

平成25年3月期  
決算説明補足資料

＜東急コミュニティー連結対象子会社12社のセグメント＞

①管理業	株式会社東急コミュニティー <u>ユナイテッドコミュニティーズ株式会社</u> <u>コミュニティワン株式会社</u> 株式会社マリモコミュニティ <u>株式会社陽光ビルシステム</u> 東急ビルメンテナンス株式会社 関西東急ビルメンテナンス株式会社 株式会社湘南コミュニティー 株式会社ティエスココミュニティー 第一ビルサービス株式会社
②賃貸業	株式会社東急コミュニティー <u>コミュニティワン株式会社</u> 株式会社ティエスココミュニティー 株式会社TCフォーラム 神大病院パーキングサービス株式会社
③工事業	株式会社東急コミュニティー <u>コミュニティワン株式会社</u>
④その他業	株式会社東急コミュニティー <u>コミュニティワン株式会社</u> 用賀熱供給株式会社

※下線は、ユナイテッドコミュニティーズ株式会社（UC）および、その連結子会社

平成25年2月28日、ユナイテッドコミュニティーズ株式会社の全株式を取得し、子会社化いたしました。株式の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。

## 1. 平成25年3月期連結経営成績

科 目	決算	利益率	対前期	増減率	対予想	増減率
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
売上高	121,570	-	2,712	2.3	△529	△0.4
営業利益	8,891	7.3	877	10.9	291	3.4
経常利益	8,915	7.3	753	9.2	313	3.6
特別損失	437	0.4	365	505.2	437	-
法人税等	3,236	2.7	△534	△14.2	△352	△9.8
当期純利益	5,215	4.3	910	21.1	225	4.5

(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】

セグメント	決 算				対 前 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
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
管理業	76,579	63.0	6,660	8.7	1,765	2.4	186	2.9	258	0.3	232	3.6
貸業	18,644	15.3	2,565	13.8	892	5.0	470	22.5	83	0.5	217	9.3
工事業	23,393	19.2	1,365	5.8	737	3.3	166	13.8	△486	△2.0	△66	△4.6
その他	3,237	2.7	382	11.8	△750	△18.8	122	47.3	△399	△11.0	71	23.1
消去又は全社	△284	△0.2	△2,082	-	68	-	△68	-	13	-	△163	-
合計	121,570	100.0	8,891	7.3	2,712	2.3	877	10.9	△529	△0.4	291	3.4

(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。

## 2. 平成26年3月期連結業績予想

科 目	予想	利益率	対前期	増減率
	百万円	%	百万円	%
売上高	154,100	-	32,529	26.8
営業利益	10,900	7.1	2,008	22.6
経常利益	10,600	6.9	1,684	18.9
当期純利益	5,600	3.6	384	7.4

(注) UC連結効果(のれん償却後)：売上高 293億円、営業利益 15億円

### 【セグメント別内訳】

セグメント	予 想				対 前 期			
	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
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
管理業	95,568	62.0	7,446	7.8	18,988	24.8	785	11.8
貸業	19,805	12.9	2,619	13.2	1,160	6.2	54	2.1
工事業	35,099	22.8	2,173	6.2	11,706	50.0	808	59.2
その他	3,929	2.5	537	13.7	691	21.4	155	40.8
消去又は全社	△302	△0.2	△1,878	-	△17	-	204	-
合計	154,100	100.0	10,900	7.1	32,529	26.8	2,008	22.6

(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月期連結貸借対照表、連結キャッシュ・フロー計算書

#### (1) 連結貸借対照表

期 別 科 目	当連結会計年度 (平成25年3月31日)		前連結会計年度 (平成24年3月31日)		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>	28,521	26.2	32,443	43.9	△ 3,921	△12.1
現金及び預金	11,005		9,616		1,388	
受取手形及び売掛金	8,284		7,334		949	
有価証券	-		4,000		△ 4,000	
販売用不動産	2,278		1,672		606	
商品	1		1		△ 0	
未成工事支出金	677		374		302	
貯蔵品	135		131		3	
繰延税金資産	1,274		1,007		266	
短期貸付金	3,222		7,170		△ 3,947	
その他の	1,671		1,142		529	
貸倒引当金	△ 27		△ 7		△ 19	
<b>固 定 資 産</b>	80,245	73.8	41,394	56.1	38,850	93.9
<b>有 形 固 定 資 産</b>	26,634	24.5	25,996	35.2	638	2.5
建物及び構築物	14,606		14,683		△ 76	△0.5
減価償却累計額	△ 5,918		△ 5,911		△ 7	
建物及び構築物(純額)	8,688		8,772		△ 83	
機械装置及び運搬具	2,313		2,308		5	
減価償却累計額	△ 2,022		△ 1,994		△ 27	
機械装置及び運搬具(純額)	291		313		△ 22	
土地	16,893		16,205		687	
リース資産	884		678		206	
減価償却累計額	△ 471		△ 245		△ 225	
リース資産(純額)	413		432		△ 19	
建設仮勘定	92		1		91	
その他の	1,546		1,353		193	
減価償却累計額	△ 1,290		△ 1,081		△ 208	
その他(純額)	256		271		△ 15	
<b>無 形 固 定 資 産</b>	39,871	36.7	2,585	3.5	37,286	-
のれん	37,431		205		37,226	
借地権	1,166		1,272		△ 106	
その他	1,273		1,106		167	
<b>投資その他の資産</b>	13,739	12.6	12,812	17.4	926	7.2
投資有価証券	3,689		2,679		1,010	
長期貸付金	336		319		17	
繰延税金資産	2,303		2,439		△ 136	
敷金及び保証金	6,258		6,175		82	
その他の	1,253		1,198		54	
貸倒引当金	△ 102		-		△ 102	
<b>資 産 合 計</b>	108,767	100.0	73,837	100.0	34,929	47.3

(注)記載金額は、百万円未満を切り捨て表示。

期 別 科 目	当連結会計年度 (平成25年3月31日)		前連結会計年度 (平成24年3月31日)		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>負債の部</b>						
<b>流動負債</b>	27,978	25.7	24,459	33.1	3,518	14.4
支払手形及び買掛金	6,789		5,648		1,140	
短期借入金	3,104		104		3,000	
リース債務	208		127		81	
未払法人税等	1,839		2,610		△ 770	
前受金	3,699		4,445		△ 746	
預り金	5,774		6,188		△ 414	
賞与引当金	2,365		1,825		540	
役員賞与引当金	58		56		2	
その他	4,138		3,452		686	
<b>固定負債</b>	39,278	36.1	12,477	16.9	26,800	214.8
長期借入金	26,026		1,030		24,995	
リース債務	392		304		87	
繰延税金負債	102		102		△ 0	
退職給付引当金	6,395		5,186		1,208	
長期預り敷金保証金	6,076		5,760		316	
資産除去債務	65		10		55	
その他	220		83		137	
<b>負債合計</b>	67,256	61.8	36,937	50.0	30,319	82.1
<b>純資産の部</b>						
<b>株主資本</b>	40,536	37.2	36,516	49.5	4,020	11.0
資本金	1,653	1.5	1,653	2.2	-	-
資本剰余金	1,227	1.1	1,227	1.7	-	-
利益剰余金	37,655	34.6	33,634	45.6	4,020	12.0
自己株式	△ 0	△0.0	△ 0	△0.0	-	-
<b>その他の包括利益累計額</b>	813	0.7	244	0.3	568	232.3
その他有価証券評価差額金	813	0.7	244	0.3	568	232.3
<b>少数株主持分</b>	160	0.1	139	0.2	21	15.2
<b>純資産合計</b>	41,510	38.2	36,900	50.0	4,610	12.5
<b>負債純資産合計</b>	108,767	100.0	73,837	100.0	34,929	47.3

(注)記載金額は、百万円未満を切り捨て表示。

## (2)連結キャッシュ・フロー計算書

期 別 科 目	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	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
	金 額	金 額
	百万円	百万円
I 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	8,478	8,089
減価償却費	975	1,150
減損損失	387	-
退職給付引当金の増減額(△は減少)	420	276
賞与引当金の増減額(△は減少)	161	23
金融手数料	104	-
売上債権の増減額(△は増加)	775	△ 1,831
たな卸資産の増減額(△は増加)	21	508
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△ 91	226
借入差入保証金敷金の増減額(△は増加)	△ 66	△ 249
仕入債務の増減額(△は減少)	△ 610	1,120
前受金の増減額(△は減少)	△ 941	△ 279
預り金の増減額(△は減少)	△ 698	0
その他の流動負債の増減額(△は減少)	0	351
預り保証金敷金の増減額(△は減少)	△ 118	20
その他の固定負債の増減額(△は減少)	125	6
その他	137	263
小 計	9,060	9,675
利息及び配当金の受取額	57	53
利息の支払額	△ 28	△ 16
法人税等の支払額	△ 4,495	△ 2,937
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>4,594</b>	<b>6,773</b>
II 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	△ 1,870	△ 2,793
無形固定資産の取得による支出	△ 153	△ 208
その他の支出	△ 92	△ 118
その他の収入	168	54
その他	59	△ 3
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 37,715</b>	<b>△ 3,070</b>
III 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	△ 1,194	△ 1,094
その他	△ 140	△ 114
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>26,560</b>	<b>△ 1,209</b>
IV 現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 6,561	2,494
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期末残高	14,206	20,767

(注)記載金額は、百万円未満を切り捨て表示。

#### 4. 連結経営指標

項 目	H22/3期	H23/3期	H24/3期	H25/3期	H26/3期予想
	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%)	121,570 (2.3%)	154,100 (26.8%)
販売費及び一般管理費 (販管费率)	6,105 (5.4%)	6,622 (5.8%)	6,878 (5.8%)	7,083 (5.8%)	9,710 (6.3%)
営業利益 (営業利益率)	5,900 (5.3%)	7,417 (6.6%)	8,014 (6.7%)	8,891 (7.3%)	10,900 (7.1%)
経常利益 (経常利益率)	5,998 (5.4%)	7,453 (6.6%)	8,161 (6.9%)	8,915 (7.3%)	10,600 (6.9%)
当期純利益 (当期純利益率)	3,461 (3.1%)	3,898 (3.4%)	4,305 (3.6%)	5,215 (4.3%)	5,600 (3.6%)
	円	円	円	円	円
1株当たり当期純利益	240.40	270.71	298.97	362.19	388.89
	倍	倍	倍	倍	倍
売上高連単倍率	1.06	1.06	1.07	1.07	1.33
当期純利益連単倍率	1.06	1.06	1.06	0.92	1.11
	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	108,767	112,708
純資産額	30,763	33,603	36,900	41,510	45,824
	%	%	%	%	%
自己資本比率	45.2	48.7	49.8	38.0	40.5
自己資本利益率	11.8	12.2	12.3	13.4	12.9
総資産経常利益率	9.2	10.9	11.5	9.8	9.6
	円	円	円	円	円
1株当たり純資産	2,130.04	2,324.47	2,552.88	2,871.57	3,170.07
	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	4,594	8,265
投資活動による キャッシュ・フロー	△1,046	△1,597	△3,070	△37,715	△2,670
財務活動による キャッシュ・フロー	△2,337	△1,210	△1,209	26,560	△3,445
現金及び現金同等物の 期末残高	16,560	18,273	20,767	14,206	16,355
時価ベースの 自己資本比率	46.5%	49.6%	50.9%	56.1%	-
期末株価	2,190円	2,368円	2,611円	4,235円	-
キャッシュフロー 対有利子負債比率 <sup>(注)2</sup>	0.2年	0.3年	0.2年	6.3年	3.3年
インタレスト・ カバレッジ・レシオ	193.1倍	232.4倍	410.8倍	149.1倍	29.3倍

(注) 1. 記載金額は、百万円未満を切り捨て表示。

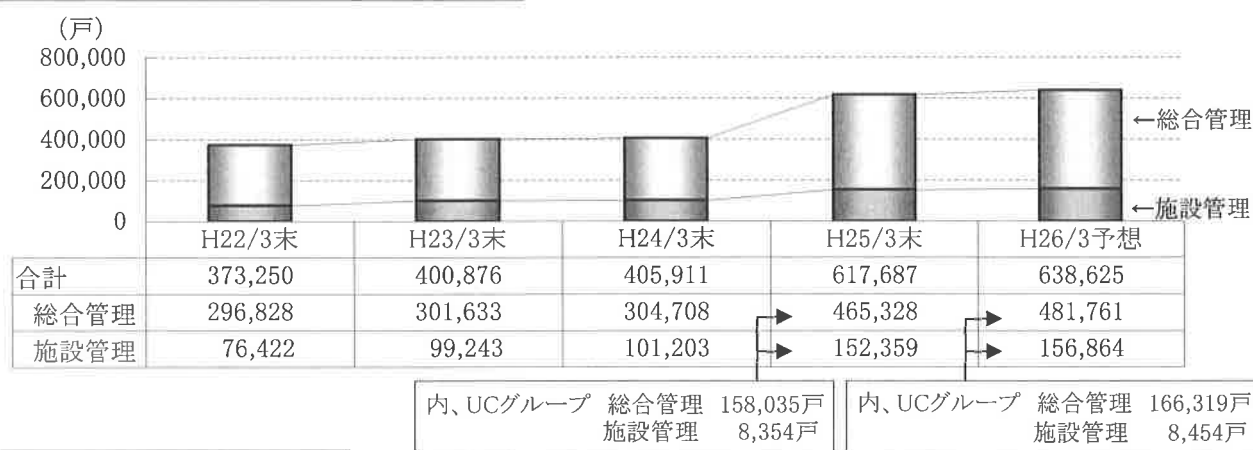
(注) 2. キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業活動によるキャッシュ・フロー

## 5. 管理物件数ストック

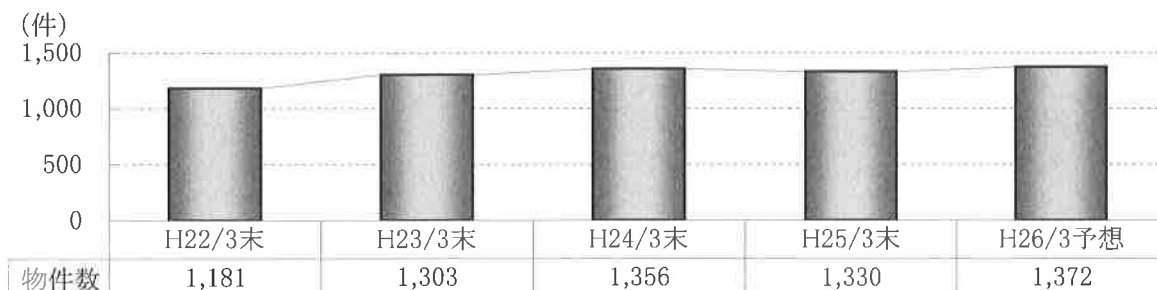
	H25/3月末現在		H24/3月末現在		増 減		H26/3月末予想	
	物件数	戸数/面積	物件数	戸数/面積	件数	戸数/面積	戸数/物件数	通期増減
<b>管 理</b>		戸		戸		戸		戸
マンション	9,844	617,687	6,307	405,911	3,537	211,776	638,625	20,938
総合管理	7,968	465,328	4,702	304,708	3,266	160,620	481,761	16,433
施設管理	1,876	152,359	1,605	101,203	271	51,156	156,864	4,505
(内、指定管理者)	(406)	(77,846)	(218)	(33,433)	(188)	(44,413)	(77,846)	(-)
ビル/その他	1,330	6,906千㎡	1,356	6,699千㎡	△ 26	207千㎡	1,372	42
<b>賃 貸</b>		戸		戸		戸		戸
マンション	716	13,723	677	13,200	39	523	14,508	785
借上	176	4,665	171	4,505	5	160	5,007	342
代理	488	8,424	464	8,239	24	185	8,867	443
社有	52	634	42	456	10	178	634	-
ビル	154	298千㎡	154	295千㎡	-	3千㎡	166	12
借上	63	84	65	86	△ 2	△ 2	69	6
代理	69	89	67	84	2	5	75	6
社有	22	125	22	125	-	0	22	-
<b>プロパティーマネジメント</b>		戸		戸		戸		戸
マンション	100	7,087	112	7,360	△ 12	△ 273	7,710	623
ビル/その他	125	978千㎡	131	975千㎡	△ 6	3千㎡	133	8

※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)

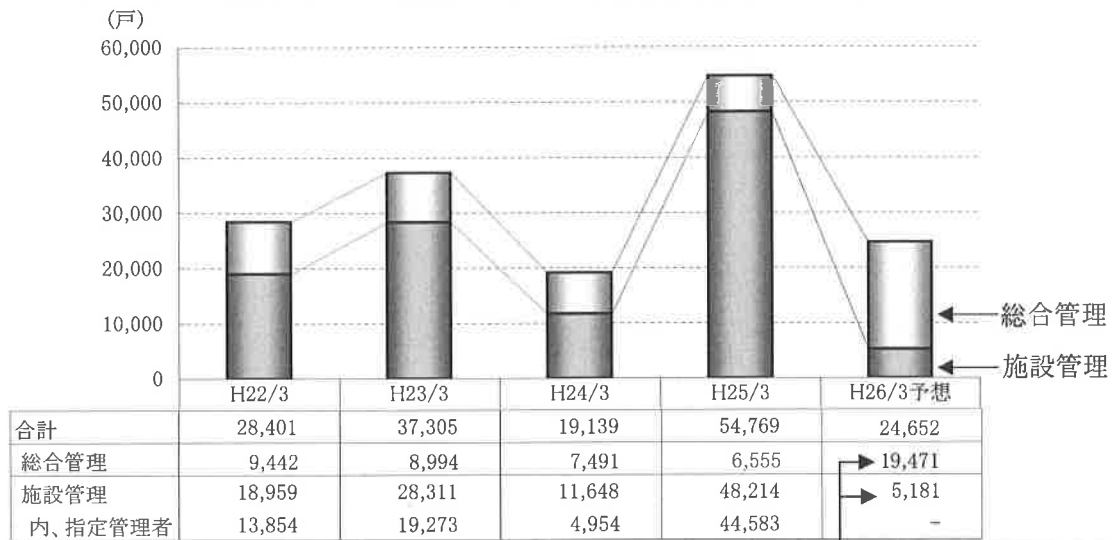
マンション総合管理/施設管理戸数ストック推移



ビル/その他物件数ストック推移



## 6. マンション総合管理・施設管理 年度別新規稼働戸数

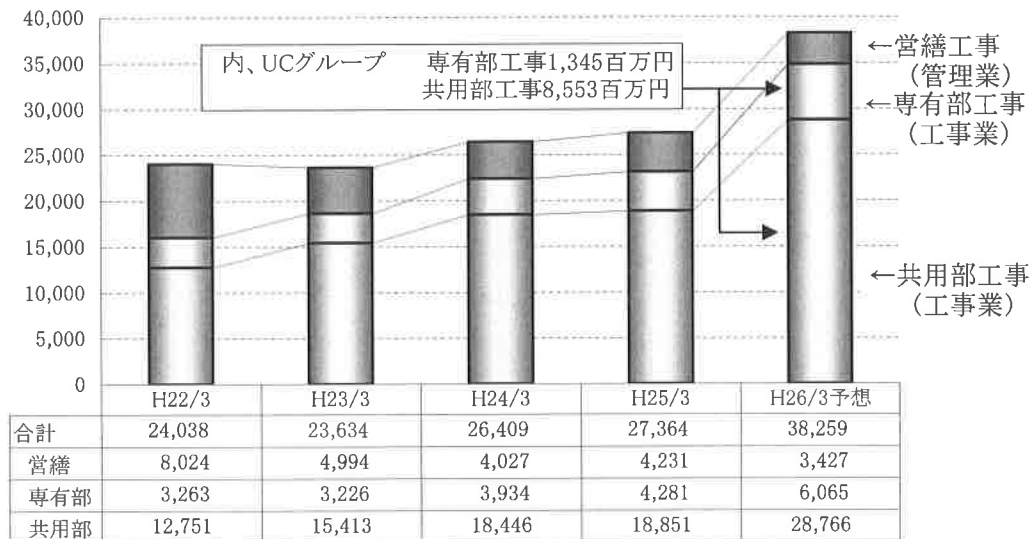


(注) ユナイテッドコミュニティーズの新規稼働戸数は平成26年3月期より計上。

内、UCグループ 総合管理 9,505戸  
施設管理 100戸

## 7. 修繕、リフォーム収入推移

(百万円)



(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】。

## 【参考】 配当推移

時期	1株当たり配当金 (年間)
平成20年3月期	6.4円 (中間3.2円、期末3.2円)
平成21年3月期	7.2円 (中間3.6円、期末3.6円)
平成22年3月期	7.2円 (中間3.6円、期末3.6円)
平成23年3月期	7.2円 (中間3.6円、期末3.6円)
平成24年3月期	8.0円 (中間4.0円、期末4.0円)
平成25年3月期	8.6円 (中間4.3円、期末4.3円)