

平成23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23年3月期第2四半期決算 8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
 神大病院パ・キングサービス(株) ※平成22年3月期第2四半期より連結
 ③ その他業 用賀熱供給(株)

2. 平成23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	54,399	-	△189	△0.3	△1,848	△3.3
営業利益	3,379	6.2	579	20.7	334	11.0
経常利益	3,380	6.2	482	16.7	299	9.7
特別損失	648	1.2	648	-	648	-
四半期純利益	1,532	2.8	△113	△6.9	△206	△11.9

(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	増減率	金額	増減率	金額	増減率
		(%)		(%)		(%)		(%)		(%)		(%)
管理業	35,881	66.0	3,044	8.5	△1,220	△3.3	446	17.2	66	0.2	348	12.9
賃貸業	8,999	16.5	1,101	12.2	144	1.6	232	26.7	△25	△0.3	61	5.9
工事業	7,885	14.5	27	0.3	469	6.3	△179	△86.9	△1,971	△20.0	△210	△88.6
その他	1,760	3.2	132	7.5	417	31.1	70	112.7	88	5.3	91	221.8
消去又は全社	△125	△0.2	△925	-	△0	-	10	-	△7	-	42	-
合計	54,399	100.0	3,379	6.2	△189	△0.3	579	20.7	△1,848	△3.3	334	11.0

(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)928百万円を含む。

3. 平成23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	115,640	-	3,558	3.2	△323	△0.3
営業利益	7,400	6.4	1,499	25.4	-	-
経常利益	7,430	6.4	1,431	23.9	20	0.3
特別損失	720	-	720	-	720	-
当期純利益	3,830	3.3	368	10.6	△350	△8.4

【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	増減率	金額	増減率	金額	増減率
		(%)		(%)		(%)		(%)		(%)		(%)
管理業	72,391	62.6	6,059	8.4	△2,423	△3.2	272	4.7	76	0.1	337	5.9
賃貸業	18,273	15.8	2,049	11.2	179	1.0	1,158	129.9	△185	△1.0	△351	△14.6
工事業	20,906	18.1	993	4.8	4,743	29.4	182	22.5	△851	△3.9	△13	△1.4
その他	4,459	3.8	275	6.2	1,204	37.0	45	20.0	770	20.9	123	81.4
消去又は全社	△390	△0.3	△1,977	-	△146	-	△159	-	△133	-	△96	-
合計	115,640	100.0	7,400	6.4	3,558	3.2	1,499	25.4	△323	△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)1,957百万円を含む。

4. 平成23年3月期第2四半期連結財政状態

(1) 貸借対照表

期 別 科 目	当第2四半期連結会計期間末 (平成22年9月30日現在)		前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (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	23,727	36.7	27,195	40.1	△ 3,467	△12.8
現金及び預金	7,812		7,289		523	
受取手形及び売掛金	5,039		5,907		△ 868	
販売用不動産	2,318		1,945		372	
商 品	2		2		△ 0	
未成工事支出金	718		445		273	
貯 蔵 品	217		197		19	
繰延税金資産	998		998		0	
短期貸付金	5,377		9,288		△ 3,911	
そ の 他	1,278		1,159		119	
貸倒引当金	△ 35		△ 39		3	
固 定 資 産	41,002	63.3	40,630	59.9	371	0.9
有 形 固 定 資 産	24,318	37.5	24,363	35.9	△ 45	△0.2
建物及び構築物	13,566		13,523		43	
減価償却累計額	△ 5,300		△ 5,081		△ 218	
建物及び構築物(純額)	8,266		8,441		△ 175	
土 地	15,027		15,027		-	
そ の 他	4,095		3,855		239	
減価償却累計額	△ 3,071		△ 2,961		△ 110	
その他(純額)	1,024		894		129	
無 形 固 定 資 産	2,635	4.1	2,840	4.2	△ 205	△7.2
投資その他の資産	14,048	21.7	13,426	19.8	621	4.6
敷金及び保証金	6,661		6,272		389	
そ の 他	7,386		7,154		232	
資 産 合 計	64,729	100.0	67,826	100.0	△ 3,096	△4.6

(注)記載金額は、百万円未満を切り捨て表示。

期 別 科 目	当第2四半期連結会計期間末 (平成22年9月30日現在)		前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (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	21,366	33.0	23,102	34.1	△ 1,735	△7.5
支払手形及び買掛金	3,969		4,799		△ 830	
短期借入金	645		1,186		△ 541	
未払法人税等	1,239		2,081		△ 841	
賞与引当金	1,761		1,719		42	
役員賞与引当金	43		48		△ 5	
その他の	13,707		13,267		439	
固 定 負 債	11,581	17.9	13,960	20.6	△ 2,378	△17.0
長期借入金	39		39		-	
退職給付引当金	4,759		7,156		△ 2,397	
長期預り敷金保証金	6,306		6,259		46	
その他の	477		504		△ 27	
負 債 合 計	32,948	50.9	37,062	54.7	△ 4,114	△11.1
純 資 産 の 部						
株 主 資 本	31,457	48.6	30,444	44.9	1,013	3.3
資 本 金	1,653	2.6	1,653	2.5	-	-
資 本 剰 余 金	1,227	1.9	1,227	1.8	-	-
利 益 剰 余 金	28,576	44.1	27,562	40.6	1,013	3.7
自 己 株 式	△ 0	△0.0	△ 0	△0.0	-	-
評 価 ・ 換 算 差 額 等	230	0.4	228	0.3	2	0.9
その他有価証券評価差額金	230	0.4	228	0.3	2	0.9
少 数 株 主 持 分	92	0.1	90	0.1	1	2.0
純 資 産 合 計	31,780	49.1	30,763	45.3	1,017	3.3
負 債 純 資 産 合 計	64,729	100.0	67,826	100.0	△ 3,096	△4.6

(注)記載金額は、百万円未満を切り捨て表示。

(2) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(百万円)

期 別 科 目	当第2四半期連結累計期間	前第2四半期連結累計期間
	自平成22年4月1日 至平成22年9月30日	自平成21年4月1日 至平成21年9月30日
	金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	2,731	2,897
減価償却費	619	740
投資有価証券評価損益(△は益)	40	173
退職給付引当金の増減額(△は減少)	△ 2,397	224
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	-	△ 1
賞与引当金の増減額(△は減少)	42	180
売上債権の増減額(△は増加)	868	691
たな卸資産の増減額(△は増加)	△ 669	465
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△ 115	△ 24
差入保証金の増減額(△は増加)	△ 470	120
仕入債務の増減額(△は減少)	△ 830	△ 757
前受金の増減額(△は減少)	505	△ 533
預り金の増減額(△は減少)	513	93
その他の流動負債の増減額(△は減少)	0	47
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	154	△ 67
その他の固定負債の増減額(△は減少)	△ 26	△ 86
その他	△ 290	△ 20
小 計	675	4,144
利息及び配当金の受取額	29	33
利息の支払額	△ 11	△ 22
法人税等の支払額	△ 1,996	△ 1,237
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,303	2,918
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	-
匿名組合出資金の払戻による収入	0	22
有形固定資産の取得による支出	△ 825	△ 258
無形固定資産の取得による支出	△ 66	△ 174
その他	80	3
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 980	△ 407
III 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	△ 527	△ 663
配当金の支払額	△ 518	△ 518
その他	△ 56	△ 40
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,102	△ 1,222
IV 現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 3,386	△ 1,288
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四半期末残高	13,173	13,386

(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	H21第2四半期	H22第2四半期	H23/3期予想
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
売上高 (伸率)	106,386 (2.2%)	109,794 (3.2%)	112,081 (2.1%)	54,589 (0.4%)	54,399 (△0.3%)	115,640 (3.2%)
営業利益 (営業利益率)	6,469 (6.1%)	6,324 (5.8%)	5,900 (5.3%)	2,800 (5.1%)	3,379 (6.2%)	7,400 (6.4%)
経常利益 (経常利益率)	6,624 (6.2%)	6,456 (5.9%)	5,998 (5.4%)	2,897 (5.3%)	3,380 (6.2%)	7,430 (6.4%)
当期純利益 (当期純利益率)	3,722 (3.5%)	3,726 (3.4%)	3,461 (3.1%)	1,645 (3.0%)	1,532 (2.8%)	3,830 (3.3%)
	円	円	円	円	円	円
1株当たり当期純利益	258.51	258.79	240.40	114.28	106.40	265.97
	倍	倍	倍	倍	倍	倍
売上高連単倍率	1.05	1.05	1.06	1.06	1.06	1.05
当期純利益連単倍率	0.99	1.04	1.06	1.07	1.06	1.04
	百万円	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	63,137	64,729	68,477
純資産額	25,572	28,145	30,763	29,427	31,780	33,551
	%	%	%	%	%	%
自己資本比率	41.0	44.5	45.2	46.5	49.0	48.9
自己資本利益率	15.1	13.9	11.8	5.7	4.9	11.9
総資産経常利益率	10.9	10.3	9.2	4.6	5.1	10.9
	円	円	円	円	円	円
1株当たり純資産	1,775.90	1,950.60	2,130.04	2,037.51	2,200.59	2,323.62
	百万円	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	2,918	△1,303	4,953
投資活動による キャッシュ・フロー	△1,367	△5,502	△1,046	△407	△980	△9,497
財務活動による キャッシュ・フロー	△1,034	△1,826	△2,337	△1,222	△1,102	△210
現金及び現金同等物の 期末残高	14,805	12,098	16,560	13,386	13,173	11,805
時価ベースの 自己資本比率	49.6%	35.1%	46.5%	46.6%	51.4%	-
期末株価	2,150円	1,538円	2,190円	2,045円	2,310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	-	-	0.4年
インタレスト・ カバレッジ・レシオ	68.4倍	81.1倍	193.1倍	-	-	148.7倍

(注)1. 記載金額は、百万円未満を切り捨て表示。

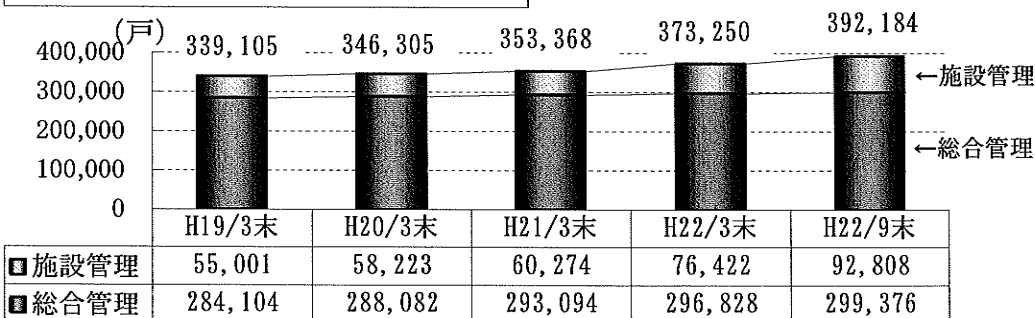
(注)2. キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業活動によるキャッシュ・フロー

6. 管理物件数ストック

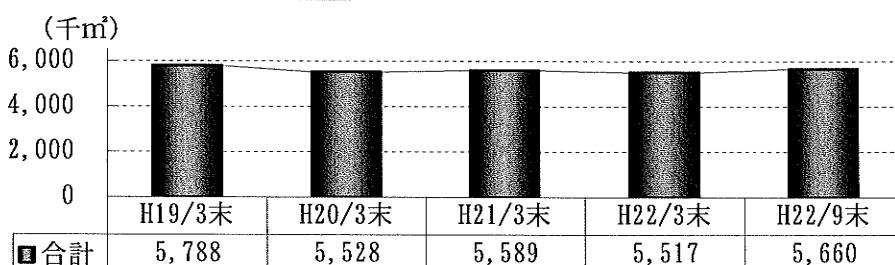
	H22/9月末現在		H22/3月末		増 減		【参考】 H22/3月期増減	H23/3月末予想	
	件数	戸数/面積	件数	戸数/面積	件数	戸数/面積		戸数/件数	通期増減
管 理	件	戸	件	戸	件	戸	戸	戸	戸
マンション	6,058	392,184	5,998	373,250	60	18,934	19,882	398,416	25,166
総合管理	4,600	299,376	4,583	296,828	17	2,548	3,734	302,050	5,222
施設管理	1,458	92,808	1,415	76,422	43	16,386	16,148	96,366	19,944
(内、指定管理者)	(174)	(31,264)	(116)	(16,405)	(58)	(14,859)	(13,854)	(32,895)	(16,490)
ビル/その他	1,221	5,660	1,181	5,517	40	143	74	1,236	55
賃 貸		戸		戸		戸	戸	戸	戸
マンション	657	13,042	643	13,019	14	23	1,450	13,158	139
借上	169	4,367	170	4,349	△ 1	18	68	4,434	85
代理	448	8,298	434	8,294	14	4	1,380	8,347	53
社有	40	377	39	376	1	1	2	377	1
ビル	152	290	147	283	5	7	8	155	8
借上	63	87	61	82	2	5	1	62	1
代理	69	81	66	78	3	3	5	71	5
社有	20	122	20	122	-	-	2	22	2
プロパティーマネジメント		戸		戸		戸	戸	戸	戸
マンション	140	9,139	137	8,784	3	355	840	9,565	781
ビル/その他	92	720	97	748	△ 5	△ 28	△ 3	82	△ 15

※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

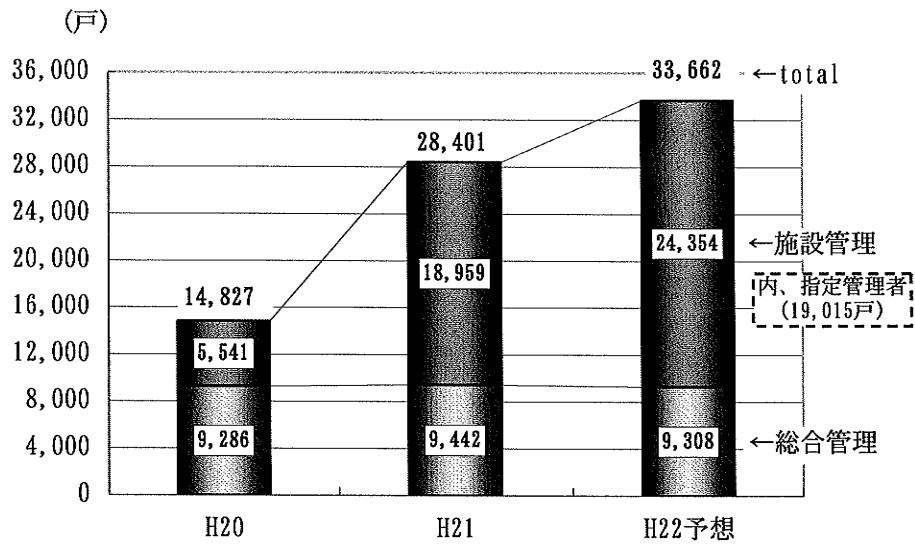


ビル/その他面積ストック推移

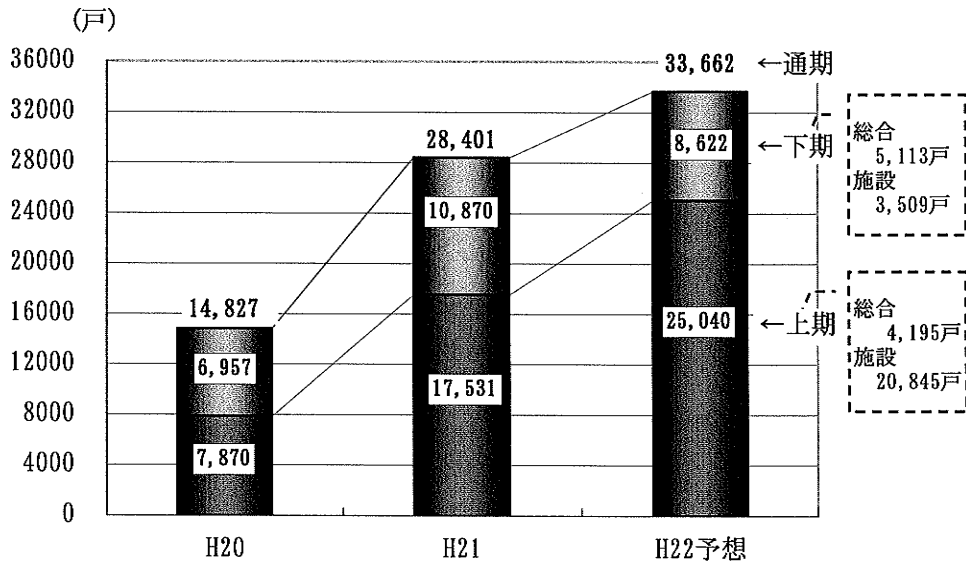


7. マンション管理 年度別新規稼働戸数

(1) 総合・施設



(2) 上期・下期



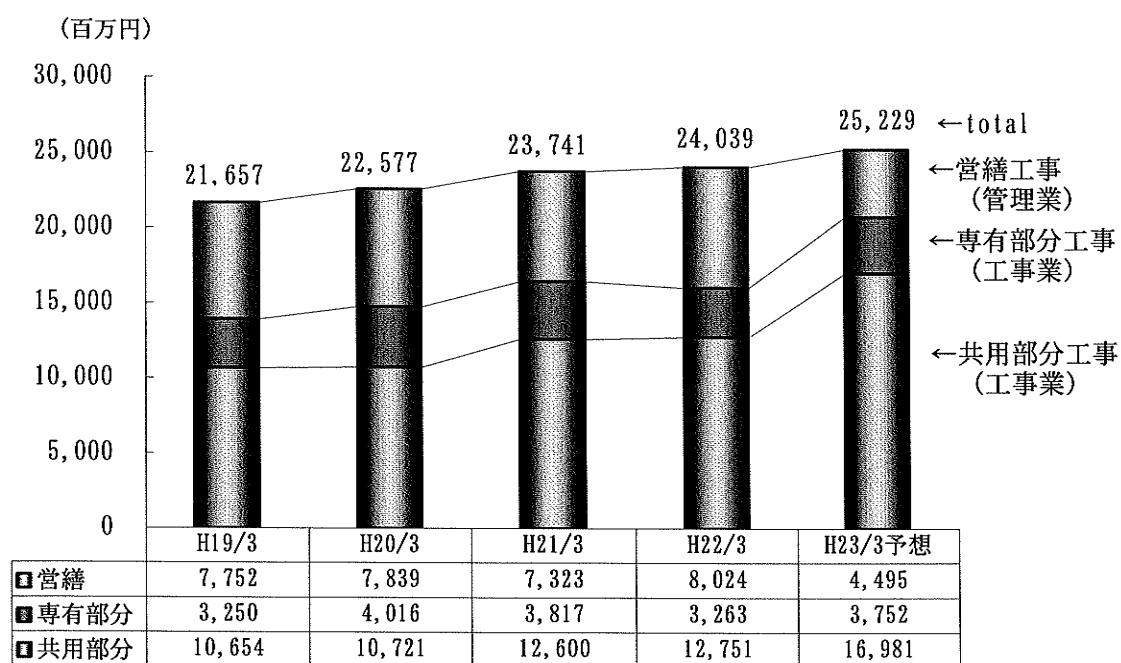
[参考]分譲マンション供給戸数推移

(単位：戸)

地域	年	H20	H21	H22予想
全国		98,037	79,595	86,000
首都圏		43,733	36,376	43,000
近畿圏		22,744	19,784	22,000

マンション市場動向（不動産経済研究所）より

8. 修繕、リフォーム収入推移



[参考] 配当推移

時期	1株当たり配当金(年間)
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	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月期予想	72円(中間36円、期末36円)

[参考] 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	H22/3月期	H21/3月期	H20/3月期
		期末戸数	期末戸数	期末戸数
1	日本ハウズイング(株)	353,171	340,467	328,411
2	(株)大京アステージ	346,313	340,643	336,085
3	(株)東急コミュニティー	287,869	284,052	278,884
4	(株)長谷工コミュニティ	214,228	205,364	192,845
5	三井不動産住宅サービス(株)	163,988	154,220	144,585

(出典) マンション管理新聞(平成22年5月25号) : マンション管理新聞社発行より

(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	H22/3月期		H21/3月期		H20/3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)※	126,528	9,274	138,766	9,430	133,427	8,045
2	(株)東急コミュニティー	106,211	5,650	104,085	6,279	101,801	6,434
3	(株)共立メンテナンス	65,498	2,421	63,704	3,605	57,130	3,304
4	日本管財(株)	48,216	2,180	49,387	2,331	46,396	3,718
5	(株)ビケンテクノ	23,467	517	24,115	73	27,654	1,300

※イオンディライト(株)は、2月期決算。 株式会社公開会社を対象

(出典) 有価証券報告書より