

## 平成21年3月期決算説明補足資料

### 1. 連結対象子会社7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)コミュニティストッフ、(株)湘南コミュニティー  
 (株)ティエスココミュニティー  
 ② 賃貸業 (株)ティエスココミュニティー、(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	対中期計画
		(%)		(%)		(%)	
売上高	109,794	-	3,407	3.2	△4,173	△3.7	△3,411
営業利益	6,324	5.8	△145	△2.2	△593	△8.6	△675
経常利益	6,456	5.9	△167	△2.5	△564	△8.0	△590
当期純利益	3,726	3.4	4	0.1	△314	△7.8	△306

(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	利益率	金額	増減率	金額	利益率
		(%)		(%)		(%)		(ポイント)		(%)		(ポイント)
管理業	73,500	67.0	5,278	7.2	36	0.0	△559	△0.7	△1,876	△2.5	△500	△0.5
賃貸業	17,371	15.8	1,807	10.4	1,166	7.2	△84	△1.3	△792	△4.4	△144	△0.3
工事業	16,604	15.1	916	5.5	1,700	11.4	206	0.7	△1,340	△7.5	△103	△0.2
その他	2,657	2.4	121	4.6	500	23.2	△35	△2.7	△259	△8.9	△28	△0.5
消去又は全社	△339	△0.3	△1,799	-	3	-	327	-	96	-	183	-
合計	109,794	100.0	6,324	5.8	3,407	3.2	△145	△0.3	△4,173	△3.7	△593	△0.3

(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)1,786百万円を含む。

### 3. 平成22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	対中期計画	増減率
		(%)		(%)		(%)
売上高	115,494	-	5,699	5.2	△4,769	△4.0
営業利益	7,000	6.1	675	10.7	△600	△7.9
経常利益	7,043	6.1	587	9.1	△614	△8.0
当期純利益	4,033	3.5	306	8.2	△328	△7.5

#### 【セグメント別内訳】

(百万円)

セグメント	予算				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	利益率
		(%)		(%)		(%)		(ポイント)
管理業	75,622	65.5	5,174	6.8	2,121	2.9	△103	△0.4
賃貸業	18,809	16.3	2,602	13.8	1,437	8.3	794	3.4
工事業	18,065	15.6	1,082	6.0	1,460	8.8	165	0.5
その他	3,262	2.8	114	3.5	605	22.8	△6	△1.1
消去又は全社	△264	△0.2	△1,974	-	75	-	△174	-
合計	115,494	100.0	7,000	6.1	5,699	5.2	675	0.3

(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)1,936百万円を含む。

#### 4. 平成21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21年3月31日現在)		前連結会計年度 (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	%
<b>資 産 の 部</b>						
<b>流 動 資 産</b>	22,446	35.5	26,055	41.8	△ 3,608	△13.9
現金及び預金	7,000		7,238		△ 238	
受取手形及び売掛金	5,279		5,662		△ 382	
有 価 証 券	-		3,000		△ 3,000	
たな卸資産	-		3,467		△ 3,467	
販売用不動産	1,809		-		1,809	
商 品	2		-		2	
未成工事支出金	904		-		904	
貯 蔵 品	207		-		207	
繰延税金資産	894		982		△ 88	
短期貸付金	5,116		4,609		507	
そ の 他	1,273		1,106		166	
貸倒引当金	△ 41		△ 12		△ 29	
<b>固 定 資 産</b>	40,710	64.5	36,334	58.2	4,375	12.0
<b>有 形 固 定 資 産</b>	23,233	36.8	18,476	29.6	4,756	25.7
建物及び構築物	7,767		5,863		1,903	
機械装置及び運搬具	438		77		361	
土 地	14,522		11,942		2,579	
リ ー ス 資 産	208		-		208	
建設仮勘定	92		353		△ 261	
そ の 他	204		239		△ 34	
<b>無 形 固 定 資 産</b>	3,391	5.4	3,443	5.5	△ 52	△1.5
借 地 権	1,272		830		442	
そ の 他	2,118		2,613		△ 494	
<b>投資その他の資産</b>	14,086	22.3	14,413	23.1	△ 327	△2.3
投資有価証券	3,868		4,634		△ 766	
長期貸付金	355		367		△ 11	
敷金及び保証金	6,422		6,221		200	
繰延税金資産	2,763		2,483		279	
そ の 他	680		711		△ 31	
貸倒引当金	△ 4		△ 5		0	
<b>資 産 合 計</b>	63,156	100.0	62,389	100.0	767	1.2

(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21年3月31日現在)		前連結会計年度 (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	%
<b>負 債 の 部</b>						
<b>流 動 負 債</b>	20,657	32.7	21,690	34.8	△ 1,032	△4.8
支払手形及び買掛金	4,295		4,787		△ 491	
短期借入金	1,242		770		471	
リース債務	36		-		36	
未払法人税等	1,295		1,750		△ 454	
前受金	5,188		5,188		△ 0	
預り金	4,302		4,329		△ 27	
賞与引当金	1,606		1,784		△ 178	
役員賞与引当金	55		92		△ 37	
その他	2,634		2,986		△ 351	
<b>固 定 負 債</b>	14,353	22.7	15,126	24.2	△ 773	△5.1
長期借入金	1,054		2,140		△ 1,086	
リース債務	171		-		171	
繰延税金負債	112		112		-	
退職給付引当金	6,565		6,257		308	
役員退職慰労引当金	1		211		△ 209	
長期預り敷金保証金	6,262		6,376		△ 114	
その他	185		28		157	
<b>負 債 合 計</b>	35,010	55.4	36,816	59.0	△ 1,805	△4.9
<b>純 資 産 の 部</b>						
<b>株 主 資 本</b>	28,019	44.4	25,271	40.5	2,747	10.9
資本金	1,653	2.6	1,653	2.6	-	-
資本剰余金	1,227	2.0	1,227	2.0	-	-
利益準備金	25,137	39.8	22,390	35.9	2,747	12.3
自己株式	△ 0	△0.0	△ 0	△0.0	△ 0	29.6
<b>評価・換算差額等</b>	69	0.1	301	0.5	△ 231	△77.0
その他有価証券評価差額金	69	0.1	301	0.5	△ 231	△77.0
少数株主持分	57	0.1	-	-	57	-
<b>純 資 産 合 計</b>	28,145	44.6	25,572	41.0	2,573	10.1
<b>負 債 純 資 産 合 計</b>	63,156	100.0	62,389	100.0	767	1.2

(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20年4月1日 至平成21年3月31日	自平成19年4月1日 至平成20年3月31日
		金 額	金 額
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
税金等調整前当期純利益		6,456	6,624
減価償却費		1,429	1,291
投資有価証券評価損益		164	17
退職給付引当金の増加額(△:減少額)		308	338
役員退任慰労引当金の増加額(△:減少額)		△ 209	△ 145
賞与引当金の増加額(△:減少額)		△ 179	△ 21
受取利息及び配当金		△ 103	△ 101
売上債権の減少額(△:増加額)		419	△ 764
たな卸資産の減少額(△:増加額)		534	△ 1,895
その他の流動資産の減少額(△:増加額)		△ 138	133
差入保証金の減少額(△:増加額)		△ 270	△ 163
仕入債務の増加額(△:減少額)		△ 508	325
前受金の増加額(△:減少額)		△ 0	506
預り金の増加額(△:減少額)		△ 70	188
その他の流動負債の増加額(△:減少額)		△ 177	△ 328
預り保証金敷金の増加額(△:減少額)		△ 73	585
その他の固定負債の増加額(△:減少額)		185	0
その他		62	117
小 計		7,830	6,708
利息及び配当金の受取額		102	98
利息の支払額		△ 56	△ 62
法人税等の支払額		△ 3,255	△ 2,699
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		4,621	4,045
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>			
投資有価証券の売却による収入		107	4
匿名組合出資金の払込による支出		△ 180	△ 300
匿名組合出資金の払戻による収入		300	34
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		△ 4,874	△ 658
無形固定資産の取得による支出		△ 755	△ 336
投資その他の資産の取得による支出		△ 90	△ 299
投資その他の資産の回収による収入		130	228
その他		52	△ 40
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		△ 5,502	△ 1,367
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>			
長期借入金の返済による支出		△ 805	△ 86
配当金の支払額		△ 977	△ 920
その他		△ 43	△ 28
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		△ 1,826	△ 1,034
IV 現金及び現金同等物の増減額(△:減少額)		△ 2,707	1,642
V 現金及び現金同等物の期首残高		14,805	13,163
VI 現金及び現金同等物の期末残高		12,098	14,805

(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	H21/3期	H22/3期予想
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
売上高 (増減率)	103,047 (0.0%)	104,074 (1.0%)	106,386 (2.2%)	109,794 (3.2%)	115,494 (5.2%)
営業利益 (営業利益率)	4,579 (4.4%)	5,790 (5.6%)	6,469 (6.1%)	6,324 (5.8%)	7,000 (6.1%)
経常利益 (経常利益率)	4,688 (4.5%)	5,900 (5.7%)	6,624 (6.2%)	6,456 (5.9%)	7,043 (6.1%)
当期純利益 (当期純利益率)	991 (1.0%)	3,187 (3.1%)	3,722 (3.5%)	3,726 (3.4%)	4,033 (3.5%)
	円	円	円	円	円
1株当たり当期純利益	65.89	221.34	258.51	258.79	280.10
	倍	倍	倍	倍	倍
売上高連単倍率	1.04	1.04	1.05	1.05	1.05
当期純利益連単倍率	1.05	1.05	0.99	1.04	1.04
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
総資産額	54,203	59,104	62,389	63,156	66,755
純資産額	20,838	23,754	25,572	28,145	31,067
	%	%	%	%	%
自己資本比率	38.4	40.2	41.0	44.5	46.5
自己資本利益率	4.9	14.3	15.1	13.9	13.7
総資産経常利益率	8.9	10.4	10.9	10.3	10.8
	円	円	円	円	円
1株当たり純資産	1,444.16	1,649.63	1,775.90	1,950.60	2,153.38
	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	5,917	4,169	4,045	4,621	6,363
投資活動による キャッシュ・フロー	△9,618	△1,019	△1,367	△5,502	△5,239
財務活動による キャッシュ・フロー	△1,141	893	△1,034	△1,826	△1,194
	円	円	円	円	円
現金及び現金同等物の 期末残高	9,120	13,163	14,805	12,098	12,028

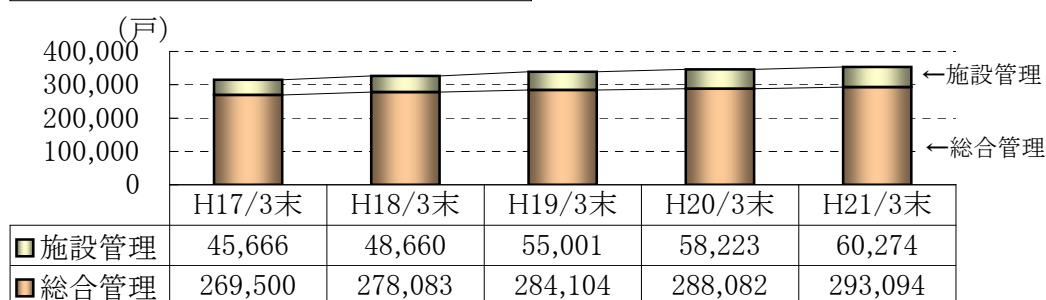
(注) 1. 記載金額は、百万円未満を切り捨て表示。

## 6. 管理物件数ストック

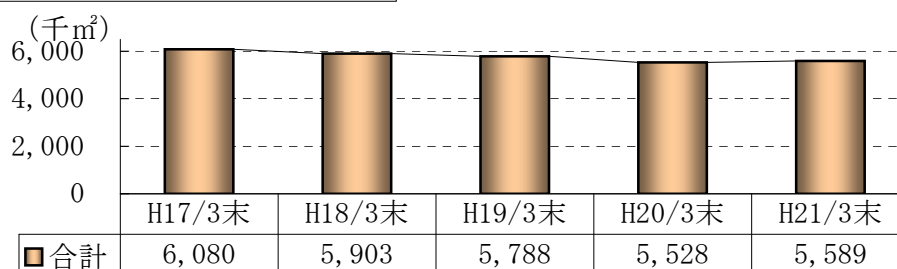
	H21/3月末現在		H20/3月末現在		増 減		【参考】 H20/3月期増減	H22/3月末予想	
	件数	戸数/面積	件数	戸数/面積	件数	戸数/面積		戸数/件数	通期増減
<b>管 理</b>	件	戸	件	戸	件	戸	戸	戸	戸
マンション	5,800	353,368	5,658	346,305	142	7,063	7,200	372,183	18,815
総合管理	4,528	293,094	4,443	288,082	85	5,012	3,978	299,693	6,599
施設管理	1,272	60,274	1,215	58,223	57	2,051	3,222	72,490	12,216
ビル/その他	1,107	千㎡ 5,589	1,134	千㎡ 5,528	△ 27	千㎡ 61	件 16	件 1,140	件 33
<b>賃 貸</b>		戸		戸		戸	戸	戸	戸
マンション	584	11,569	577	11,306	7	263	△ 217	13,357	1,788
借上	159	4,281	156	4,242	3	39	△ 89	4,443	162
代理	388	6,914	384	6,720	4	194	△ 131	8,540	1,626
社有	37	374	37	344	0	30	3	374	0
ビル	139	千㎡ 256	134	千㎡ 252	5	千㎡ 4	件 8	件 150	件 11
借上	60	82	57	78	3	4	4	66	6
代理	61	70	61	72	0	△ 2	1	65	4
社有	18	104	16	101	2	3	3	19	1
<b>プロパティーマネジメント</b>		戸		戸		戸	戸	戸	戸
マンション	124	7,944	108	6,617	16	1,327	1,461	9,605	1,661
ビル/その他	100	千㎡ 714	91	千㎡ 653	9	千㎡ 61	件 0	件 124	件 24

※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

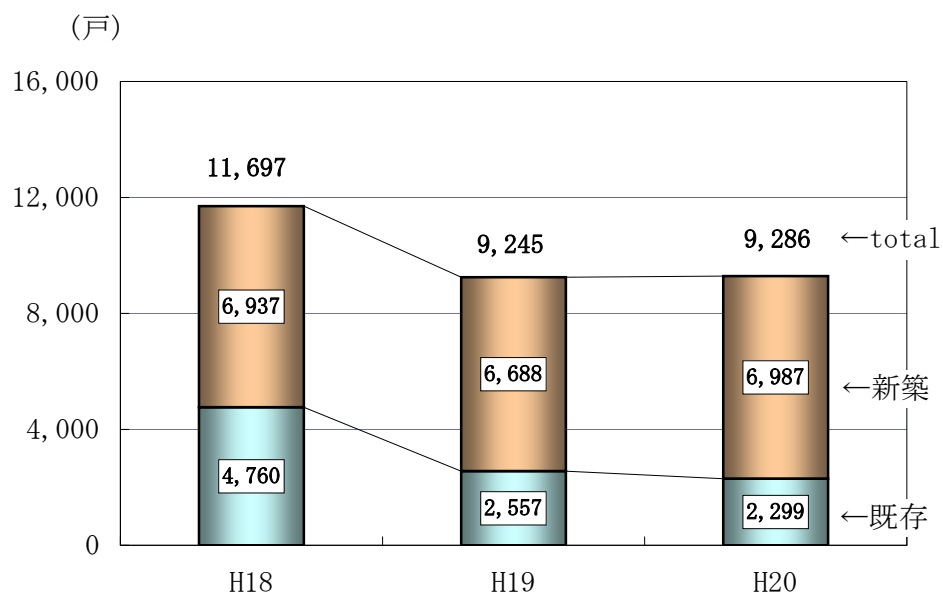


ビル/その他面積ストック推移



## 7. マンション総合管理 年度別新規稼働戸数

### (1) 新築・既存



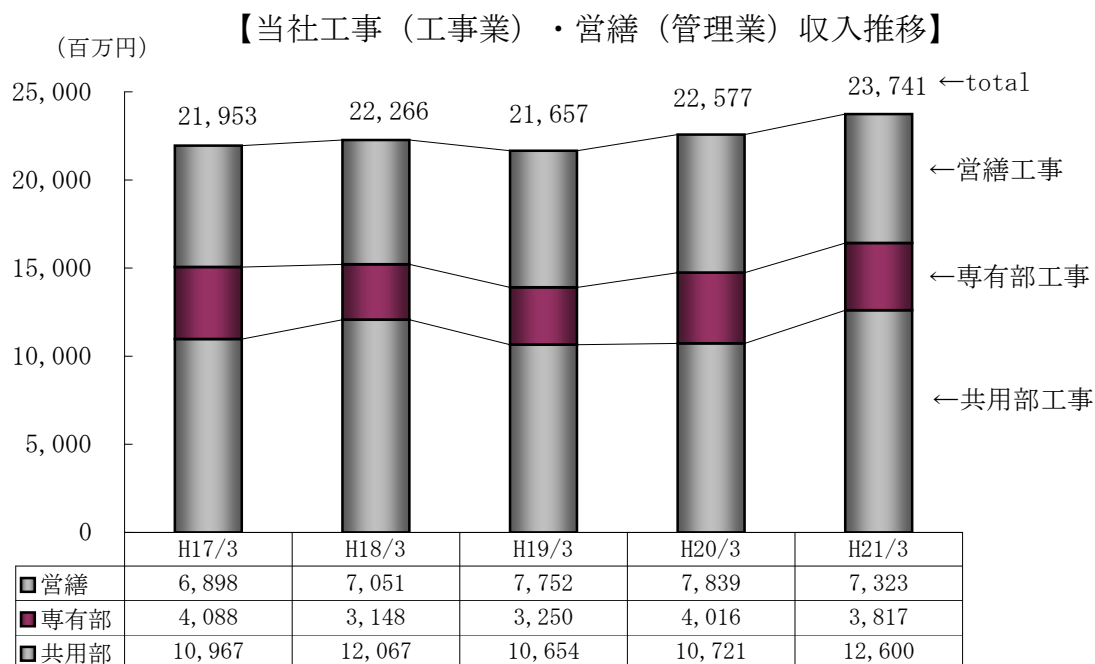
### [参考]分譲マンション供給戸数推移

(単位: 戸)

地域 \ 年別	H18	H19	H20
全国	155,866	133,670	98,037
首都圏	74,463	61,021	43,733
近畿圏	30,146	30,219	22,744

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	1.3円（中間6円、期末7円）
平成16年3月期	1.9円（中間7円、期末12円）
平成17年3月期	2.4円（中間12円、期末12円）
平成18年3月期	2.4円（中間12円、期末12円）
平成19年3月期	4.8円（中間16円、期末32円）
平成20年3月期	6.4円（中間32円、期末32円）
平成21年3月期予定	7.2円（中間36円、期末36円）
平成22年3月期予想	7.2円（中間36円、期末36円）