

平成21年12月1日

平成22年3月期 第2四半期決算説明会

東京美装興業株式会社

東証二部 コード：9615

快適な環境の創造を通じて
快適な環境の創造を通じて
社会に貢献する

平成22年3月期 第2四半期決算説明会

- 平成22年3月期第2四半期 決算報告
- 今期の業績見通しについて
- 今期の課題への取り組み状況について
- 営業強化に向けた取り組み
 - ～ファシリティマネジメントにおける事例～
 - ～カーボンオフセット付緑地メンテナンスの取り組み～
- 参考資料及びデータ集

平成22年3月期 第2四半期決算報告

平成22年3月期 第2四半期の連結業績

(百万円, %)

	平成21年3月期 第2四半期	平成22年3月期 第2四半期	対前年増減額	対前年増減率	計画達成率
売上高	16,942	16,727	△ 215	△ 1.3	98.0
営業利益	115	95	△ 20	△ 17.7	46.8
経常利益	296	269	△ 27	△ 9.3	79.8
四半期純利益	135	145	10	7.8	100.7
1株当たり 四半期純利益	8円85銭	9円54銭			

【売上高】

- 大型商業施設や各種用途ビルなどの新規受注が堅調に推移。反面、入札の不調、顧客の経費削減意識の高まりによる解約や仕様減、臨時業務の不振が影響し前年同期比減収。

【営業利益】

- 販売費及び一般管理費の圧縮に努めるも、売上高の減少や受注単価の低迷、売上原価の上昇等の影響により前年同期比減益。

【経常利益】

- 生命保険配当金や中途解約金などの増加はあったものの、受取利息や受取配当金などの減少により営業外収益が減少し前年同期比減益。

【四半期純利益】

- 固定資産の売却に伴う特別損益の計上や税金費用の減少、法人税等調整額の影響により前年同期比増益。

セグメント別 連結業績

(百万円)

		平成21年3月期 第2四半期	平成22年3月期 第2四半期	対前年増減額	対前年増減率(%)
ビルメンテナンス事業	売上高	13,768	13,340	△ 428	△ 3.1
	営業利益	902	885	△ 17	△ 1.9
アウトソーシング事業	売上高	1,835	1,298	△ 536	△ 29.3
	営業利益	△ 1	△ 37	△ 36	—
建築エンジニアリング事業	売上高	526	1,288	762	144.7
	営業利益	△ 21	9	31	—
その他の事業	売上高	812	799	△ 12	△ 1.5
	営業利益	0	△ 26	△ 26	—

【売上高】

- ビルメンテナンス事業 : 設備、警備業務は大型商業施設や各種用途ビル等の新規受注により増加したが、清掃業務では新規物件の受注が堅調に推移した反面、全社的な解約や仕様変更等により全体として減収。
- アウトソーシング事業 : FM業務の企業の管財業務やコンサルタント業務等の受注、PM業務の商業施設を中心とした運営、リーシング、販促等の受注が順調に推移したが、前期末の大型受注案件の解約により減収。
- 建築エンジニアリング事業 : マンション工事の竣工や各種工事の受注の増加により増収。
- その他の事業 : 放射線防護資機材等の商品販売が寄与したが、原子力関連の業務縮小等により減収。

【営業利益】

- ビルメンテナンス事業 : 顧客の経費削減意識の高まりや設備投資の抑制による解約、仕様減による売上高の減少により減益。
- アウトソーシング事業 : 売上高の減少により減益。
- 建築エンジニアリング事業 : 売上高の増加により増益。
- その他の事業 : 受注業務の売上原価率の上昇の影響により減益。

東京美装興業(株)経営基本方針

◆社 是:

「ファミリー精神」

「低く座し、高く考える」



◇経営理念:

「快適な環境の創造を通じて、社会に貢献する」

□中長期的な経営戦略:

- ・多様化する顧客ニーズへの対応力の強化
- ・収益性確保のための体質強化
- ・多様化・高度化する事業を担う中核人材の育成の強化

今期の業績見通しについて

平成22年3月期 連結業績予想

(百万円, %)

	H21/3(実績)	H22/3(計画)	増減額	増減率
売上高	34,643	35,967	1,323	3.8
営業利益	460	901	440	95.6
経常利益	722	1,110	387	53.6
当期純利益	831	590	△ 241	△ 29.0
1株当たり 当期純利益	54円43銭	38円64銭		

1株当たり配当金		
中間期	期末	年間
10円00銭	10円00銭	20円00銭

今期課題への取り組み状況

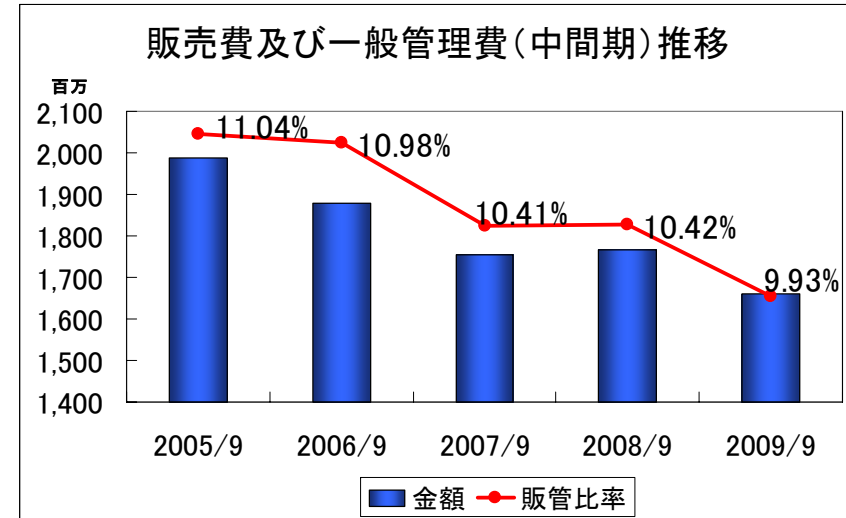
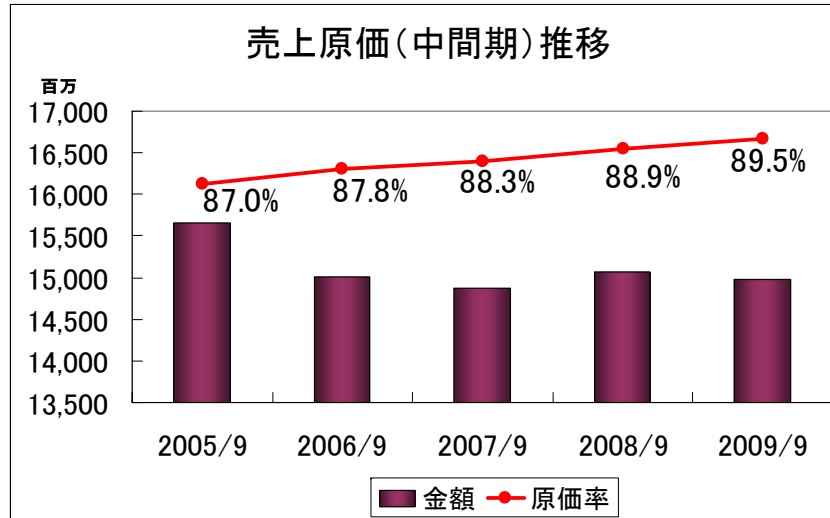
収益性改善に向けた今期の取り組み

今期改善すべき課題への取り組みとして以下の点に注力

1. コスト低減による収益性の改善
 - ① 売上原価の低減
 - ② 販売費及び一般管理費の低減

2. 営業体制の強化による新規売上獲得
 - ① 支店組織における営業機能強化
 - ② 本社営業組織の整備

原価および販管費削減への取り組み



<売上原価>

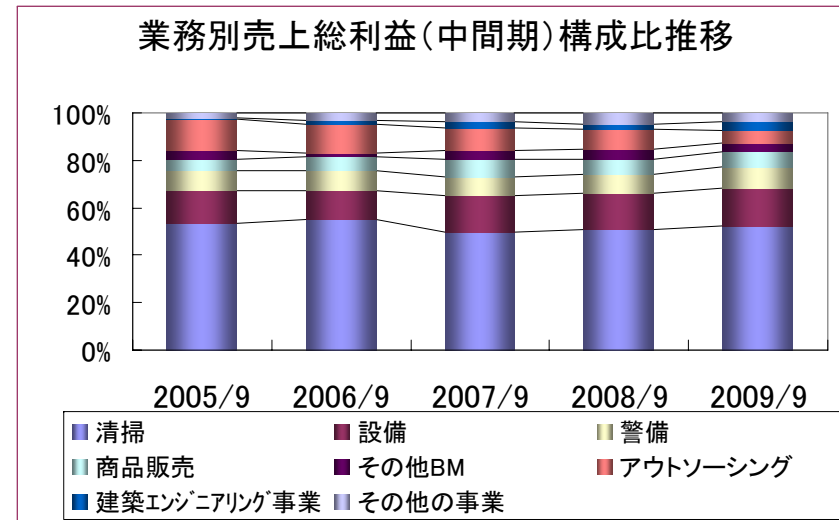
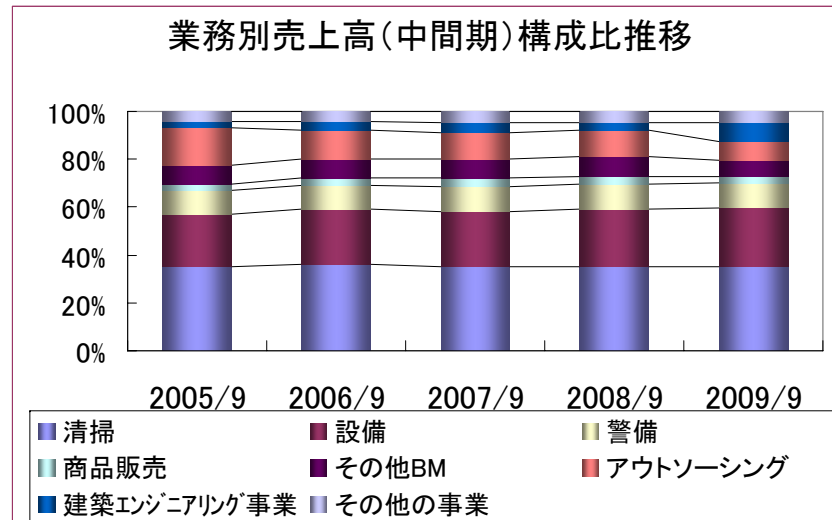
- ここ数年の上昇傾向は変わらず、第2四半期までに原価率は前年同期比0.6%増。
- 各拠点及び原価低減プロジェクトチーム(PT)の取り組みもあり、第3四半期以降は低減効果を見込む。

<販売費及び一般管理費>

- 第2四半期までに前期比104百万円(前年同期比5.9%減)を削減。
- 販管費削減PTの効果もあり通期で前期比192百万円(5.5%)削減の見通し。

⇒ 第3四半期以降も引き続きコスト低減への取り組みを強化

売上・利益セグメント構成比



- 清掃業務の売上構成比はほぼ横這いだが収益依存度は高まり、他の事業は前期比横這い・低下のものが多。
- 建築エンジニアリング事業は多少の変動はあるが徐々に売上が積み上げ、収益性も改善。アウトソーシング事業は前期末における大型案件の解消により売上・利益とも減。既存事業とのシナジーを狙う両事業とも十分な利益水準には到達していない。
- 第2四半期までに新規売上獲得は一定の成果を挙げるも、前期末における大型案件解消による売上減少を完全に埋めるには至らず。

⇒営業力の強化と広角化を引き続き推進

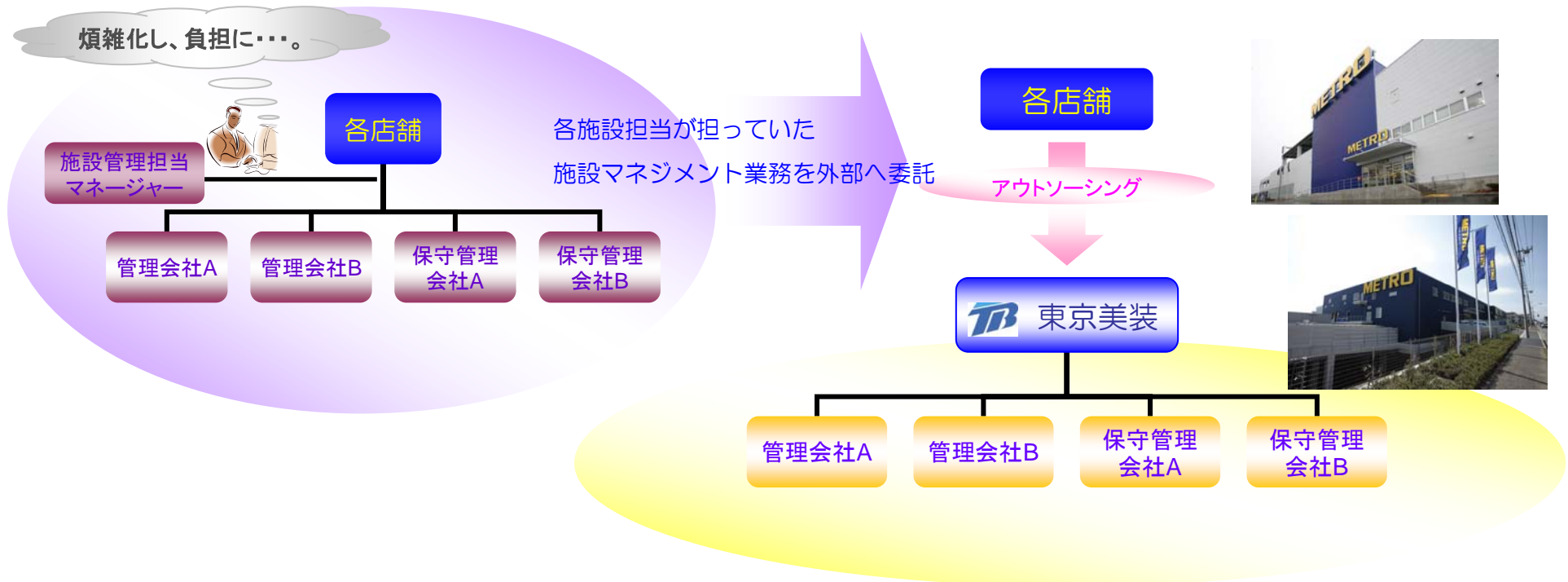
営業強化に向けた取り組み

～FMアウトソーシングサービスにおける事例～

～カーボンオフセット付緑地メンテナンスの取り組み～

FMアウトソーシングサービスの事例①

メトロキャッシュアンドキャリージャパン様



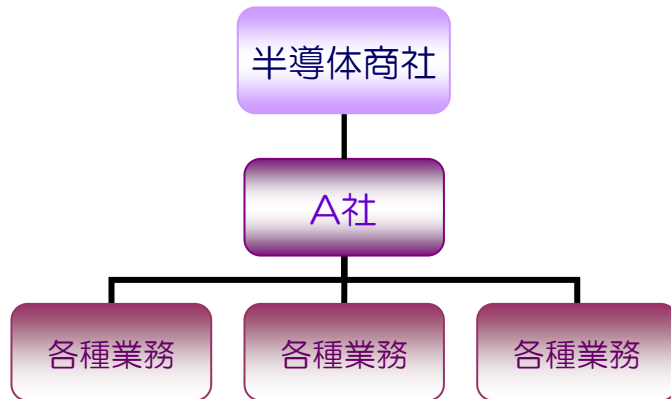
お客様は本来業務に特化することができ、業務効率が向上！

効果

- 施設運営管理業務の代行
 1. 建物維持保全業務全般
 - 1) 計画業務（予算・管理計画）
 - 2) 維持管理業者の管理
 - 3) 営繕工事のマネジメント

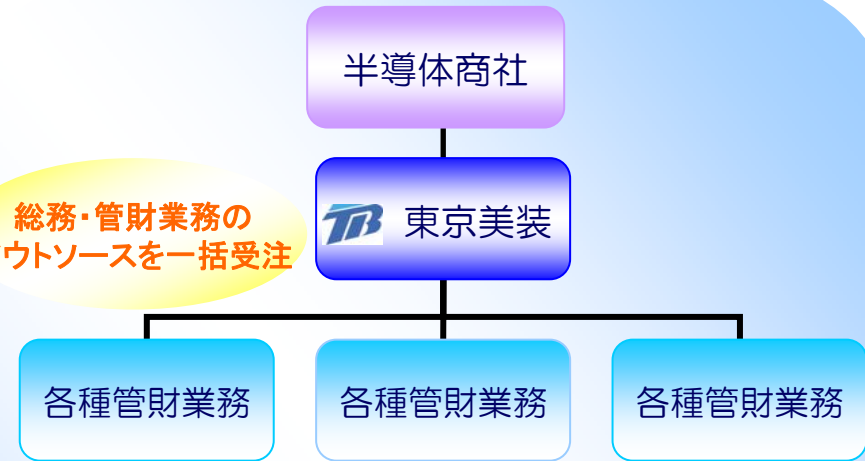
FMアウトソーシングサービスの事例②

某半導体商社様



- ・コスト削減
- ・品質向上
- ・スピードアップ

総務・管財業務の
アウトソースを一括受注



■施設運営管理業務の代行

1. 建物維持保全業務全般
 - 1) 保守保全、営繕のマネジメント
 - 2) 上記計画業務
 - 3) 維持管理業者の管理
2. 総務業務支援
 - 1) 業務支援サービス
 - 2) 生活支援サービス

- ・サービスの品質向上
- ・スピードが圧倒的に改善
- ・コスト削減が進行中



効果

カーボンオフセット付き緑地メンテナンスサービス

◇イメージ図

①移動車両

現場に向かう移動車両から発生するCO2（往復）を算定する

②作業車両

芝刈り機等、作業車両から発生するCO2を算定する

※①・②共に、環境への配慮等を提示
（参照：緑地メンテナンスレポート）

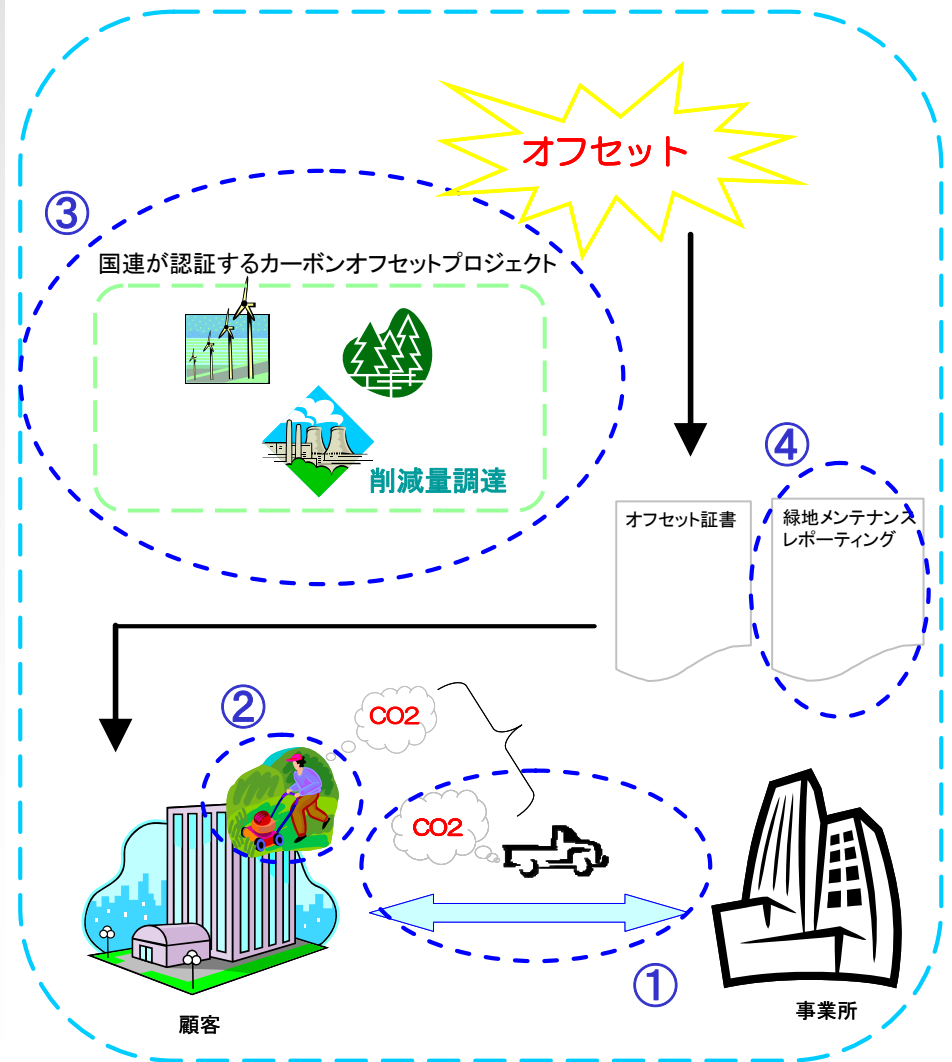
③国連が認証するカーボンオフセットプロジェクト 「ブラジル国 マットグロッソ州 水力発電プロジェクト」

移動車両・作業車両から発生したCO2を算定し、かかる量を国連が認証した二酸化炭素削減クレジット（CER）を用いて相殺する

④緑地メンテナンスレポート

現場に向かう移動車両から発生するCO2（往復）と作業時に発生するCO2を算出したものを提示。
（移動車両に関しては往復移動距離も提示）

移動車両、作業車両を使用した際に環境配慮行動を実行した事項を提示



参考資料及びデータ集

個別業績の概要 (参考)

(百万円, %)

◆個別実績	H20/9	H21/9	対前年増減額	対前年増減率
売上高	10,041	10,053	11	0.1
営業利益	△31	15	46	—
経常利益	321	276	△44	△14.0
当期純利益	244	208	△36	△14.6

(百万円, %)

◆個別業績予想	H21/3	H22/3	増減額	増減率
売上高	20,573	22,039	1,465	7.1
営業利益	111	474	362	324.7
経常利益	507	774	266	52.5
当期純利益	803	451	△ 352	△43.9
1株当たり当期純利益	52円64銭	29円53銭		

連結子会社実績

(百万円)

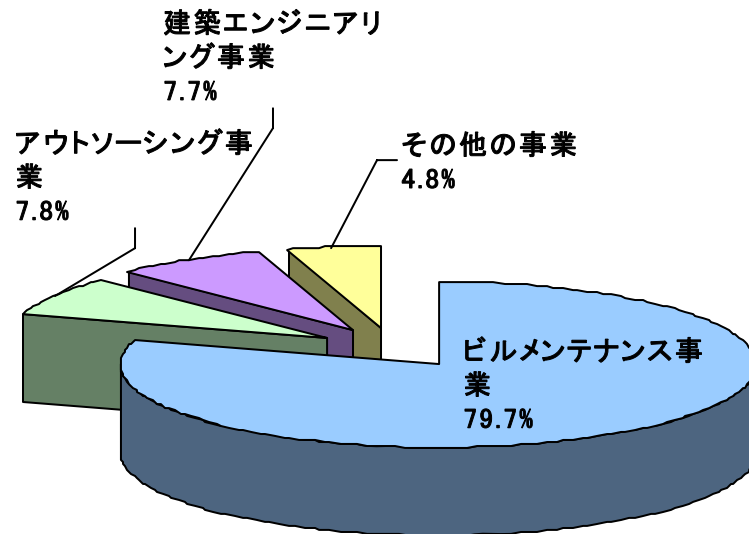
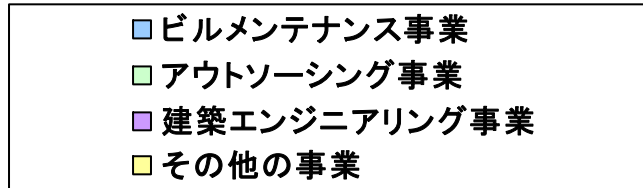
関係会社	所在地	業種		H20/9	H21/9
東京美装北海道(株)	北海道札幌市	ビルメンテナンス業	売上高	3,104	2,937
			営業利益	24	△25
東海美装興業(株)	静岡県浜松市	ビルメンテナンス業	売上高	734	723
			営業利益	48	44
東美商事(株)	東京都新宿区	環境測定機器、清掃資機材販売業 及び保険代理店業、人材派遣業	売上高	501	492
			営業利益	△4	△0
ゼネコン・サービス(株)	東京都新宿区	ビルメンテナンス業	売上高	467	448
			営業利益	40	28
(株)日本環境調査研究所	東京都新宿区	放射線管理測定分析業	売上高	1,064	1,125
			営業利益	26	8
日本科学警備保障(株)	東京都新宿区	警備業	売上高	877	834
			営業利益	△16	△0
北海道ビルサービス(株)	北海道札幌市	ビルメンテナンス業	売上高	761	748
			営業利益	34	28

セグメント別事業内容

区分	主要業務	主要な会社
ビルメンテナンス事業	建築物等の清掃管理業務 設備保守管理業務 警備業務 環境測定分析業務 その他建築物等の日常的な運営に係る各種サービス業務 関連用品の販売及びそれらの付帯業務	当社 東京美装北海道(株) 東海美装興業(株) ゼネコン・サービス(株) (株)日本環境調査研究所 日本科学警備保障(株) 北海道ビルサービス(株) 東美商事(株) オホーツク美装興業(株)
アウトソーシング事業	ファシリティマネジメント(FM)業務 プロパティマネジメント(PM)業務	当社 東京美装北海道(株)
建築エンジニアリング事業	建築工事、リニューアル工事 建物診断業務	当社 東京美装北海道(株) (株)日本環境調査研究所
その他の事業	放射線管理測定分析業務 業務用関連機器等の販売等	当社 (株)日本環境調査研究所

セグメント別売上構成比率 (H21/9)

(連結)

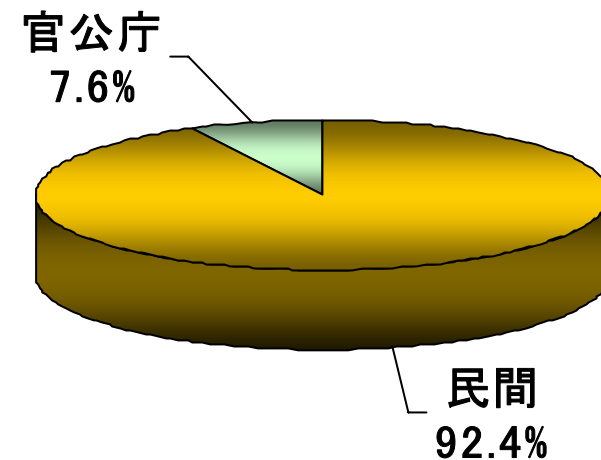
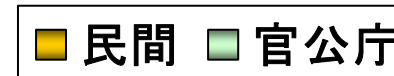


(前第2四半期)

ビルメンテナンス事業	81.3%
アウトソーシング事業	10.8%
建築エンジニアリング事業	3.1%
その他の事業	4.8%

官公庁および民間売上比率 (H21/9)

(連結)

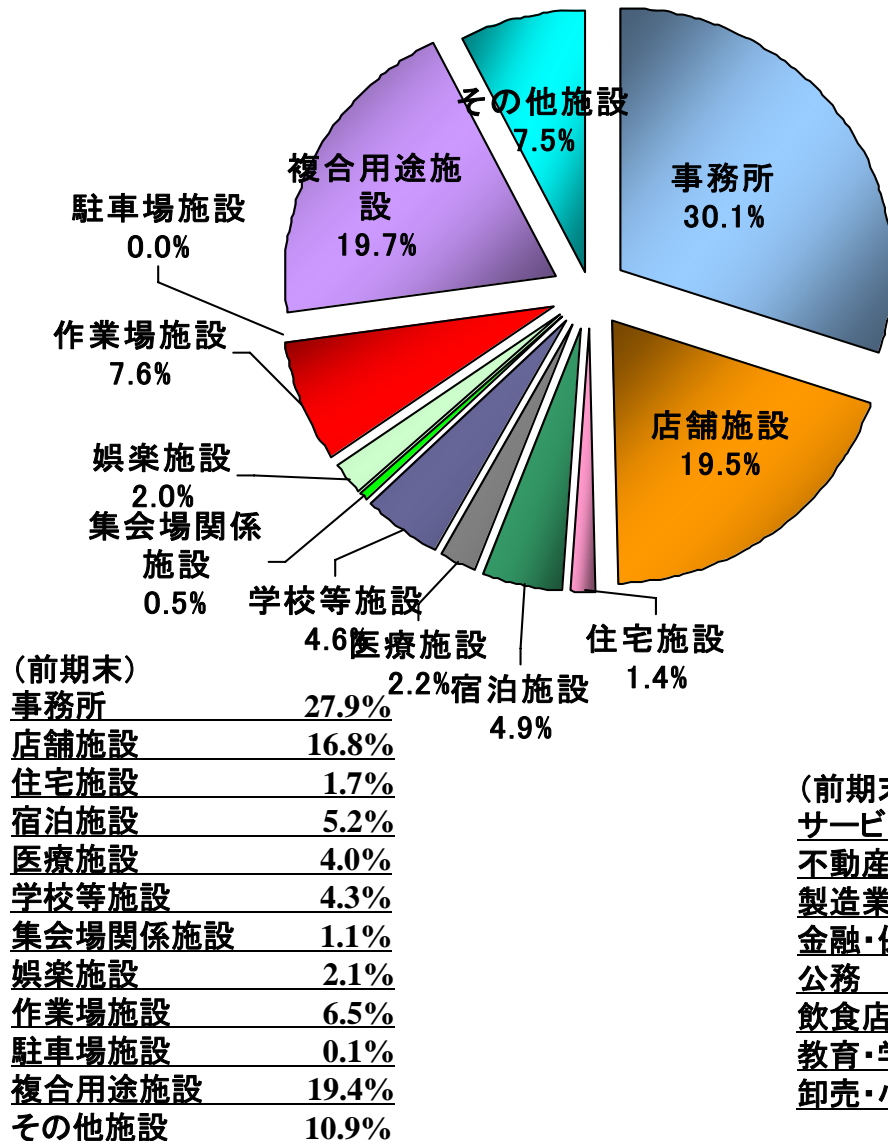


(前第2四半期)

官公庁	7.8%
民間	92.2%

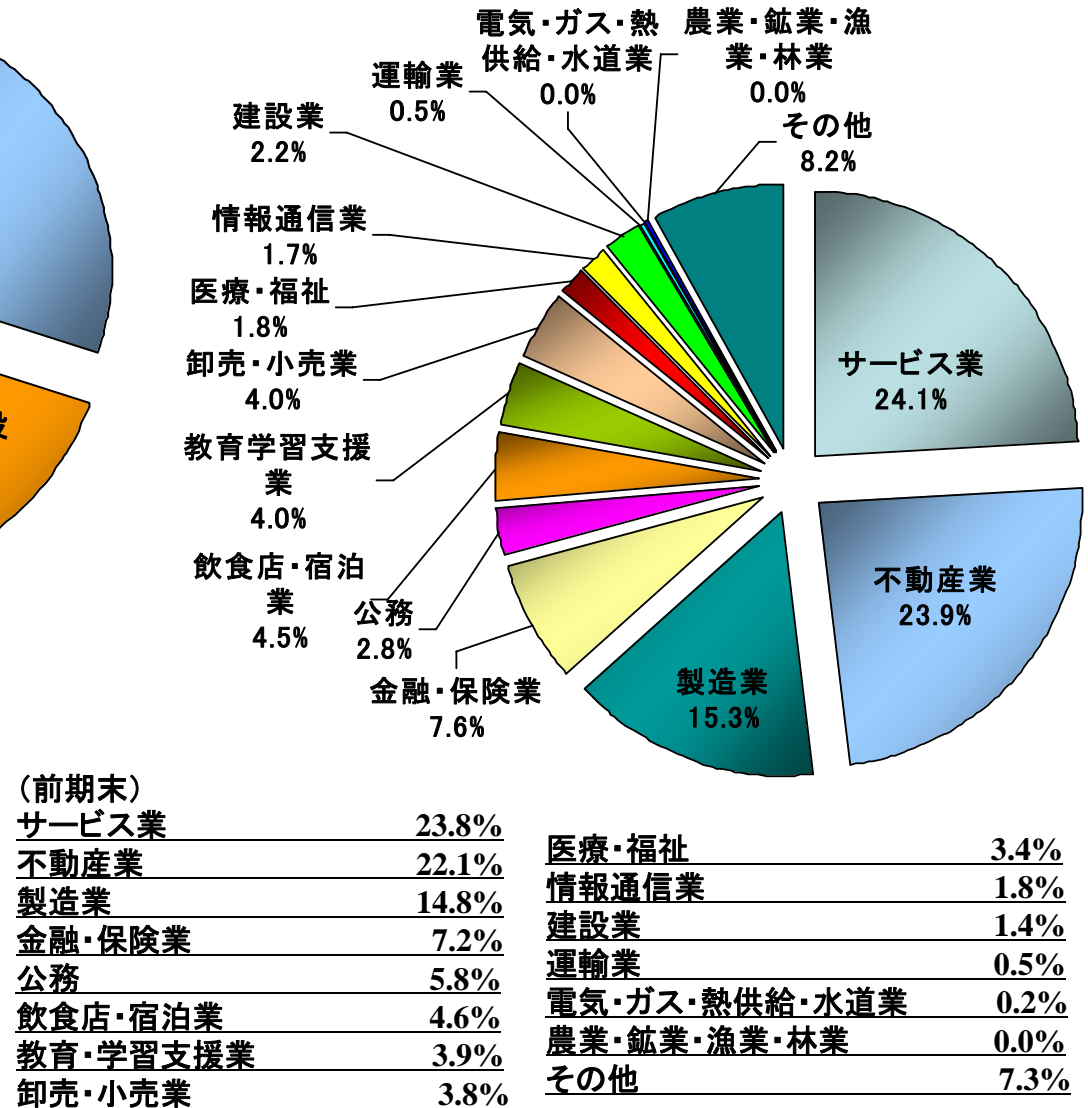
用途別売上実績

(個別) 平成21年3月31日現在



産業別売上実績

(個別) 平成21年3月31日現在



主要データ (EPS・ROA・ROE) の推移

◆ 1株当たり当期純利益 (EPS) (円)

	H17/3	H18/3	H19/3	H20/3	H21/3
連結	46.30	33.77	30.95	29.15	54.43
個別	28.70	21.48	14.38	20.74	52.64

◆ 総資本当期純利益率 (ROA) (%)

	H17/3	H18/3	H19/3	H20/3	H21/3
連結	3.2	2.3	2.0	1.9	3.5
個別	2.5	1.8	1.2	1.7	4.3

◆ 自己資本当期純利益率 (ROE) (%)

	H17/3	H18/3	H19/3	H20/3	H21/3
連結	4.4	3.1	2.7	2.6	5.1
個別	3.2	2.4	1.5	2.2	5.7

連結決算データの推移と予想

(百万円)

科目 \ 期別	H17. 3	H18. 3	H19. 3	H20. 3	H21. 3	H22. 3 (予想)
売上高	36,427	35,652	35,360	35,167	34,643	35,967
売上原価	31,405	31,016	30,826	31,043	30,679	31,766
売上総利益	5,022	4,636	4,533	4,124	3,963	4,201
販売費及び一般管理費	3,897	3,831	3,672	3,502	3,503	3,299
営業利益	1,124	804	861	621	460	901
営業外収益	336	288	325	272	289	227
営業外費用	28	28	12	10	26	18
経常利益	1,432	1,064	1,174	883	722	1,110
特別利益	98	77	39	46	1,368	-
特別損失	77	82	171	108	500	-
税金等調整前当期純利益	1,452	1,059	1,042	821	1,590	1,110
法人税、住民税及び事業税	765	475	604	312	816	510
法人税等調整額	△ 96	24	△ 48	51	△ 66	-
少数株主利益	44	20	14	11	9	9
当期純利益	739	540	472	445	831	590

* 平成22年3月期予想の法人税、住民税及び事業税には、法人税等調整額が含まれております。

 東京美装興業株式会社

編集者：東京美装興業株式会社 総務部広報課

所在地：〒163-1310東京都新宿区西新宿6-5-1
新宿アイランドタワー10F

問合せ：TEL:03-5322-2726

FAX:03-5322-2710

<http://www.tokyo-biso.co.jp/> 25