3月31日現在)

商号	株式会社 東急コミュニティー
所在地	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号 世田谷ビジネススクエア タワー
設立	昭和45年4月8日
資本金	1,653,800,000円
従業員数	4,797名

連結子会社一覧 (平成24年3月31日現在)

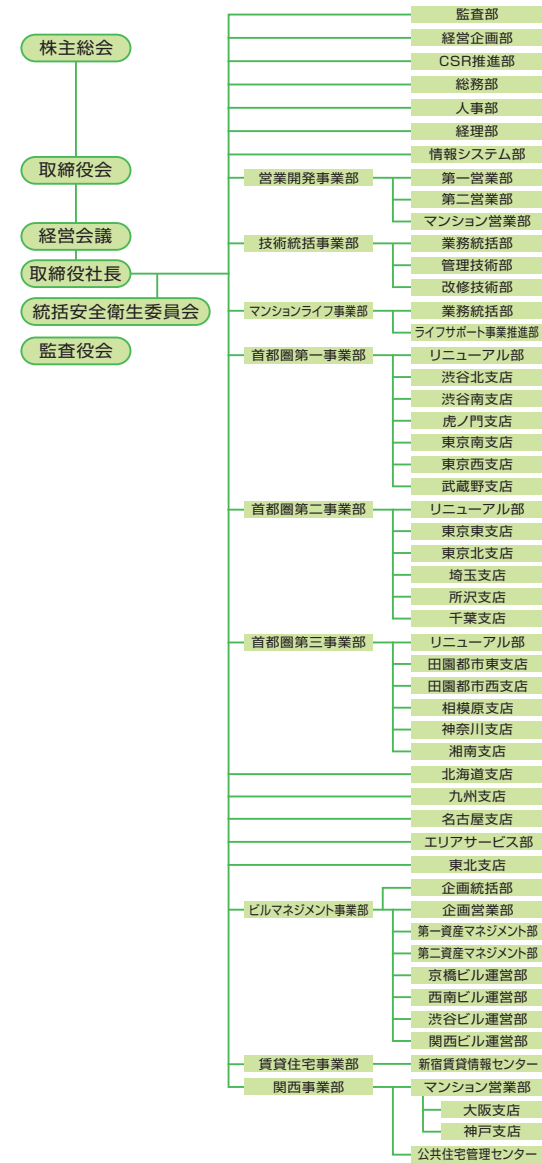
- 東急ビルメンテナンス株式会社(清掃、警備等)
- 関西東急ビルメンテナンス株式会社(清掃、警備等)
- 株式会社湘南コミュニティー(清掃、警備等)
- 株式会社ティエスココミュニティー(マンションの管理、賃貸、仲介及びリフォーム)
- 株式会社TCフォーラム(貸会議室などのフォーラム事業)
- 用賀熱供給株式会社(熱供給業)
- 神大病院パーキングサービス株式会社(駐車場運営)
- 第一ビルサービス株式会社(清掃、設備管理等)

役員 (平成24年6月22日現在)

取締役会長	土橋隆彦	常務執行役員	渡邊治夫
*1 取締役社長 社長執行役員	中村元宣	常務執行役員	雑賀克英
*1 取締役専務執行役員	茂木高志	常務執行役員	後藤泰弘
取締役専務執行役員	上田博司	常務執行役員	石田敏幸
取締役専務執行役員	藤記博	執行役員	西澤茂
取締役専務執行役員	古川実	執行役員	南場雄二郎
取締役常務執行役員	仲田浩史	執行役員	松葉万司
取締役常務執行役員	中園文好	執行役員	増田健司
取締役常務執行役員	栗原茂	執行役員	石田裕彦
*2 取締役	植木正威	執行役員	加藤裕之
*2 取締役	金指潔	常勤監査役	若林辰行
*2 取締役	野本弘文	*3 常勤監査役	中島和人
*2 取締役	中島美博	*3 監査役	杉田芳樹
		*3 監査役	二見英二

*1 印は代表権を有する取締役であります。
*2 印は社外取締役であります。
*3 印は社外監査役であります。

経営組織図 (平成24年6月22日現在)



事業所一覧 (平成24年6月22日現在) ※印は会社法上の支店であります。

本社	東京都世田谷区用賀	(03)5717-1001
ライフサポート事業推進部	東京都渋谷区道玄坂	(03)5428-3126
首都圏第一事業部	東京都渋谷区東	(03)5774-7124
渋谷北支店	東京都渋谷区東	(03)4323-0109
渋谷南支店	東京都渋谷区東	(03)4354-0109
虎ノ門支店	東京都港区虎ノ門	(03)5425-6109
東京南支店	東京都品川区大井	(03)5718-1800
東京西支店	東京都世田谷区用賀	(03)3709-6000
武蔵野支店	東京都武蔵野市境南町	(0422)33-2155
首都圏第二事業部	東京都台東区東上野	(03)5826-5109
東京東支店	東京都墨田区江東橋	(03)3632-6681
東京北支店	東京都豊島区池袋	(03)3980-0731
埼玉支店	埼玉県さいたま市浦和区高砂	(048)824-0109
所沢支店	埼玉県所沢市日吉町	(04)2928-8500
千葉支店	千葉県千葉市美浜区中瀬	(043)212-7651
首都圏第三事業部	神奈川県横浜市都筑区中川	(045)910-1471
田園都市東支店	神奈川県横浜市都筑区中川	(045)910-1434
田園都市西支店	神奈川県横浜市都筑区中川	(045)910-1449
相模原支店	神奈川県相模原市南区相模大野	(042)749-0109
神奈川支店	神奈川県横浜市西区みなとみらい	(045)682-4600
湘南支店	神奈川県藤沢市鵜沼東	(0466)26-1105
* 北海道支店	北海道札幌市中央区北三条西	(011)272-7815
* 九州支店	福岡県福岡市博多区住吉	(092)271-0041
長崎支店	長崎県長崎市銅座町	(095)822-0188
鹿児島支店	鹿児島県鹿児島市上之園町	(099)250-2755
名古屋支店	愛知県名古屋市中区錦	(052)950-0109
静岡営業所	静岡県静岡市葵区紺屋町	(054)221-4488
東北支店	宮城県仙台市青葉区中央	(022)268-9982
盛岡支店	岩手県盛岡市菜園	(019)653-7791
京橋ビル運営部	東京都中央区八丁堀	(03)5541-1109
北陸支店	石川県金沢市香林坊	(076)220-5035
西南ビル運営部	東京都世田谷区用賀	(03)5491-5561
MM事業所	神奈川県横浜市西区みなとみらい	(045)682-4991
二子玉川事業所	東京都世田谷区玉川	(03)5797-5701
渋谷ビル運営部	東京都渋谷区渋谷	(03)5778-4343
関西ビル運営部	大阪府大阪市中央区博労町	(06)4704-0136
賃貸住宅事業部	東京都新宿区西新宿	(03)5348-0109
新宿賃貸情報センター	東京都新宿区西新宿	(03)5348-0109
武蔵野賃貸情報センター	東京都調布市国領町	(0424)83-9041
田園都市賃貸情報センター	神奈川県川崎市宮前区鷺沼	(044)852-2200
* 関西事業部	大阪府大阪市中央区博労町	(06)4704-0170
大阪支店	大阪府大阪市中央区北浜	(06)6228-1091
神戸支店	兵庫県神戸市中央区伊藤町	(078)325-1155
京都支店	京都府京都市中京区秋野々町	(075)252-1090
広島営業所	広島県広島市中区八丁堀	(082)511-2109