

平成25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)
 ② 賃貸業 (株)ティエスココミュニティー、(株)TCフォーラム、神大病院パーキングサービス(株)
 ③ その他業 用賀熱供給(株)

2. 平成25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	59,339	-	3,317	5.9	302	0.5
営業利益	4,097	6.9	870	27.0	314	8.3
経常利益	4,179	7.0	864	26.1	338	8.8
四半期純利益	2,505	4.2	632	33.8	214	9.4

(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	37,968	64.0	3,230	8.5	877	2.4	91	2.9	230	0.6	197	6.5
賃貸業	9,271	15.6	1,192	12.9	419	4.7	239	25.2	131	1.4	64	5.7
工事業	10,637	17.9	454	4.3	2,115	24.8	382	534.3	△194	△1.8	△59	△11.5
その他	1,618	2.7	153	9.5	△82	△4.9	99	182.4	162	11.1	39	34.7
消去又は全社	△156	△0.2	△932	-	△11	-	57	-	△26	-	72	-
合計	59,339	100.0	4,097	6.9	3,317	5.9	870	27.0	302	0.5	314	8.3

(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。

3. 平成25年3月期修正連結業績予想 (百万円)

(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	122,100	-	3,242	2.7	600	0.5
営業利益	8,600	7.0	585	7.3	-	-
経常利益	8,602	7.0	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	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	76,321	62.5	6,528	8.6	1,506	2.0	54	0.8	△33	△0.0	△47	△0.7
賃貸業	18,560	15.2	2,247	12.1	808	4.6	152	7.3	△177	△0.9	△110	△4.7
工事業	23,879	19.5	1,432	6.0	1,223	5.4	232	19.4	570	2.4	139	10.8
その他	3,636	3.0	310	8.5	△351	△8.8	50	19.6	226	6.7	△16	△5.0
消去又は全社	△298	△0.2	△1,918	-	54	-	94	-	13	-	34	-
合計	122,100	100.0	8,600	7.0	3,242	2.7	585	7.3	600	0.5	-	-

(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25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	期 別		前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成24年3月31日)		増 減	
	当第2四半期連結会計期間末 (平成24年9月30日)		金 額		金 額	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減率
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
資 産 の 部						
流 動 資 産	30,989	41.9	32,443	43.9	△ 1,453	△4.5
現金及び預金	9,858		9,616		242	
受取手形及び売掛金	5,577		7,334		△ 1,757	
有 価 証 券	3,500		4,000		△ 500	
販売用不動産	1,454		1,672		△ 217	
商 品	1		1		△ 0	
未成工事支出金	549		374		174	
貯 蔵 品	131		131		△ 0	
短期貸付金	7,196		7,170		26	
そ の 他	2,726		2,149		577	
貸倒引当金	△ 6		△ 7		1	
固 定 資 産	42,947	58.1	41,394	56.1	1,553	3.8
有 形 固 定 資 産	27,226	36.8	25,996	35.2	1,230	4.7
建物及び構築物	15,195		14,683		511	
減価償却累計額	△ 6,134		△ 5,911		△ 223	
建物及び構築物(純額)	9,061		8,772		288	
土 地	17,196		16,205		991	
そ の 他	4,379		4,341		38	
減価償却累計額	△ 3,410		△ 3,322		△ 87	
その他(純額)	969		1,019		△ 49	
無 形 固 定 資 産	2,547	3.5	2,585	3.5	△ 37	△1.5
投資その他の資産	13,173	17.8	12,812	17.4	360	2.8
敷金及び保証金	6,474		6,175		298	
そ の 他	6,699		6,636		62	
資 産 合 計	73,936	100.0	73,837	100.0	99	0.1

(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24年9月30日)		前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成24年3月31日)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減率
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
負債の部						
流動負債	22,212	30.0	24,459	33.1	△ 2,246	△9.2
支払手形及び買掛金	4,114		5,648		△ 1,534	
短期借入金	104		104		-	
未払法人税等	1,727		2,610		△ 882	
賞与引当金	1,828		1,825		3	
役員賞与引当金	43		56		△ 13	
その他	14,394		14,214		180	
固定負債	12,832	17.4	12,477	16.9	354	2.8
長期借入金	1,030		1,030		-	
退職給付引当金	5,391		5,186		204	
長期預り敷金保証金	5,960		5,760		200	
その他	450		500		△ 49	
負債合計	35,045	47.4	36,937	50.0	△ 1,891	△5.1
純資産の部						
株主資本	38,446	52.0	36,516	49.5	1,929	5.3
資本金	1,653		1,653		-	
資本剰余金	1,227		1,227		-	
利益剰余金	35,564		33,634		1,929	
自己株式	△ 0		△ 0		-	
その他の包括利益累計額	292	0.4	244	0.3	47	19.4
その他有価証券評価差額金	292		244		47	
少数株主持分	153	0.2	139	0.2	13	9.9
純資産合計	38,891	52.6	36,900	50.0	1,990	5.4
負債純資産合計	73,936	100.0	73,837	100.0	99	0.1

(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 自平成24年4月1日 至平成24年9月30日	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
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	4,179	3,314
減価償却費	489	589
退職給付引当金の増減額(△は減少)	204	96
賞与引当金の増減額(△は減少)	3	△12
売上債権の増減額(△は増加)	1,757	424
たな卸資産の増減額(△は増加)	35	△334
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△564	62
差入保証金の増減額(△は増加)	△405	△107
仕入債務の増減額(△は減少)	△1,534	△602
前受金の増減額(△は減少)	△143	204
預り金の増減額(△は減少)	274	8
その他の流動負債の増減額(△は減少)	29	113
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	297	△71
その他の固定負債の増減額(△は減少)	△19	1
その他	△1	△21
小計	4,601	3,665
利息及び配当金の受取額	38	36
利息の支払額	△7	△7
法人税等の支払額	△2,534	△1,920
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,098	1,774
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△200	-
有形固定資産の取得による支出	△1,623	△405
無形固定資産の取得による支出	△68	△100
その他の収入	124	34
その他	△119	△41
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,886	△512
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
配当金の支払額	△575	△518
その他	△69	△54
財務活動によるキャッシュ・フロー	△644	△572
IV 現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△432	688
V 現金及び現金同等物の期首残高	20,767	18,273
VI 現金及び現金同等物の四半期末残高	20,335	18,962

(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22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期 予想	平成24年3月期 第2四半期累計	平成25年3月期 第2四半期累計
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
売上高 (増減率)	112,081 (2.1%)	113,232 (1.0%)	118,857 (5.0%)	122,100 (2.7%)	56,022 (3.0%)	59,339 (5.9%)
営業利益 (営業利益率)	5,900 (5.3%)	7,417 (6.6%)	8,014 (6.7%)	8,600 (7.0%)	3,227 (5.8%)	4,097 (6.9%)
経常利益 (経常利益率)	5,998 (5.4%)	7,453 (6.6%)	8,161 (6.9%)	8,602 (7.0%)	3,314 (5.9%)	4,179 (7.0%)
当期純利益 (当期純利益率)	3,461 (3.1%)	3,898 (3.4%)	4,305 (3.6%)	4,990 (4.1%)	1,873 (3.3%)	2,505 (4.2%)
1株当たり当期純利益	円 240.40	円 270.71	円 298.97	円 346.53	円 130.09	円 174.02
売上高連単倍率	倍 1.06	倍 1.06	倍 1.07	倍 1.07	倍 1.07	倍 1.07
当期純利益連単倍率	1.06	1.06	1.06	1.07	1.03	1.08
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
総資産額	67,826	68,681	73,837	75,589	68,977	73,936
純資産額	30,763	33,603	36,900	40,676	34,948	38,891
	%	%	%	%	%	%
自己資本比率	45.2	48.7	49.8	53.6	50.5	52.4
自己資本利益率	11.8	12.2	12.3	12.9	5.5	6.6
総資産経常利益率	9.2	10.9	11.5	11.5	4.8	5.7
1株当たり純資産	円 2,130.04	円 2,324.47	円 2,552.88	円 2,813.85	円 2,417.73	円 2,690.19
	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	7,845	4,522	6,773	4,120	1,774	2,098
投資活動による キャッシュ・フロー	△1,046	△1,597	△3,070	△7,172	△512	△1,886
財務活動による キャッシュ・フロー	△2,337	△1,210	△1,209	△1,329	△572	△644
現金及び現金同等物の 期末残高	16,560	18,273	20,767	16,386	18,962	20,335
時価ベースの 自己資本比率	46.5%	49.6%	50.9%	-	54.1%	55.6%
期末株価	2,190円	2,368円	2,611円	-	2,590円	2,853円
キャッシュフロー 対有利子負債比率(注)2	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	193.1倍	232.4倍	410.8倍	251.9倍	-	-

(注) 1. 記載金額は、百万円未満を切り捨て表示。

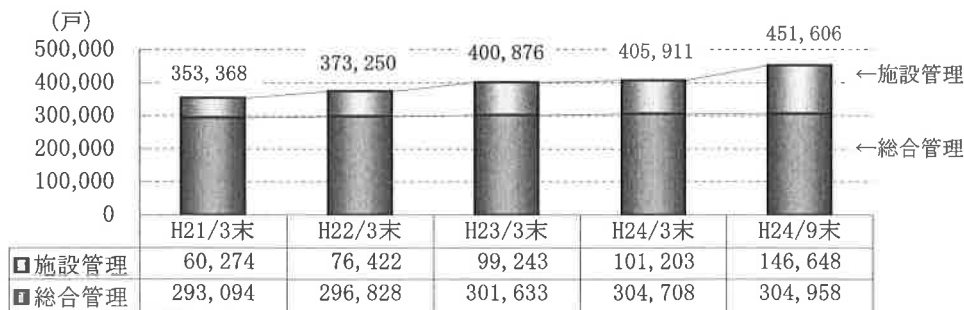
2. キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業活動によるキャッシュ・フロー

6. 管理物件数

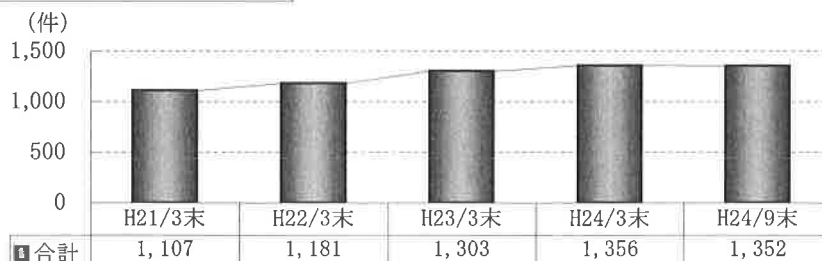
	平成24年9月末		平成24年3月末		増 減		平成25年3月末予想		【参考】 平成24年3月期 増減
	件数	戸数/面積	件数	戸数/面積	件数	戸数/面積	戸数/件数	通期増減	
管 理	件	戸	件	戸	件	戸	戸	戸	戸
マンション	6,502	451,606	6,307	405,911	195	45,695	457,986	52,075	5,035
総合管理	4,718	304,958	4,702	304,708	16	250	310,489	5,781	3,075
施設管理	1,784	146,648	1,605	101,203	179	45,445	147,497	46,294	1,960
(内、指定管理者)	(406)	(78,163)	(218)	(33,433)	(188)	(44,730)	(78,163)	(44,730)	(538)
ビル/その他	1,352	6,772	1,356	6,699	△ 4	73	1,371	15	53
賃 貸		戸		戸		戸	戸	戸	戸
マンション	682	13,155	677	13,200	5	△ 45	13,527	327	99
借上	169	4,500	171	4,505	△ 2	△ 5	4,476	△ 29	127
代理	470	8,113	464	8,239	6	△ 126	8,509	270	△ 106
社有	43	542	42	456	1	86	542	86	78
ビル	155	298	154	295	1	3	156	2	件
借上	66	89	65	86	1	3	65	-	1
代理	67	84	67	84	-	-	69	2	△ 2
社有	22	125	22	125	-	-	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	96	6,768	112	7,360	△ 16	△ 592	6,762	△ 598	△ 1,922
ビル/その他	129	973	131	975	△ 2	△ 2	126	△ 5	20

※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)

マンション管理戸数推移

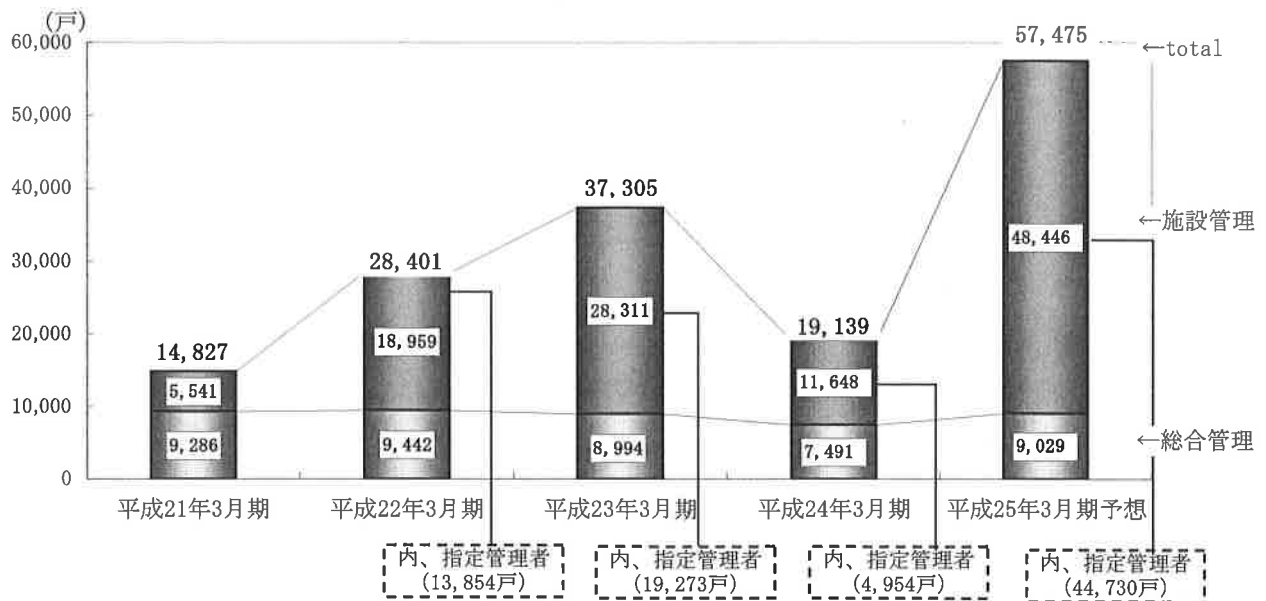


ビル/その他管理物件数推移

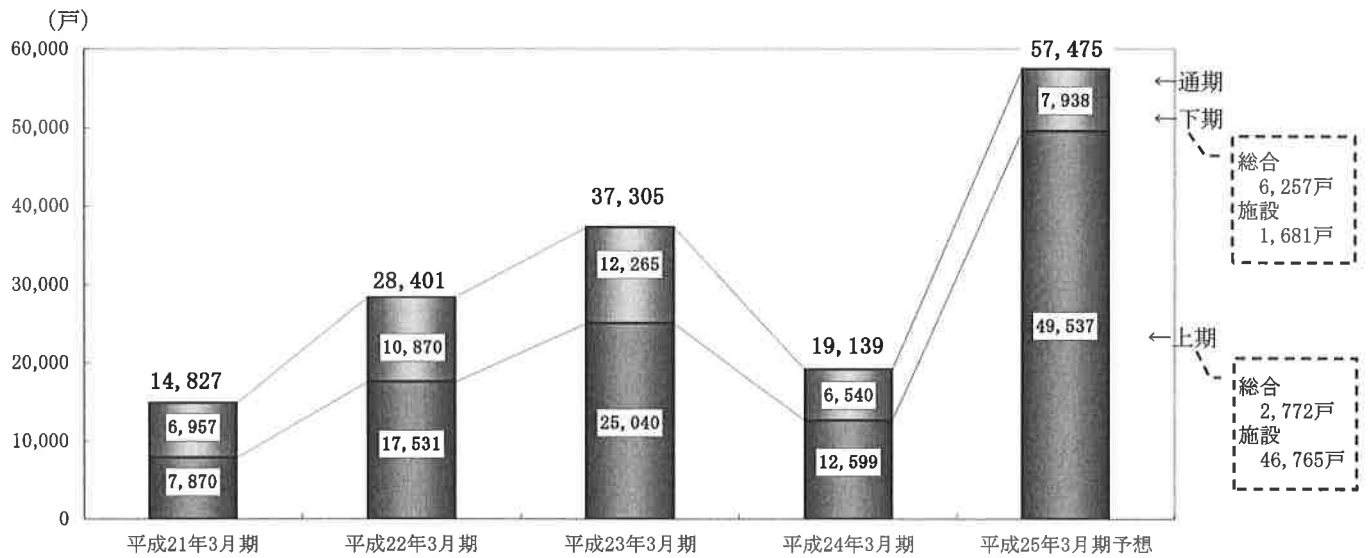


7. マンション管理 新規稼働戸数推移

(1) 総合・施設



(2) 上期・下期



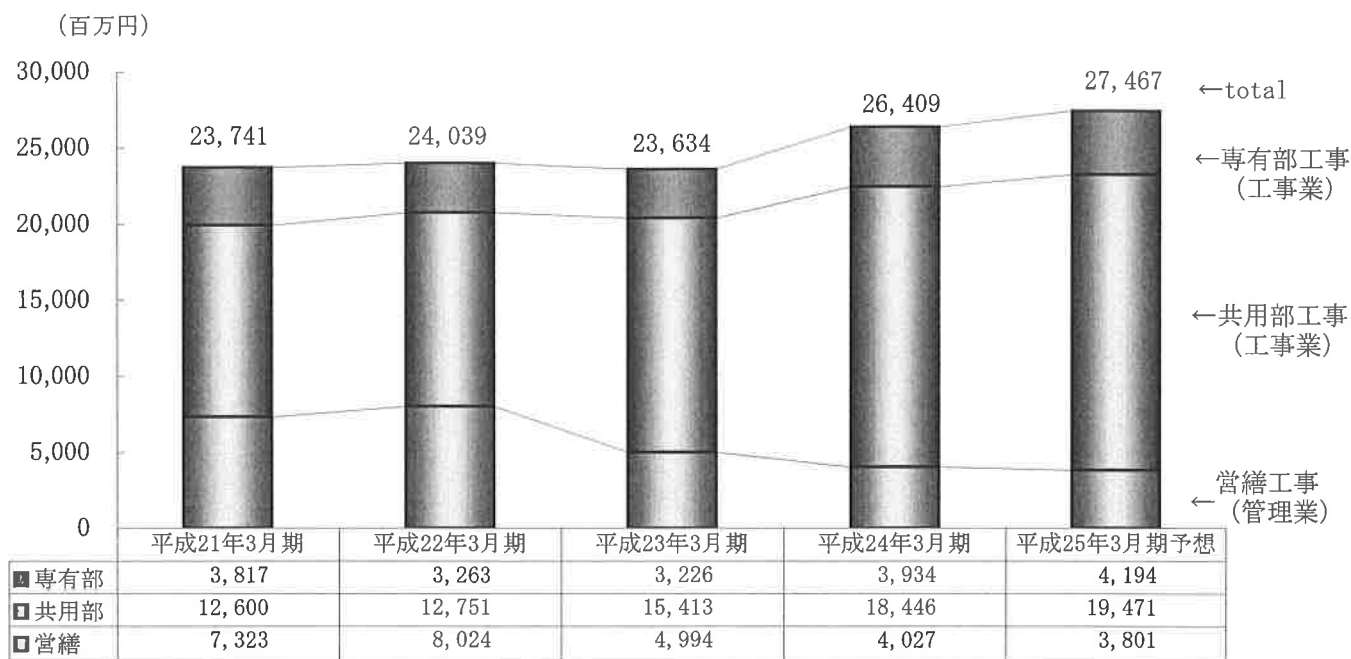
[参考]分譲マンション供給戸数推移

(単位：戸)

地域	年別	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年予想
全国		98,037	79,595	84,701	86,582	100,000
首都圏		43,733	36,376	44,535	44,499	53,000
近畿圏		22,744	19,784	21,716	20,219	22,000

出典：不動産経済研究所「マンション市場動向」より

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】。

1. 配当推移

決算期	1株当たり配当金(年間)
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	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)

2. 当社のポジション

(1) マンション管理会社 マンション総合管理戸数(単体)

戸数順位	会社名	平成23年度末 戸	平成22年度末 戸	平成21年度末 戸
1	日本ハウズイング(株)	375,412	364,364	353,171
2	(株)大京アステージ	356,377	352,690	346,313
3	(株)東急コミュニティー	295,789	292,626	287,869
4	(株)長谷工コミュニティー	231,297	221,135	214,228
5	三井不動産住宅サービス(株)	173,496	169,464	163,988

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24年5月25日号)より

(2) ビルメンテナンス会社 売上高・経常利益

売上順位	会社名	平成23年度		平成22年度		平成21年度	
		売上高 百万円	経常利益 百万円	売上高 百万円	経常利益 百万円	売上高 百万円	経常利益 百万円
1	イオンディライト(株)	219,797	13,784	170,905	12,089	140,299	9,912
2	(株)東急コミュニティー	118,857	8,161	113,232	7,453	112,081	5,998
3	日本管財(株)	74,228	4,248	73,428	3,735	72,522	3,740
4	日本ハウズイング(株)	62,150	3,593	58,533	3,340	58,483	2,901
5	太平ビルサービス(株)	55,868	2,235	56,960	2,160	57,210	

出典：株式会社日本ビル新聞社発行 日本ビル新聞(平成24年8月6日・20日合併号)より