

平成22年3月期決算説明補足資料

1. 連結対象子会社8社のセグメント

- ① 管理業 東急ビルメンテナンス(株)、関西東急ビルメンテナンス(株)、(株)コミュニティースタッフ、(株)湘南コミュニティー
 (株)ティエスコミュニティー
 ② 賃貸業 (株)ティエスコミュニティー、(株)TCフォーラム、神大病院パ・キングサービス(株)※平成22年3月期第2四半期より連結
 ③ その他業 用賀熱供給(株)

2. 平成22年3月期連結経営成績

(百万円)

科 目	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
営業利益	5,900	5.3	△423	△6.7	△1,099	△15.7
経常利益	5,998	5.4	△458	△7.1	△1,045	△14.8
当期純利益	3,461	3.1	△264	△7.1	△571	△14.2

(注) 記載金額は、百万円未満を切り捨て表示(以降も同様)。

【セグメント別内訳】

(百万円)

セグメント	決 算				対 前 期				対 予 想			
	売上高		営業利益		売上高		営業利益		売上高		営業利益	
	金額	構成率	金額	利益率	金額	増減率	金額	増減率	金額	増減率	金額	増減率
		(%)		(%)		(%)		(%)		(%)		(%)
管理業	74,814	66.8	5,787	7.7	1,314	1.8	508	9.6	△932	△1.2	331	6.1
賃貸業	18,093	16.1	891	4.9	722	4.2	△916	△50.7	△52	△0.3	△1,407	△61.2
工事業	16,162	14.4	810	5.0	△441	△2.7	△105	△11.6	△1,770	△9.9	△216	△21.1
その他	3,254	2.9	229	7.0	597	22.5	108	89.1	△188	△5.5	42	22.8
消去又は全社	△244	△0.2	△1,818	-	95	-	△18	-	33	-	150	-
合 計	112,081	100.0	5,900	5.3	2,286	2.1	△423	△6.7	△2,910	△2.5	△1,099	△15.7

(注) 「消去又は全社」は、セグメント間の取引額で、営業利益には配賦不能営業費用(一般管理部門の費用等)1,824百万円を含む。

3. 平成23年3月期連結業績予想

(百万円)

科 目	予想	利益率	対前期	増減率
		(%)		(%)
売上高	115,963	-	3,882	3.5
営業利益	7,400	6.4	1,499	25.4
経常利益	7,410	6.4	1,411	23.5
当期純利益	4,180	3.6	718	20.7

【セグメント別内訳】

(百万円)

セグメント	予 想				対 前 期			
	売上高		営業利益		売上高		営業利益	
	金額	構成比	金額	利益率	金額	増減率	金額	増減率
		(%)		(%)		(%)		(%)
管理業	72,315	62.3	5,721	7.9	△2,499	△3.3	△65	△1.1
賃貸業	18,458	15.9	2,400	13.0	364	2.0	1,509	169.4
工事業	21,757	18.8	1,006	4.6	5,594	34.6	196	24.2
その他	3,689	3.2	151	4.1	434	13.4	△77	△33.9
消去又は全社	△257	△0.2	△1,881	-	△12	-	△63	-
合 計	115,963	100.0	7,400	6.4	3,882	3.5	1,499	25.4

(注) 1 「消去又は全社」は、セグメント間の取引額で、営業利益には配賦不能営業費用(一般管理部門の費用等)1,884百万円を含む。

2 平成22年4月1日付の首都圏工事執行体制の再編に伴う組織変更により、平成23年3月期業績予想は、従来管理業に区分の
 営繕業務の一部を工事業に組替え【売上高39億円、営業利益2億円】。

4. 平成22年3月期連結財政状態

(1) 貸借対照表

期 別 科 目	当連結会計年度 (平成22年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成21年3月31日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減比
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
資 産 の 部						
流 動 資 産	27,195	40.1	22,446	35.5	4,748	21.2
現金及び預金	7,289		7,000		289	
受取手形及び売掛金	5,907		5,279		627	
販売用不動産	1,945		1,809		136	
商 品	2		2		0	
未成工事支出金	445		904		△ 459	
貯 蔵 品	197		207		△ 10	
繰延税金資産	998		894		104	
短期貸付金	9,288		5,116		4,171	
その他の	1,159		1,273		△ 113	
貸倒引当金	△ 39		△ 41		2	
固 定 資 産	40,630	59.9	40,710	64.5	△ 79	△ 0.2
有 形 固 定 資 産	24,363	35.9	23,233	36.8	1,130	4.9
建物及び構築物	13,523		12,366		1,156	
減価償却累計額	△ 5,081		△ 4,599		△ 482	
建物及び構築物(純額)	8,441		7,767		674	
機械装置及び運搬具	2,276		2,274		2	
減価償却累計額	△ 1,929		△ 1,835		△ 94	
機械装置及び運搬具(純額)	346		438		△ 91	
土 地	15,027		14,522		505	
リース資産	442		223		219	
減価償却累計額	△ 76		△ 15		△ 61	
リース資産(純額)	365		208		157	
建設仮勘定	-		92		△ 92	
その他の	1,136		1,108		27	
減価償却累計額	△ 955		△ 903		△ 51	
その他(純額)	181		204		△ 23	
無 形 固 定 資 産	2,840	4.2	3,391	5.4	△ 550	△ 16.2
借 地 権	1,272		1,272		0	
その他の	1,568		2,118		△ 550	
投資その他の資産	13,426	19.8	14,086	22.3	△ 659	△ 4.7
投資有価証券	2,756		3,868		△ 1,112	
長期貸付金	314		355		△ 41	
敷金及び保証金	6,272		6,422		△ 150	
繰延税金資産	3,406		2,763		642	
その他の	676		680		△ 3	
貸倒引当金	-		△ 4		4	
資 産 合 計	67,826	100.0	63,156	100.0	4,669	7.4

(注)記載金額は、百万円未満を切り捨て表示。

期 別 科 目	当連結会計年度 (平成22年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成21年3月31日現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減比
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
負債の部						
流動負債	23,102	34.1	20,657	32.7	2,445	11.8
支払手形及び買掛金	4,799		4,295		503	
短期借入金	1,186		1,242		△ 55	
リース債務	73		36		37	
未払法人税等	2,081		1,295		785	
前受金	4,716		5,188		△ 471	
預り金	4,975		4,302		673	
賞与引当金	1,719		1,606		112	
役員賞与引当金	48		55		△ 6	
その他	3,501		2,634		866	
固定負債	13,960	20.6	14,353	22.7	△ 393	△2.7
長期借入金	39		1,054		△ 1,014	
リース債務	292		171		120	
繰延税金負債	113		112		0	
退職給付引当金	7,156		6,565		591	
役員退職慰労引当金	-		1		△ 1	
長期預り敷金保証金	6,259		6,262		△ 2	
その他	99		185		△ 86	
負債合計	37,062	54.7	35,010	55.4	2,052	5.9
純資産の部						
株主資本	30,444	44.9	28,019	44.4	2,424	8.7
資本金	1,653	2.5	1,653	2.6	-	-
資本剰余金	1,227	1.8	1,227	2.0	-	-
利益剰余金	27,562	40.6	25,137	39.8	2,424	9.6
自己株式	△ 0	△0.0	△ 0	△0.0	-	-
評価・換算差額等合計	228	0.3	69	0.1	159	229.7
その他有価証券評価差額金	228	0.3	69	0.1	159	229.7
少数株主持分	90	0.1	57	0.1	33	58.0
純資産合計	30,763	45.3	28,145	44.6	2,617	9.3
負債純資産合計	67,826	100.0	63,156	100.0	4,669	7.4

(注)記載金額は、百万円未満を切り捨て表示。

(2) キャッシュ・フローの状況

(百万円)

期 別 科 目	当連結会計年度	前連結会計年度
	自平成21年4月1日 至平成22年3月31日	自平成20年4月1日 至平成21年3月31日
	金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	5,998	6,456
減価償却費	1,469	1,429
投資有価証券評価損益(△は益)	1,341	164
退職給付引当金の増加額(△は減少額)	591	308
賞与引当金の増減額(△は減少額)	112	△179
役員退任慰労引当金の増減額(△は減少額)	△1	△209
受取利息及び受取配当金	△53	△103
売上債権の増減額(△は増加額)	△627	419
たな卸資産の増減額(△は増加額)	323	534
その他の流動資産の増減額(△は増加額)	68	△138
差入保証金の増減額(△は増加額)	213	△270
仕入債務の増減額(△は減少額)	502	△508
前受金の増減額(△は減少額)	△471	△0
預り金の増減額(△は減少額)	679	△70
その他の流動負債の増減額(△は減少額)	229	△177
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少額)	△11	△73
その他の固定負債の増減額(△は減少額)	△86	185
その他	162	62
小 計	10,439	7,830
利息及び配当金の受取額	52	102
利息の支払額	△47	△56
法人税等の支払額	△2,598	△3,255
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		
投資有価証券の売却による収入	0	107
匿名組合出資金の払込による支出	-	△180
匿名組合出資金の払戻による収入	22	300
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	△191
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	31	-
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
国庫補助金等による収入	438	-
その他の支出	△204	△90
その他の収入	164	130
その他	△3	52
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,046	△5,502
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の返済による支出	△1,210	△805
配当金の支払額	△1,037	△977
その他	△89	△43
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,337	△1,826
IV 現金及び現金同等物の増減額(△は減少額)	4,461	△2,707
V 現金及び現金同等物の期首残高	12,098	14,805
VI 現金及び現金同等物の期末残高	16,560	12,098

(注)記載金額は、百万円未満を切り捨て表示。

5. 連結経営指標

項目	H19/3期	H20/3期	H21/3期	H22/3期	H23/3期予想
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
売上高 (増減率)	104,074 (1.0%)	106,386 (2.2%)	109,794 (3.2%)	112,081 (2.1%)	115,963 (3.5%)
営業利益 (営業利益率)	5,790 (5.6%)	6,469 (6.1%)	6,324 (5.8%)	5,900 (5.3%)	7,400 (6.4%)
経常利益 (経常利益率)	5,900 (5.7%)	6,624 (6.2%)	6,456 (5.9%)	5,998 (5.4%)	7,410 (6.4%)
当期純利益 (当期純利益率)	3,187 (3.1%)	3,722 (3.5%)	3,726 (3.4%)	3,461 (3.1%)	4,180 (3.6%)
	円	円	円	円	円
1株当たり当期純利益	221.34	258.51	258.79	240.40	290.28
	倍	倍	倍	倍	倍
売上高連単倍率	1.04	1.05	1.05	1.06	1.05
当期純利益連単倍率	1.05	0.99	1.04	1.06	1.05
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
総資産額	59,104	62,389	63,156	67,826	69,437
純資産額	23,754	25,572	28,145	30,763	33,947
	%	%	%	%	%
自己資本比率	40.2	41.0	44.5	45.2	48.8
自己資本利益率	14.3	15.1	13.9	11.8	13.0
総資産経常利益率	10.4	10.9	10.3	9.2	10.8
	円	円	円	円	円
1株当たり純資産	1,649.63	1,775.90	1,950.60	2,130.04	2,351.24
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
営業活動による キャッシュ・フロー	4,169	4,045	4,621	7,845	3,617
投資活動による キャッシュ・フロー	△1,019	△1,367	△5,502	△1,046	△8,300
財務活動による キャッシュ・フロー	893	△1,034	△1,826	△2,337	△206
現金及び現金同等物の 期末残高	13,163	14,805	12,098	16,560	11,670
時価ベースの 自己資本比率	86.0%	49.6%	35.1%	46.5%	-
期末株価	3,530円	2,150円	1,538円	2,190円	-
キャッシュフロー 対有利子負債比率 ^{(注)2}	0.7年	0.7年	0.5年	0.2年	0.6年
インタレスト・ カバレッジ・レシオ	70.4倍	68.4倍	81.1倍	193.1倍	89.5倍

(注) 1. 記載金額は、百万円未満を切り捨て表示。

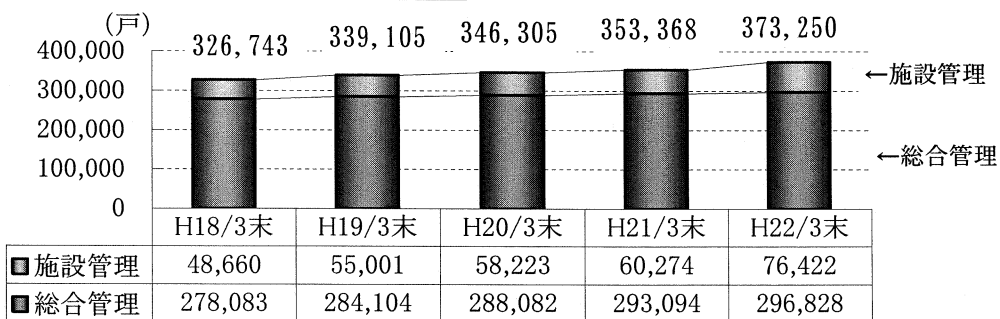
(注) 2. キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業活動によるキャッシュ・フロー

6. 管理物件数ストック

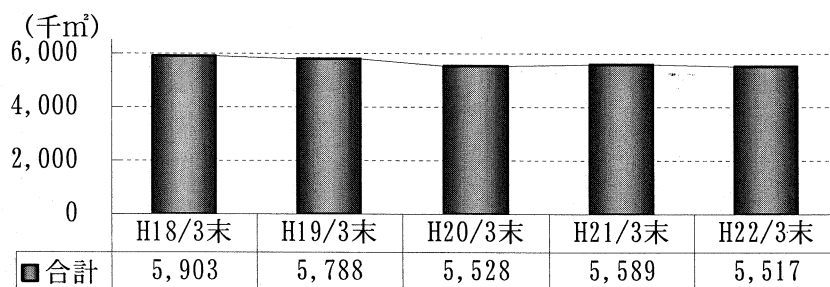
	H22/3月末現在		H21/3月末		増 減		H23/3月末予想	
	件数	戸数/面積	件数	戸数/面積	件数	戸数/面積	戸数/件数	通期増減
管 理		戸		戸		戸		戸
マンション	5,998	373,250	5,800	353,368	198	19,882	394,483	21,233
総合管理	4,583	296,828	4,528	293,094	55	3,734	302,898	6,070
施設管理	1,415	76,422	1,272	60,274	143	16,148	91,585	15,163
(内、指定管理者)	(116)	(16,405)	(17)	(2,551)	(99)	(13,854)	(31,522)	(15,117)
ビル/その他	1,181	5,517千㎡	1,107	5,589千㎡	74	△ 71	1,239	58
賃 貸		戸		戸		戸		戸
マンション	643	13,019	584	11,569	59	1,450	13,493	474
借上	170	4,349	159	4,281	11	68	4,606	257
代理	434	8,294	388	6,914	46	1,380	8,512	218
社有	39	376	37	374	2	2	375	△ 1
ビル	147	283千㎡	139	256千㎡	8	26	151	4
借上	61	82	60	81	1	0	60	△ 1
代理	66	78	61	70	5	7	68	2
社有	20	122	18	104	2	17	23	3
プロパティーマネジメント		戸		戸		戸		戸
マンション	137	8,784	124	7,944	13	840	9,380	596
ビル/その他	97	748千㎡	100	714千㎡	△ 3	34	81	△ 16

※マンションは戸数、ビルは面積表示。(ビル 管理=延べ床面積、賃貸及びプロパティーマネジメント=賃貸対象面積)

マンション総合/施設管理戸数ストック推移

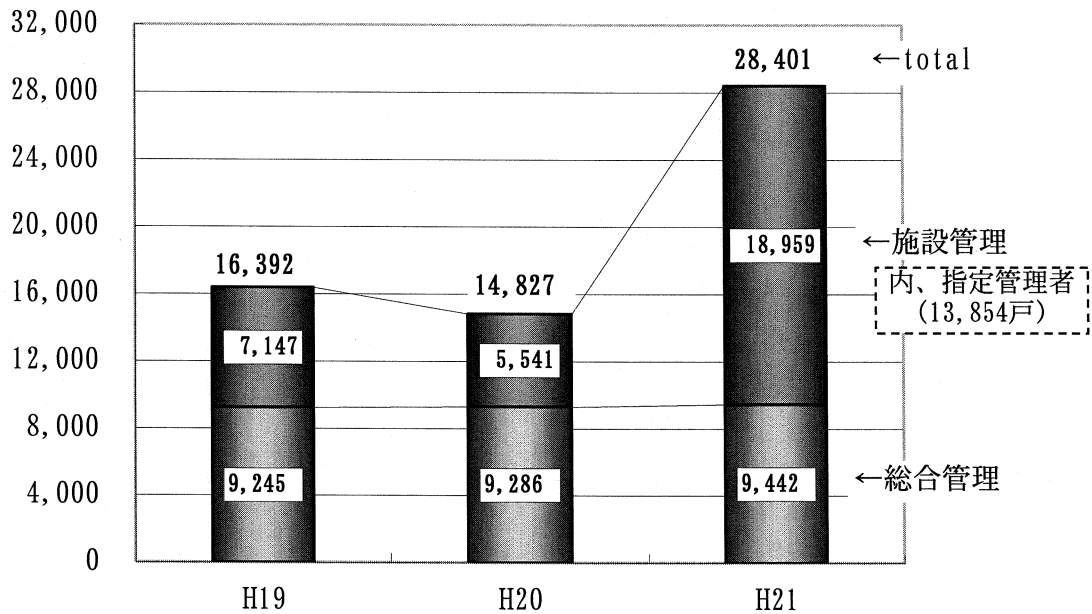


ビル/その他面積ストック推移

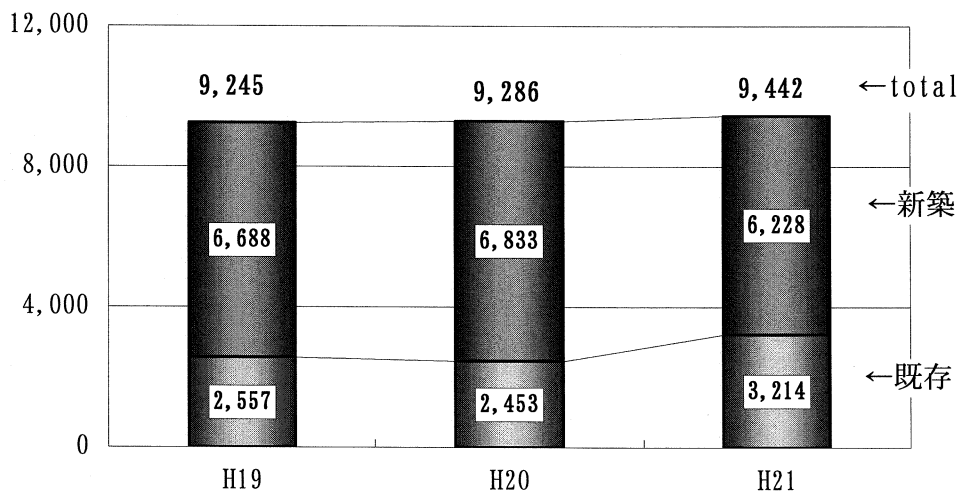


7. マンション管理 年度別新規稼働戸数

(1) 総合管理・施設管理 (戸)



(2) 総合管理 (新築・既存) (戸)



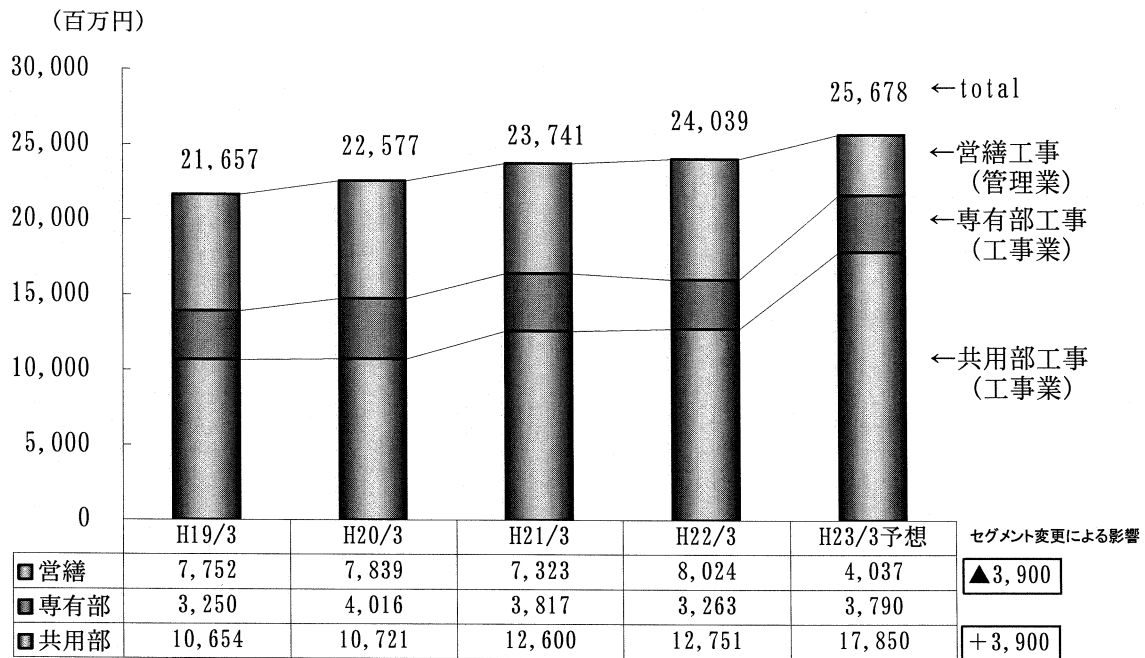
[参考]分譲マンション供給戸数推移

(単位：戸)

地域 \ 年	H19	H20	H21
全国	133,670	98,037	79,595
首都圏	61,021	43,733	36,376
近畿圏	30,219	22,744	19,784

全国マンション市場動向2009 (不動産経済研究所) より

8. 修繕、リフォーム収入推移



[参考] 配当推移

時期	1株当たり配当金 (年間)
平成16年3月期	19円 (中間7円、期末12円)
平成17年3月期	24円 (中間12円、期末12円)
平成18年3月期	24円 (中間12円、期末12円)
平成19年3月期	48円 (中間16円、期末32円)
平成20年3月期	64円 (中間32円、期末32円)
平成21年3月期	72円 (中間36円、期末36円)
平成22年3月期予定	72円 (中間36円、期末36円)
平成23年3月期予想	72円 (中間36円、期末36円)