

## ■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。 ( <a href="http://www.tokyu-com.co.jp/">http://www.tokyu-com.co.jp/</a> ) 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ございます。「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くことができます。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あります。
- 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。



# 第44期報告書

平成24年4月1日～平成25年3月31日



TOKYU  
COMMUNITY  
CORP.

# 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。

当社は、平成25年10月1日(予定)をもちまして、東急不動産株式会社及び東急リバブル株式会社と共同で持株会社「東急不動産ホールディングス株式会社」を設立することとなりました。

平成10年の上場以来、皆様の永年にわたる当社グループへのご支援に厚くお礼申し上げますとともに、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

代表取締役社長 中村 元宣

## 事業の概況

当連結会計年度の我が国経済は、海外経済の減速等を背景とした輸出の減少などの影響による停滞も見られましたが、復興関連需要や昨年末以降の円高修正などから、景気は回復基調で推移いたしました。

このような状況のもと、当社グループは、お客様満足度の向上を最優先課題としてお客様のニーズに即した商品や工事のご提案、業務執行に注力するとともに、コンプライアンスの強化、業務品質向上に向けた社内チェック機能強化等を継続的に推進し、お客様満足度の更なる向上に取り組んでまいりました。

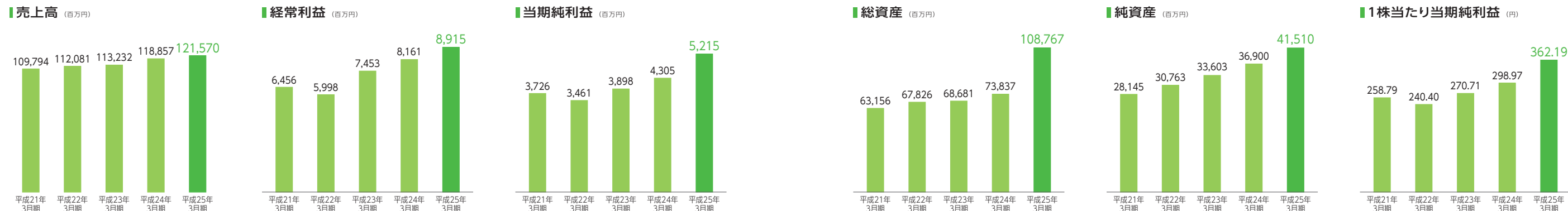
また、当社は今後の更なる事業拡大とサービス品質・サービスメニュー展開・ソリューション能力の強化を目的とし、M&Aを成長戦略のひとつの柱と位置付けておりますが、その取り組みの成果として、平成25年2月28日、ユナイテッドコミュニティーズ株式会社の全株式を取得し、子会社化いたしました。これにより、当社グループのマンション総合管理受託戸数は、46万戸となりました。なお、みなし取得日を当連結会計年度末日としているため、当連結会計年度は貸借対照表のみ連結しております。

当連結会計年度は、売上高は1,215億70百万円(前期比2.3%増)、営業利益は88億91百万円(前期比10.9%増)、経常利益は89億15百万円(前期比9.2%増)、当期純利益は52億15百万円(前期比21.1%増)を計上することができました。

## 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、我が国経済は輸出環境の改善や経済対策、金融政策などにより内需が底堅く推移することで回復に向かうことが期待されるものの、海外景気の下振れ等のリスク要因が存在しており、楽観は許されない状況が続くものと予想されます。

## 連結財務ハイライト Consolidated Financial Highlights



(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。

このような状況のもと、当社グループは、中期3か年経営計画の最終年度として、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。

具体的には、業務品質向上、コンプライアンスの強化、お客様とのコミュニケーション強化を図るとともに、リフォーム等の周辺事業拡大等によりお客様のニーズに即したサービスのご提供に努めてまいります。さらに、将来的に実施が見込まれる消費税の増税に備え、物件ごとの特性に合わせてお客様のメリットとなるご提案を推進いたします。

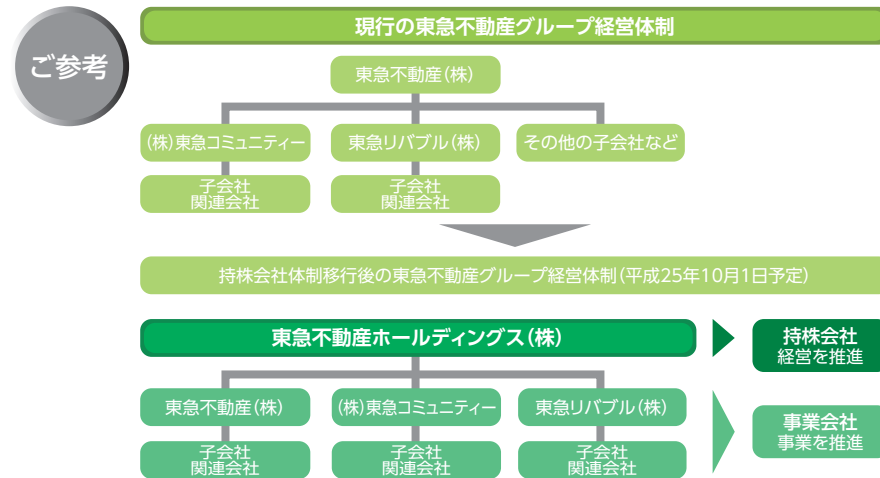
また、ユナイテッドコミュニティーズ株式会社の子会社化により、①管理ストックを活かした管理会社の新たなプラットフォームの形成、②複数ブランド戦略による成長力の強化、③業界トップクラスのストック数によるブランド力向上の実現を目指してまいります。

そして平成25年6月21日開催の定時株主総会において、当社が東急不動産株式会社及び東急リバブル株式会社と平成25年10月1日(予定)を効力発生日として、共同株式移転の方法により、完全親会社「東急不動産ホールディングス株式会社」を設立し、その完全子会社となることにつき、これに係る株式移転計画が承認されました。

この体制変更により、東急不動産グループは、グループ経営基盤の革新を図り、事業環境の変化に柔軟かつ迅速に対応し、グループ総合力を最大限発揮させる経営体制を構築いたします。また、3社の一層の連携強化により、新たな付加価値を創出し、お客様にとっての価値あるサービスのご提供を実現していくとともに、東急不動産グループの幅広い事業領域を活かしたグループ内シナジーの拡大を図ってまいります。さらに、グループ経営戦略立案の機能を担う持株会社が成長分野に対し積極的に経営資源を配分することにより、グループ各事業の成長を加速してまいります。

当社グループにおきましては、東急不動産グループのコア事業である管理業において業界ポジショニングの一層の向上に取り組むとともに、賃貸業、工事業など各業においてもさらなる成長を目指し邁進してまいります。

平成25年6月



## セグメント別事業の概況 (平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)



### 管理業

売上高 **765億79**百万円  
(前期比2.4%増)

営業利益 **66億60**百万円  
(前期比2.9%増)

マンション管理では、お客様満足度の向上を目指し、各種取り組みを行ってまいりました。具体的には、管理組合理事長様を対象としたアンケートに基づく迅速な改善対応や、防災対策強化として各マンションの特性を踏まえた地震対策マニュアルを整備し、PDCAサイクルを取り入れた震災対策支援サービスのご提案を推進してまいりました。また、専有部サービス「家族力・プラス」の管理組合一括提案の結果、約4万人の皆様にご利用いただいております。ビル管理では、首都圏・関西圏で大型事務所ビル・商業施設・教育施設などの管理業務を開始いたしました。業務品質向上と価格競争力の強化に取り組み、また顧客ニーズに合わせた管理商品のご提案などを行うことで既存契約の継続に注力するとともに、PFI事業を含め大型プロジェクトの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 **233億93**百万円  
(前期比3.3%増)

営業利益 **13億65**百万円  
(前期比13.8%増)

工事業では、マンション共用部工事を中心に収益力強化を図るとともに、品質と安全管理への更なる取り組み強化、工事営業の進捗管理や蓄積データ分析などシステム整備を進めております。これらの強化・整備により、お客様に対し合理的かつ経済的な予防保全に着眼した改修提案に加え、共用部・専有部一体となった工事提案などを推進してきたほか、施工品質に対するお客様満足度向上のため、顧客評価の収集、改善反映に取り組むなど受注の拡大に努めてまいりました。



### 賃貸業

売上高 **186億44**百万円  
(前期比5.0%増)

営業利益 **25億65**百万円  
(前期比22.5%増)

賃貸業では、一部の物件では賃料の上昇が見られ、また、成約状況は一定の水準を維持したものの、全般としては賃料の下落傾向が続く等厳しい事業環境で推移しております。このような状況のもと、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・維持に取り組みました。また、株式会社TCフォーラムが展開する貸会議室などのフォーラム事業では、当期にAP大阪駅前梅田1丁目を新規に出店し、全国11店舗体制となりました。会議・研修・セミナー・パーティーなど、お客様のご要望に沿ったお部屋のご提供により、ご好評をいただいております。



### その他

売上高 **32億37**百万円  
(前期比18.8%減)

営業利益 **3億82**百万円  
(前期比47.3%増)

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(マンション住戸にリフォームを施し、付加価値をつけて販売する事業)など周辺事業の強化に努めてまいりました。また、当期は不動産流通業・リノベーション事業の物件紹介サイト「RenoToCo(リ・ノ・ト・コ)」を開設し、一層の販売強化に取り組んでおります。

\*消去(セグメント間内部売上高)△2億84百万円 構成比△0.2%

# サービス拡充と品質向上を目指して



## 新生東急コミュニティーグループが取り組んでいくこと

- 1** より充実したサービスでお客様のマンションライフをサポートします  
**業界トップクラスの管理戸数46万戸を活かしたプラットフォームを形成**  
 マンションライフにおける課題の解決支援を管理会社の社会的役割と認識し、受託マンションでの実績・ノウハウを活かしたソリューション提案を行います。管理戸数を事業基盤に、防災、減災、防犯、エネルギー、環境、高齢化、情報化、地域コミュニティ形成支援等、多様なサービスを展開します。
- 2** お客様から選ばれ続ける企業グループを目指します  
**複数ブランド展開で成長力強化を図ります**  
 多様化するお客様ニーズに対応するべく、グループ内で複数ブランドを展開します。

### ユナイテッドコミュニティーズ株式会社を子会社化しました。

当社は2月28日付でユナイテッドコミュニティーズ株式会社の全株式を取得、子会社化し、新生東急コミュニティーグループが誕生しました。46万戸の管理戸数\*を基盤に、事業の拡大を図るとともに、グループシナジーを発揮し、より上質なサービスでお客様のマンションライフをサポートしてまいります。

\*マンション総合管理戸数

#### 株式取得について

株式取得日：平成25年2月28日  
 取得株式数：15億6千万株(100%)  
 取得価額：361億円



Topics 2 トピックス 2 : 受注物件のご紹介

マンション クロスエアタワー

目黒区大橋に誕生した  
法定再開発による42階建て  
タワーレジデンス

所在地:東京都目黒区大橋  
戸数:689戸  
管理開始:平成25年2月



マンション ステーションスカイタワー小田急相模原

小田急相模原駅直結  
医療・商業・住まいの  
複合再開発タワーマンション

所在地:神奈川県相模原市  
南区南台  
戸数:212戸  
管理開始:平成25年9月(予定)



ビル 新目黒東急ビル

打合せができる屋上庭園、自転車通勤のためのシャワーブース  
等を備えた、現代の多彩な働き方に対応するオフィスビル

所在地:東京都品川区上大崎  
延床面積:22,345㎡  
管理開始:平成24年12月



賃貸住宅 プラザ勝どき・プラザタワー勝どき

「勝どき」「月島」「築地」  
各駅からアクセス可能  
都心の大型賃貸マンション

所在地:東京都中央区勝どき  
戸数:プラザ勝どき454戸、  
プラザタワー勝どき  
512戸  
管理開始:平成25年4月



プラザタワー勝どき

	マンション管理(※)	マンション賃貸	マンションプロパティーマネジメント
管理物件数ストック 平成25年3月31日現在	617,687(戸)	13,723(戸)	7,087(戸)
	ビル/その他管理 1,330(件)	ビル賃貸 154(件)	ビル/その他プロパティーマネジメント 125(件)

(※)施設管理含む

連結財務諸表 Consolidated Financial Statements

連結貸借対照表(要旨)

(平成25年3月31日現在) (百万円)

	当 期	前 期
(資産の部)		
流動資産	28,521	32,443
固定資産	80,245	41,394
有形固定資産	26,634	25,996
無形固定資産	39,871	2,585
投資その他の資産	13,739	12,812
資産合計	108,767	73,837
(負債の部)		
流動負債	27,978	24,459
固定負債	39,278	12,477
負債合計	67,256	36,937
(純資産の部)		
株主資本	40,536	36,516
資本金	1,653	1,653
資本剰余金	1,227	1,227
利益剰余金	37,655	33,634
自己株式	△ 0	△ 0
その他の包括利益累計額	813	244
少数株主持分	160	139
純資産合計	41,510	36,900
負債純資産合計	108,767	73,837

連結損益計算書(要旨)

(平成24年4月1日から平成25年3月31日まで) (百万円)

	当 期	前 期
売上高	121,570	118,857
売上原価	105,594	103,964
売上総利益	15,975	14,892
販売費及び一般管理費	7,083	6,878
営業利益	8,891	8,014
営業外収益	182	186
営業外費用	158	39
経常利益	8,915	8,161
特別損失	437	72
税金等調整前当期純利益	8,478	8,089
法人税等	3,236	3,771
少数株主損益調整前当期純利益	5,241	4,318
少数株主利益	25	12
当期純利益	5,215	4,305

連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

(平成24年4月1日から平成25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	4,594	6,773
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 37,715	△ 3,070
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,560	△ 1,209
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首残高	20,767	18,273
現金及び現金同等物の期末残高	14,206	20,767

連結株主資本等変動計算書 (平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)

(百万円)

	株 主 資 本				そ の 他 の 包括利益累計額		少 数 株 主 持 分	純 資 産 合 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		
当期首残高	1,653	1,227	33,634	△ 0	244	244	139	36,900
当期変動額								
剰余金の配当			△ 1,195					△ 1,195
当期純利益			5,215					5,215
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					568	568	21	590
当期変動額合計	-	-	4,020	-	568	568	21	4,610
当期末残高	1,653	1,227	37,655	△ 0	813	813	160	41,510

(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。

# 会社情報 Corporate Data

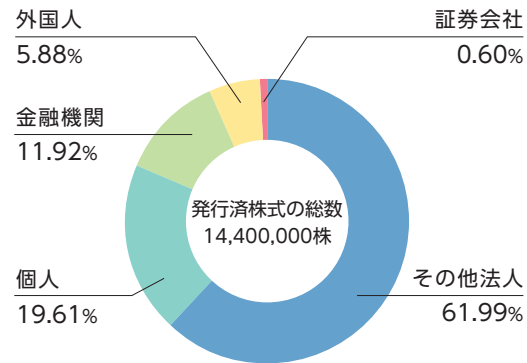
## 株式状況 (平成25年3月31日現在)

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	5,372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	574,762	3.99
	日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	392,200	2.72
	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25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	4,854名

## 連結子会社一覧 (平成25年3月31日現在)

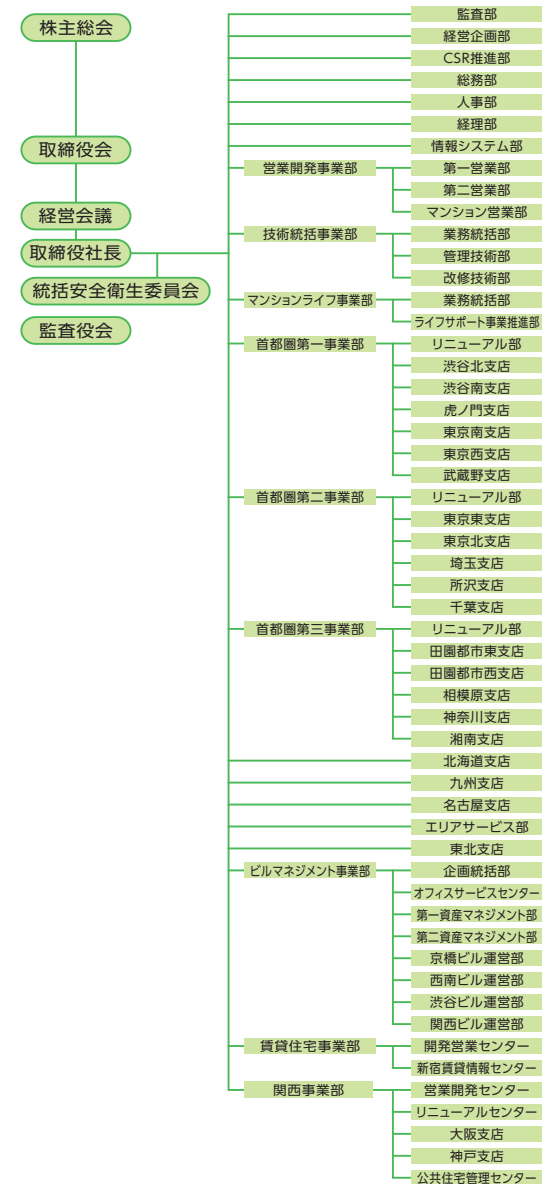
- ユナイテッドコミュニティーズ株式会社 (不動産管理業会社の保有及び当該会社に対するコンサルティング業務)
- コミュニティワン株式会社(管理運営業務等)
- 株式会社マリモコミュニティ(管理運営業務等)
- 株式会社陽光ビルシステム(管理運営業務等)
- 東急ビルメンテナンス株式会社(清掃、警備等)
- 関西東急ビルメンテナンス株式会社(清掃、警備等)
- 株式会社湘南コミュニティー(管理運営業務等)
- 株式会社ティエスココミュニティー(管理運営業務等)
- 株式会社TCフォーラム(貸会議室等フォーラム事業)
- 用賀熱供給株式会社(熱供給業)
- 神大病院パーキングサービス株式会社(駐車場賃貸運営業務等)
- 第一ビルサービス株式会社(管理運営業務等)

## 役員 (平成25年6月21日現在)

*1 取締役社長 社長執行役員	中村元宣	常務執行役員	後藤泰弘
*1 取締役専務執行役員	茂木高志	常務執行役員	松葉万司
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	増田健司
取締役専務執行役員	中國文好	執行役員	石田裕彦
取締役専務執行役員	仲田浩史	執行役員	加藤裕之
取締役専務執行役員	栗原茂	グループ執行役員	南場雄二郎
取締役専務執行役員	雑賀克英	グループ執行役員	五味義教
取締役専務執行役員	石田敏幸	常勤監査役	若林辰行
取締役相談役	土橋隆彦	*3 常勤監査役	中島和人
*2 取締役	植木正威	*3 監査役	杉田芳樹
*2 取締役	金指潔	*3 監査役	二見英二
*2 取締役	野本弘文		
*2 取締役	中島美博		

※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25年6月21日現在)



## 事業所一覧 (平成25年6月21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	神奈川県藤沢市鶴沼東	(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) 6367-0109
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	(042) 483-9041
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
勝どき賃貸情報センター	東京都中央区勝どき	(03) 5548-7109
* 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三宮町	(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