



平成25年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年5月10日

上場取引所 東

上場会社名 株式会社 東急コミュニティー

コード番号 4711 URL <http://www.tokyu-com.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 中村 元宣

問合せ先責任者 (役職名) 経理部長 (氏名) 河野 力

TEL 03-5717-1030

定時株主総会開催予定日 平成25年6月21日 配当支払開始予定日 平成25年6月24日

有価証券報告書提出予定日 平成25年6月21日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年3月期の連結業績(平成24年4月1日～平成25年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年3月期	121,570	2.3	8,891	10.9	8,915	9.2	5,215	21.1
24年3月期	118,857	5.0	8,014	8.0	8,161	9.5	4,305	10.4

(注) 包括利益 25年3月期 5,810百万円 (32.2%) 24年3月期 4,396百万円 (14.4%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
25年3月期	362.19	—	13.4	9.8	7.3
24年3月期	298.97	—	12.3	11.5	6.7

(参考) 持分法投資損益 25年3月期 70百万円 24年3月期 41百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年3月期	108,767	41,510	38.0	2,871.57
24年3月期	73,837	36,900	49.8	2,552.88

(参考) 自己資本 25年3月期 41,350百万円 24年3月期 36,761百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年3月期	4,594	△37,715	26,560	14,206
24年3月期	6,773	△3,070	△1,209	20,767

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
24年3月期	—	40.00	—	40.00	80.00	1,151	26.8	3.3
25年3月期	—	43.00	—	43.00	86.00	1,238	23.7	3.2
26年3月期(予想)	—	46.00	—	—	—	—	—	—

(注) 当社は、東急不動産(株)、東急リパブル(株)と平成25年10月1日(予定)をもって、共同株式移転により持株会社を設立する予定であります。持株会社の配当予想については、改めて発表する予定であります。

3. 平成26年3月期の連結業績予想(平成25年4月1日～平成26年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	73,000	23.0	4,510	10.1	4,470	7.0	2,330	△7.0	161.81
通期	154,100	26.8	10,900	22.6	10,600	18.9	5,600	7.4	388.89

(注) 当社は、東急不動産(株)、東急リパブル(株)と平成25年10月1日(予定)をもって、共同株式移転により持株会社を設立する予定であります。業績予想については、現在の当社組織を前提に算定しており、持株会社の業績予想については、改めて発表する予定であります。

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 有

新規 2社 (社名) ユナイテッドコミュニティーズ(株) 、除外 1社 (社名)
 コミュニティワン(株)

(注)詳細は、添付資料7ページ「2. 企業集団の状況」をご覧ください。

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
 ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 ③ 会計上の見積りの変更 : 有
 ④ 修正再表示 : 無

(注)詳細は、添付資料18ページ「4. 連結財務諸表(7)会計方針の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	25年3月期	14,400,000 株	24年3月期	14,400,000 株
② 期末自己株式数	25年3月期	118 株	24年3月期	118 株
③ 期中平均株式数	25年3月期	14,399,882 株	24年3月期	14,399,889 株

(参考)個別業績の概要

平成25年3月期の個別業績(平成24年4月1日～平成25年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年3月期	113,378	1.7	8,143	7.4	9,037	16.9	5,668	39.0
24年3月期	111,450	4.2	7,579	7.4	7,730	8.5	4,078	11.0

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
25年3月期	393.67	—
24年3月期	283.21	—

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%	円 銭		
25年3月期	99,854		39,553		39.6	2,746.79		
24年3月期	69,969		34,512		49.3	2,396.74		

(参考) 自己資本 25年3月期 39,553百万円 24年3月期 34,512百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、連結財務諸表に対する監査手続が実施中です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料4ページ「1. 経営成績・財政状態に関する分析(1)経営成績に関する分析(次期の見通し)」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	5
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
(4) 事業等のリスク	6
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	9
(1) 会社の経営の基本方針	9
(2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標	9
(3) 会社の対処すべき課題	9
4. 連結財務諸表	10
(1) 連結貸借対照表	10
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	12
連結損益計算書	12
連結包括利益計算書	13
(3) 連結株主資本等変動計算書	14
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	16
(5) 継続企業の前提に関する注記	17
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	17
(7) 会計方針の変更	19
(8) 連結財務諸表に関する注記事項	19
(企業結合等関係)	19
(セグメント情報等)	21
(1株当たり情報)	24
(重要な後発事象)	25
5. 参考資料	27
(1) 事業別売上高明細表	27
(2) 新規稼働管理・賃貸物件数及び戸数	27
(3) 管理・賃貸物件数及び戸数	28
6. 個別財務諸表	29
(1) 貸借対照表	29
(2) 損益計算書	32
(3) 株主資本等変動計算書	33

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

(当期の経営成績)

(百万円)

	当 期	前 期	比 較	増 減 率
売 上 高	121,570	118,857	2,712	2.3%
営 業 利 益	8,891	8,014	877	10.9%
経 常 利 益	8,915	8,161	753	9.2%
当 期 純 利 益	5,215	4,305	910	21.1%

当連結会計年度の我が国経済は、海外経済の減速等を背景とした輸出の減少などの影響による停滞も見られましたが、復興関連需要や昨年末以降の円高修正などから、景気は回復基調で推移いたしました。

このような状況のもと、当社グループは、お客様満足度の向上を最優先課題としてお客様のニーズに即した商品や工事のご提案、業務執行に注力するとともに、コンプライアンスの強化、業務品質向上に向けた社内チェック機能強化等を継続的に推進し、お客様満足度の更なる向上に取り組んでまいりました。

また、当社は今後の更なる事業拡大とサービス品質・サービスメニュー展開・ソリューション能力の強化を目的とし、M&Aを成長戦略のひとつの柱と位置付けておりますが、その取り組みの成果として、平成25年2月28日、ユナイテッドコミュニティーズ㈱の全株式を取得し、子会社化いたしました。これにより、当社グループのマンション総合管理受託戸数は、46万戸となりました。なお、みなし取得日を当連結会計年度末日としているため、当連結会計年度は貸借対照表のみ連結しております。

当連結会計年度は、売上高は1,215億70百万円（前期比2.3%増）、営業利益は88億91百万円（前期比10.9%増）、経常利益は89億15百万円（前期比9.2%増）、当期純利益は52億15百万円（前期比21.1%増）となりました。

〈セグメント別の状況〉

売上高

(百万円)

営業利益

(百万円)

	当 期	前 期	比 較	増減率		当 期	前 期	比 較	増減率
管 理 業	76,579	74,814	1,765	2.4%	管 理 業	6,660	6,474	186	2.9%
賃 貸 業	18,644	17,752	892	5.0%	賃 貸 業	2,565	2,094	470	22.5%
工 事 業	23,393	22,656	737	3.3%	工 事 業	1,365	1,199	166	13.8%
そ の 他	3,237	3,987	△750	△18.8%	そ の 他	382	259	122	47.3%
消 去	△284	△353	68	—	消去又は全社	△2,082	△2,013	△68	—
合 計	121,570	118,857	2,712	2.3%	合 計	8,891	8,014	877	10.9%

①管理業

管理業におきましては、お客様のニーズが多様化、高度化し、業務品質が重視される一方、依然としてお客様のコスト意識は強く、引き続き厳しい価格競争が続いております。

マンション管理におきましては、お客様満足度の向上を目指し、各種取り組みを行ってまいりました。具体的には、管理組合理事長様を対象としたアンケートに基づく迅速な改善対応や、防災対策強化として各マンションの特性を踏まえた地震対策マニュアルを整備し、P D C Aサイクルを取り入れた震災対策支援サービスのご提案を推進してまいりました。また、専有部サービス「家族力・プラス」の管理組合一括提案の結果、約4万人の皆様にご利用いただいております。

ビル管理におきましては、首都圏・関西圏で大型事務所ビル・商業施設・教育施設などの管理業務を開始いたしました。業務品質向上と価格競争力の強化に取り組み、また顧客ニーズに合わせた管理商品のご提案などを行うことで既存契約の継続に注力するとともに、P F I事業を含め大型プロジェクトの新規物件の受注に積極的に取り組みました。

その結果、売上高は当期及び前期の新規受注等によるストック拡大により765億79百万円（前期比2.4%増）、営業利益は66億60百万円（前期比2.9%増）となりました。

②賃貸業

賃貸業におきましては、一部の物件では賃料の上昇が見られ、また、成約状況は一定の水準を維持したものの、全般としては賃料の下落傾向が続く等厳しい事業環境で推移しております。

このような状況のもと、テナントの満足度を高める運営を強化するとともに、物件特性及びマーケット環境を的確に捉えた戦略的な営業活動を展開し、稼働率の向上・維持に取り組みました。

また、㈱T Cフォーラムが展開する貸会議室などのフォーラム事業では、当期に「A P大阪駅前梅田1丁目」を新規に出店し、全国11店舗体制となりました。会議・研修・セミナー・パーティーなど、お客様のご要望に沿ったお部屋のご提供により、ご好評をいただいております。

その結果、売上高は当期及び前期の新規物件による増収などにより186億44百万円（前期比5.0%増）、営業利益は25億65百万円（前期比22.5%増）となりました。

③工事業

工事業におきましては、マンション共用部工事を中心に収益力強化を図るとともに、品質と安全管理への更なる取り組み強化、工事営業の進捗管理や蓄積データ分析などシステム整備を進めております。

これらの強化・整備により、お客様に対し合理的かつ経済的な予防保全に着眼した改修提案に加え、共用部・専有部一体となった工事提案などを推進してきたほか、施工品質に対するお客様満足度向上のため、顧客評価の収集、改善反映に取り組むなど受注の拡大に努めてまいりました。

その結果、売上高はマンション等の共用部工事の増収などにより233億93百万円（前期比3.3%増）、営業利益は13億65百万円（前期比13.8%増）となりました。

④その他

その他の事業におきましては、マンション生活関連サービスとしての不動産流通業、損害保険代理業、ビルテナントに対するオフィス関連サービス業、ホテルタイプの地域コミュニティー施設の運營業務、エネルギーサービス事業、リノベーション事業など周辺事業の強化に努めてまいりました。

また、当期は不動産流通業・リノベーション事業の物件紹介サイト「R e n o T o C o（リ・ノ・ト・コ）」を開設し、一層の販売強化に取り組んでおります。

その結果、売上高は32億37百万円（前期比18.8%減）となりましたが、エネルギーサービス事業の機器販売収益などにより、営業利益は3億82百万円（前期比47.3%増）となりました。

〈次期の見通し〉

今後の見通しにつきましては、我が国経済は輸出環境の改善や経済対策、金融政策などにより内需が底堅く推移することで回復に向かうことが期待されるものの、海外景気の下振れ等のリスク要因が存在しており、楽観は許されない状況が続くものと予想されます。

このような状況のもと、当社グループは、中期3ヵ年経営計画の最終年度として、基本方針である「“お客さまから選ばれ続けるために”お客様のニーズや社会の要請に応えられる商品・サービスをタイムリーに、かつ品質に見合う価格で提供できる企業へと進化する。」ことを目指し、引き続き各重点課題に取り組んでまいります。

具体的には、業務品質向上、コンプライアンスの強化、お客様とのコミュニケーション強化を図るとともに、リフォーム等の周辺事業拡大等によりお客様のニーズに即したサービスのご提供に努めてまいります。さらに、将来的に実施が見込まれる消費税の増税に備え、物件ごとの特性に合わせてお客様のメリットとなるご提案を推進いたします。

また、ユナイテッドコミュニティーズ㈱の子会社化により、①管理ストックを活かした管理会社の新たなプラットフォームの形成、②複数ブランド戦略による成長力の強化、③業界トップクラスのストック数によるブランド力向上の実現を目指してまいりますと存じます。

これらの課題に一丸となって取り組みを進めグループシナジーの追求を図るとともに、東急不動産グループ各社との連携による企業価値の向上に注力し、各業においてナンバーワンを目指し邁進してまいります。

〈平成26年3月期業績予想〉

(百万円)

	予 想	当 期	比 較	増 減 率
売 上 高	154,100	121,570	32,529	26.8%
営 業 利 益	10,900	8,891	2,008	22.6%
経 常 利 益	10,600	8,915	1,684	18.9%
当 期 純 利 益	5,600	5,215	384	7.4%

〈セグメント別の状況〉

売上高

(百万円)

営業利益

(百万円)

	予 想	当 期	比 較	増減率		予 想	当 期	比 較	増減率
管 理 業	95,568	76,579	18,988	24.8%	管 理 業	7,446	6,660	785	11.8%
賃 貸 業	19,805	18,644	1,160	6.2%	賃 貸 業	2,619	2,565	54	2.1%
工 事 業	35,099	23,393	11,706	50.0%	工 事 業	2,173	1,365	808	59.2%
そ の 他	3,929	3,237	691	21.4%	そ の 他	537	382	155	40.8%
消 去	△302	△284	△17	—	消去又は全社	△1,878	△2,082	204	—
合 計	154,100	121,570	32,529	26.8%	合 計	10,900	8,891	2,008	22.6%

(注)上記の業績予想につきましては、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

(2) 財政状態に関する分析

(資産、負債及び純資産の状況)

(百万円)

	当 期	前 期	比 較
総 資 産	108,767	73,837	34,929
純 資 産	41,510	36,900	4,610
自 己 資 本 比 率	38.0%	49.8%	△11.8ポイント
1 株 当 たり 純 資 産	2,871.57円	2,552.88円	318.69円

当連結会計年度末における総資産は、1,087億67百万円となり、前連結会計年度末に比べて349億29百万円増加いたしました。

流動資産は、285億21百万円となり、前連結会計年度末に比べて39億21百万円減少いたしました。主な要因は、現金及び現金同等物の減少65億61百万円によるものであります。

固定資産は、802億45百万円となり、前連結会計年度末に比べて388億50百万円増加いたしました。主な要因は、ユニテッドコミュニティーズ㈱の買収に伴うのれんの増加372億37百万円によるものであります。

負債は672億56百万円となり、前連結会計年度末に比べ303億19百万円増加いたしました。主な要因は、ユニテッドコミュニティーズ㈱の買収に伴う借入金の増加280億円によるものであります。

純資産は415億10百万円で、前連結会計年度末に比べて46億10百万円増加いたしました。主な要因は、当期純利益の計上等に伴う利益剰余金の増加40億20百万円によるものであります。

この結果、自己資本比率は38.0%となり、前期比11.8ポイント減少いたしました。

(キャッシュ・フローの状況)

(百万円)

	当 期	前 期	比 較
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,594	6,773	△2,179
投資活動によるキャッシュ・フロー	△37,715	△3,070	△34,645
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,560	△1,209	27,770
現金及び現金同等物の増減額	△6,561	2,494	△9,055
現金及び現金同等物の期末残高	14,206	20,767	△6,561

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末より65億61百万円減少し、142億6百万円となりました。

①営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動の結果獲得した資金は45億94百万円（前期は67億73百万円の獲得）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益84億78百万円、減価償却費9億75百万円や、法人税等の支払額44億95百万円によるものであります。

②投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動の結果使用した資金は377億15百万円（前期は30億70百万円の使用）となりました。これは主に、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出358億27百万円や、有形固定資産の取得による支出18億70百万円によるものであります。

③財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動による資金の増加は265億60百万円（前期は12億9百万円の減少）となりました。これは主に、長期借入れによる収入278億95百万円によるものであります。

(キャッシュ・フロー関連指標の推移)

当社グループのキャッシュ・フロー指標のトレンドは下記のとおりであります。

	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	平成25年3月期
自己資本比率 (%)	44.5	45.2	48.7	49.8	38.0
時価ベースの自己資本比率 (%)	35.1	46.5	49.6	50.9	56.1
キャッシュ・フロー 対有利子負債比率 (年)	0.5	0.2	0.3	0.2	6.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	81.1	193.1	232.4	410.8	149.1

自己資本比率 : 自己資本/総資産

時価ベースの自己資本比率 : 株式時価総額/総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率 : 有利子負債/キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ : キャッシュ・フロー/利払い

(注1)各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

(注2)株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数(自己株式控除後)により算出しております。

(注3)キャッシュ・フローは連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。

また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の支払利息の額を使用しております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、安定的な経営基盤の確保と株主に対して長期的に企業価値を高めることに努めており、利益配分については、中長期的な再投資のための内部資金の確保を考慮しつつ、利益水準及び配当性向等を総合的に勘案し検討することとしております。

内部資金につきましては、事業・利益の拡大への相乗的効果を狙いとし、企業価値の最大化に向けた経営戦略の実現のために活用してまいります。

上記方針に基づき、当期の年間配当金は1株当たり86円(中間配当金43円、期末配当金43円)を予定しております。

また、次期の配当につきましては、中間配当金を1株当たり46円とさせていただきます。

なお、持株会社の配当予想については、改めて発表する予定であります。

(4) 事業等のリスク

当社は、平成25年6月21日(当社)、平成25年6月26日(東急不動産㈱)及び平成25年6月24日(東急リバブル㈱)開催予定の各社の定時株主総会における承認を前提に、平成25年10月1日(予定)をもって、東急不動産㈱及び東急リバブル㈱と共同株式移転による持株会社設立を予定しております。しかしながら、共同株式移転に係る手続きは、本決算短信提出日現在において終了しておらず、何らかの事情により共同株式移転に係る手続きが予定した通りに進行しなかった場合には、東急不動産㈱及び東急リバブル㈱との経営統合の実現に支障をきたす可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び連結子会社12社、関連会社12社（内、持分法適用会社1社）で構成され、マンション・ビル等建物・施設の管理運営、賃貸用マンション・ビル等の賃貸運営、建物・設備の改修工事、マンション居住者及びビルテナントへの関連サービスの提供等の事業を営んでおります。

当社の親会社は東急不動産㈱であり、東急不動産㈱の企業集団は分譲業、請負工事業、小売業、賃貸業、管理受託業、運営業、仲介業、その他業を主な事業内容としております。

当社グループの事業内容と当社及び子会社の当該事業の位置づけは次のとおりで、事業区分は事業の種類別セグメントと同一であります。

区 分	主 要 業 務	主 要 な 会 社
管 理 業	マンション、ビル等建物・施設の事務管理、設備管理、清掃、保安警備、フロントサービスその他総合的な管理運営業務	当社 ユナイテッドコミュニティーズ㈱（※1） コミュニティワン㈱（※2） ㈱マリモコミュニティ（※2） ㈱陽光ビルシステム（※2） 東急ビルメンテナンス㈱ 関西東急ビルメンテナンス㈱ ㈱湘南コミュニティー ㈱ティエスココミュニティー 第一ビルサービス㈱
賃 貸 業	マンション、ビル等建物・施設の賃貸運営業務	当社 コミュニティワン㈱（※2） ㈱ティエスココミュニティー ㈱TCフォーラム 神大病院パーキングサービス㈱
工 事 業	マンション、ビル共用部分の建物・設備改修工事、マンション専有部分のリフォーム工事、オフィス内の改装工事の請負業務	当社 コミュニティワン㈱（※2）
そ の 他	不動産の売買・賃貸の仲介、不動産の販売、オフィス関連サービス、ホテルタイプの地域コミュニティー施設の運営業務、エネルギーサービス事業、損害保険代理店業	当社 コミュニティワン㈱（※2） 用賀熱供給㈱

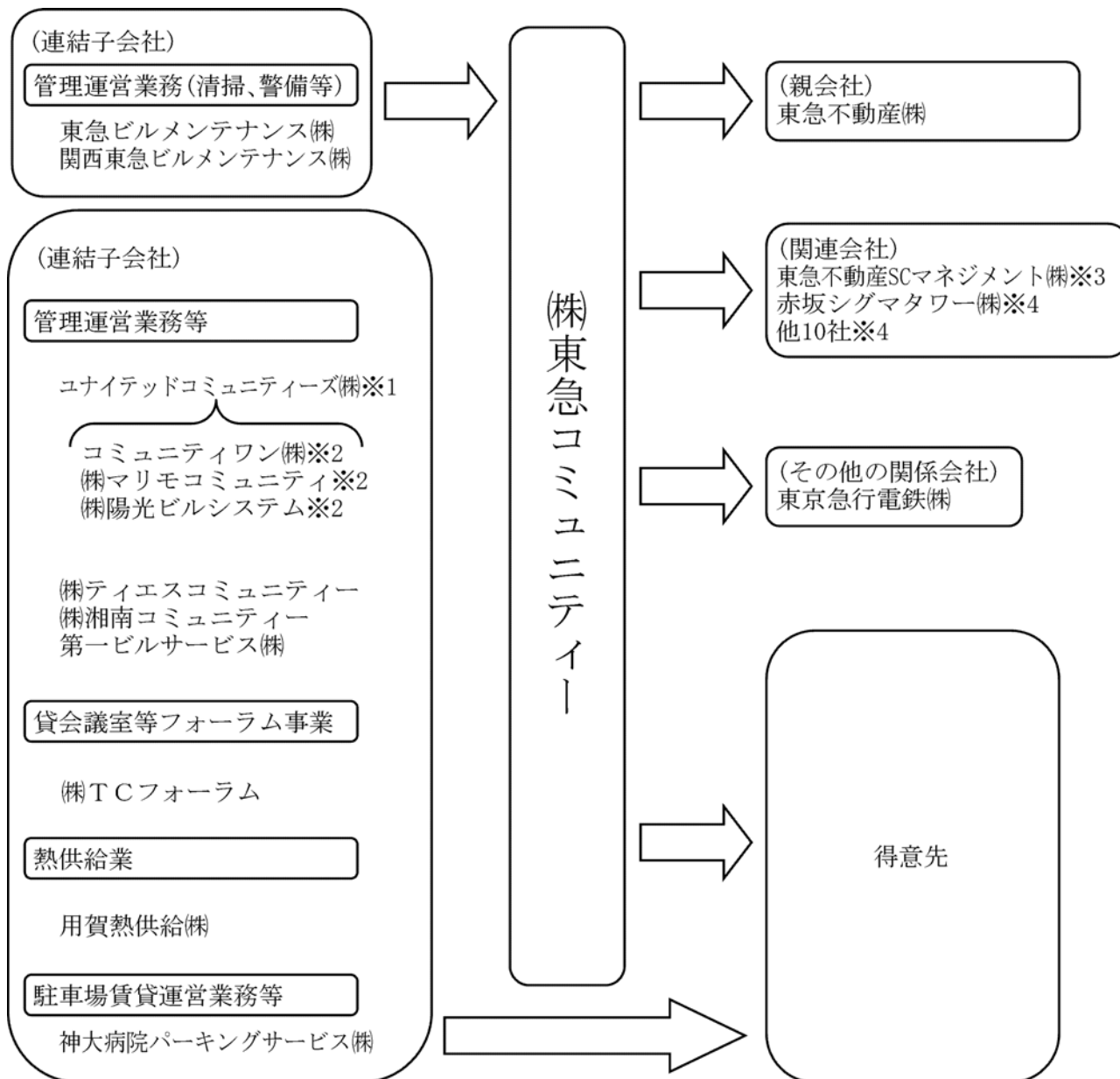
なお、当社は親会社である東急不動産㈱及びその他の関係会社である東京急行電鉄㈱よりマンション・ビル等建物・施設の管理運営業務等を受託しております。

※1. 当社は、平成25年2月28日付けをもって、ユナイテッドコミュニティーズ㈱の株式を取得しました。

これに伴い、同社及び同社の連結子会社は当社の連結子会社となりました。

※2. ユナイテッドコミュニティーズ㈱の連結子会社

当社グループの状況についての事業系統図は次のとおりであります。



※1. 当社は、平成25年2月28日付けをもって、ユナイテッドコミュニティーズ(株)の株式を取得しました。

これに伴い、同社及び同社の連結子会社は当社の連結子会社となりました。

※2. ユナイテッドコミュニティーズ(株)の連結子会社

※3. 持分法適用会社

※4. 持分法非適用会社

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは創業以来、マンション管理・ビル管理を中心に建物総合サービスを行ってまいりましたが、平成20年度より新たな企業ビジョン「TOKYU COMMUNITY WAY」を制定、展開しております。

「TOKYU COMMUNITY WAY」では、当社グループの使命を「未来価値の追求により、良質な社会的ストックの形成に貢献する」と定義し、建物だけでなくお客様一人ひとりの生活や資産までを「社会的ストック」と捉え、居住者様・オーナー様・テナント様等幅広い層のお客様のご要望・ニーズに向けて、一歩先の価値を提供するパートナーとして事業を推進することを旨としております。

当社グループは、このビジョンの実現に向けて、お客様へ安心、安全・快適、上質なサービスの提供を通じて、未来価値を創造していくベストパートナーとして、持続的成長を図るとともに、良質な社会的ストックの形成という社会的使命を果たしてまいります。

(2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標

建物・施設等の管理業におきましては、昨今の経済状況の悪化を受けて、新築マンションの供給減による受注マーケットの悪化や管理委託費の圧縮要求の継続等、依然として厳しい状況が続いております。

このような事業環境を踏まえ、当社グループは、平成23年度を初年度とする3ヵ年（平成23年度～平成25年度）の中期経営計画「TOKYU COMMUNITY WAY EVOLUTION 2013 ～上質の追求～」を策定しております。

本計画では、これまでの取り組みをさらに発展させ、“お客さまから選ばれ続けるために”お客様のニーズや社会の要請に応えられる商品・サービスをタイムリーに、かつ品質に見合う価格で提供できる企業へと進化することを基本方針としております。

事業戦略として、①事業規模の拡大による収益力強化（品質向上・価格競争力強化・受注拡大）、②商品・サービスの高付加価値化による顧客満足向上、③周辺事業（貸会議室などのフォーラム事業・エネルギーサービス事業等）の取組強化による事業領域の拡大、④CSRの推進による企業価値向上を図り、持続的成長を目指してまいります。

(3) 会社の対処すべき課題

上記の中長期的な経営戦略を踏まえて、以下の課題に取り組んでまいります。

マーケット変化・多様な顧客ニーズに対応した事業展開に向けて、顧客特性に合わせた市場競争力のある商品・サービスの開発・展開、及び品質管理体制の強化により、お客様のマンション生活価値の向上に貢献してまいります。

賃貸業においては、首都圏賃貸住宅の受注強化、及び借上事業・プロパティーマネジメント業の拡大による収益力の強化を目指してまいります。

また、工事業においては共用部工事の改修提案力強化を図る一方で、専有部分工事の体制・商品メニューの整備拡充により受注の拡大を図ります。

さらに、ユナイテッドコミュニティーズ(株)の連結子会社化による事業基盤拡大・成長力強化に向けて、グループ合計46万戸のマンション総合管理ストックを活かした防災・防犯・エネルギー・環境・高齢化・情報化等のサービス展開など、お客様のマンションライフをサポートするパートナーとしての更なる進化を目指します。また、多様化するマンション管理組合のニーズに対し、当社グループに複数ブランドを持つ強みを活かし、様々なお客様ニーズにマッチしたサービス提供を実現することで、将来にわたる継続的成長を図ります。

これらに加えて、事業環境の変化に対応して迅速かつ強力に業務を執行していくために、業務・サービス品質の向上に向けた、内部の執行体制整備を行ってまいります。また、ITシステムの活用とBPR（業務プロセスの再構築）による一層の業務効率化の推進等、生産性の向上を図ってまいります。

なお、当社は、平成25年6月21日（当社）、平成25年6月26日（東急不動産(株)）および平成25年6月24日（東急リパブル(株)）開催予定の各社の定時株主総会における承認を前提に、平成25年10月1日（予定）をもって、東急不動産(株)および東急リパブル(株)と共同株式移転による持株会社設立を予定しております。本件につきましては、本日公表の「東急不動産株式会社、株式会社東急コミュニティーおよび東急リパブル株式会社の持株会社設立（共同株式移転）による経営統合に関するお知らせ」をご参照ください。

4. 連結財務諸表
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,616	11,005
受取手形及び売掛金	7,334	8,284
有価証券	4,000	—
販売用不動産	1,672	2,278
商品	1	1
未成工事支出金	374	677
貯蔵品	131	135
繰延税金資産	1,007	1,274
短期貸付金	7,170	3,222
その他	1,142	1,671
貸倒引当金	△7	△27
流動資産合計	32,443	28,521
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	14,683	14,606
減価償却累計額	△5,911	△5,918
建物及び構築物（純額）	8,772	8,688
機械装置及び運搬具	2,308	2,313
減価償却累計額	△1,994	△2,022
機械装置及び運搬具（純額）	313	291
土地	16,205	16,893
リース資産	678	884
減価償却累計額	△245	△471
リース資産（純額）	432	413
建設仮勘定	1	92
その他	1,353	1,546
減価償却累計額	△1,081	△1,290
その他（純額）	271	256
有形固定資産合計	25,996	26,634
無形固定資産		
のれん	205	37,431
借地権	1,272	1,166
その他	1,106	1,273
無形固定資産合計	2,585	39,871
投資その他の資産		
投資有価証券	2,679	3,689
長期貸付金	319	336
繰延税金資産	2,439	2,303
敷金及び保証金	6,175	6,258
その他	1,198	1,253
貸倒引当金	—	△102
投資その他の資産合計	12,812	13,739
固定資産合計	41,394	80,245
資産合計	73,837	108,767

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	5,648	6,789
短期借入金	104	3,104
リース債務	127	208
未払法人税等	2,610	1,839
前受金	4,445	3,699
預り金	6,188	5,774
賞与引当金	1,825	2,365
役員賞与引当金	56	58
その他	3,452	4,138
流動負債合計	24,459	27,978
固定負債		
長期借入金	1,030	26,026
リース債務	304	392
繰延税金負債	102	102
退職給付引当金	5,186	6,395
資産除去債務	10	65
長期預り敷金保証金	5,760	6,076
その他	83	220
固定負債合計	12,477	39,278
負債合計	36,937	67,256
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,653	1,653
資本剰余金	1,227	1,227
利益剰余金	33,634	37,655
自己株式	△0	△0
株主資本合計	36,516	40,536
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	244	813
その他の包括利益累計額合計	244	813
少数株主持分	139	160
純資産合計	36,900	41,510
負債純資産合計	73,837	108,767

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月 31日)
売上高	118,857	121,570
売上原価	103,964	105,594
売上総利益	14,892	15,975
販売費及び一般管理費	6,878	7,083
営業利益	8,014	8,891
営業外収益		
受取利息	31	34
受取配当金	23	23
保険配当金	68	32
持分法による投資利益	41	70
その他	22	22
営業外収益合計	186	182
営業外費用		
支払利息	16	30
金融手数料	—	104
固定資産除却損	14	20
その他	8	1
営業外費用合計	39	158
経常利益	8,161	8,915
特別損失		
固定資産売却損	—	50
減損損失	—	387
研修施設解体損失	72	—
特別損失合計	72	437
税金等調整前当期純利益	8,089	8,478
法人税、住民税及び事業税	3,556	3,065
法人税等調整額	214	171
法人税等合計	3,771	3,236
少数株主損益調整前当期純利益	4,318	5,241
少数株主利益	12	25
当期純利益	4,305	5,215

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	4,318	5,241
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	78	568
その他の包括利益合計	78	568
包括利益	4,396	5,810
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,383	5,784
少数株主に係る包括利益	12	25

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月 31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,653	1,653
当期末残高	1,653	1,653
資本剰余金		
当期首残高	1,227	1,227
当期末残高	1,227	1,227
利益剰余金		
当期首残高	30,424	33,634
当期変動額		
剰余金の配当	△1,094	△1,195
当期純利益	4,305	5,215
当期変動額合計	3,210	4,020
当期末残高	33,634	37,655
自己株式		
当期首残高	△0	△0
当期変動額		
自己株式の取得	△0	—
当期変動額合計	△0	—
当期末残高	△0	△0
株主資本合計		
当期首残高	33,305	36,516
当期変動額		
剰余金の配当	△1,094	△1,195
当期純利益	4,305	5,215
自己株式の取得	△0	—
当期変動額合計	3,210	4,020
当期末残高	36,516	40,536

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	166	244
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	78	568
当期変動額合計	78	568
当期末残高	244	813
少数株主持分		
当期首残高	131	139
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8	21
当期変動額合計	8	21
当期末残高	139	160
純資産合計		
当期首残高	33,603	36,900
当期変動額		
剰余金の配当	△1,094	△1,195
当期純利益	4,305	5,215
自己株式の取得	△0	—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	86	590
当期変動額合計	3,297	4,610
当期末残高	36,900	41,510

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	8,089	8,478
減価償却費	1,150	975
減損損失	—	387
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	276	420
賞与引当金の増減額 (△は減少)	23	161
金融手数料	—	104
売上債権の増減額 (△は増加)	△1,831	775
たな卸資産の増減額 (△は増加)	508	21
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	226	△91
差入保証金の増減額 (△は増加)	△249	△66
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,120	△610
前受金の増減額 (△は減少)	△279	△941
預り金の増減額 (△は減少)	0	△698
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	351	0
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	20	△118
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	6	125
その他	263	137
小計	9,675	9,060
利息及び配当金の受取額	53	57
利息の支払額	△16	△28
法人税等の支払額	△2,937	△4,495
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,773	4,594
投資活動によるキャッシュ・フロー		
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△35,827
有形固定資産の取得による支出	△2,793	△1,870
無形固定資産の取得による支出	△208	△153
その他の支出	△118	△92
その他の収入	54	168
その他	△3	59
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,070	△37,715
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	—	27,895
配当金の支払額	△1,094	△1,194
その他	△114	△140
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,209	26,560
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,494	△6,561
現金及び現金同等物の期首残高	18,273	20,767
現金及び現金同等物の期末残高	20,767	14,206

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

1. 連結の範囲に関する事項

- (1) 連結子会社の数 12社……………ユナイテッドコミュニティーズ(株)、コミュニティワン(株)、(株)マリモコミュニティ、(株)陽光ビルシステム、東急ビルメンテナンス(株)、(株)ティエスココミュニティ、(株)TCフォーラム、用賀熱供給(株)、神大病院パーキングサービス(株)他3社

子会社はすべて連結しております。

なお、当社は平成25年2月28日にユナイテッドコミュニティーズ(株)の株式を取得しました。これに伴い、同社及びコミュニティワン(株)、(株)マリモコミュニティ、(株)陽光ビルシステムを連結の範囲に含めております。

2. 持分法の適用に関する事項

- (1) 持分法適用の関連会社の数 1社……………東急不動産SCマネジメント(株)

- (2) 持分法非適用の関連会社の数 11社……………赤坂シグマタワー(株)他10社

なお、持分法を適用していない関連会社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等に及ぼす影響が軽微であり、かつ重要性も乏しいため、持分法の適用範囲から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

- (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ. 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの……………決算日の市場価格等による時価法

（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの……………移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）の損益のうち、当社グループに帰属する持分相当損益を「売上高」又は「売上原価」に計上するとともに「投資有価証券」を加減する処理を行っております。

ロ. デリバティブ……………時価法

ハ. たな卸資産

(イ) 販売用不動産……………個別法による原価法

(ロ) 商品……………売価還元法による原価法

(ハ) 未成工事支出金……………個別法による原価法

(ニ) 貯蔵品……………最終仕入原価法による原価法

(注) いずれも連結貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定しております。

- (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ. 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法によっております。

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法によっております。

なお、耐用年数については、平成10年3月31日以前に取得した建物については、平成10年度税制改正前の耐用年数を、その他の資産については法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

また、事業用定期借地権を設定して賃借した土地等にある建物については、残存価額零円として使用期限を耐用年数とした定額法によっております。

ロ. 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法によっております。

なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

また、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

ハ. リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

イ. 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

ロ. 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支払に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。

ハ. 役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えるため、当連結会計年度における支給見込額に基づき計上しております。

ニ. 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。

なお、数理計算上の差異は、主としてその発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による均等額を発生年度の翌連結会計年度から費用処理しております。

また、過去勤務債務は、主としてその発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（12年）による定額法により費用処理しております。

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3カ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(5) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

イ. ヘッジ会計の方法

(イ)ヘッジ会計の方法

金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。

(ロ)ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段…金利スワップ

ヘッジ対象…借入金

(ハ)ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

(ニ)ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。

ロ. のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、その投資の効果の及ぶ期間を個別に見積り、20年以内の合理的な年数で定額法により償却しております。

ハ. 消費税等の会計処理

税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。

(7) 会計方針の変更

(減価償却方法の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。これによる当連結会計年度の損益への影響は軽微であります。

(8) 連結財務諸表に関する注記事項

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 ユナイテッドコミュニティーズ㈱

事業の内容 不動産管理業会社の保有及び当該会社に対するコンサルティング業務

(2) 企業結合を行った主な理由

同社の株式取得による以下の点の実現を目指し、本取引を決定しました。

- ・管理ストック（合計46万戸）を活かした管理会社の新たなプラットフォームの形成及びブランド力向上
- ・複数ブランド戦略による成長力の強化

(3) 企業結合日

平成25年2月28日

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

結合後企業の名称に変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

企業結合直前に所有していた議決権比率 0.0%

企業結合日に取得した議決権比率 100.0%

取得後の議決権比率 100.0%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社による現金を対価とした株式取得のためであります。

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

ユナイテッドコミュニティーズ㈱の決算日は3月31日でありますので、当連結会計年度におきましては、平成25年3月31日現在の貸借対照表のみ連結しております。

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	株式取得金額	35,999百万円
取得に直接要した費用	アドバイザー費用等	158百万円
取得原価		36,158百万円

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれんの金額

37,237百万円

(2) 発生原因

主として今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力から発生したものであります。

(3) 償却方法及び償却期間

20年間にわたる均等償却

5. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	4,192百万円
固定資産	1,629百万円
資産合計	5,822百万円
流動負債	5,457百万円
固定負債	1,443百万円
負債合計	6,901百万円

6. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高	26,311百万円
営業利益	1,504百万円

(概算額の算定方法)

企業結合が当連結会計年度の開始の日に完了したと仮定して算定された売上高及び損益情報と、当社の連結損益計算書における売上高及び損益情報との差額を、影響の概算額としております。また、企業結合時に認識されたのれんが、当連結会計年度開始の日に発生したものととして償却額を算定しております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

(セグメント情報等)

a. セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、顧客に対し一体となった対応を図るべく地域別に区分した管理を行うとともに、首都圏事業部においてはマンション・ビル等の商品に応じた組織体制（部門別）を取っておりますが、「管理業」、「賃貸業」、「工事業」、「その他」の4つの事業区分を報告セグメントとしております。

「管理業」はマンション、ビル等建物・施設の事務管理、設備管理、清掃、保安警備、フロントサービスその他総合的な管理運営業務、

「賃貸業」はマンション、ビル等建物・施設の賃貸運営業務、

「工事業」はマンション、ビル共用部分の建物・設備改修工事、マンション専有部分のリフォーム工事、オフィス内の改装工事の請負業務、

「その他」は不動産の売買・賃貸の仲介、不動産の販売、オフィス関連サービス、ホテルタイプの地域コミュニティ施設の運営業務、エネルギーサービス事業、損害保険代理店業を営んでおります。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益（のれん償却後）ベースの数値であり、セグメント間の内部売上高又は振替高は、市場価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

（単位：百万円）

	管理業	賃貸業	工事業	その他	計	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
売上高							
(1) 外部顧客への売上高	74,603	17,731	22,585	3,937	118,857	—	118,857
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	211	20	70	50	353	△353	—
計	74,814	17,752	22,656	3,987	119,210	△353	118,857
セグメント利益	6,474	2,094	1,199	259	10,028	△2,013	8,014
セグメント資産	12,553	29,410	3,744	3,207	48,916	24,921	73,837
その他の項目							
減価償却費	255	463	41	167	928	222	1,150
のれんの償却額	11	—	—	—	11	—	11
持分法適用会社への投資額	—	—	—	—	—	84	84
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	115	2,608	9	197	2,929	266	3,196

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△2,013百万円には、セグメント間取引消去△15百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,998百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額24,921百万円には、当社での余資運用資金（現金及び預金、短期貸付金、有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）、その他管理部門に係る資産等28,189百万円が含まれております。

(3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額266百万円は、主に全社資産（ソフトウェア）の取得によるものであります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

（単位：百万円）

	管理業	賃貸業	工事業	その他	計	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
売上高							
(1) 外部顧客への売上高	76,359	18,627	23,358	3,224	121,570	—	121,570
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	220	16	35	12	284	△284	—
計	76,579	18,644	23,393	3,237	121,855	△284	121,570
セグメント利益	6,660	2,565	1,365	382	10,974	△2,082	8,891
セグメント資産	53,145	30,133	4,161	3,787	91,227	17,539	108,767
その他の項目							
減価償却費	194	470	30	126	821	153	975
のれんの償却額	11	—	—	—	11	—	11
持分法適用会社への投資額	—	—	—	—	—	154	154
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	37,871	2,162	1	98	40,134	144	40,278

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△2,082百万円には、セグメント間取引消去0百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△2,083百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
 - (2) セグメント資産の調整額17,539百万円には、当社での余資運用資金（現金及び預金、短期貸付金）、長期投資資金（投資有価証券）、その他管理部門に係る資産等22,089百万円が含まれております。
 - (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額144百万円は、主に全社資産（ソフトウェア）の取得によるものであります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

b. 関連情報

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

報告セグメントと同一区分のため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

報告セグメントと同一区分のため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

c. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

（単位：百万円）

	管理業	賃貸業	工事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	3	380	—	—	3	387

d. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

（単位：百万円）

	管理業	賃貸業	工事業	その他	全社・消去	合計
当期末残高	205	—	—	—	—	205

（注）のれんの償却額に関しては、セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

（単位：百万円）

	管理業	賃貸業	工事業	その他	全社・消去	合計
当期末残高	37,431	—	—	—	—	37,431

（注）のれんの償却額に関しては、セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
1株当たり純資産額	2,552.88円	1株当たり純資産額	2,871.57円
1株当たり当期純利益	298.97円	1株当たり当期純利益	362.19円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
当期純利益 (百万円)	4,305	5,215
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益 (百万円)	4,305	5,215
普通株式の期中平均株式数 (千株)	14,399	14,399

(重要な後発事象)

当社、東急不動産㈱（以下「東急不動産」といいます。）および東急リバブル㈱（以下「東急リバブル」といいます。）は、平成25年10月1日（予定）を効力発生日として、共同株式移転の方法により3社の完全親会社となる東急不動産ホールディングス㈱（以下「持株会社」といいます。）を設立（以下「本株式移転」といいます。）することについて合意し、本日開催したそれぞれの取締役会において承認のうえ、本株式移転に関する「株式移転計画書」を共同で作成いたしました。

なお、本件につきましては、平成25年6月21日（当社）、平成25年6月26日（東急不動産）および平成25年6月24日（東急リバブル）開催予定の各社の定時株主総会にてそれぞれ承認を受ける予定です。

1. 本株式移転による経営統合の目的

東急不動産グループは現行中期経営計画において掲げたグループ経営基盤の強化について検討を進めた結果、将来の事業環境変化を見据えてグループ経営基盤の革新による経営の機動性、効率性の向上等を図るために持株会社体制への移行が最適であると判断いたしました。持株会社体制へ移行することで、グループ総合力を最大限発揮させる経営体制を構築し、経営資源の適正配分とグループ連携強化によるグループシナジー拡大を通じ、総合不動産グループとして成長を加速してまいります。

2. 本株式移転の要旨

①本株式移転の日程

株主総会基準日（3社）	平成25年3月31日（日）
株式移転計画承認取締役会（3社）	平成25年5月10日（金）
株式移転計画承認定時株主総会（当社）	平成25年6月21日（金）（予定）
株式移転計画承認定時株主総会（東急リバブル）	平成25年6月24日（月）（予定）
株式移転計画承認定時株主総会（東急不動産）	平成25年6月26日（水）（予定）
東京証券取引所上場廃止日（3社）	平成25年9月26日（木）（予定）
持株会社設立登記日（本株式移転効力発生日）	平成25年10月1日（火）（予定）
持株会社株式上場日	平成25年10月1日（火）（予定）

ただし、今後手続きを進める中で、本株式移転の手續進行上の必要性その他の事由により必要な場合は、3社協議のうえ、日程を変更する場合があります。

②本株式移転の方法

当社、東急不動産および東急リバブルを完全子会社、持株会社を完全親会社とする共同株式移転となります。

③株式移転比率

	東急不動産	当社	東急リバブル
株式移転比率	1.00	4.77	2.11

(注1) 株式の割当比率

算定の基礎となる諸条件に重大な変更が生じた場合には、上記株式移転比率は3社協議のうえ、変更することがあります。なお、持株会社の単元株式数は100株とする予定であります。

(注2) 株式会社が本株式移転により交付する新株式数（予定）

普通株式 700,950,413株

上記は東急不動産の発行済株式総数533,345,304株（平成25年3月31日時点）、当社の発行済株式総数14,400,000株（平成25年3月31日時点）および東急リバブルの発行済株式総数48,000,000株（平成25年3月31日時点）に基づいて記載しております。なお、東急不動産、当社および東急リバブルは、それぞれ本株式移転の効力発生までに、現時点で保有または今後新たに取得する自己株式を消却することを予定しているため、持株会社の株式の割当てがなされることは予定しておりません。ただし、本株式移転の効力発生までに実際に消却される自己株式数は現状において未確定であるため、持株会社が発行する上記新株式数は変動することがあります。

④本株式移転により新たに設立する会社の概要

名称	東急不動産ホールディングス株式会社
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役会長 植木 正威 代表取締役社長 金指 潔
事業内容	グループ経営管理事業
資本金	60,000百万円

⑤本株式移転に伴う会計処理の概要

本株式移転は、「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号（平成20年12月26日 企業会計基準委員会））における「共通支配下取引等」に該当する見込みです。なお、少数株主との取引に伴い持株会社の連結決算において「のれん」が発生する見込みではありますが、詳細な会計処理については現時点において未定であります。

5. 参考資料

(1) 事業別売上高明細表

	前連結会計年度 自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日		当連結会計年度 自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日	
	金額	構成比	金額	構成比
	百万円	%	百万円	%
管 理 業	74,814	62.9	76,579	63.0
マ ン シ ョ ン 管 理	42,223	35.5	43,052	35.4
ビ ル 管 理	27,307	23.0	27,933	23.0
そ の 他	5,283	4.4	5,593	4.6
賃 貸 業	17,752	14.9	18,644	15.3
工 事 業	22,656	19.1	23,393	19.2
そ の 他	3,987	3.4	3,237	2.7
セグメント間消去	△353	△0.3	△284	△0.2
合 計	118,857	100.0	121,570	100.0

(注)記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

(2) 新規稼働管理・賃貸物件数及び戸数

	前連結会計年度 自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日		当連結会計年度 自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日		比 較	
	件 数	戸 数	件 数	戸 数	件 数	戸 数
管 理 業	435	19,139	400	54,769	△35	35,630
マ ン シ ョ ン	292	19,139	347	54,769	55	35,630
ビ ル	143	—	53	—	△90	—
賃 貸 業	60	818	48	766	△12	△52
マ ン シ ョ ン	49	818	40	766	△9	△52
ビ ル	11	—	8	—	△3	—
プロパティーマネジメント	51	1,066	25	1,231	△26	165
マ ン シ ョ ン	17	1,066	21	1,231	4	165
ビ ル	34	—	4	—	△30	—
合 計	546	21,023	473	56,766	△73	35,743
マ ン シ ョ ン	358	21,023	408	56,766	50	35,743
ビ ル	188	—	65	—	△123	—

(3) 管理・賃貸物件数及び戸数

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)		当連結会計年度 (平成25年3月31日)		比 較	
	件 数	戸 数	件 数	戸 数	件 数	戸 数
管 理 業	7,663	405,911	11,174	617,687	3,511	211,776
マ ン シ ョ ン	6,307	405,911	9,844	617,687	3,537	211,776
ビ	1,356	—	1,330	—	△26	—
賃 貸 業	831	13,200	870	13,723	39	523
マ ン シ ョ ン	677	13,200	716	13,723	39	523
ビ	154	—	154	—	—	—
プロパティーマネジメント	243	7,360	225	7,087	△18	△273
マ ン シ ョ ン	112	7,360	100	7,087	△12	△273
ビ	131	—	125	—	△6	—
合 計	8,737	426,471	12,269	638,497	3,532	212,026
マ ン シ ョ ン	7,096	426,471	10,660	638,497	3,564	212,026
ビ	1,641	—	1,609	—	△32	—

6. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,480	7,196
受取手形	73	42
売掛金	6,689	5,862
有価証券	4,000	—
販売用不動産	1,672	2,249
商品	1	0
未成工事支出金	373	583
貯蔵品	114	116
前渡金	199	198
前払費用	86	84
繰延税金資産	949	950
短期貸付金	7,031	5,073
その他	732	1,030
貸倒引当金	△7	△21
流動資産合計	29,395	23,367
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,485	11,852
減価償却累計額	△4,667	△4,386
建物(純額)	7,817	7,466
構築物	126	126
減価償却累計額	△98	△103
構築物(純額)	28	22
機械及び装置	537	520
減価償却累計額	△497	△488
機械及び装置(純額)	39	32
車両運搬具	1	1
減価償却累計額	△1	△1
車両運搬具(純額)	0	0
工具、器具及び備品	898	922
減価償却累計額	△772	△807
工具、器具及び備品(純額)	126	115
土地	15,818	16,064
リース資産	665	694
減価償却累計額	△242	△356
リース資産(純額)	422	337
建設仮勘定	1	92
有形固定資産合計	24,254	24,132
無形固定資産		
借地権	564	457
電話加入権	482	481
ソフトウェア	480	358
その他	113	199
無形固定資産合計	1,640	1,496

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	2,339	3,077
関係会社株式	1,784	38,120
出資金	0	0
長期貸付金	19	22
関係会社長期貸付金	1,504	1,354
長期前払費用	95	52
繰延税金資産	2,318	1,831
敷金及び保証金	5,590	5,404
ゴルフ会員権	563	547
その他	462	446
投資その他の資産合計	14,677	50,857
固定資産合計	40,573	76,486
資産合計	69,969	99,854
負債の部		
流動負債		
買掛金	5,710	5,059
短期借入金	—	3,000
リース債務	124	120
未払金	379	386
未払法人税等	2,495	973
未払消費税等	486	538
未払費用	1,688	1,717
前受金	3,626	2,689
未成工事受入金	768	758
預り金	6,165	5,535
賞与引当金	1,695	1,856
役員賞与引当金	56	58
その他	201	187
流動負債合計	23,399	22,884
固定負債		
長期借入金	1,000	26,000
リース債務	298	216
退職給付引当金	4,955	5,376
資産除去債務	10	10
長期預り敷金保証金	5,710	5,604
その他	82	208
固定負債合計	12,056	37,416
負債合計	35,456	60,301

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,653	1,653
資本剰余金		
資本準備金	1,227	1,227
資本剰余金合計	1,227	1,227
利益剰余金		
利益準備金	114	114
その他利益剰余金		
別途積立金	27,133	30,003
繰越利益剰余金	4,136	5,740
利益剰余金合計	31,384	35,858
自己株式	△0	△0
株主資本合計	34,265	38,739
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	247	813
評価・換算差額等合計	247	813
純資産合計	34,512	39,553
負債純資産合計	69,969	99,854

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月 31日)
売上高		
管理業売上高	69,146	70,707
賃貸業売上高	16,042	16,432
工事業売上高	22,656	23,393
その他の売上高	3,605	2,844
売上高合計	111,450	113,378
売上原価		
管理業原価	60,462	61,811
賃貸業原価	13,322	13,433
工事業原価	20,692	21,250
その他の原価	3,312	2,428
売上原価合計	97,789	98,923
売上総利益	13,661	14,454
販売費及び一般管理費	6,081	6,311
営業利益	7,579	8,143
営業外収益		
受取利息	58	63
有価証券利息	1	2
受取配当金	36	933
保険配当金	67	32
その他	9	10
営業外収益合計	173	1,043
営業外費用		
支払利息	13	27
金融手数料	—	104
固定資産除却損	6	17
固定資産売却損	3	—
営業外費用合計	22	149
経常利益	7,730	9,037
特別損失		
固定資産売却損	—	50
減損損失	—	383
研修施設解体損失	72	—
特別損失合計	72	434
税引前当期純利益	7,658	8,603
法人税、住民税及び事業税	3,353	2,763
法人税等調整額	227	171
法人税等合計	3,580	2,934
当期純利益	4,078	5,668

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	1,653	1,653
当期末残高	1,653	1,653
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	1,227	1,227
当期末残高	1,227	1,227
資本剰余金合計		
当期首残高	1,227	1,227
当期末残高	1,227	1,227
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	114	114
当期末残高	114	114
その他利益剰余金		
別途積立金		
当期首残高	24,553	27,133
当期変動額		
別途積立金の積立	2,580	2,870
当期変動額合計	2,580	2,870
当期末残高	27,133	30,003
繰越利益剰余金		
当期首残高	3,732	4,136
当期変動額		
剰余金の配当	△1,094	△1,195
別途積立金の積立	△2,580	△2,870
当期純利益	4,078	5,668
当期変動額合計	403	1,603
当期末残高	4,136	5,740
利益剰余金合計		
当期首残高	28,400	31,384
当期変動額		
剰余金の配当	△1,094	△1,195
別途積立金の積立	—	—
当期純利益	4,078	5,668
当期変動額合計	2,983	4,473
当期末残高	31,384	35,858
自己株式		
当期首残高	△0	△0
当期変動額		
自己株式の取得	△0	—
当期変動額合計	△0	—
当期末残高	△0	△0

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
株主資本合計		
当期首残高	31,281	34,265
当期変動額		
剰余金の配当	△1,094	△1,195
当期純利益	4,078	5,668
自己株式の取得	△0	—
当期変動額合計	2,983	4,473
当期末残高	34,265	38,739
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	168	247
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	78	566
当期変動額合計	78	566
当期末残高	247	813
評価・換算差額等合計		
当期首残高	168	247
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	78	566
当期変動額合計	78	566
当期末残高	247	813
純資産合計		
当期首残高	31,450	34,512
当期変動額		
剰余金の配当	△1,094	△1,195
当期純利益	4,078	5,668
自己株式の取得	△0	—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	78	566
当期変動額合計	3,061	5,040
当期末残高	34,512	39,553