

平成21年3月期 決算短信

平成21年5月8日

上場取引所 東

上場会社名 株式会社 東急コミュニティー

コード番号 4711 URL <http://www.tokyu-com.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 中村 元宣

問合せ先責任者 (役職名) 経理部長

(氏名) 鈴木 祐司

TEL 03-5717-1030

定時株主総会開催予定日 平成21年6月23日

配当支払開始予定日

平成21年6月24日

有価証券報告書提出予定日 平成21年6月23日

(百万円未満切捨て)

1. 21年3月期の連結業績(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期	109,794	3.2	6,324	△2.2	6,456	△2.5	3,726	0.1
20年3月期	106,386	2.2	6,469	11.7	6,624	12.3	3,722	16.8

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利 益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
21年3月期	258.79	—	13.9	10.3	5.8
20年3月期	258.51	—	15.1	10.9	6.1

(参考) 持分法投資損益 21年3月期 △3百万円 20年3月期 ー百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
21年3月期	63,156	28,145	44.5	1,950.60
20年3月期	62,389	25,572	41.0	1,775.90

(参考) 自己資本 21年3月期 28,088百万円 20年3月期 25,572百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年3月期	4,621	△5,502	△1,826	12,098
20年3月期	4,045	△1,367	△1,034	14,805

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金					配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
20年3月期	—	32.00	—	32.00	64.00	921	24.8	3.7
21年3月期	—	36.00	—	36.00	72.00	1,036	27.8	3.9
22年3月期 (予想)	—	36.00	—	36.00	72.00		25.7	

3. 22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 連結累計期間	56,500	3.9	2,930	4.2	2,960	1.3	1,680	2.4	116.67
通期	115,500	5.2	7,000	10.7	7,040	9.0	4,030	8.1	279.86

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 有
 新規 1社 (社名 用賀熱供給(株)) 除外 1社 (社名)
 詳細は、8ページ「2. 企業集団の状況」をご覧ください。

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの)

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
- ② ①以外の変更 無

詳細は、17ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 21年3月期 14,400,000株 20年3月期 14,400,000株
- ② 期末自己株式数 21年3月期 108株 20年3月期 70株

1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、19ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考)個別業績の概要

1. 21年3月期の個別業績(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(1) 個別経営成績 (％表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期	104,085	2.2	6,120	△2.4	6,279	△2.4	3,593	△4.9
20年3月期	101,801	2.1	6,270	14.9	6,434	15.0	3,776	24.6

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
21年3月期	249.54	—
20年3月期	262.28	—

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	
21年3月期	60,155		26,485	44.0			1,839.29	
20年3月期	59,424		24,102	40.6			1,673.80	

(参考) 自己資本 21年3月期 26,485百万円 20年3月期 24,102百万円

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績予想は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想に関する事項は、5ページの「1. 経営成績(1)経営成績に関する分析(次期の見通し)」をご覧ください。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

(当期の経営成績)

(百万円)

	当 期	前 期	比 較	増 減 率
売 上 高	109,794	106,386	3,407	3.2%
営 業 利 益	6,324	6,469	△145	△2.2%
経 常 利 益	6,456	6,624	△167	△2.5%
当 期 純 利 益	3,726	3,722	4	0.1%

当連結会計年度の我が国経済は、エネルギー・原材料価格高などにより、先行き不透明感が強まる中、年度の後半からは、世界的な金融危機による景気の減速、株式・為替市場が大きく変動したことなどの影響から、企業収益や雇用情勢が大幅に悪化するなど、急激に後退いたしました。

このような状況のもと、当社グループは、お客様一人ひとりの生活や資産を「社会的ストック」と捉え、居住者、オーナー、テナントなど幅広い層のお客様のご要望・ニーズに向けて、未来価値を提供するパートナーとして事業を推進していくことを旨とする企業ビジョン「TOKYU COMMUNITY WAY」のもと、事業競争力、収益力の強化及びお客様へのソリューション（問題解決型）提案の実現を目指してまいりました。

また、当連結会計年度から3ヵ年（平成20年度～平成22年度）の中期経営計画の重点課題である業務・サービス品質の向上、受注強化による事業拡大、生産性の向上、周辺事業の確立、内部統制・コンプライアンスの強化を推進してまいりました。

しかしながら、住宅市況の低迷、不動産会社の破綻や業績悪化などの影響を受け、当連結会計年度の売上高は1,097億94百万円（前期比3.2%増）、営業利益は63億24百万円（前期比2.2%減）、経常利益は64億56百万円（前期比2.5%減）、当期純利益は37億26百万円（前期比0.1%増）となりました。

<セグメント別の状況>

売上高

(百万円)

営業利益

(百万円)

	当 期	前 期	比 較	増減率		当 期	前 期	比 較	増減率
管 理 業	73,500	73,464	36	0.0%	管 理 業	5,278	5,837	△559	△9.6%
賃 貸 業	17,371	16,204	1,166	7.2%	賃 貸 業	1,807	1,892	△84	△4.5%
工 事 業	16,604	14,904	1,700	11.4%	工 事 業	916	710	206	29.0%
そ の 他	2,657	2,156	500	23.2%	そ の 他	121	156	△35	△22.7%
消 去	△339	△343	3	—	消去又は全社	△1,799	△2,127	327	—
合 計	109,794	106,386	3,407	3.2%	合 計	6,324	6,469	△145	△2.2%

①管理業

管理業におきましては、価格競争が激化する一方、お客様のニーズが多様化・高度化し、業務品質に対する意識が高まっております。

マンション管理におきましては、事業環境の変化に対応すべく、商品の開発や提案力の強化に努めてまいりました。マンションの防災対策につきましては、マンション管理組合向け地震対策ガイドブック「対災力」を発行し、防災対策の提案を強化いたしました。

また、マンション管理業システム（Key-Net）の機能の拡充により、業務品質の均一化・標準化及び効率化を推進してまいりました。

その他、マンション生活関連サービスの充実を図るべく、水廻りのトラブル対応・管球の交換などを行う有料会員制の専有部サービス「家族力・プラス（かぞくりよく・プラス）」の開発、展開を図ってまいりました。

ビル管理におきましては、オフィスビル・商業施設に加え、企業研修施設並びに文教施設など、当社の管理運営力を活かして幅を広げた施設管理運営業務の受注に努めてまいりました。

その結果、売上高は当期及び前期の新規受注等によるマンション管理ストック拡大やビル管理物件の解約などにより735億円（前期比0.0%増）、営業利益は業務・サービスの品質向上及び内部統制強化のための人件費などのコスト増により52億78百万円（前期比9.6%減）となりました。

②賃貸業

賃貸業におきましては、企業業績悪化の影響を受け、事務所・店舗は、テナントの面積縮小・移転など消極的な動きにより、全国的に空室率が上昇傾向にあり、また、一部の高級賃貸住宅及び貸会議室における稼働率の低下など、景気減速による影響が出ております。

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、物件の立地・規模などの特性と賃貸マーケット環境を的確に捉えた計画的かつ戦略的なリーシング活動を行い、早期の稼働率向上に努めてまいりました。

その結果、売上高は当期及び前期の新規物件による増収などにより173億71百万円（前期比7.2%増）、営業利益は連結子会社における貸会議室の稼働率の落ち込みなどにより18億7百万円（前期比4.5%減）となりました。

③工事業

工事業におきましては、受注競争、価格競争が激化する中、マンション共用部分の資産価値の維持保全を中心に、長期修繕計画、建物診断に基づく計画的な工事提案を実施してまいりました。

マンション専有部分工事につきましては、受注拡大に向け、「快適」で「上質」な住環境の提供をコンセプトとした新たな定額制リフォーム商品「CORETTO（コレット）」を全都三県（東京・神奈川・千葉・埼玉エリア）で展開してまいりました。

また、事業基盤の強化を図るべく、安全衛生管理の徹底、品質の安定及び工事関連法令の遵守に取り組んでおります。

その結果、マンション等の共用部分工事の増収などにより、売上高は166億4百万円（前期比11.4%増）、営業利益は9億16百万円（前期比29.0%増）となりました。

④その他

その他の事業におきましては、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、集合住宅等における熱供給事業、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。

その結果、リノベーション事業の増収などにより、売上高は26億57百万円（前期比23.2%増）、営業利益は前年に計上した不動産信託受益権売却の仲介収入の影響などにより1億21百万円（前期比22.7%減）となりました。

（次期の見通し）

今後の見通しにつきましては、当面、国内景気の低迷が続き、企業業績悪化によるコスト削減要請の強まりや、民間における開発案件減少に伴う新規受注減などの影響から、より一層厳しい事業環境が継続するものと予想されます。

当社グループといたしましては、この未曾有の事業環境の変化に対応するため、業務・サービス品質を維持したコストマネジメントの強化、市場規模に応じた体制整備による工事業の受注拡大、公共施設の管理・運営などに民間企業のノウハウを活用する指定管理者制度・PFI事業・再開発案件への取り組み強化などに注力し、事業競争力を高めてまいります。

また、引き続き、中期経営計画の重点課題である業務・サービス品質の向上、受注強化による事業拡大、生産性の向上、周辺事業の確立、内部統制・コンプライアンスの強化を全社一丸となって推進し、競合他社との差別化などから、ブランド力の向上を図り、お客様から選ばれる東急コミュニティーを目指してまいります。

〈平成22年3月期業績予想〉

(百万円)

	予 想	当 期	比 較	増 減 率
売 上 高	115,500	109,794	5,705	5.2%
営 業 利 益	7,000	6,324	675	10.7%
経 常 利 益	7,040	6,456	583	9.0%
当 期 純 利 益	4,030	3,726	303	8.1%

〈セグメント別の状況〉

売上高

(百万円)

営業利益

(百万円)

	予 想	当 期	比 較	増減率		予 想	当 期	比 較	増減率
管 理 業	75,622	73,500	2,121	2.9%	管 理 業	5,174	5,278	△103	△2.0%
賃 貸 業	18,809	17,371	1,437	8.3%	賃 貸 業	2,602	1,807	794	44.0%
工 事 業	18,065	16,604	1,460	8.8%	工 事 業	1,082	916	165	18.1%
そ の 他	3,262	2,657	605	22.8%	そ の 他	114	121	△6	△5.7%
消 去	△258	△339	80	—	消去又は全社	△1,974	△1,799	△174	—
合 計	115,500	109,794	5,705	5.2%	合 計	7,000	6,324	675	10.7%

※上記の業績予想につきましては、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

(2) 財政状態に関する分析

(資産、負債及び純資産の状況)

(百万円)

	当 期	前 期	比 較
総 資 産	63,156	62,389	767
純 資 産	28,145	25,572	2,573
自 己 資 本 比 率	44.5%	41.0%	3.5ポイント
1 株 当 たり 純 資 産	1,950.60円	1,775.90円	174.70円

当連結会計年度末における総資産は、631億56百万円となり、前連結会計年度末に比べて7億67百万円増加いたしました。

流動資産は、224億46百万円となり、前連結会計年度末に比べて36億8百万円減少いたしました。主な要因は、現金及び現金同等物の減少27億7百万円や、工事代金などの受取手形及び売掛金の減少3億82百万円によるものであります。

固定資産は、407億10百万円となり、前連結会計年度末に比べて43億75百万円増加いたしました。主な要因は、賃貸用資産の取得などの設備投資57億36百万円によるものであります。

負債は350億10百万円となり、前連結会計年度末に比べて18億5百万円減少いたしました。主な要因は、支払手形及び買掛金の減少4億91百万円、借入金の減少6億14百万円や、未払法人税等の減少4億54百万円によるものであります。

純資産は281億45百万円で、前連結会計年度末に比べて25億73百万円増加いたしました。主な要因は、当期純利益の計上による利益剰余金の増加27億47百万円と、その他有価証券評価差額金の減少2億31百万円によるものであります。

この結果、自己資本比率は44.5%となり、前期比3.5ポイント増加いたしました。

(キャッシュ・フローの状況)

(百万円)

	当 期	前 期	比 較
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,621	4,045	575
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,502	△1,367	△4,134
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,826	△1,034	△791
現金及び現金同等物の増減額	△2,707	1,642	△4,349
現金及び現金同等物の期末残高	12,098	14,805	△2,707

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末より27億7百万円減少し、120億98百万円となりました。

①営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動の結果獲得した資金は46億21百万円（前期は40億45百万円の獲得）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益64億56百万円、減価償却費14億29百万円、たな卸資産の減少5億34百万円、法人税等の支払額32億55百万円によるものであります。

②投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動の結果使用した資金は55億2百万円（前期は13億67百万円の使用）となりました。これは主に、賃貸用資産など有形固定資産の取得48億74百万円によるものであります。

③財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動による資金の減少は18億26百万円（前期は10億34百万円の減少）となりました。これは主に、借入金の返済と、配当金の支払によるものであります。

(キャッシュ・フロー関連指標の推移)

当社グループのキャッシュ・フロー指標のトレンドは下記のとおりであります。

	平成17年3月期	平成18年3月期	平成19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期
自己資本比率 (%)	38.2	38.4	40.2	41.0	44.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	53.2	91.9	86.0	49.6	35.1
キャッシュ・フロー 対有利子負債比率 (年)	0.8	0.3	0.7	0.7	0.5
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	127.7	196.2	70.4	68.4	81.1

自己資本比率 : 自己資本/総資産

時価ベースの自己資本比率 : 株式時価総額/総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率 : 有利子負債/キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ : キャッシュ・フロー/利払い

(注1)各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

(注2)株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数(自己株式控除後)により算出しております。

(注3)キャッシュ・フローは連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。

また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の支払利息の額を使用しております。

(3) 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72円(中間配当金36円、期末配当金36円)を予定しております。

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72円(中間配当金36円、期末配当金36円)とすることを予定しております。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び子会社7社、関連会社10社(内、持分法適用会社は1社)で構成され、マンション、ビル等建物・施設の管理運営、賃貸用マンション・ビル等の賃貸運営、建物・設備の改修工事、マンション居住者及びビルテナントへの関連サービスの提供等の事業を営んでおります。

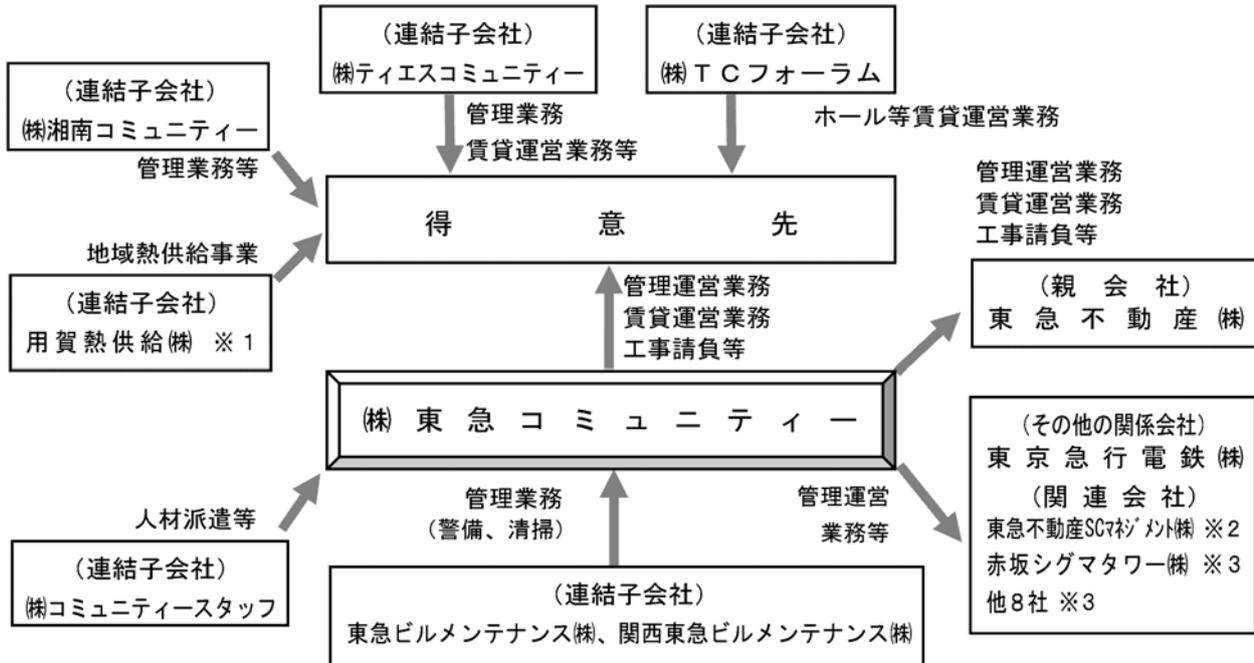
当社の親会社は東急不動産(株)であり、東急不動産(株)の企業集団は分譲業、請負工事業、小売業、賃貸業、管理受託業、リゾート業、仲介その他業を主な事業内容としております。

当社グループの事業内容と当社及び子会社の当該事業の位置づけは次のとおりで、事業区分は事業の種類別セグメントと同一であります。

区分	主要業務	主要な会社
管理業	マンション、ビル等建物・施設の事務管理、設備管理、清掃、保安警備、フロントサービスその他総合的な管理運営業務	当社、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)ティエスココミュニティー
賃貸業	マンション、ビル等建物・施設の賃貸運営業務	当社、(株)ティエスココミュニティー、(株)TCフォーラム
工事業	マンション、ビル共用部分の建物・設備改修工事、マンション専有部分のリフォーム工事、オフィス内の改装工事の請負業務	当社
その他	不動産の売買・賃貸の仲介、不動産の販売、オフィス関連サービス、ホテルタイプの地域コミュニティー施設の運営業務、地域熱供給事業	当社、用賀熱供給(株)(※1)

なお、当社は親会社である東急不動産(株)及びその他の関係会社である東京急行電鉄(株)よりマンション、ビル等建物・施設の管理運営業務等を受託しております。

当社グループの状況についての事業系統図は次のとおりであります。



(注) ※1. 当社は、平成20年10月1日に「用賀熱供給(株)」の株式を取得しました。これに伴い、用賀熱供給(株)は当社の連結子会社となりました。

※2. 持分法適用会社(東急不動産SCマネジメント(株)については、新たに株式を取得したことから、当連結会計年度より持分法適用の関連会社に含めております。)

※3. 持分法非適用会社

4. 北海道東急ビルメンテナンス(株)は、前連結会計年度において清算を結了しており、連結の範囲から除外しております。

3. 経営方針

- (1) 会社の経営の基本方針
- (2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標
- (3) 会社の対処すべき課題

以上3項目につきましては、平成20年3月期決算短信（平成20年5月9日開示）により開示を行った内容から重要な変更がないため開示を省略しております。

当該決算短信は、次のURLからご覧いただくことができます。

（当社ホームページ）

<http://www.tokyu-com.co.jp/>

（東京証券取引所ホームページ（上場会社情報検索ページ））

<http://www.tse.or.jp/listing/compsearch/index.html>

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,238	7,000
受取手形及び売掛金	5,662	5,279
有価証券	3,000	—
たな卸資産	3,467	—
販売用不動産	—	1,809
商品	—	2
未成工事支出金	—	904
貯蔵品	—	207
繰延税金資産	982	894
短期貸付金	4,609	5,116
その他	1,106	1,273
貸倒引当金	△12	△41
流動資産合計	26,055	22,446
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	10,037	12,366
減価償却累計額	△4,174	△4,599
建物及び構築物(純額)	5,863	7,767
機械装置及び運搬具	567	2,274
減価償却累計額	△490	△1,835
機械装置及び運搬具(純額)	77	438
土地	11,942	14,522
リース資産	—	223
減価償却累計額	—	△15
リース資産(純額)	—	208
建設仮勘定	353	92
その他	1,068	1,108
減価償却累計額	△828	△903
その他(純額)	239	204
有形固定資産合計	18,476	23,233
無形固定資産		
借地権	830	1,272
その他	2,613	2,118
無形固定資産合計	3,443	3,391
投資その他の資産		
投資有価証券	4,634	3,868
長期貸付金	367	355
敷金及び保証金	6,221	6,422
繰延税金資産	2,483	2,763
その他	711	680
貸倒引当金	△5	△4
投資その他の資産合計	14,413	14,086
固定資産合計	36,334	40,710
資産合計	62,389	63,156

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,787	4,295
短期借入金	770	1,242
リース債務	—	36
未払法人税等	1,750	1,295
前受金	5,188	5,188
預り金	4,329	4,302
賞与引当金	1,784	1,606
役員賞与引当金	92	55
その他	2,986	2,634
流動負債合計	21,690	20,657
固定負債		
長期借入金	2,140	1,054
リース債務	—	171
繰延税金負債	112	112
退職給付引当金	6,257	6,565
役員退職慰労引当金	211	1
長期預り敷金保証金	6,376	6,262
その他	28	185
固定負債合計	15,126	14,353
負債合計	36,816	35,010
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,653	1,653
資本剰余金	1,227	1,227
利益剰余金	22,390	25,137
自己株式	△0	△0
株主資本合計	25,271	28,019
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	301	69
評価・換算差額等合計	301	69
少数株主持分	—	57
純資産合計	25,572	28,145
負債純資産合計	62,389	63,156

(2) 連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
売上高	106,386	109,794
売上原価	93,574	97,501
売上総利益	12,811	12,292
販売費及び一般管理費	6,341	5,968
営業利益	6,469	6,324
営業外収益		
受取利息	60	75
受取配当金	40	27
保険配当金	118	71
投資有価証券売却益	—	45
その他	47	31
営業外収益合計	267	251
営業外費用		
支払利息	59	56
固定資産除却損	32	11
固定資産売却損	—	18
投資有価証券評価損	17	—
投資有価証券売却損	—	25
持分法による投資損失	—	3
その他	4	3
営業外費用合計	113	119
経常利益	6,624	6,456
税金等調整前当期純利益	6,624	6,456
法人税、住民税及び事業税	2,962	2,762
法人税等調整額	△60	△31
法人税等合計	2,901	2,731
少数株主利益	—	△1
当期純利益	3,722	3,726

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	1,653	1,653
当期末残高	1,653	1,653
資本剰余金		
前期末残高	1,227	1,227
当期末残高	1,227	1,227
利益剰余金		
前期末残高	19,589	22,390
当期変動額		
剰余金の配当	△921	△979
当期純利益	3,722	3,726
当期変動額合計	2,800	2,747
当期末残高	22,390	25,137
自己株式		
前期末残高	△0	△0
当期変動額		
自己株式の取得	—	△0
当期変動額合計	—	△0
当期末残高	△0	△0
株主資本合計		
前期末残高	22,470	25,271
当期変動額		
剰余金の配当	△921	△979
当期純利益	3,722	3,726
自己株式の取得	—	△0
当期変動額合計	2,800	2,747
当期末残高	25,271	28,019

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	1,283	301
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△982	△231
当期変動額合計	△982	△231
当期末残高	301	69
少数株主持分		
前期末残高	—	—
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	57
当期変動額合計	—	57
当期末残高	—	57
純資産合計		
前期末残高	23,754	25,572
当期変動額		
剰余金の配当	△921	△979
当期純利益	3,722	3,726
自己株式の取得	—	△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△982	△174
当期変動額合計	1,818	2,573
当期末残高	25,572	28,145

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
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	6,624	6,456
減価償却費	1,291	1,429
投資有価証券評価損益 (△は益)	17	164
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	338	308
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△145	△209
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△21	△179
受取利息及び受取配当金	△101	△103
売上債権の増減額 (△は増加)	△764	419
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△1,895	534
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	133	△138
差入保証金の増減額 (△は増加)	△163	△270
仕入債務の増減額 (△は減少)	325	△508
前受金の増減額 (△は減少)	506	△0
預り金の増減額 (△は減少)	188	△70
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△328	△177
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	585	△73
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	0	185
その他	117	62
小計	6,708	7,830
利息及び配当金の受取額	98	102
利息の支払額	△62	△56
法人税等の支払額	△2,699	△3,255
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,045	4,621
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	4	107
匿名組合出資金の払込による支出	△300	△180
匿名組合出資金の払戻による収入	34	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
有形固定資産の取得による支出	△658	△4,874
無形固定資産の取得による支出	△336	△755
その他の支出	△299	△90
その他の収入	228	130
その他	△40	52
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,367	△5,502
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	△86	△805
配当金の支払額	△920	△977
その他	△28	△43
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,034	△1,826
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,642	△2,707
現金及び現金同等物の期首残高	13,163	14,805
現金及び現金同等物の期末残高	14,805	12,098

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 7社 …………… 東急ビルメンテナンス㈱、関西東急ビルメンテナンス㈱、
㈱コミュニティースタッフ、㈱湘南コミュニティ、
㈱ティエスココミュニティ、㈱TCフォーラム、
用賀熱供給㈱

子会社はすべて連結しております。

なお、当社は平成20年10月1日に用賀熱供給㈱の株式を取得しました。これに伴い、用賀熱供給㈱は当社の連結子会社となりました。

また、北海道東急ビルメンテナンス㈱は、前連結会計年度において清算を結了しており、連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

- (1) 持分法適用の関連会社の数 1社 …………… 東急不動産SCマネジメント㈱
東急不動産SCマネジメント㈱については、新たに株式を取得したことから、当連結会計年度より持分法適用の関連会社に含めております。
- (2) 持分法非適用の関連会社の数 9社 …………… 赤坂シグマタワー㈱他8社
なお、持分法を適用していない関連会社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等に及ぼす影響が軽微であり、かつ重要性も乏しいため、持分法の適用範囲から除外しております。

3. 会計処理基準に関する事項

(固定資産の減価償却の方法)

- (1) 有形固定資産（リース資産を除く）
定率法によっております。
ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法によっております。
なお、耐用年数については、平成10年3月31日以前に取得した建物については、平成10年度税制改正前の耐用年数を、その他の資産については法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。
また、事業用定期借地権契約に基づく借地上の建物については、耐用年数を定期借地権の期間（20年）、残存価額を零とした定額法によっております。
- (2) 無形固定資産
定額法によっております。
なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。
また、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。
- (3) リース資産
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。
なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

なお、上記連結の範囲に関する事項、持分法の適用に関する事項、固定資産の減価償却の方法以外は、最近の有価証券報告書（平成20年6月24日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略しております。

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

(リース取引に関する会計基準)

「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を当連結会計年度より適用し、所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理から通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更し、「リース資産」として計上しております。

また、リース資産の減価償却の方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零として算定する方法によっております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

これによる営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はございません。

表示方法の変更

(連結貸借対照表)

財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成20年8月7日内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「商品」「未成工事支出金」「貯蔵品」に区分掲記しております。

なお、前連結会計年度末の「たな卸資産」に含まれている「販売用不動産」「商品」「未成工事支出金」「貯蔵品」は、それぞれ2,125百万円、2百万円、1,089百万円、249百万円であります。

注記事項

(セグメント情報)

1. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

	管理業 (百万円)	賃貸業 (百万円)	工事業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	73,309	16,196	14,770	2,109	106,386	—	106,386
(2) セグメント間の内部売上高	154	8	133	47	343	(343)	—
計	73,464	16,204	14,904	2,156	106,729	(343)	106,386
営業費用	67,626	14,312	14,193	1,999	98,132	1,783	99,916
営業利益	5,837	1,892	710	156	8,597	(2,127)	6,469
II 資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	11,872	20,000	3,180	3,007	38,060	24,328	62,389
減価償却費	614	323	54	59	1,052	239	1,291
資本的支出	127	691	—	3	822	124	947

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

	管理業 (百万円)	賃貸業 (百万円)	工事業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	73,299	17,362	16,495	2,636	109,794	—	109,794
(2) セグメント間の内部売上高	201	8	109	20	339	(339)	—
計	73,500	17,371	16,604	2,657	110,133	(339)	109,794
営業費用	68,222	15,563	15,687	2,535	102,010	1,459	103,469
営業利益	5,278	1,807	916	121	8,123	(1,799)	6,324
II 資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	11,927	27,668	2,571	3,162	45,330	17,826	63,156
減価償却費	583	429	75	111	1,200	229	1,429
資本的支出	314	5,167	36	115	5,634	101	5,736

(注) 1. 事業区分の方法

役務提供の形態別区分によっております。

2. 各区分に属する主要な内容

- ① 管理業……マンション、ビル等建物・施設の事務管理、設備管理、清掃、保安警備、フロントサービスその他総合的な管理運営業務
- ② 賃貸業……マンション、ビル等建物・施設の賃貸運営業務
- ③ 工事業……マンション、ビル共用部分の建物・設備改修工事、マンション専有部分のリフォーム工事、オフィス内の改装工事の請負業務
- ④ その他……不動産の売買・賃貸の仲介、不動産の販売、オフィス関連サービス、ホテルタイプの地域コミュニティ施設の運営業務、地域熱供給事業

3. 前連結会計年度及び当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、2,095百万円及び1,786百万円であり、その主なものは、当社の総務・経理部門等の管理部門に係る費用であります。
4. 前連結会計年度及び当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、26,017百万円及び20,100百万円であり、その主なものは、当社での余資運用資金（現金及び預金、有価証券、短期貸付金）、長期投資資金（投資有価証券）、その他管理部門に係る資産等であります。

2. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度及び当連結会計年度において、本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

3. 海外売上高

前連結会計年度及び当連結会計年度において、海外売上高がないため該当事項はありません。

（開示の省略）

リース取引、関連当事者情報、税効果会計、有価証券、退職給付に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため、開示を省略しております。

（1株当たり情報）

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	1,775.90円	1株当たり純資産額	1,950.60円
1株当たり当期純利益	258.51円	1株当たり当期純利益	258.79円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	

（注） 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
当期純利益（百万円）	3,722	3,726
普通株主に帰属しない金額（百万円）	—	—
普通株式に係る当期純利益（百万円）	3,722	3,726
普通株式の期中平均株式数（千株）	14,399	14,399

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

5. 事業別売上高明細表

	前連結会計年度 自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日		当連結会計年度 自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日	
	金 額	構成比	金 額	構成比
	百万円	%	百万円	%
管 理 業	73,464	69.1	73,500	67.0
マ ン シ ョ ン 管 理	38,338	36.0	39,487	36.0
ビ ル 管 理	26,008	24.5	25,402	23.1
そ の 他	9,116	8.6	8,610	7.9
賃 貸 業	16,204	15.2	17,371	15.8
工 事 業	14,904	14.0	16,604	15.1
そ の 他	2,156	2.0	2,657	2.4
セグメント間消去	△343	△0.3	△339	△0.3
合 計	106,386	100.0	109,794	100.0

(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。

(参考資料)

1. 新規稼働管理・賃貸物件数及び戸数

	前連結会計年度 自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日		当連結会計年度 自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日		比 較	
	件 数	戸 数	件 数	戸 数	件 数	戸 数
管 理 業	件 430	戸 16,392	件 303	戸 14,827	件 △127	戸 △1,565
マ ン シ ョ ン	302	16,392	246	14,827	△56	△1,565
ビ ル	128	—	57	—	△71	—
賃 貸 業	32	400	34	539	2	139
マ ン シ ョ ン	20	400	25	539	5	139
ビ ル	12	—	9	—	△3	—
プロパティーマネジメント	37	2,102	39	1,594	2	△508
マ ン シ ョ ン	23	2,102	23	1,594	—	△508
ビ ル	14	—	16	—	2	—
合 計	499	18,894	376	16,960	△123	△1,934
マ ン シ ョ ン	345	18,894	294	16,960	△51	△1,934
ビ ル	154	—	82	—	△72	—

2. 管理・賃貸物件数及び戸数

	前連結会計年度 (平成20年 3月31日現在)		当連結会計年度 (平成21年 3月31日現在)		比 較	
	件 数	戸 数	件 数	戸 数	件 数	戸 数
管 理 業	件 6,792	戸 346,305	件 6,907	戸 353,368	件 115	戸 7,063
マ ン シ ョ ン	5,658	346,305	5,800	353,368	142	7,063
ビ ル	1,134	—	1,107	—	△27	—
賃 貸 業	711	11,306	723	11,569	12	263
マ ン シ ョ ン	577	11,306	584	11,569	7	263
ビ ル	134	—	139	—	5	—
プロパティーマネジメント	199	6,617	224	7,944	25	1,327
マ ン シ ョ ン	108	6,617	124	7,944	16	1,327
ビ ル	91	—	100	—	9	—
合 計	7,702	364,228	7,854	372,881	152	8,653
マ ン シ ョ ン	6,343	364,228	6,508	372,881	165	8,653
ビ ル	1,359	—	1,346	—	△13	—

6. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,064	5,754
受取手形	75	37
売掛金	5,362	4,850
有価証券	3,000	—
販売用不動産	2,125	1,809
商品	2	2
未成工事支出金	1,080	902
貯蔵品	237	196
前渡金	242	240
前払費用	102	85
繰延税金資産	927	832
短期貸付金	4,779	5,016
その他	712	826
貸倒引当金	△9	△38
流動資産合計	24,703	20,514
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,700	10,786
減価償却累計額	△3,480	△3,765
建物(純額)	5,219	7,021
構築物	82	125
減価償却累計額	△55	△70
構築物(純額)	26	54
機械及び装置	557	561
減価償却累計額	△482	△486
機械及び装置(純額)	74	75
車両運搬具	1	1
減価償却累計額	△1	△1
車両運搬具(純額)	0	0
工具、器具及び備品	867	835
減価償却累計額	△721	△717
工具、器具及び備品(純額)	146	118
土地	11,511	14,136
リース資産	—	223
減価償却累計額	—	△15
リース資産(純額)	—	208
建設仮勘定	353	92
有形固定資産合計	17,332	21,706
無形固定資産		
借地権	121	563
電話加入権	480	480
ソフトウェア	2,078	1,370
その他	26	239
無形固定資産合計	2,705	2,653

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	4,319	3,560
関係会社株式	1,060	1,283
出資金	0	0
長期貸付金	15	15
関係会社長期貸付金	351	1,060
長期前払費用	86	25
繰延税金資産	2,392	2,667
敷金及び保証金	5,894	6,070
ゴルフ会員権	551	586
その他	16	17
貸倒引当金	△5	△4
投資その他の資産合計	14,683	15,280
固定資産合計	34,720	39,640
資産合計	59,424	60,155
負債の部		
流動負債		
買掛金	5,100	4,550
短期借入金	500	1,000
リース債務	—	36
未払金	452	271
未払法人税等	1,712	1,252
未払消費税等	399	307
未払費用	1,274	1,284
前受金	3,876	3,931
未成工事受入金	1,252	1,185
預り金	4,306	4,281
賞与引当金	1,640	1,462
役員賞与引当金	92	55
その他	122	138
流動負債合計	20,732	19,757
固定負債		
長期借入金	2,000	1,000
リース債務	—	171
退職給付引当金	6,055	6,362
役員退職慰労引当金	202	—
長期預り敷金保証金	6,304	6,192
その他	28	185
固定負債合計	14,589	13,912
負債合計	35,321	33,669

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,653	1,653
資本剰余金		
資本準備金	1,227	1,227
資本剰余金合計	1,227	1,227
利益剰余金		
利益準備金	114	114
その他利益剰余金		
別途積立金	16,973	19,773
繰越利益剰余金	3,831	3,645
利益剰余金合計	20,918	23,532
自己株式	△0	△0
株主資本合計	23,800	26,414
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	302	71
評価・換算差額等合計	302	71
純資産合計	24,102	26,485
負債純資産合計	59,424	60,155

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月 31日)
売上高		
管理業売上高	69,296	68,753
貸貸事業売上高	15,443	16,256
工事業売上高	14,904	16,604
その他の売上高	2,156	2,470
売上高合計	101,801	104,085
売上原価		
管理業原価	60,919	61,112
貸貸事業原価	13,130	13,828
工事業原価	13,853	15,352
その他の原価	1,935	2,262
売上原価合計	89,837	92,556
売上総利益	11,963	11,528
販売費及び一般管理費		
販売費及び一般管理費	5,693	5,407
営業利益	6,270	6,120
営業外収益		
受取利息	50	79
有価証券利息	16	9
受取配当金	41	28
保険配当金	118	71
投資有価証券売却益	—	45
その他	30	10
営業外収益合計	257	244
営業外費用		
支払利息	50	49
固定資産除却損	25	10
投資有価証券評価損	17	—
投資有価証券売却損	—	25
その他	1	0
営業外費用合計	93	85
経常利益	6,434	6,279
特別利益		
関係会社清算益	69	—
特別利益合計	69	—
税引前当期純利益	6,504	6,279
法人税、住民税及び事業税	2,859	2,707
法人税等調整額	△131	△20
法人税等合計	2,727	2,686
当期純利益	3,776	3,593

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	1,653	1,653
当期末残高	1,653	1,653
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	1,227	1,227
当期末残高	1,227	1,227
資本剰余金合計		
前期末残高	1,227	1,227
当期末残高	1,227	1,227
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	114	114
当期末残高	114	114
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	14,893	16,973
当期変動額		
別途積立金の積立	2,080	2,800
当期変動額合計	2,080	2,800
当期末残高	16,973	19,773
繰越利益剰余金		
前期末残高	3,055	3,831
当期変動額		
剰余金の配当	△921	△979
別途積立金の積立	△2,080	△2,800
当期純利益	3,776	3,593
当期変動額合計	775	△185
当期末残高	3,831	3,645
利益剰余金合計		
前期末残高	18,063	20,918
当期変動額		
剰余金の配当	△921	△979
別途積立金の積立	—	—
当期純利益	3,776	3,593
当期変動額合計	2,855	2,614
当期末残高	20,918	23,532
自己株式		
前期末残高	△0	△0
当期変動額		
自己株式の取得	—	△0
当期変動額合計	—	△0
当期末残高	△0	△0

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
株主資本合計		
前期末残高	20,944	23,800
当期変動額		
剰余金の配当	△921	△979
当期純利益	3,776	3,593
当期変動額合計	2,855	2,614
当期末残高	23,800	26,414
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	1,282	302
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△980	△231
当期変動額合計	△980	△231
当期末残高	302	71
評価・換算差額等合計		
前期末残高	1,282	302
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△980	△231
当期変動額合計	△980	△231
当期末残高	302	71
純資産合計		
前期末残高	22,227	24,102
当期変動額		
剰余金の配当	△921	△979
当期純利益	3,776	3,593
自己株式の取得	—	△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△980	△231
当期変動額合計	1,875	2,382
当期末残高	24,102	26,485

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

7. その他

役員の変動

(1) 代表取締役の変動

平成21年3月30日開示しております。

(2) その他の役員の変動

平成21年3月30日開示しております。