

平成23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)湘南コミュニティー、(株)ティエスココミュニティー、
 第一ビルサービス(株) ※平成22年12月より連結
 ② 賃貸業 (株)ティエスココミュニティー、(株)TCフォーラム、神大病院パターニングサービス(株)
 ③ その他業 用賀熱供給(株)

2. 平成23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	113,232	-	1,151	1.0	△2,407	△2.1
営業利益	7,417	6.6	1,517	25.7	17	0.2
経常利益	7,453	6.6	1,454	24.3	23	0.3
特別損失	738	0.7	738	-	18	2.5
当期純利益	3,898	3.4	436	12.6	68	1.8

(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	73,010	64.5	6,500	8.9	△1,803	△2.4	712	12.3	619	0.9	440	7.3
賃貸業	18,004	15.9	1,899	10.5	△89	△0.5	1,007	113.1	△268	△1.5	△150	△7.3
工事業	18,846	16.6	683	3.6	2,683	16.6	△127	△15.8	△2,060	△9.9	△310	△31.2
その他	3,726	3.3	268	7.2	472	14.5	38	16.9	△732	△16.4	△7	△2.6
消去又は全社	△355	△0.3	△1,932	-	△111	-	△114	-	34	-	44	-
合計	113,232	100.0	7,417	6.6	1,151	1.0	1,517	25.7	△2,407	△2.1	17	0.2

- (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)1,913百万円を含む。
 2. 首都圏工事執行体制の再編に伴う組織変更により、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30億円】。

3. 平成24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	120,016	-	6,783	6.0
営業利益	8,000	6.7	582	7.9
経常利益	8,071	6.7	617	8.3
当期純利益	4,570	3.8	671	17.2

【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	構成率	金額	利益率	金額	増減率	金額	増減率
		(%)		(%)		(%)		(%)
管理業	74,750	62.3	6,366	8.5	1,739	2.4	△133	△2.1
賃貸業	18,652	15.5	2,266	12.2	648	3.6	367	19.4
工事業	22,244	18.5	1,006	4.5	3,397	18.0	323	47.4
その他	4,717	3.9	374	7.9	991	26.6	106	39.5
消去又は全社	△349	△0.2	△2,014	-	6	-	△81	-
合計	120,016	100.0	8,000	6.7	6,783	6.0	582	7.9

- (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)1,986百万円を含む。
 2. 地方支店工事執行体制の再編に伴う組織変更により、平成24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14億円】。

4. 平成23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23年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成22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	28,646	41.7	27,195	40.1	1,451	5.3
現金及び預金	9,192		7,289		1,903	
受取手形及び売掛金	5,503		5,907		△ 404	
有価証券	2,000		-		2,000	
販売用不動産	2,123		1,945		178	
商品	2		2		△ 0	
未成工事支出金	431		445		△ 13	
貯蔵品	139		197		△ 57	
繰延税金資産	1,020		998		22	
短期貸付金	7,097		9,288		△ 2,191	
その他	1,140		1,159		△ 18	
貸倒引当金	△ 5		△ 39		33	
固 定 資 産	40,034	58.3	40,630	59.9	△ 596	△1.5
有 形 固 定 資 産	24,242	35.3	24,363	35.9	△ 121	△0.5
建物及び構築物	13,859		13,523		336	
減価償却累計額	△ 5,556		△ 5,081		△ 475	
建物及び構築物(純額)	8,303		8,441		△ 138	
機械装置及び運搬具	2,273		2,276		△ 3	
減価償却累計額	△ 2,012		△ 1,929		△ 82	
機械装置及び運搬具(純額)	260		346		△ 86	
土地	14,969		15,027		△ 58	
リース資産	553		442		111	
減価償却累計額	△ 159		△ 76		△ 82	
リース資産(純額)	394		365		28	
建設仮勘定	118		-		118	
その他	1,233		1,136		97	
減価償却累計額	△ 1,038		△ 955		△ 83	
その他(純額)	195		181		13	
無 形 固 定 資 産	2,753	4.0	2,840	4.2	△ 87	△3.1
のれん	216		-		216	
借地権	1,272		1,272		0	
その他	1,263		1,568		△ 304	
投 資 そ の 他 の 資 産	13,038	19.0	13,426	19.8	△ 387	△2.9
投資有価証券	2,546		2,756		△ 209	
長期貸付金	308		314		△ 5	
繰延税金資産	2,672		3,406		△ 733	
敷金及び保証金	6,587		6,272		315	
その他	923		676		246	
資 産 合 計	68,681	100.0	67,826	100.0	855	1.3

(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23年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成22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	22,353	32.6	23,102	34.1	△ 748	△3.2
支払手形及び買掛金	4,528		4,799		△ 271	
短期借入金	104		1,186		△ 1,082	
リース債務	93		73		19	
未払法人税等	1,988		2,081		△ 92	
前受金	4,724		4,716		8	
預り金	6,184		4,975		1,208	
賞与引当金	1,801		1,719		82	
役員賞与引当金	49		48		0	
その他	2,879		3,501		△ 622	
固定負債	12,724	18.5	13,960	20.6	△ 1,235	△8.9
長期借入金	1,034		39		995	
リース債務	301		292		8	
繰延税金負債	112		113		△ 0	
退職給付引当金	4,910		7,156		△ 2,246	
長期預り敷金保証金	6,275		6,259		15	
資産除去債務	10		-		10	
その他	78		99		△ 20	
負債合計	35,078	51.1	37,062	54.7	△ 1,984	△5.4
純資産の部						
株主資本	33,305	48.5	30,444	44.9	2,861	9.4
資本金	1,653	2.4	1,653	2.5	-	-
資本剰余金	1,227	1.8	1,227	1.8	-	-
利益剰余金	30,424	44.3	27,562	40.6	2,861	10.4
自己株式	△ 0	△0.0	△ 0	△0.0	-	-
その他の包括利益累計額	166	0.2	228	0.3	△ 61	△27.1
その他有価証券評価差額金	166	0.2	228	0.3	△ 61	△27.1
少数株主持分	131	0.2	90	0.1	40	44.3
純資産合計	33,603	48.9	30,763	45.3	2,839	9.2
負債純資産合計	68,681	100.0	67,826	100.0	855	1.3

(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)

科 目	期 別	当連結会計年度	前連結会計年度
		自平成22年4月1日 至平成23年3月31日	自平成21年4月1日 至平成22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		6,714	5,998
減価償却費		1,233	1,469
投資有価証券評価損益(△は益)		305	1,341
退職給付引当金の増減額(△は減少)		△ 2,248	591
賞与引当金の増減額(△は減少)		72	112
長期前払費用の増減額(△は増加)		△ 124	4
売上債権の増減額(△は増加)		506	△ 627
たな卸資産の増減額(△は増加)		△ 182	323
差入保証金の増減額(△は増加)		△ 383	213
仕入債務の増減額(△は減少)		△ 377	502
前受金の増減額(△は減少)		8	△ 471
預り金の増減額(△は減少)		1,274	679
その他の流動負債の増減額(△は減少)		△ 37	229
その他		△ 148	73
小 計		6,614	10,439
利息及び配当金の受取額		45	52
利息の支払額		△ 19	△ 47
法人税等の支払額		△ 2,118	△ 2,598
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,522	7,845
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
匿名組合出資金の払込による支出		△ 170	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出		△ 211	-
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		△ 1,152	△ 1,246
無形固定資産の取得による支出		△ 150	△ 249
国庫補助金等による収入		-	438
その他の支出		△ 47	△ 204
その他の収入		147	164
その他		△ 13	20
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 1,597	△ 1,046
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
長期借入れによる収入		1,000	-
長期借入金の返済による支出		△ 1,058	△ 1,210
配当金の支払額		△ 1,036	△ 1,037
その他		△ 115	△ 89
財務活動によるキャッシュ・フロー		△ 1,210	△ 2,337
IV 現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		1,713	4,461
V 現金及び現金同等物の期首残高		16,560	12,098
VI 現金及び現金同等物の期末残高		18,273	16,560

(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	H20/3期	H21/3期	H22/3期	H23/3期	H24/3期予想
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
売上高 (増減率)	106,386 (2.2%)	109,794 (3.2%)	112,081 (2.1%)	113,232 (1.0%)	120,016 (6.0%)
営業利益 (営業利益率)	6,469 (6.1%)	6,324 (5.8%)	5,900 (5.3%)	7,417 (6.6%)	8,000 (6.7%)
経常利益 (経常利益率)	6,624 (6.2%)	6,456 (5.9%)	5,998 (5.4%)	7,453 (6.6%)	8,071 (6.7%)
当期純利益 (当期純利益率)	3,722 (3.5%)	3,726 (3.4%)	3,461 (3.1%)	3,898 (3.4%)	4,570 (3.8%)
	円	円	円	円	円
1株当たり当期純利益	258.51	258.79	240.40	270.71	317.36
	倍	倍	倍	倍	倍
売上高連単倍率	1.05	1.05	1.06	1.06	1.07
当期純利益連単倍率	0.99	1.04	1.06	1.06	1.06
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
総資産額	62,389	63,156	67,826	68,681	73,214
純資産額	25,572	28,145	30,763	33,603	37,083
	%	%	%	%	%
自己資本比率	41.0	44.5	45.2	48.7	50.5
自己資本利益率	15.1	13.9	11.8	12.2	13.0
総資産経常利益率	10.9	10.3	9.2	10.9	11.4
	円	円	円	円	円
1株当たり純資産	1,775.90	1,950.60	2,130.04	2,324.47	2,566.17
	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	4,045	4,621	7,845	4,522	6,483
投資活動による キャッシュ・フロー	△1,367	△5,502	△1,046	△1,597	△5,398
財務活動による キャッシュ・フロー	△1,034	△1,826	△2,337	△1,210	△1,182
現金及び現金同等物の 期末残高	14,805	12,098	16,560	18,273	18,176
時価ベースの 自己資本比率	49.6%	35.1%	46.5%	49.6%	-
期末株価	2,150円	1,538円	2,190円	2,368円	-
キャッシュフロー 対有利子負債比率 ^{(注)2}	0.7年	0.5年	0.2年	0.3年	0.2年
インタレスト・ カバレッジ・レシオ	68.4倍	81.1倍	193.1倍	232.4倍	348.6倍

(注)1. 記載金額は、百万円未満を切り捨て表示。

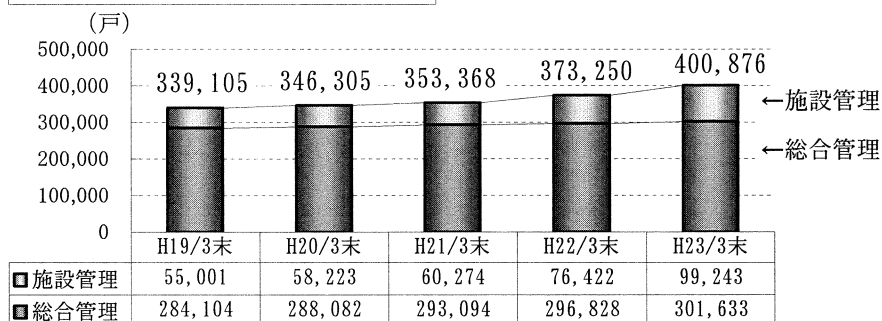
(注)2. キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業活動によるキャッシュ・フロー

6. 管理物件数ストック

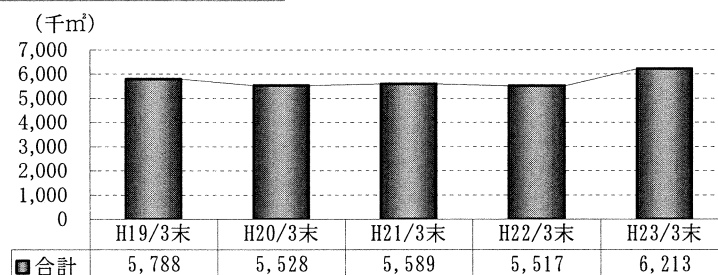
	H23/3月末現在		H22/3月末		増 減		H24/3月末予想	
	件数	戸数/面積	件数	戸数/面積	件数	戸数/面積	戸数/件数	通期増減
管 理		件 戸	件 戸	件 戸	件 戸	件 戸	戸	戸
マンション	6,224	400,876	5,998	373,250	226	27,626	413,509	12,633
総合管理	4,624	301,633	4,583	296,828	41	4,805	307,093	5,460
施設管理	1,600	99,243	1,415	76,422	185	22,821	106,416	7,173
(内、指定管理者)	(199)	(32,895)	(116)	(16,405)	(83)	(16,490)	(37,848)	(4,953)
ビル/その他	1,303	千m ² 6,213	1,181	千m ² 5,517	122	千m ² 696	件 1,384	件 81
賃 貸		戸	戸	戸	戸	戸	戸	戸
マンション	662	13,101	643	13,019	19	82	13,775	674
借上	171	4,378	170	4,349	1	29	4,709	331
代理	451	8,345	434	8,294	17	51	8,598	253
社有	40	378	39	376	1	2	468	90
ビル	153	千m ² 296	147	千m ² 283	6	千m ² 13	件 160	件 7
借上	64	88	61	82	3	6	68	4
代理	69	85	66	78	3	7	71	2
社有	20	122	20	122	-	-	21	1
プロパティーマネジメント		戸	戸	戸	戸	戸	戸	戸
マンション	141	9,282	137	8,784	4	498	9,494	212
ビル/その他	111	千m ² 775	97	千m ² 748	14	千m ² 27	件 104	件 △ 7

※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)

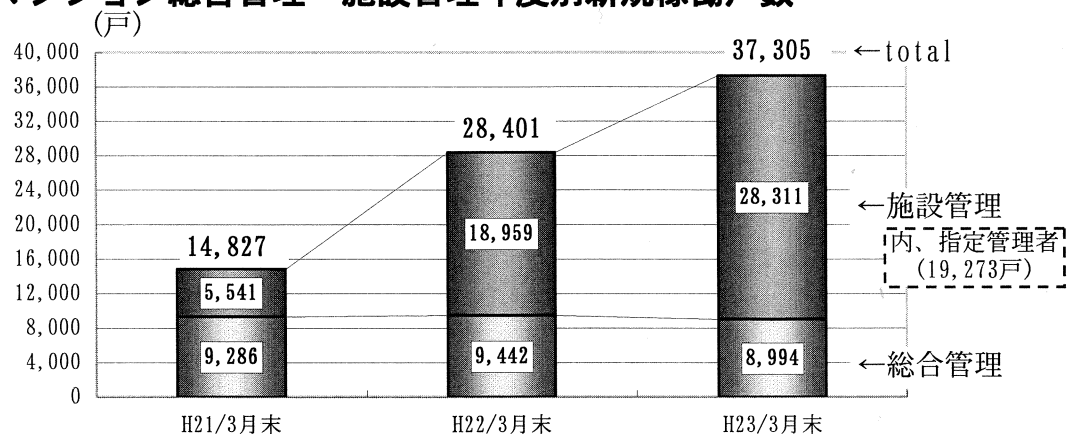
マンション総合/施設管理戸数ストック推移



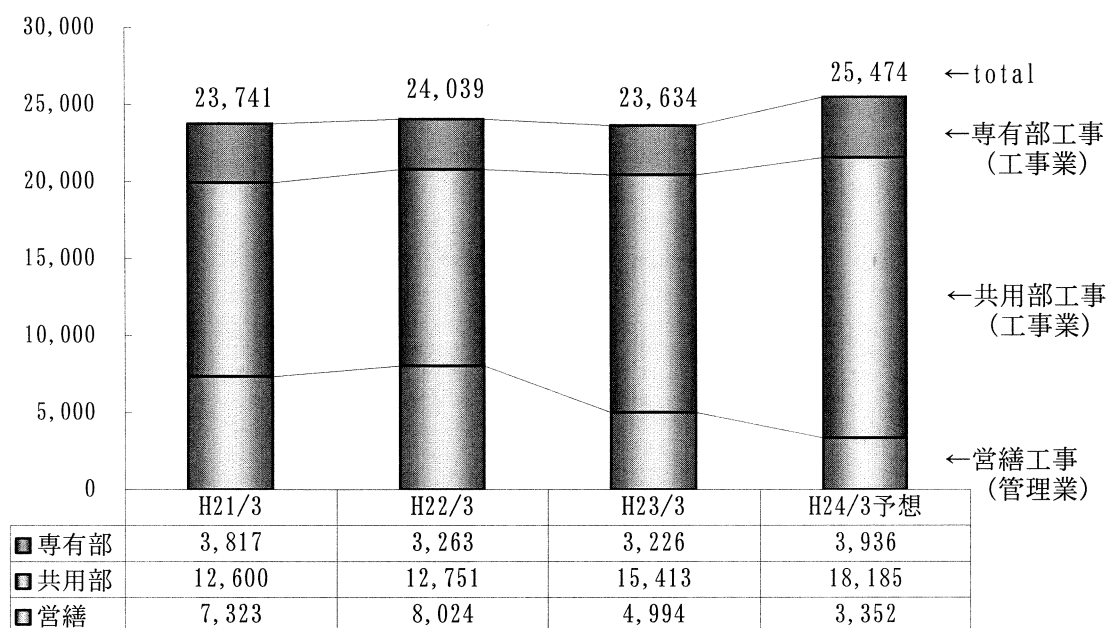
ビル/その他面積ストック推移



7. マンション総合管理・施設管理年度別新規稼働戸数



8. 修繕、リフォーム収入推移



(注) 1. 首都圏工事執行体制の再編に伴う組織変更により、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30億円】。

2. 地方支店工事執行体制の再編に伴う組織変更により、平成24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14億円】。

【参考】 配当推移

時期	1株当たり配当金(年間)
平成17年3月期	2.4円(中間1.2円、期末1.2円)
平成18年3月期	2.4円(中間1.2円、期末1.2円)
平成19年3月期	4.8円(中間1.6円、期末3.2円)
平成20年3月期	6.4円(中間3.2円、期末3.2円)
平成21年3月期	7.2円(中間3.6円、期末3.6円)
平成22年3月期	7.2円(中間3.6円、期末3.6円)
平成23年3月期予定	7.2円(中間3.6円、期末3.6円)
平成24年3月期予想	8.0円(中間4.0円、期末4.0円)