

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

### 2. 平成24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	56,022	-	1,622	3.0	△831	△1.5
営業利益	3,227	5.8	△152	△4.5	△306	△8.7
経常利益	3,314	5.9	△65	△1.9	△286	△8.0
特別損失	-	-	△648	-	△75	-
四半期純利益	1,873	3.3	341	22.3	△126	△6.3

(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	37,091	66.2	3,138	8.5	1,210	3.4	93	3.1	50	0.1	△139	△4.3
賃貸業	8,852	15.8	952	10.8	△147	△1.6	△148	△13.5	△124	△1.4	△9	△1.0
工事業	8,522	15.2	71	0.8	637	8.1	44	165.1	△486	△5.4	△75	△51.4
その他	1,700	3.0	54	3.2	△59	△3.4	△78	△58.9	△276	△14.0	△68	△55.7
消去又は全社	△144	△0.2	△990	-	△18	-	△64	-	5	-	△12	-
合計	56,022	100.0	3,227	5.8	1,622	3.0	△152	△4.5	△831	△1.5	△306	△8.7

(注)1. 「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)9億円を含む。

2. 地方支店工事業執行体制の変更に伴う組織変更により、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5億円】。

### 3. 平成24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	119,580	-	6,347	5.6	△436	△0.4
営業利益	8,000	6.7	582	7.9	-	-
経常利益	8,071	6.7	617	8.3	-	-
特別損失	75	-	△663	△89.8	-	-
当期純利益	4,570	3.8	671	17.2	-	-

#### 【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	74,230	62.1	6,274	8.5	1,219	1.7	△225	△3.5	△520	△0.7	△92	△1.4
賃貸業	18,173	15.2	2,224	12.2	169	0.9	325	17.1	△478	△2.6	△42	△1.9
工事業	22,809	19.1	1,043	4.6	3,963	21.0	360	52.7	565	2.5	36	3.6
その他	4,757	4.0	334	7.0	1,031	27.7	65	24.6	40	0.9	△40	△10.7
消去又は全社	△391	△0.4	△1,876	-	△36	-	56	-	△42	-	138	-
合計	119,580	100.0	8,000	6.7	6,347	5.6	582	7.9	△436	△0.4	-	-

(注)1. 「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)18億円を含む。

2. 地方支店工事業執行体制の変更に伴う組織変更により、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15億円】。

#### 4. 平成24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23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23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>	29,360	42.6	28,646	41.7	713	2.5
現金及び預金	8,871		9,192		△ 320	
受取手形及び売掛金	5,078		5,503		△ 424	
有 価 証 券	1,500		2,000		△ 500	
販 売 用 不 動 産	2,167		2,123		43	
商 品	1		2		△ 0	
未 成 工 事 支 出 金	711		431		279	
貯 蔵 品	130		139		△ 9	
短 期 貸 付 金	8,608		7,097		1,510	
そ の 他	2,295		2,160		134	
貸 倒 引 当 金	△ 5		△ 5		0	
<b>固 定 資 産</b>	39,617	57.4	40,034	58.3	△ 416	△1.0
<b>有 形 固 定 資 産</b>	23,876	34.6	24,242	35.3	△ 365	△1.5
建 物 及 び 構 築 物	13,881		13,859		22	
減 価 償 却 累 計 額	△ 5,759		△ 5,556		△ 203	
建 物 及 び 構 築 物 (純 額)	8,121		8,303		△ 181	
土 地	14,969		14,969		-	
そ の 他	4,075		4,179		△ 104	
減 価 償 却 累 計 額	△ 3,290		△ 3,210		△ 79	
そ の 他 (純 額)	784		969		△ 184	
<b>無 形 固 定 資 産</b>	2,623	3.8	2,753	4.0	△ 130	△4.7
<b>投 資 そ の 他 の 資 産</b>	13,117	19.0	13,038	19.0	78	0.6
敷 金 及 び 保 証 金	6,315		6,587		△ 271	
そ の 他	6,802		6,451		350	
<b>資 産 合 計</b>	<b>68,977</b>	<b>100.0</b>	<b>68,681</b>	<b>100.0</b>	<b>296</b>	<b>0.4</b>

(注)記載金額は、百万円未満を切り捨て表示。

科 目	期 別		前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23年9月30日現在)		(平成23年3月31日現在)			
	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>						
流動負債	21,541	31.2	22,353	32.6	△ 811	△3.6
支払手形及び買掛金	3,926		4,528		△ 602	
短期借入金	104		104		-	
未払法人税等	1,499		1,988		△ 488	
賞与引当金	1,788		1,801		△ 12	
役員賞与引当金	50		49		1	
その他	14,172		13,881		290	
固定負債	12,487	18.1	12,724	18.5	△ 237	△1.9
長期借入金	1,034		1,034		-	
退職給付引当金	5,007		4,910		96	
長期預り敷金保証金	5,969		6,275		△ 306	
その他	475		503		△ 27	
負債合計	34,029	49.3	35,078	51.1	△ 1,049	△3.0
<b>純資産の部</b>						
株主資本	34,660	50.3	33,305	48.5	1,354	4.1
資本金	1,653	2.4	1,653	2.4	-	-
資本剰余金	1,227	1.8	1,227	1.8	-	-
利益剰余金	31,778	46.1	30,424	44.3	1,354	4.5
自己株式	△ 0	△0.0	△ 0	△0.0	-	-
その他の包括利益累計額	154	0.2	166	0.2	△ 11	△7.1
その他有価証券評価差額金	154	0.2	166	0.2	△ 11	△7.1
少数株主持分	133	0.2	131	0.2	2	2.0
純資産合計	34,948	50.7	33,603	48.9	1,345	4.0
負債純資産合計	68,977	100.0	68,681	100.0	296	0.4

(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)

科 目	期 別	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23年4月1日 至平成23年9月30日	自平成22年4月1日 至平成22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		3,314	2,731
減価償却費		589	619
投資有価証券評価損益(△は益)		-	40
退職給付引当金の増減額(△は減少)		96	△ 2,397
賞与引当金の増減額(△は減少)		△ 12	42
売上債権の増減額(△は増加)		424	868
たな卸資産の増減額(△は増加)		△ 334	△ 669
その他の流動資産の増減額(△は増加)		62	△ 115
差入保証金の増減額(△は増加)		△ 107	△ 470
仕入債務の増減額(△は減少)		△ 602	△ 830
前受金の増減額(△は減少)		204	505
預り金の増減額(△は減少)		8	513
その他の流動負債の増減額(△は減少)		113	0
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)		△ 71	154
その他の固定負債の増減額(△は減少)		1	△ 26
その他		△ 21	△ 290
小計		3,665	675
利息及び配当金の受取額		36	29
利息の支払額		△ 7	△ 11
法人税等の支払額		△ 1,920	△ 1,996
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,774	△ 1,303
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
有形固定資産の取得による支出		△ 405	△ 825
無形固定資産の取得による支出		△ 100	△ 66
その他		△ 7	81
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 512	△ 980
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
配当金の支払額		△ 518	△ 518
その他		△ 54	△ 56
財務活動によるキャッシュ・フロー		△ 572	△ 1,102
IV 現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		688	△ 3,386
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四半期末残高		18,962	13,173

(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	平成21年3月期	平成22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期 予想	平成23年3月期 第2四半期	平成24年3月期 第2四半期
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
売上高 (伸率)	109,794 (3.2%)	112,081 (2.1%)	113,232 (1.0%)	119,580 (5.6%)	54,399 (△0.3%)	56,022 (3.0%)
営業利益 (営業利益率)	6,324 (5.8%)	5,900 (5.3%)	7,417 (6.6%)	8,000 (6.7%)	3,379 (6.2%)	3,227 (5.8%)
経常利益 (経常利益率)	6,456 (5.9%)	5,998 (5.4%)	7,453 (6.6%)	8,071 (6.7%)	3,380 (6.2%)	3,314 (5.9%)
当期純利益 (当期純利益率)	3,726 (3.4%)	3,461 (3.1%)	3,898 (3.4%)	4,570 (3.8%)	1,532 (2.8%)	1,873 (3.3%)
	円	円	円	円	円	円
1株当たり当期純利益	258.79	240.40	270.71	317.36	106.40	130.09
	倍	倍	倍	倍	倍	倍
売上高連単倍率	1.05	1.06	1.06	1.07	1.06	1.07
当期純利益連単倍率	1.04	1.06	1.06	1.06	1.06	1.03
	百万円	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	72,199	64,729	68,977
純資産額	28,145	30,763	33,603	37,087	31,780	34,948
	%	%	%	%	%	%
自己資本比率	44.5	45.2	48.7	51.2	49.0	50.5
自己資本利益率	13.9	11.8	12.2	13.0	4.9	5.5
総資産経常利益率	10.3	9.2	10.9	11.5	5.1	4.8
	円	円	円	円	円	円
1株当たり純資産	1,950.60	2,130.04	2,324.47	2,566.44	2,200.59	2,417.73
	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	4,621	7,845	4,522	6,428	△1,303	1,774
投資活動による キャッシュ・フロー	△5,502	△1,046	△1,597	△9,137	△980	△512
財務活動による キャッシュ・フロー	△1,826	△2,337	△1,210	△1,205	△1,102	△572
現金及び現金同等物の 期末残高	12,098	16,560	18,273	14,360	13,173	18,962
時価ベースの 自己資本比率	35.1%	46.5%	49.6%	-	51.4%	51.4%
期末株価	1,538円	2,190円	2,368円	-	2,310円	2,590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	-	-
インタレスト・ カバレッジ・レシオ	81.1倍	193.1倍	232.4倍	394.6倍	-	-

(注) 1. 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示。

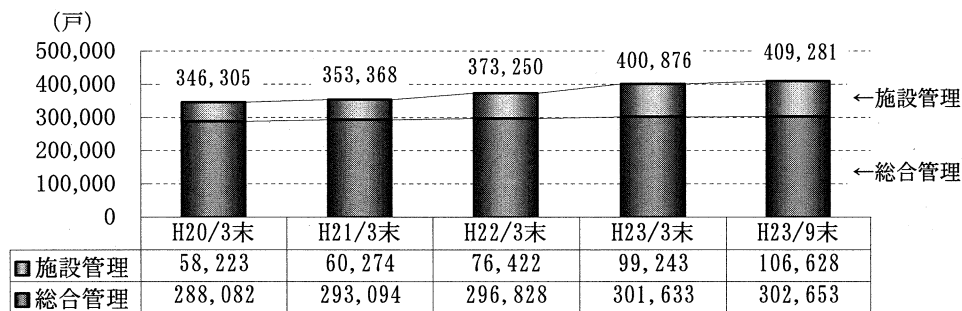
2. キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業活動によるキャッシュ・フロー

## 6. 管理物件数ストック

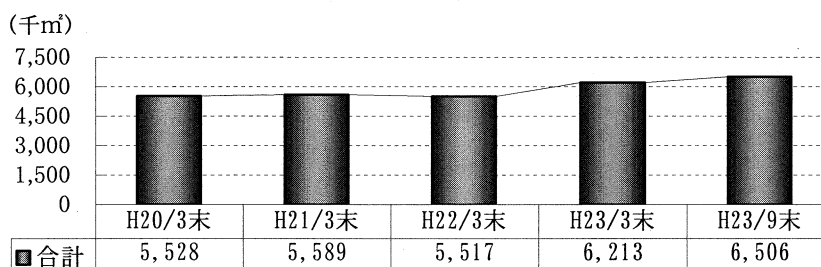
	平成24年3月期 第2四半期現在		平成23年3月期末		増 減		平成24年3月期末予想		【参考】 平成23年3月期 増減
	件数	戸数/面積	件数	戸数/面積	件数	戸数/面積	戸数/件数	通期増減	
<b>管 理</b>	件	戸	件	戸	件	戸	戸	戸	戸
マンション	6,312	409,281	6,224	400,876	88	8,405	415,752	14,876	27,626
総合管理	4,648	302,653	4,624	301,633	24	1,020	307,521	5,888	4,805
施設管理	1,664	106,628	1,600	99,243	64	7,385	108,231	8,988	22,821
(内、指定管理者)	(247)	(37,849)	(199)	(32,895)	(48)	(4,954)	(37,849)	(4,954)	(16,490)
ビル/その他	1,360	6,506	1,303	6,213	57	293	1,370	67	122
<b>賃 貸</b>		戸		戸		戸	戸	戸	戸
マンション	667	13,065	662	13,101	5	△ 36	13,518	417	82
借上	170	4,422	171	4,378	△ 1	44	4,686	308	29
代理	457	8,265	451	8,345	6	△ 80	8,364	19	51
社有	40	378	40	378	-	-	468	90	2
ビル	151	291	153	296	△ 2	△ 5	154	1	6
借上	65	87	64	88	1	△ 1	65	1	3
代理	65	79	69	85	△ 4	△ 6	68	△ 1	3
社有	21	125	20	122	1	3	21	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	118	7,583	141	9,282	△ 23	△ 1,699	7,411	△ 1,871	498
ビル/その他	130	977	111	775	19	202	130	19	14

※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

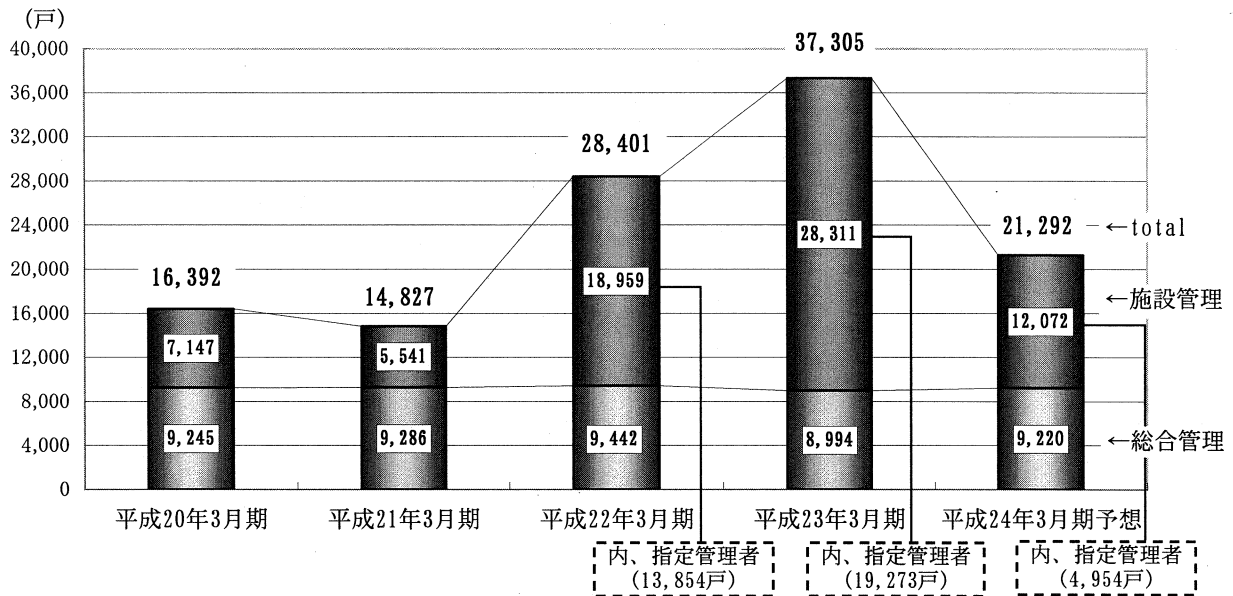


ビル/その他面積ストック推移

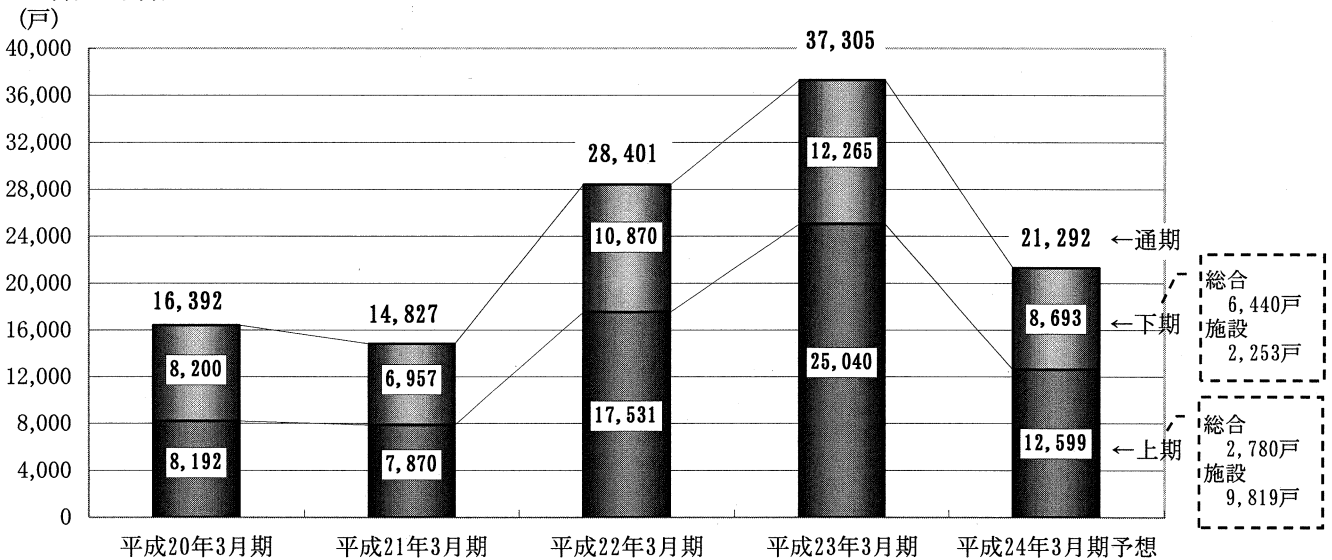


## 7. マンション管理 年度別新規稼働戸数

### (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

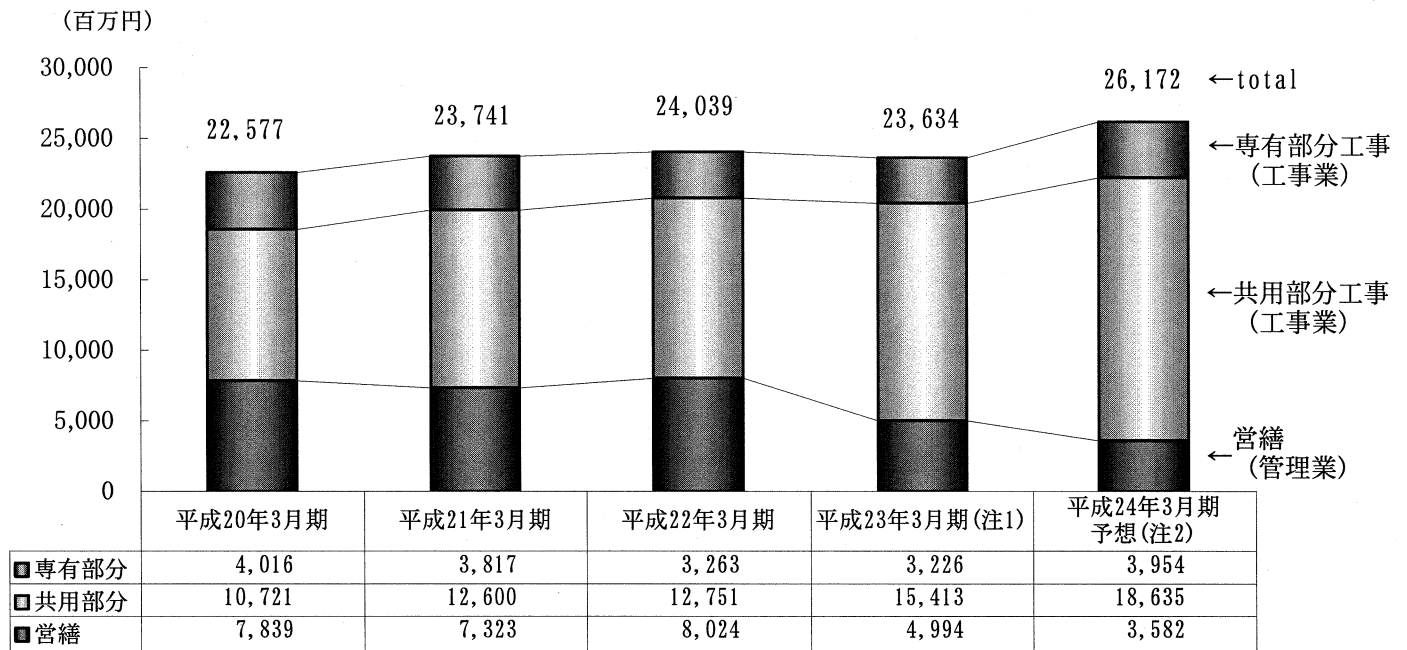
(単位: 戸)

地域	年別	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年予想
全国		133,670	98,037	79,595	84,701	93,500
首都圏		61,021	43,733	36,376	44,535	45,008
近畿圏		30,219	22,744	19,784	21,716	22,105

出典: 不動産経済研究所「マンション市場動向」より

(注) 平成23年予想の全国のマンション供給戸数は平成23年2月発表、首都圏・近畿圏のマンション供給戸数は平成23年7月発表。

## 8. 修繕、リフォーム収入推移



(注) 1. 首都圏工事業執行体制の変更に伴う組織変更により、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30億円】。  
 2. 地方支店工事業執行体制の変更に伴う組織変更により、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15億円】。



## [参考1] 配当推移

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

## [参考2] 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	H23/3月期	H22/3月期	H21/3月期
		期末戸数	期末戸数	期末戸数
1	日本ハウズイング(株)	364,364	353,171	340,467
2	(株)大京アステージ	352,690	346,313	340,643
3	(株)東急コミュニティー	292,626	287,869	284,052
4	(株)長谷工コミュニティー	221,135	214,228	205,364
5	三井不動産住宅サービス(株)	169,464	163,988	154,220

出典：株式会社マンション管理新聞社発行 マンション管理新聞(平成23年5月25日付)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	H23/3月期		H22/3月期		H21/3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)※	161,026	11,330	126,528	9,274	138,766	9,430
2	(株)東急コミュニティー	106,988	7,122	106,211	5,650	104,085	6,279
3	(株)共立メンテナンス	69,318	2,711	65,498	2,421	63,704	3,605
4	日本管財(株)	48,728	2,695	48,216	2,180	49,387	2,331
5	(株)ビケンテクノ	22,892	103	23,467	517	24,115	73

※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