

平成21年3月期第2四半期決算説明補足資料

1. 連結対象子会社のセグメント

(平成21年3月期第2四半期決算 6社、平成21年3月期修正業績予想 7社)

- 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
③ その他業 用賀熱供給(株) ※平成21年3月期第3四半期より連結

2. 平成21年3月期第2四半期連結経営成績

(百万円)

| 科 目 | 累計決算 | 利益率 | 対前年同期 | 増減率 | 対予想 | 増減率 |
|--------|--------|-----|-------|-------|--------|-------|
| | | (%) | | (%) | | (%) |
| 売上高 | 54,381 | - | 3,301 | 6.5 | △2,011 | △3.6 |
| 営業利益 | 2,811 | 5.2 | △319 | △10.2 | △374 | △11.8 |
| 経常利益 | 2,920 | 5.4 | △322 | △9.9 | △340 | △10.4 |
| 四半期純利益 | 1,640 | 3.0 | △114 | △6.5 | △199 | △10.9 |

(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 | 累計決算 | | | | 対前年同期 | | | | 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 | 利益率 | 金額 | 増減率 | 金額 | 利益率 |
| | | (%) | | (%) | | (%) | | (ポイント) | | (%) | | (ポイント) |
| 管理業 | 36,544 | 67.2 | 2,549 | 7.0 | 299 | 0.8 | △404 | △1.1 | △1,201 | △3.2 | △307 | △0.6 |
| 賃貸業 | 8,673 | 15.9 | 758 | 8.7 | 779 | 9.9 | △101 | △2.2 | 79 | 0.9 | △67 | △0.9 |
| 工事業 | 8,239 | 15.2 | 410 | 5.0 | 2,269 | 38.0 | 312 | 3.4 | △707 | △7.9 | △85 | △0.5 |
| その他 | 1,141 | 2.1 | 30 | 2.7 | 117 | 11.5 | △110 | △11.0 | △31 | △2.7 | 20 | 1.8 |
| 消去又は全社 | △216 | △0.4 | △938 | - | △164 | - | △16 | - | △150 | - | 65 | - |
| 合計 | 54,381 | 100.0 | 2,811 | 5.2 | 3,301 | 6.5 | △319 | △0.9 | △2,011 | △3.6 | △374 | △0.4 |

(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)919百万円を含む。

3. 平成21年3月期修正連結業績予想

(百万円)

| 科 目 | 修正予想 | 利益率 | 対前期 | 増減率 | 対当初予想 | 増減率 |
|-------|---------|-----|-------|-----|-------|------|
| | | (%) | | (%) | | (%) |
| 売上高 | 113,967 | - | 7,581 | 7.1 | 166 | 0.1 |
| 営業利益 | 6,918 | 6.1 | 448 | 6.9 | △88 | △1.3 |
| 経常利益 | 7,020 | 6.2 | 396 | 6.0 | △30 | △0.4 |
| 当期純利益 | 4,041 | 3.5 | 318 | 8.6 | 5 | 0.1 |

【セグメント別内訳】

(百万円)

| セグメント | 修正予想 | | | | 対前期 | | | | 対当初予想 | | | |
|--------|---------|-------|--------|------|-------|------|------|--------|--------|------|------|--------|
| | 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 | 利益率 | 金額 | 増減率 | 金額 | 利益率 |
| | | (%) | | (%) | | (%) | | (ポイント) | | (%) | | (ポイント) |
| 管理業 | 75,377 | 66.1 | 5,778 | 7.7 | 1,913 | 2.6 | △58 | △0.2 | △1,539 | △2.0 | △288 | △0.2 |
| 賃貸業 | 18,164 | 15.9 | 1,952 | 10.7 | 1,959 | 12.1 | 60 | △1.0 | 615 | 3.5 | 119 | 0.3 |
| 工事業 | 17,945 | 15.8 | 1,020 | 5.7 | 3,041 | 20.4 | 309 | 0.9 | 1,118 | 6.6 | 44 | △0.1 |
| その他 | 2,916 | 2.6 | 149 | 5.1 | 760 | 35.2 | △7 | △2.2 | 306 | 11.7 | 73 | 2.2 |
| 消去又は全社 | △436 | △0.4 | △1,983 | - | △92 | - | 143 | - | △333 | - | △36 | - |
| 合計 | 113,967 | 100.0 | 6,918 | 6.1 | 7,581 | 7.1 | 448 | 0.0 | 166 | 0.1 | △88 | △0.1 |

(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)1,959百万円を含む。

4. 平成21年3月期第2四半期連結財政状態

(1) 四半期連結貸借対照表

| 科 目 | 当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日現在) | | 連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20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 | 24,015 | 39.7 | 26,055 | 41.8 | △ 2,039 | △7.8 |
| 現金及び預金 | 5,131 | | 7,238 | | △ 2,107 | |
| 受取手形及び売掛金 | 4,727 | | 5,662 | | △ 934 | |
| 有 価 証 券 | 1,600 | | 3,000 | | △ 1,400 | |
| 販 売 用 不 動 産 | 1,966 | | 2,125 | | △ 158 | |
| 商 品 | 2 | | 2 | | △ 0 | |
| 未成工事支出金 | 490 | | 1,089 | | △ 599 | |
| 貯 蔵 品 | 215 | | 249 | | △ 33 | |
| 短期貸付金 | 7,094 | | 4,609 | | 2,484 | |
| そ の 他 | 2,825 | | 2,089 | | 735 | |
| 貸倒引当金 | △ 38 | | △ 12 | | △ 25 | |
| 固 定 資 産 | 36,505 | 60.3 | 36,334 | 58.2 | 170 | 0.5 |
| 有 形 固 定 資 産 | 19,335 | 31.9 | 18,476 | 29.6 | 858 | 4.6 |
| 建物及び構築物 | 6,440 | | 5,863 | | 576 | |
| 土 地 | 12,431 | | 11,942 | | 489 | |
| そ の 他 | 463 | | 671 | | △ 207 | |
| 無 形 固 定 資 産 | 3,148 | 5.2 | 3,443 | 5.5 | △ 294 | △8.6 |
| 投資その他の資産 | 14,020 | 23.2 | 14,413 | 23.1 | △ 392 | △2.7 |
| 敷金及び保証金 | 6,350 | | 6,221 | | 129 | |
| そ の 他 | 7,674 | | 8,197 | | △ 522 | |
| 貸倒引当金 | △ 4 | | △ 5 | | 0 | |
| 資 産 合 計 | 60,521 | 100.0 | 62,389 | 100.0 | △ 1,868 | △3.0 |

(注)記載金額は、百万円未満を切り捨て表示。

| 科 目 | 期 別 | | 連 結 会 計 年 度 末 に 係 る 要 約 連 結 貸 借 対 照 表 | | 増 減 | |
|------------------------|---|-------|--|-------|---------|-------|
| | 当 第 2 四 半 期 連 結 会 計 期 間 末 (平成20年9月30日現在) | | (平成20年3月31日現在) | | | |
| | 金 額 | 構 成 比 | 金 額 | 構 成 比 | 金 額 | 増 減 比 |
| 負 債 の 部 | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 流 動 負 債 | 19,636 | 32.5 | 21,690 | 34.8 | △ 2,054 | △9.5 |
| 支払手形及び買掛金 | 3,535 | | 4,787 | | △ 1,251 | |
| 短期借入金 | 1,256 | | 770 | | 486 | |
| 未払法人税等 | 1,276 | | 1,750 | | △ 474 | |
| 賞与引当金 | 1,664 | | 1,784 | | △ 120 | |
| 役員賞与引当金 | 47 | | 92 | | △ 45 | |
| その他の | 11,855 | | 12,504 | | △ 649 | |
| 固 定 負 債 | 14,245 | 23.5 | 15,126 | 24.2 | △ 881 | △5.8 |
| 長期借入金 | 1,597 | | 2,140 | | △ 543 | |
| 退職給付引当金 | 6,284 | | 6,257 | | 27 | |
| 役員退職慰労引当金 | 1 | | 211 | | △ 209 | |
| 長期預り敷金保証金 | 6,029 | | 6,376 | | △ 347 | |
| その他の | 332 | | 140 | | 192 | |
| 負 債 合 計 | 33,881 | 56.0 | 36,816 | 59.0 | △ 2,935 | △8.0 |
| 純 資 産 の 部 | | | | | | |
| 株 主 資 本 | 26,451 | 43.7 | 25,271 | 40.5 | 1,179 | 4.7 |
| 資 本 金 | 1,653 | 2.8 | 1,653 | 2.6 | - | - |
| 資 本 剰 余 金 | 1,227 | 2.0 | 1,227 | 2.0 | - | - |
| 利 益 剰 余 金 | 23,569 | 38.9 | 22,390 | 35.9 | 1,179 | 5.3 |
| 自 己 株 式 | △ 0 | △0.0 | △ 0 | △0.0 | - | - |
| 評 価 ・ 換 算 差 額 等 | 188 | 0.3 | 301 | 0.5 | △ 112 | △37.3 |
| その他有価証券評価差額金 | 188 | 0.3 | 301 | 0.5 | △ 112 | △37.3 |
| 純 資 産 合 計 | 26,640 | 44.0 | 25,572 | 41.0 | 1,067 | 4.2 |
| 負 債 純 資 産 合 計 | 60,521 | 100.0 | 62,389 | 100.0 | △ 1,868 | △3.0 |

(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 | 当第2四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日) |
|--------------------------------|---|
| I 営業活動によるキャッシュ・フロー | |
| 税金等調整前四半期純利益 | 2,920 |
| 減価償却費 | 677 |
| 投資有価証券評価損益 (△は益) | 198 |
| 役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少) | △209 |
| 賞与引当金の増減額 (△は減少) | △120 |
| 売上債権の増減額 (△は増加) | 934 |
| たな卸資産の増減額 (△は増加) | 788 |
| その他の流動資産の増減額 (△は増加) | △772 |
| 差入保証金の増減額 (△は増加) | △125 |
| 仕入債務の増減額 (△は減少) | △1,251 |
| 前受金の増減額 (△は減少) | △178 |
| 預り金の増減額 (△は減少) | △194 |
| その他の流動負債の増減額 (△は減少) | △139 |
| 預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少) | △275 |
| その他の固定負債の増減額 (△は減少) | 185 |
| その他 | △112 |
| 小 計 | 2,326 |
| 利息及び配当金の受取額 | 62 |
| 利息の支払額 | △25 |
| 法人税等の支払額 | △1,758 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 605 |
| 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 | 105 |
| 匿名組合出資の払戻による収入 | 107 |
| 有形固定資産の取得による支出 | △1,264 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △119 |
| その他 | 86 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △1,084 |
| III 財務活動によるキャッシュ・フロー | |
| 配当金の支払額 | △460 |
| その他 | △59 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △519 |
| IV 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | △998 |
| V 現金及び現金同等物の期首残高 | 14,805 |
| VI 現金及び現金同等物の四半期末残高 | 13,807 |

(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 | H18/3期 | H19/3期 | H20/3期 | H19/9中間期 | H20第2四半期 | H21/3期予想 |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 売上高 (増減率) | 百万円 103,047 (0.0%) | 百万円 104,074 (1.0%) | 百万円 106,386 (2.2%) | 百万円 51,079 (0.7%) | 百万円 54,381 (6.5%) | 百万円 113,967 (7.1%) |
| 営業利益 (営業利益率) | 4,579 (4.4%) | 5,790 (5.6%) | 6,469 (6.1%) | 3,130 (6.1%) | 2,811 (5.2%) | 6,918 (6.1%) |
| 経常利益 (経常利益率) | 4,688 (4.5%) | 5,900 (5.7%) | 6,624 (6.2%) | 3,243 (6.3%) | 2,920 (5.4%) | 7,020 (6.2%) |
| 当期純利益 (当期純利益率) | 991 (1.0%) | 3,187 (3.1%) | 3,722 (3.5%) | 1,754 (3.4%) | 1,640 (3.0%) | 4,041 (3.5%) |
| 1株当たり当期純利益 | 円 65.89 | 円 221.34 | 円 258.51 | 円 121.86 | 円 113.91 | 円 280.64 |
| 売上高連単倍率 | 倍 1.04 | 倍 1.04 | 倍 1.05 | 倍 1.05 | 倍 1.05 | 倍 1.05 |
| 当期純利益連単倍率 | 1.05 | 1.05 | 0.99 | 0.97 | 1.00 | 1.05 |
| 総資産額 | 百万円 54,203 | 百万円 59,104 | 百万円 62,389 | 百万円 58,567 | 百万円 60,521 | 百万円 65,006 |
| 純資産額 | 20,838 | 23,754 | 25,572 | 24,579 | 26,640 | 28,689 |
| 自己資本比率 | % 38.4 | % 40.2 | % 41.0 | % 42.0 | % 44.0 | % 44.1 |
| 自己資本利益率 | 4.9 | 14.3 | 15.1 | 7.3 | 6.3 | 14.9 |
| 総資産経常利益率 | 8.9 | 10.4 | 10.9 | 5.5 | 4.8 | 11.0 |
| 1株当たり純資産 | 円 1,444.16 | 円 1,649.63 | 円 1,775.90 | 円 1,706.93 | 円 1,850.01 | 円 1,992.35 |
| 営業活動による キャッシュ・フロー | 百万円 5,917 | 百万円 4,169 | 百万円 4,045 | 百万円 333 | 百万円 605 | 百万円 3,957 |
| 投資活動による キャッシュ・フロー | △9,618 | △1,019 | △1,367 | △670 | △1,084 | △6,820 |
| 財務活動による キャッシュ・フロー | △1,141 | 893 | △1,034 | △517 | △519 | △1,593 |
| 現金及び現金同等物の 期末残高 | 9,120 | 13,163 | 14,805 | 12,308 | 13,807 | 10,349 |
| 時価ベースの 自己資本比率 | 91.9% | 86.0% | 49.6% | 81.6% | 40.9% | - |
| 期末一株価 | 3,460円 | 3,530円 | 2,150円 | 3,320円 | 1,718円 | - |
| キャッシュフロー 対有利子負債比率(注)2 | 0.3年 | 0.7年 | 0.7年 | - | - | 0.6年 |
| インタレスト・ カバレッジ・レシオ | 196.2倍 | 70.4倍 | 68.4倍 | 11.1倍 | 21.1倍 | 69.6倍 |

(注)1. 記載金額は、百万円未満を切り捨て表示。

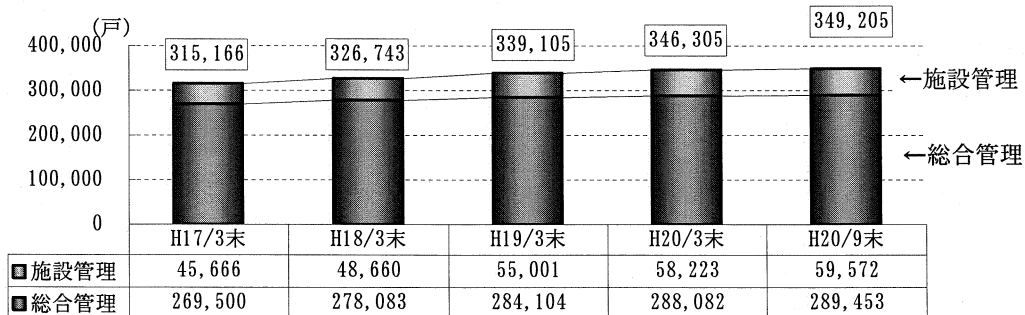
(注)2. キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業活動によるキャッシュ・フロー

6. 管理物件数ストック(連結ベース)

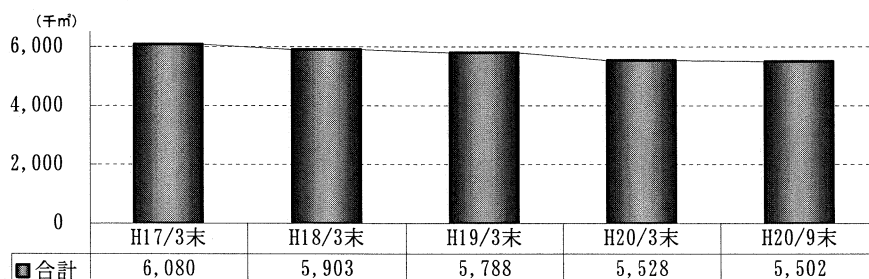
| | H20/9月末現在 | | H20/3月末現在 | | 増 減 | | 【参考】 H20/3月期増減 | H21/3月末予想 | |
|---------------------|-----------|---------|-----------|---------|------|-------|-------------------|-----------|-------|
| | 件数 | 戸数/面積 | 件数 | 戸数/面積 | 件数 | 戸数/面積 | | 戸数/件数 | 通期増減 |
| 管 理 | 件 | 戸 | 件 | 戸 | 件 | 戸 | 戸 | 戸 | 戸 |
| マンション | 5,717 | 349,025 | 5,658 | 346,305 | 59 | 2,720 | 7,200 | 352,408 | 6,103 |
| 総合管理 | 4,478 | 289,453 | 4,443 | 288,082 | 35 | 1,371 | 3,978 | 292,385 | 4,303 |
| 施設管理 | 1,239 | 59,572 | 1,215 | 58,223 | 24 | 1,349 | 3,222 | 60,023 | 1,800 |
| ビル/その他 | 1,108 | 5,502 | 1,134 | 5,528 | △ 26 | △ 26 | 16 | 1,173 | 39 |
| | | 千㎡ | | 千㎡ | | 千㎡ | 件 | 件 | 件 |
| 賃 貸 | | 戸 | | 戸 | | 戸 | 戸 | 戸 | 戸 |
| マンション | 582 | 11,345 | 577 | 11,306 | 5 | 39 | △ 217 | 11,766 | 460 |
| 借上 | 157 | 4,225 | 156 | 4,242 | 1 | △ 17 | △ 89 | 4,388 | 146 |
| 代理 | 387 | 6,745 | 384 | 6,720 | 3 | 25 | △ 131 | 6,824 | 104 |
| 社有 | 38 | 375 | 37 | 344 | 1 | 31 | 3 | 554 | 210 |
| ビル | 133 | 246 | 134 | 252 | △ 1 | △ 6 | 8 | 139 | 5 |
| | | 千㎡ | | 千㎡ | | 千㎡ | 件 | 件 | 件 |
| 借上 | 58 | 78 | 57 | 78 | 1 | 0 | 4 | 60 | 3 |
| 代理 | 59 | 66 | 61 | 72 | △ 2 | △ 6 | 1 | 63 | 2 |
| 社有 | 16 | 101 | 16 | 101 | 0 | 0 | 3 | 16 | 0 |
| プロパティーマネジメント | | 戸 | | 戸 | | 戸 | 戸 | 戸 | 戸 |
| マンション | 112 | 6,982 | 108 | 6,617 | 4 | 365 | 1,461 | 7,773 | 1,156 |
| ビル/その他 | 88 | 623 | 91 | 653 | △ 3 | △ 30 | 0 | 111 | 20 |
| | | 千㎡ | | 千㎡ | | 千㎡ | 件 | 件 | 件 |

※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

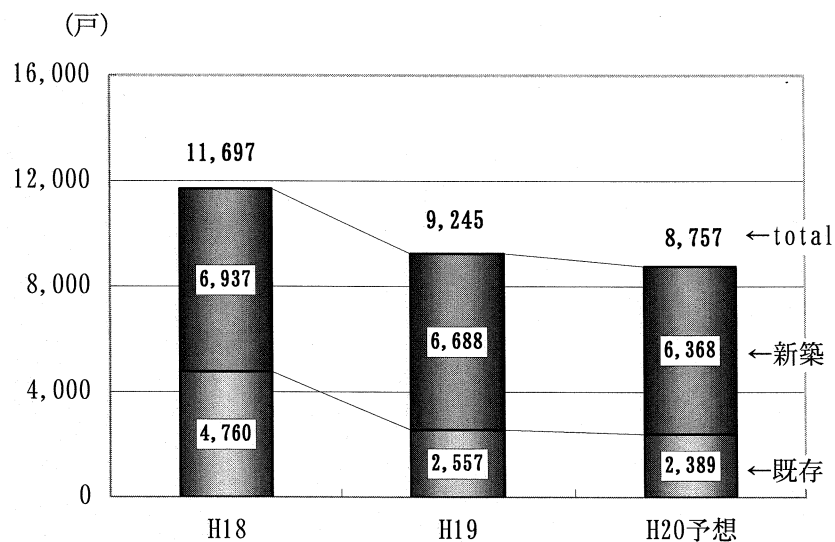


ビル/その他面積ストック推移

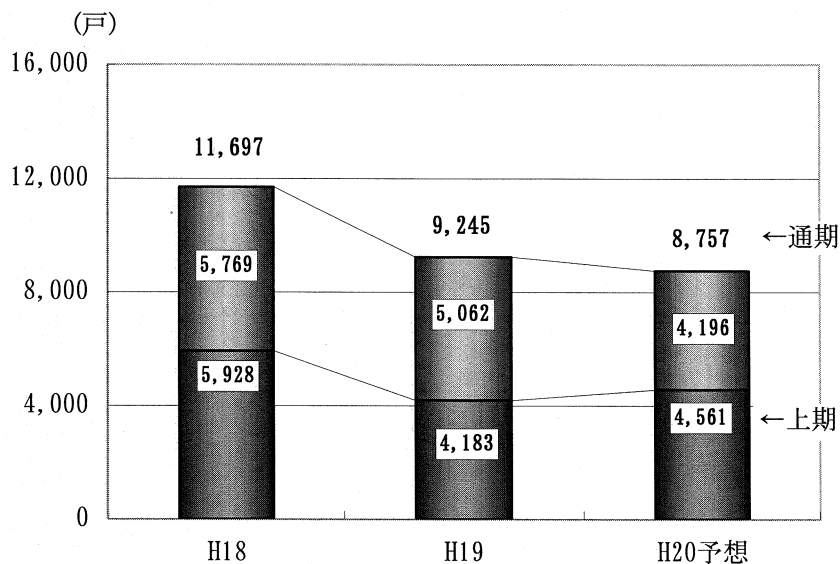


7. マンション総合管理 年度別新規稼働戸数【連結ベース】

(1) 新築・既存



(2) 上期・通期



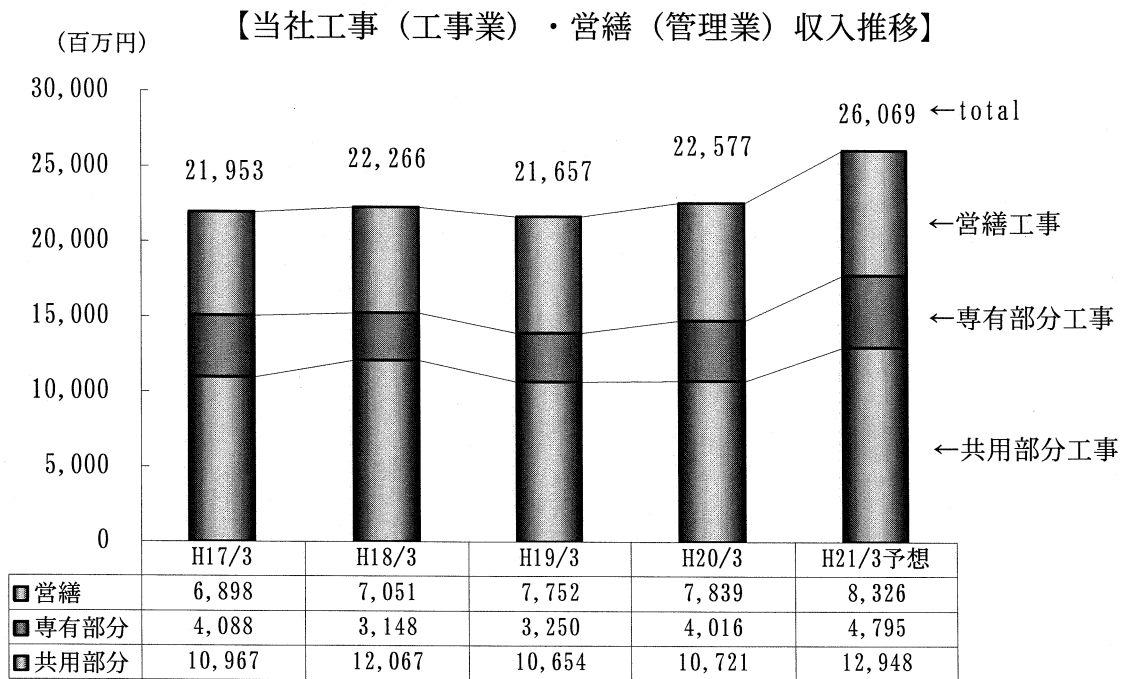
[参考]分譲マンション供給戸数推移

(単位：戸)

| 地域 | 年別 | H18 | H19 | H20予想 |
|-----|----|--------|--------|--------|
| 首都圏 | | 74,463 | 61,021 | 49,000 |
| 近畿圏 | | 30,146 | 30,219 | 26,000 |

マンション市場動向 (不動産経済研究所)より

8. 修繕、リフォーム需要推移



[参考]

配当推移

| 時期 | 1株当たり配当金（年間） |
|------------|------------------|
| 平成15年3月期 | 13円（中間6円、期末7円） |
| 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月期予想 | 72円（中間36円、期末36円） |

当社のポジショニング（単体ベース）

（1）マンション管理会社

マンション総合管理戸数

| 戸数順位 | 会社名 | H20/3月期 | H19/3月期 | H18/3月期 |
|------|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 期末戸数 | 期末戸数 | 期末戸数 |
| 1 | 大京アステージ(株) | 336,085 | 331,607 | 319,262 |
| 2 | 日本ハウズイング(株) | 328,411 | 312,261 | 297,736 |
| 3 | (株)東急コミュニティー | 278,884 | 274,906 | 268,801 |
| 4 | (株)長谷工コミュニティー | 192,845 | 181,276 | 169,551 |
| 5 | 三井不動産住宅サービスグループ | 182,148 | 170,736 | 123,704 |

（出典）住宅新報（平成20年6月10号・平成19年6月12日号）：住宅新報社発行より

（2）ビルメンテナンス会社

売上高・経常利益（単体）

| 売上順位 | 会社名 | H20/3月期 | | H19/3月期 | | H18/3月期 | |
|------|---------------------|----------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | | 売上高 | 経常利益 | 売上高 | 経常利益 | 売上高 | 経常利益 |
| 1 | イオンディライト(株)※ | 133,427 | 8,045 | 89,097 | 4,421 | 49,264 | 2,553 |
| 2 | (株)東急コミュニティー | 101,801 | 6,434 | 99,673 | 5,593 | 98,773 | 4,389 |
| 3 | (株)共立メンテナンス | 57,130 | 3,304 | 47,967 | 3,113 | 43,249 | 3,962 |
| 4 | 日本管財(株) | 46,396 | 3,718 | 44,101 | 3,047 | 43,762 | 4,677 |
| 5 | (株)ビケンテクノ | 27,654 | 1,300 | 26,639 | 1,013 | 26,521 | 1,474 |

※イオンディライト(株)は、2月期決算

株式公開会社を対象

（出典）有価証券報告書より