

平成24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)ティエスコミュニティー、(株)TCフォーラム、神大病院パークサービス(株)
③ その他業 用賀熱供給(株)

2. 平成24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	118,857	-	5,624	5.0	△722	△0.6
営業利益	8,014	6.7	596	8.0	14	0.2
経常利益	8,161	6.9	708	9.5	90	1.1
特別損失	72	0.1	△665	△90.2	△2	△3.6
法人税等	3,771	3.2	961	34.2	357	10.5
当期純利益	4,305	3.6	406	10.4	△264	△5.8

(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	74,814	62.9	6,474	8.7	1,803	2.5	△25	△0.4	583	0.8	199	3.2
賃貸業	17,752	14.9	2,094	11.8	△252	△1.4	195	10.3	△421	△2.3	△129	△5.8
工事業	22,656	19.1	1,199	5.3	3,809	20.2	516	75.6	△153	△0.7	156	15.0
その他	3,987	3.4	259	6.5	261	7.0	△8	△3.2	△770	△16.2	△74	△22.3
消去又は全社	△353	△0.3	△2,013	-	2	-	△81	-	38	-	△137	-
合計	118,857	100.0	8,014	6.7	5,624	5.0	596	8.0	△722	△0.6	14	0.2

(注) 1. 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1,467百万円】。

2. 営業利益の「消去又は全社」はセグメント間の取引額及び配賦不能営業費用の金額。

3. 平成25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	121,500	-	2,642	2.2
営業利益	8,600	7.1	585	7.3
経常利益	8,602	7.1	440	5.4
当期純利益	4,990	4.1	684	15.9

【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	76,354	62.8	6,576	8.6	1,540	2.1	101	1.6
賃貸業	18,738	15.4	2,357	12.6	986	5.6	263	12.6
工事業	23,309	19.2	1,292	5.5	653	2.9	92	7.7
その他	3,409	2.8	326	9.6	△578	△14.5	67	26.0
消去又は全社	△312	△0.2	△1,953	-	41	-	60	-
合計	121,500	100.0	8,600	7.1	2,642	2.2	585	7.3

(注) 営業利益の「消去又は全社」はセグメント間の取引額及び配賦不能営業費用の金額。

4. 平成24年3月期貸借対照表、キャッシュ・フロー計算書

(1) 貸借対照表

期 別 科 目	当連結会計年度 (平成24年3月31日)		前連結会計年度 (平成23年3月31日)		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	32,443	43.9	28,646	41.7	3,796	13.3
現金及び預金	9,616		9,192		423	
受取手形及び売掛金	7,334		5,503		1,831	
有 価 証 券	4,000		2,000		2,000	
販売用不動産	1,672		2,123		△ 451	
商 品	1		2		△ 1	
未成工事支出金	374		431		△ 57	
貯 蔵 品	131		139		△ 8	
繰延税金資産	1,007		1,020		△ 13	
短期貸付金	7,170		7,097		72	
そ の 他	1,142		1,140		1	
貸倒引当金	△ 7		△ 5		△ 2	
固 定 資 産	41,394	56.1	40,034	58.3	1,360	3.4
有 形 固 定 資 産	25,996	35.2	24,242	35.3	1,754	7.2
建物及び構築物	14,683		13,859		823	
減価償却累計額	△ 5,911		△ 5,556		△ 354	
建物及び構築物(純額)	8,772		8,303		469	
機械装置及び運搬具	2,308		2,273		35	
減価償却累計額	△ 1,994		△ 2,012		17	
機械装置及び運搬具(純額)	313		260		52	
土 地	16,205		14,969		1,235	
リ ー ス 資 産	678		553		124	
減価償却累計額	△ 245		△ 159		△ 86	
リース資産(純額)	432		394		37	
建設仮勘定	1		118		△ 117	
そ の 他	1,353		1,233		119	
減価償却累計額	△ 1,081		△ 1,038		△ 43	
そ の 他 (純 額)	271		195		76	
無 形 固 定 資 産	2,585	3.5	2,753	4.0	△ 168	△6.1
の れ ん	205		216		△ 11	
借 地 権	1,272		1,272		-	
そ の 他	1,106		1,263		△ 157	
投資その他の資産	12,812	17.4	13,038	19.0	△ 226	△1.7
投資有価証券	2,679		2,546		133	
長期貸付金	319		308		10	
繰延税金資産	2,439		2,672		△ 233	
敷金及び保証金	6,175		6,587		△ 411	
そ の 他	1,198		923		275	
資 産 合 計	73,837	100.0	68,681	100.0	5,156	7.5

(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24年3月31日)		前連結会計年度 (平成23年3月31日)		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	24,459	33.1	22,353	32.6	2,105	9.4
支払手形及び買掛金	5,648		4,528		1,120	
短期借入金	104		104		-	
リース債務	127		93		34	
未払法人税等	2,610		1,988		621	
前受金	4,445		4,724		△ 279	
預り金	6,188		6,184		4	
賞与引当金	1,825		1,801		23	
役員賞与引当金	56		49		7	
その他	3,452		2,879		573	
固定負債	12,477	16.9	12,724	18.5	△ 246	△1.9
長期借入金	1,030		1,034		△ 4	
リース債務	304		301		3	
繰延税金負債	102		112		△ 10	
退職給付引当金	5,186		4,910		276	
長期預り敷金保証金	5,760		6,275		△ 515	
資産除去債務	10		10		0	
その他	83		78		4	
負債合計	36,937	50.0	35,078	51.1	1,858	5.3
純資産の部						
株主資本	36,516	49.5	33,305	48.5	3,210	9.6
資本金	1,653	2.2	1,653	2.4	-	-
資本剰余金	1,227	1.7	1,227	1.8	-	-
利益剰余金	33,634	45.6	30,424	44.3	3,210	10.6
自己株式	△ 0	△0.0	△ 0	△0.0	△ 0	10.9
その他の包括利益累計額	244	0.3	166	0.2	78	47.0
その他有価証券評価差額金	244	0.3	166	0.2	78	47.0
少数株主持分	139	0.2	131	0.2	8	6.3
純資産合計	36,900	50.0	33,603	48.9	3,297	9.8
負債純資産合計	73,837	100.0	68,681	100.0	5,156	7.5

(注)記載金額は、百万円未満を切り捨て表示。

(2) キャッシュ・フロー計算書

(百万円)

科 目	期 別	当連結会計年度	前連結会計年度
		自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日	自 平成22年4月1日 至 平成23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		8,089	6,714
減価償却費		1,150	1,233
投資有価証券評価損益(△は益)		-	305
退職給付引当金の増減額(△は減少)		276	△ 2,248
賞与引当金の増減額(△は減少)		23	72
長期前払費用の増減額(△は増加)		54	△ 124
売上債権の増減額(△は増加)		△ 1,831	506
たな卸資産の増減額(△は増加)		508	△ 182
その他の流動資産の増減額(△は増加)		226	23
差入保証金の増減額(△は増加)		△ 249	△ 383
仕入債務の増減額(△は減少)		1,120	△ 377
前受金の増減額(△は減少)		△ 279	8
預り金の増減額(△は減少)		0	1,274
その他の流動負債の増減額(△は減少)		351	△ 37
その他の		235	△ 172
小 計		9,675	6,614
利息及び配当金の受取額		53	45
利息の支払額		△ 16	△ 19
法人税等の支払額		△ 2,937	△ 2,118
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,773	4,522
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
有形固定資産の取得による支出		△ 2,793	△ 1,152
無形固定資産の取得による支出		△ 208	△ 150
その他の支出		△ 118	△ 47
その他の収入		54	147
その他の		△ 3	△ 13
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 3,070	△ 1,597
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		△ 4	△ 1,058
配当金の支払額		△ 1,094	△ 1,036
その他の		△ 110	△ 115
財務活動によるキャッシュ・フロー		△ 1,209	△ 1,210
IV 現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		2,494	1,713
V 現金及び現金同等物の期首残高		18,273	16,560
VI 現金及び現金同等物の期末残高		20,767	18,273

(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	H21/3期	H22/3期	H23/3期	H24/3期	H25/3期予想
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
売上高 (増減率)	109,794 (3.2%)	112,081 (2.1%)	113,232 (1.0%)	118,857 (5.0%)	121,500 (2.2%)
販売費及び一般管理費 (販管费率)	5,968 (5.4%)	6,105 (5.4%)	6,622 (5.8%)	6,878 (5.8%)	7,122 (5.9%)
営業利益 (営業利益率)	6,324 (5.8%)	5,900 (5.3%)	7,417 (6.6%)	8,014 (6.7%)	8,600 (7.1%)
経常利益 (経常利益率)	6,456 (5.9%)	5,998 (5.4%)	7,453 (6.6%)	8,161 (6.9%)	8,602 (7.1%)
当期純利益 (当期純利益率)	3,726 (3.4%)	3,461 (3.1%)	3,898 (3.4%)	4,305 (3.6%)	4,990 (4.1%)
	円	円	円	円	円
1株当たり当期純利益	258.79	240.40	270.71	298.97	346.53
	倍	倍	倍	倍	倍
売上高連単倍率	1.05	1.06	1.06	1.07	1.07
当期純利益連単倍率	1.04	1.06	1.06	1.06	1.07
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
総資産額	63,156	67,826	68,681	73,837	75,553
純資産額	28,145	30,763	33,603	36,900	40,650
	%	%	%	%	%
自己資本比率	44.5	45.2	48.7	49.8	53.6
自己資本利益率	13.9	11.8	12.2	12.3	12.9
総資産経常利益率	10.3	9.2	10.9	11.5	11.5
	円	円	円	円	円
1株当たり純資産	1,950.60	2,130.04	2,324.47	2,552.88	2,812.33
	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	4,621	7,845	4,522	6,773	3,470
投資活動による キャッシュ・フロー	△5,502	△1,046	△1,597	△3,070	△7,776
財務活動による キャッシュ・フロー	△1,826	△2,337	△1,210	△1,209	△1,333
現金及び現金同等物の 期末残高	12,098	16,560	18,273	20,767	15,128
時価ベースの 自己資本比率	35.1%	46.5%	49.6%	50.9%	-
期末株価	1,538円	2,190円	2,368円	2,611円	-
キャッシュフロー 対有利子負債比率(注)2	0.5年	0.2年	0.3年	0.2年	0.3年
インタレスト・ カバレッジ・レシオ	81.1倍	193.1倍	232.4倍	410.8倍	210.3倍

(注) 1. 記載金額は、百万円未満を切り捨て表示。

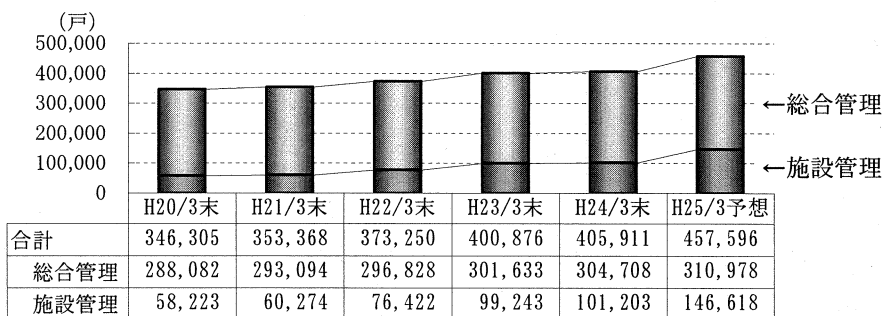
(注) 2. キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業活動によるキャッシュ・フロー

6. 管理物件数ストック

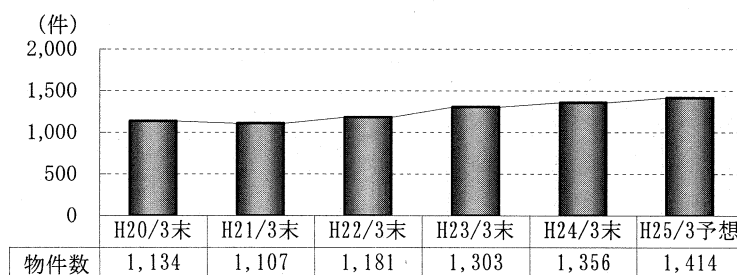
	H24/3月末現在		H23/3月末現在		増 減		H25/3月末予想	
	物件数	戸数/面積	物件数	戸数/面積	件数	戸数/面積	戸数/物件数	通期増減
管 理	件	戸	件	戸	件	戸	戸	戸
マンション	6,307	405,911	6,224	400,876	83	5,035	457,596	51,685
総合管理	4,702	304,708	4,624	301,633	78	3,075	310,978	6,270
施設管理	1,605	101,203	1,600	99,243	5	1,960	146,618	45,415
(内、指定管理者)	(218)	(33,433)	(199)	(32,895)	(19)	(538)	(78,033)	(44,600)
ビル/その他	1,356	6,699	1,303	6,213	53	486	1,414	58
		千㎡		千㎡		千㎡		件
賃 貸		戸		戸		戸	戸	戸
マンション	677	13,200	662	13,101	15	99	13,957	757
借上	171	4,505	171	4,378	-	127	4,855	350
代理	464	8,239	451	8,345	13	△ 106	8,646	407
社有	42	456	40	378	2	78	456	-
ビル	154	295	153	296	1	△ 1	165	11
借上	65	86	64	88	1	△ 2	69	4
代理	67	84	69	85	△ 2	△ 1	74	7
社有	22	125	20	122	2	3	22	-
プロパティーマネジメント		戸		戸		戸	戸	戸
マンション	112	7,360	141	9,282	△ 29	△ 1,922	8,260	900
ビル/その他	131	975	111	775	20	200	138	7
		千㎡		千㎡		千㎡		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)

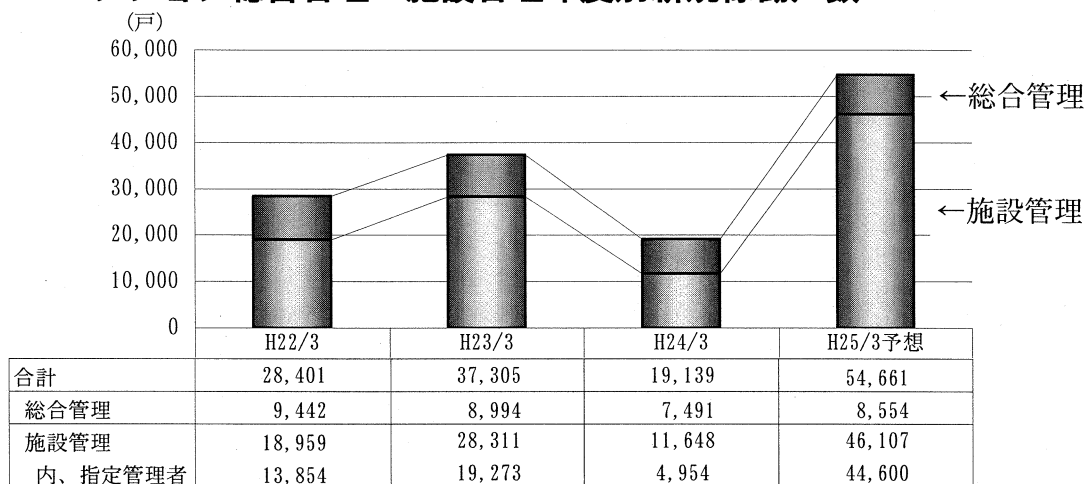
マンション総合/施設管理戸数ストック推移



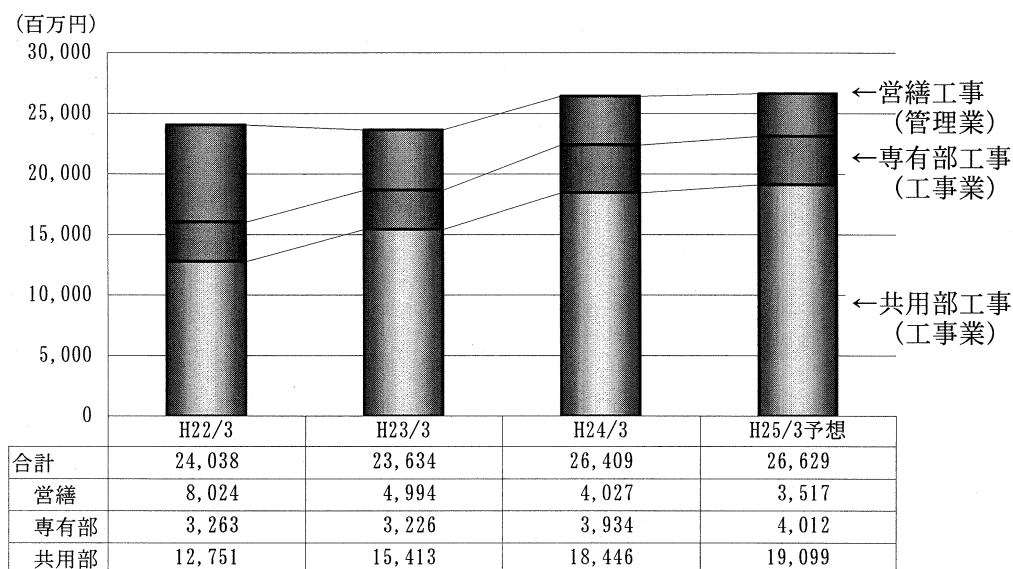
ビル/その他物件数ストック推移



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、平成23年3月期は、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3,042百万円】。
 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1,467百万円】。

【参考】 配当推移

時期	1株当たり配当金(年間)
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	72円(中間36円、期末36円)
平成23年3月期	72円(中間36円、期末36円)
平成24年3月期予定	80円(中間40円、期末40円)
平成25年3月期予想	86円(中間43円、期末43円)