

平成22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22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)ティエスコミュニティー
- ② 賃貸業 (株)ティエスコミュニティー、(株)TCフォーラム
- ③ その他業 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
 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22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	54,589	-	207	0.4	△1,905	△3.4
営 業 利 益	2,800	5.1	△10	△0.4	△132	△4.5
経 常 利 益	2,897	5.3	△23	△0.8	△70	△2.4
四 半 期 純 利 益	1,645	3.0	5	0.3	△40	△2.4

(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	利益率	金額	増減率	金額	利益率
		(%)		(%)		(%)		(ポイント)		(%)		(ポイント)
管 理 業	37,102	68.0	2,598	7.0	557	1.5	49	0.0	△395	△1.1	154	0.5
賃 貸 業	8,855	16.2	868	9.8	182	2.1	110	1.1	△282	△3.1	△243	△2.4
工 事 業	7,415	13.6	206	2.8	△823	△10.0	△204	△2.2	△969	△11.6	△68	△0.5
そ の 他	1,342	2.4	62	4.6	201	17.6	31	1.9	△251	△15.8	0	0.7
消去又は全社	△125	△0.2	△936	-	90	-	1	-	△6	-	25	-
合 計	54,589	100.0	2,800	5.1	207	0.4	△10	△0.1	△1,905	△3.4	△132	△0.1

(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)939百万円を含む。

3. 平成22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	114,991	-	5,197	4.7	△502	△0.4
営 業 利 益	7,000	6.1	675	10.7	-	-
経 常 利 益	7,043	6.1	587	9.1	-	-
当 期 純 利 益	4,033	3.5	306	8.2	-	-

【セグメント別内訳】

(百万円)

セグメント	修 正 予 算				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	構成比	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	75,747	65.8	5,455	7.2	2,247	3.1	177	0.0	125	0.2	280	0.4
賃 貸 業	18,145	15.8	2,298	12.7	774	4.5	491	2.3	△663	△3.5	△303	△1.1
工 事 業	17,933	15.6	1,027	5.7	1,329	8.0	110	0.2	△131	△0.7	△55	△0.3
そ の 他	3,442	3.0	186	5.4	785	29.5	65	0.8	180	5.5	72	1.9
消去又は全社	△278	△0.2	△1,968	-	61	-	△169	-	△13	-	5	-
合 計	114,991	100.0	7,000	6.1	5,197	4.7	675	0.3	△502	△0.4	-	-

(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)1,918百万円を含む。

4. 平成22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

期 別 科 目	当第2四半期連結会計期間末 (平成21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21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	22,598	35.8	22,446	35.5	152	0.7
現金及び預金	6,839		7,000		△ 160	
受取手形及び売掛金	4,588		5,279		△ 691	
販売用不動産	1,903		1,809		93	
商 品	2		2		0	
未成工事支出金	342		904		△ 562	
貯 蔵 品	204		207		△ 3	
短期貸付金	6,565		5,116		1,448	
そ の 他	2,214		2,167		47	
貸倒引当金	△ 60		△ 41		△ 18	
固 定 資 産	40,538	64.2	40,710	64.5	△ 171	△0.4
有 形 固 定 資 産	23,552	37.3	23,233	36.8	319	1.4
建物及び構築物	12,709		12,366		343	
減価償却累計額	△ 4,868		△ 4,599		△ 268	
建物及び構築物(純額)	7,841		7,767		74	
土 地	14,527		14,522		5	
そ の 他	4,040		3,698		342	
減価償却累計額	△ 2,857		△ 2,754		△ 103	
その他(純額)	1,182		943		238	
無 形 固 定 資 産	3,129	5.0	3,391	5.4	△ 261	△7.7
投資その他の資産	13,856	21.9	14,086	22.3	△ 229	△1.6
敷金及び保証金	6,312		6,422		△ 109	
そ の 他	7,543		7,668		△ 125	
貸倒引当金	-		△ 4		4	
資 産 合 計	63,137	100.0	63,156	100.0	△ 19	△0.0

(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21年9月30日現在)		連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21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	19,677	31.2	20,657	32.7	△ 979	△4.7
支払手形及び買掛金	3,539		4,295		△ 755	
短期借入金	1,216		1,242		△ 25	
未払法人税等	1,305		1,295		9	
賞与引当金	1,786		1,606		180	
役員賞与引当金	43		55		△ 11	
その他	11,785		12,161		△ 375	
固 定 負 債	14,032	22.2	14,353	22.7	△ 320	△2.2
長期借入金	570		1,054		△ 483	
退職給付引当金	6,790		6,565		224	
役員退職慰労引当金	-		1		△ 1	
長期預り敷金保証金	6,187		6,262		△ 74	
その他	484		469		14	
負 債 合 計	33,709	53.4	35,010	55.4	△ 1,300	△3.7
純 資 産 の 部						
株 主 資 本	29,146	46.2	28,019	44.4	1,127	4.0
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 剰 余 金	26,265	41.6	25,137	39.8	1,127	4.5
自 己 株 式	△ 0	△0.0	△ 0	△0.0	-	-
評 価 ・ 換 算 差 額 等	193	0.3	69	0.1	124	179.4
その他有価証券評価差額金	193	0.3	69	0.1	124	179.4
少 数 株 主 持 分	87	0.1	57	0.1	30	52.4
純 資 産 合 計	29,427	46.6	28,145	44.6	1,281	4.6
負 債 純 資 産 合 計	63,137	100.0	63,156	100.0	△ 19	△0.0

(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21年4月1日 至平成21年9月30日	前第2四半期連結累計期間 自平成20年4月1日 至平成20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	2,897	2,920
減価償却費	740	677
投資有価証券評価損益(△:益)	173	198
退職給付引当金の増減額(△:減少額)	224	27
役員退職慰労引当金の増減額(△:減少額)	△ 1	△ 209
賞与引当金の増減額(△:減少額)	180	△ 120
売上債権の増減額(△:増加額)	691	934
たな卸資産の増減額(△:増加額)	465	788
その他の流動資産の増減額(△:増加額)	△ 24	△ 772
差入保証金の増減額(△:増加額)	120	△ 125
仕入債務の増減額(△:減少額)	△ 757	△ 1,251
前受金の増減額(△:減少額)	△ 533	△ 178
預り金の増減額(△:減少額)	93	△ 194
その他の流動負債の増減額(△:減少額)	47	△ 139
預り敷金及び保証金の増減額(△:減少額)	△ 67	△ 275
その他の固定負債の増減額(△:減少額)	△ 86	185
その他	△ 20	△ 139
小 計	4,144	2,326
利息及び配当金の受取額	33	62
利息の支払額	△ 22	△ 25
法人税等の支払額	△ 1,237	△ 1,758
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,918	605
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の売却による収入	-	105
匿名組合出資金の払戻による収入	22	107
有形固定資産の取得による支出	△ 258	△ 1,264
無形固定資産の取得による支出	△ 174	△ 119
その他	3	86
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 407	△ 1,084
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	△ 663	△ 43
配当金の支払額	△ 518	△ 460
その他	△ 40	△ 15
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,222	△ 519
IV 現金及び現金同等物の増減額(△:減少額)	1,288	△ 998
V 現金及び現金同等物の期首残高	12,098	14,805
VI 現金及び現金同等物の四半期末残高	13,386	13,807

(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	H19/3期	H20/3期	H21/3期	H20第2四半期	H21第2四半期	H22/3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)	104,074 (1.0%)	106,386 (2.2%)	109,794 (3.2%)	54,381 (6.5%)	54,589 (0.4%)	114,991 (4.7%)
営業利益 (営業利益率)	5,790 (5.6%)	6,469 (6.1%)	6,324 (5.8%)	2,811 (5.2%)	2,800 (5.1%)	7,000 (6.1%)
経常利益 (経常利益率)	5,900 (5.7%)	6,624 (6.2%)	6,456 (5.9%)	2,920 (5.4%)	2,897 (5.3%)	7,043 (6.1%)
当期純利益 (当期純利益率)	3,187 (3.1%)	3,722 (3.5%)	3,726 (3.4%)	1,640 (3.0%)	1,645 (3.0%)	4,033 (3.5%)
	円	円	円	円	円	円
1株当たり当期純利益	221.34	258.51	258.79	113.91	114.28	280.10
	倍	倍	倍	倍	倍	倍
売上高連単倍率	1.04	1.05	1.05	1.05	1.06	1.06
当期純利益連単倍率	1.05	0.99	1.04	1.00	1.07	1.04
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
総資産額	59,104	62,389	63,156	60,521	63,137	67,592
純資産額	23,754	25,572	28,145	26,640	29,427	31,183
	%	%	%	%	%	%
自己資本比率	40.2	41.0	44.5	44.0	46.5	46.0
自己資本利益率	14.3	15.1	13.9	6.3	5.7	13.6
総資産経常利益率	10.4	10.9	10.3	4.8	4.6	10.8
	円	円	円	円	円	円
1株当たり純資産	1,649.63	1,775.90	1,950.60	1,850.01	2,037.51	2,159.24
	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	4,169	4,045	4,621	605	2,918	6,689
投資活動による キャッシュ・フロー	△1,019	△1,367	△5,502	△1,084	△407	△5,171
財務活動による キャッシュ・フロー	893	△1,034	△1,826	△519	△1,222	△1,104
現金及び現金同等物の 期末残高	13,163	14,805	12,098	13,807	13,386	12,511
時価ベースの 自己資本比率	86.0%	49.6%	35.1%	40.9%	46.6%	-
期末株価	3,530円	2,150円	1,538円	1,718円	2,045円	-
キャッシュフロー 対有利子負債比率(注)2	0.7年	0.7年	0.5年	-	-	0.3年
インタレスト・ カバレッジ・レシオ	70.4倍	68.4倍	81.1倍	-	-	167.8倍

(注) 1. 記載金額は、百万円未満を切り捨て表示。

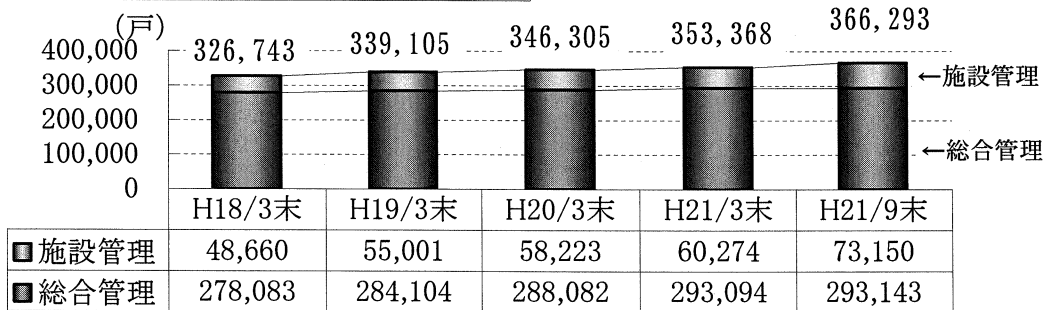
(注) 2. キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債/営業活動によるキャッシュ・フロー

6. 管理物件数ストック

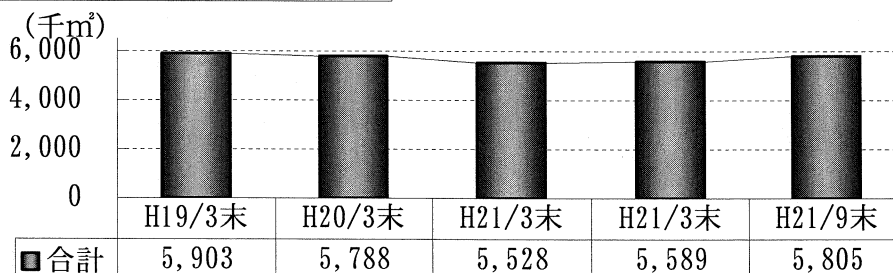
	H21/9月末現在		H21/3月末		増 減		【参考】 H21/3月期増減	H22/3月末予想	
	件数	戸数/面積	件数	戸数/面積	件数	戸数/面積		戸数/件数	通期増減
管 理	件	戸	件	戸	件	戸	戸	戸	戸
マンション	5,900	366,293	5,800	353,368	100	12,925	7,063	372,399	19,031
総合管理	4,538	293,143	4,528	293,094	10	49	5,012	298,200	5,106
施設管理	1,362	73,150	1,272	60,274	90	12,876	2,051	74,199	13,925
ビル/その他	1,139	千㎡ 5,805	1,107	千㎡ 5,589	32	千㎡ 216	件 61	件 1,150	件 43
賃 貸		戸		戸		戸	戸	戸	戸
マンション	624	13,009	584	11,569	40	1,440	263	13,494	1,925
借上	159	4,286	159	4,281	0	5	39	4,705	424
代理	427	8,348	388	6,914	39	1,434	194	8,414	1,500
社有	38	375	37	374	1	1	30	375	1
ビル	145	千㎡ 266	139	千㎡ 256	6	千㎡ 10	件 5	件 148	件 9
借上	60	83	60	82	0	1	3	61	1
代理	67	78	61	70	6	8	0	68	7
社有	18	104	18	104	0	0	2	19	1
プロパティーマネジメント		戸		戸		戸	戸	戸	戸
マンション	133	8,483	124	7,944	9	539	1,327	8,522	578
ビル/その他	102	千㎡ 748	100	千㎡ 714	2	千㎡ 34	件 9	件 101	件 1

※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

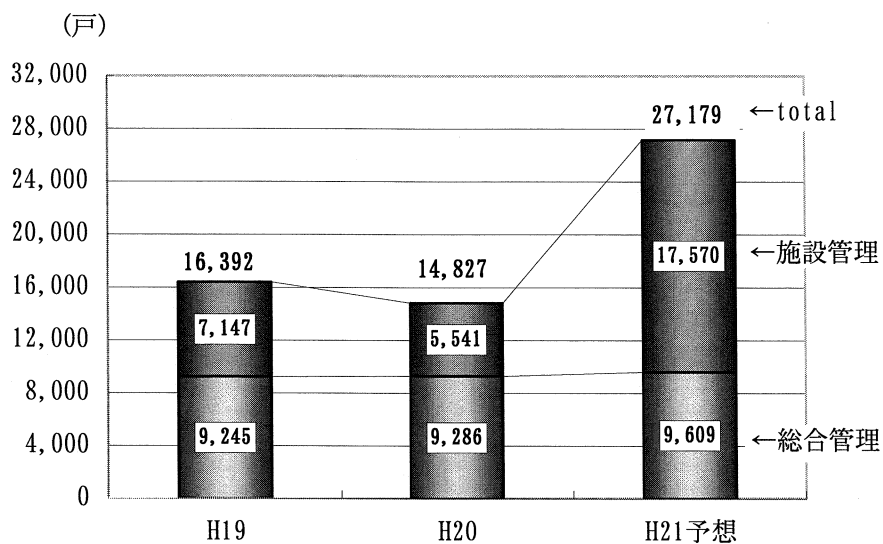


ビル/その他面積ストック推移

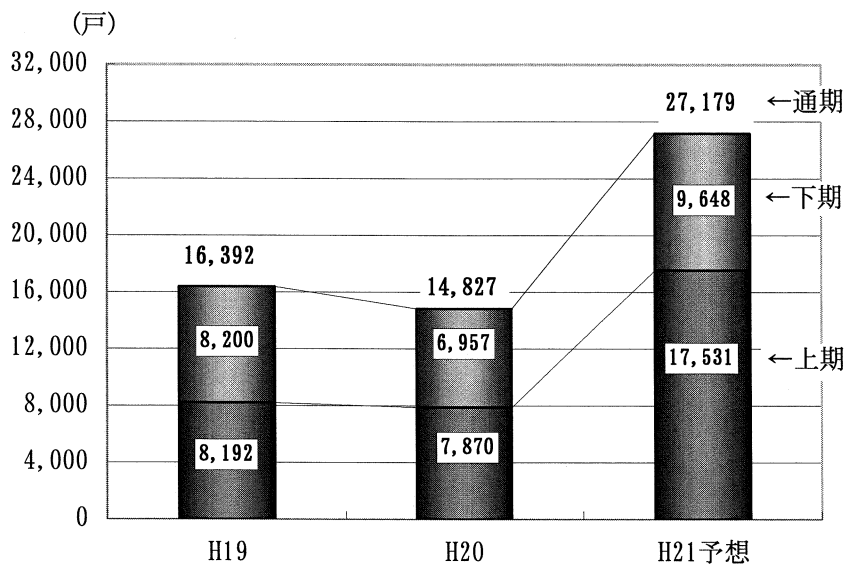


7. マンション管理 年度別新規稼働戸数【連結ベース】

(1) 総合・施設



(2) 上期・下期



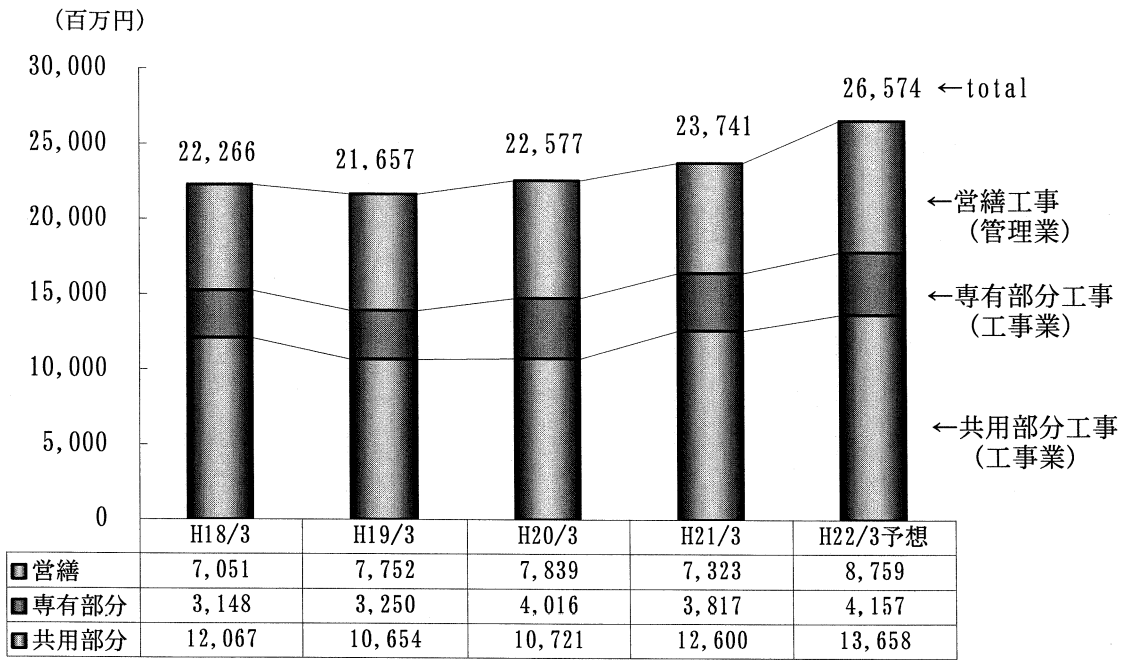
[参考]分譲マンション供給戸数推移

(単位：戸)

地域 \ 年別	H19	H20	H21 予想
全国	133,670	98,037	96,000
首都圏	61,021	43,733	35,000

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15年3月期	13円 (中間6円、期末7円)
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	H21/3月期	H20/3月期	H19/3月期
		期末戸数	期末戸数	期末戸数
1	大京アステージ(株)	340,643	336,085	331,607
2	日本ハウズイング(株)	340,467	328,411	312,261
3	(株)東急コミュニティー	284,052	278,884	274,906
4	(株)長谷工コミュニティー	205,346	192,845	181,276
5	三井不動産住宅サービスグループ	196,121	182,148	170,736

(出典) 週間住宅 (平成21年6月15号) : 週間住宅新聞社発行より

(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	H21/3月期		H20/3月期		H19/3月期	
		売上高	経常利益	売上高	経常利益	売上高	経常利益
		百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
1	イオンディライト(株)※	138,766	9,430	133,427	8,045	89,097	4,421
2	(株)東急コミュニティー	104,085	6,279	101,801	6,434	99,673	5,593
3	(株)共立メンテナンス	63,704	3,605	57,130	3,304	47,967	3,113
4	日本管財(株)	49,387	2,331	46,396	3,718	44,101	3,047
5	(株)ビケンテクノ	24,115	73	27,654	1,300	26,639	1,013

※イオンディライト(株)は、2月期決算。 株式公開会社を対象

(出典) 有価証券報告書より