

平成 26 年 3 月期第 2 四半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 ユナイテッドコミュニティーズ株式会社 株式会社マリモコミュニティ 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 第一ビルサービス株式会社	コミュニティワン株式会社 株式会社陽光ビルシステム 関西東急ビルメンテナンス株式会社 株式会社ティエスココミュニティー
②賃貸業	株式会社東急コミュニティー 株式会社ティエスココミュニティー 神大病院パーキングサービス株式会社	コミュニティワン株式会社 株式会社TCフォーラム
③工事業	株式会社東急コミュニティー	コミュニティワン株式会社
④その他	株式会社東急コミュニティー 用賀熱供給株式会社	コミュニティワン株式会社

※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。  
 これにより、当年度から損益計算書を連結しております。

1. 平成 26 年 3 月期第 2 四半期連結経営成績

科 目	累計決算	利益率	対前年同期	増減率	対予想	増減率
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
売上高	72,909	-	13,569	22.9	△161	△0.2
営業利益	4,600	6.3	503	12.3	81	1.8
経常利益	4,604	6.3	425	10.2	129	2.9
法人税等	2,140	2.9	485	29.4	14	0.7
四半期純利益	2,453	3.4	△52	△2.1	114	4.9

(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	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
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
管理業	47,069	64.5	3,712	7.9	9,100	24.0	482	14.9	△120	△0.3	63	1.7
賃貸業	9,680	13.3	1,073	11.1	408	4.4	△118	△10.0	97	1.0	△28	△2.6
工事業	14,583	20.0	364	2.5	3,946	37.1	△89	△19.8	△174	△1.2	△23	△6.0
その他	1,899	2.6	387	20.4	280	17.4	234	152.0	214	12.7	256	194.8
消去又は全社	△323	△0.4	△936	-	△167	-	△4	-	△178	-	△186	-
合計	72,909	100.0	4,600	6.3	13,569	22.9	503	12.3	△161	△0.2	81	1.8

(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25年9月30日)		前連結会計年度末 (平成25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	%
<b>資 産 の 部</b>						
<b>流 動 資 産</b>	30,386	27.6	28,521	26.2	1,864	6.5
現金及び預金	11,176		11,005		171	
受取手形及び売掛金	8,004		8,284		△ 279	
販売用不動産	2,122		2,278		△ 155	
商 品	1		1		0	
未成工事支出金	1,188		677		511	
貯 蔵 品	126		135		△ 8	
そ の 他	7,793		6,167		1,626	
貸倒引当金	△ 27		△ 27		△ 0	
<b>固 定 資 産</b>	79,721	72.4	80,245	73.8	△ 524	△0.7
<b>有 形 固 定 資 産</b>	26,825	24.4	26,634	24.5	190	0.7
建物及び構築物(純額)	8,681		8,688		△ 6	
建物及び構築物	14,827		14,606		220	
減価償却累計額	△ 6,145		△ 5,918		△ 227	
土 地	16,867		16,893		△ 25	
そ の 他 ( 純 額 )	1,275		1,053		222	
そ の 他	5,187		4,837		350	
減価償却累計額	△ 3,912		△ 3,783		△ 128	
<b>無 形 固 定 資 産</b>	39,118	35.5	39,871	36.7	△ 752	△1.9
の れ ん	36,495		37,431		△ 936	
そ の 他	2,623		2,439		183	
<b>投 資 そ の 他 の 資 産</b>	13,777	12.5	13,739	12.6	38	0.3
敷金及び保証金	6,201		6,258		△ 56	
そ の 他	7,677		7,582		95	
貸倒引当金	△ 102		△ 102		-	
<b>資 産 合 計</b>	110,108	100.0	108,767	100.0	1,340	1.2

(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25年9月30日)		前連結会計年度末 (平成25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	%
<b>負債の部</b>						
<b>流動負債</b>	27,255	24.8	27,978	25.7	△ 722	△2.6
支払手形及び買掛金	6,384		6,789		△ 404	
短期借入金	3,004		3,104		△ 100	
未払法人税等	2,241		1,839		401	
賞与引当金	2,173		2,365		△ 192	
役員賞与引当金	38		58		△ 20	
その他	13,414		13,820		△ 406	
<b>固定負債</b>	39,409	35.8	39,278	36.1	131	0.3
長期借入金	26,026		26,026		-	
退職給付引当金	6,730		6,395		335	
資産除去債務	66		65		0	
長期預り敷金保証金	5,856		6,076		△ 219	
その他	729		715		14	
<b>負債合計</b>	66,665	60.5	67,256	61.8	△ 591	△0.9
<b>純資産の部</b>						
<b>株主資本</b>	42,370	38.5	40,536	37.3	1,833	4.5
資本金	1,653		1,653		-	
資本剰余金	1,227		1,227		-	
利益剰余金	39,489		37,655		1,833	
自己株式	△ 0		△ 0		△ 0	
<b>その他の包括利益累計額</b>	919	0.8	813	0.7	105	13.0
その他有価証券評価差額金	919		813		105	
<b>少数株主持分</b>	153	0.1	160	0.1	△ 7	△4.5
<b>純資産合計</b>	43,442	39.5	41,510	38.2	1,932	4.7
<b>負債純資産合計</b>	110,108	100.0	108,767	100.0	1,340	1.2

(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

科 目	期 別	当第2四半期連結累計期間 自 平成25年 4月 1日 至 平成25年 9月 30日	前第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
		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			
税金等調整前四半期純利益		4,604	4,179
減価償却費		535	489
のれん償却額		936	5
退職給付引当金の増減額(△は減少)		335	204
賞与引当金の増減額(△は減少)		△ 192	3
売上債権の増減額(△は増加)		279	1,757
たな卸資産の増減額(△は増加)		△ 353	35
その他の流動資産の増減額(△は増加)		△ 546	△ 564
差入保証金の増減額(△は増加)		△ 59	△ 405
仕入債務の増減額(△は減少)		△ 404	△ 1,534
前受金の増減額(△は減少)		704	△ 143
預り金の増減額(△は減少)		△ 624	274
その他の流動負債の増減額(△は減少)		△ 197	29
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)		△ 182	297
その他の固定負債の増減額(△は減少)		△ 3	△ 19
その他		△ 215	△ 7
小 計		4,615	4,601
利息及び配当金の受取額		39	38
利息の支払額		△ 127	△ 7
法人税等の支払額		△ 1,786	△ 2,534
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>2,741</b>	<b>2,098</b>
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		△ 260	△ 200
有形固定資産の取得による支出		△ 468	△ 1,623
無形固定資産の取得による支出		△ 304	△ 68
その他の収入		83	124
その他		△ 29	△ 119
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>△ 979</b>	<b>△ 1,886</b>
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
配当金の支払額		△ 618	△ 575
その他		△ 226	△ 69
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>△ 845</b>	<b>△ 644</b>
IV 現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		916	△ 432
V 現金及び現金同等物の期首残高		14,206	20,767
VI 現金及び現金同等物の四半期末残高		15,123	20,335

(注)記載金額は、百万円未満を切り捨て表示。

### 3. 連結経営指標

項目	H24/3期	H25/3期	H24第2四半期	H25第2四半期
	百万円	百万円	百万円	百万円
売上高 (伸率)	118,857 (5.0%)	121,570 (2.3%)	59,339 (5.9%)	72,909 (22.9%)
営業利益 (営業利益率)	8,014 (6.7%)	8,891 (7.3%)	4,097 (6.9%)	4,600 (6.3%)
経常利益 (経常利益率)	8,161 (6.9%)	8,915 (7.3%)	4,179 (7.0%)	4,604 (6.3%)
当期(四半期)純利益 (当期純利益率)	4,305 (3.6%)	5,215 (4.3%)	2,505 (4.2%)	2,453 (3.4%)
	円	円	円	円
1株当たり当期純利益	298.97	362.19	174.02	170.36
	倍	倍	倍	倍
売上高連単倍率	1.07	1.07	1.07	1.32
当期純利益連単倍率	1.06	0.92	1.08	1.11
	百万円	百万円	百万円	百万円
総資産額	73,837	108,767	73,936	110,108
純資産額	36,900	41,510	38,891	43,442
	%	%	%	%
自己資本比率	49.8	38.0	52.4	39.3
自己資本利益率	12.3	13.4	6.6	5.8
総資産経常利益率	11.5	9.8	5.7	4.2
	円	円	円	円
1株当たり純資産	2,552.88	2,871.57	2,690.19	3,006.25
	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	6,773	4,594	2,098	2,741
投資活動による キャッシュ・フロー	△3,070	△37,715	△1,886	△979
財務活動による キャッシュ・フロー	△1,209	26,560	△644	△845
現金及び現金同等物の 期末残高	20,767	14,206	20,335	15,123
時価ベースの 自己資本比率	50.9%	56.1%	55.6%	64.0%
期末株価	2,611円	4,235円	2,853円	4,890円
キャッシュフロー 対有利子負債比率(注)2	0.2年	6.3年	-	-
インタレスト・ カバレッジ・レシオ	410.8倍	149.1倍	-	-

(注)1. 記載金額は、百万円未満を切り捨て表示。

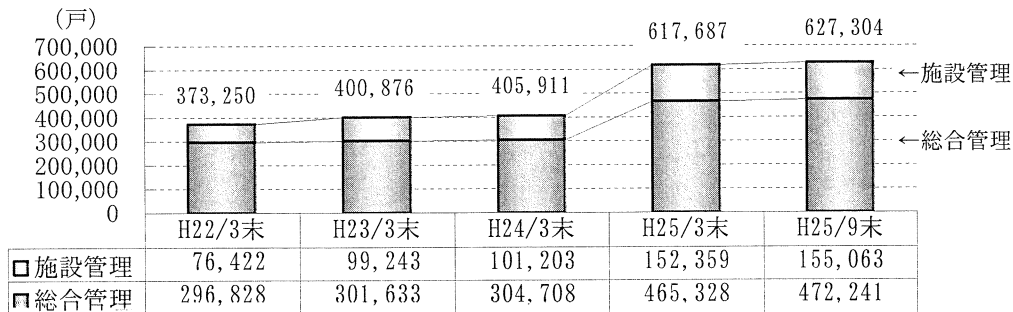
(注)2. キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業活動によるキャッシュ・フロー

#### 4. 管理物件数

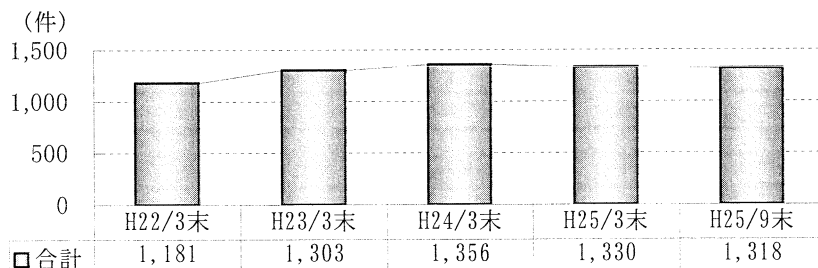
	平成25年9月末		平成25年3月末		増 減		平成26年3月末予想		【参考】 平成25年3月期 増減
	件数	戸数/面積	件数	戸数/面積	件数	戸数/面積	戸数/件数	通期増減	
管 理		戸	件	戸	件	戸	戸	戸	戸
マンション	9,860	627,304	9,844	617,687	16	9,617	639,054	21,367	211,776
総合管理	7,973	472,241	7,968	465,328	5	6,913	481,578	16,250	160,620
施設管理	1,887	155,063	1,876	152,359	11	2,704	157,476	5,117	51,156
(内、指定管理者)	(406)	(78,003)	(406)	(77,846)	-	(157)	(78,448)	(602)	(44,413)
ビル/その他	1,318	7,030	1,330	6,906	△12	124	1,351	21	△26
賃 貸		戸		戸		戸	戸	戸	戸
マンション	718	14,055	716	13,723	2	332	14,177	454	523
借上	177	4,794	176	4,665	1	129	4,674	9	160
代理	492	8,622	488	8,424	4	198	8,863	439	185
社有	49	639	52	634	△3	5	640	6	178
ビル	154	224	154	298	-	△74	156	2	-
借上	63	84	63	84	-	-	64	1	△2
代理	72	96	69	89	3	7	73	4	2
社有	19	44	22	125	△3	△81	19	△3	-
プロパティーマネジメント		戸		戸		戸	戸	戸	戸
マンション	99	7,554	100	7,087	△1	467	7,647	560	△273
ビル/その他	127	906	125	978	2	△72	131	6	△6

※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

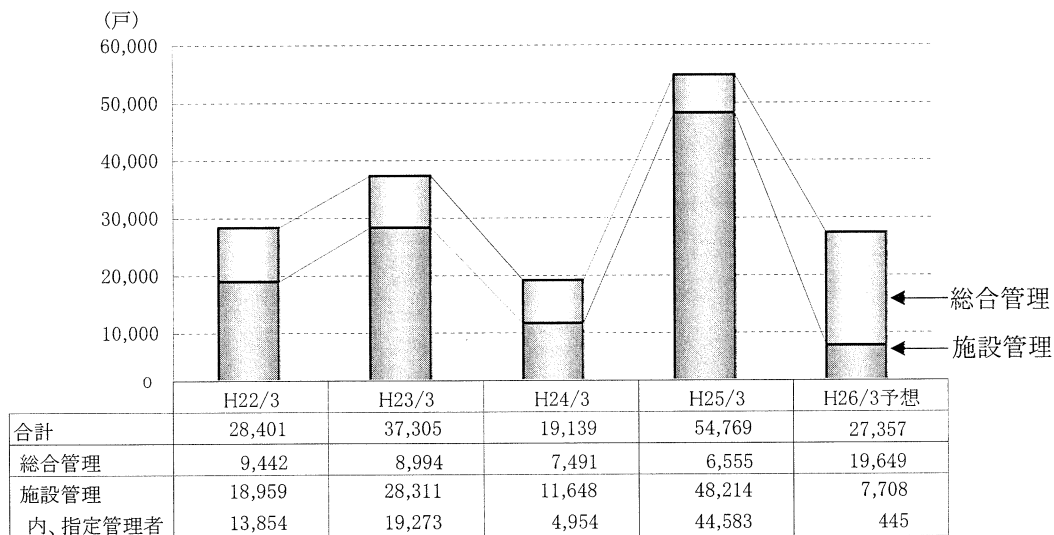


ビル/その他管理物件数推移



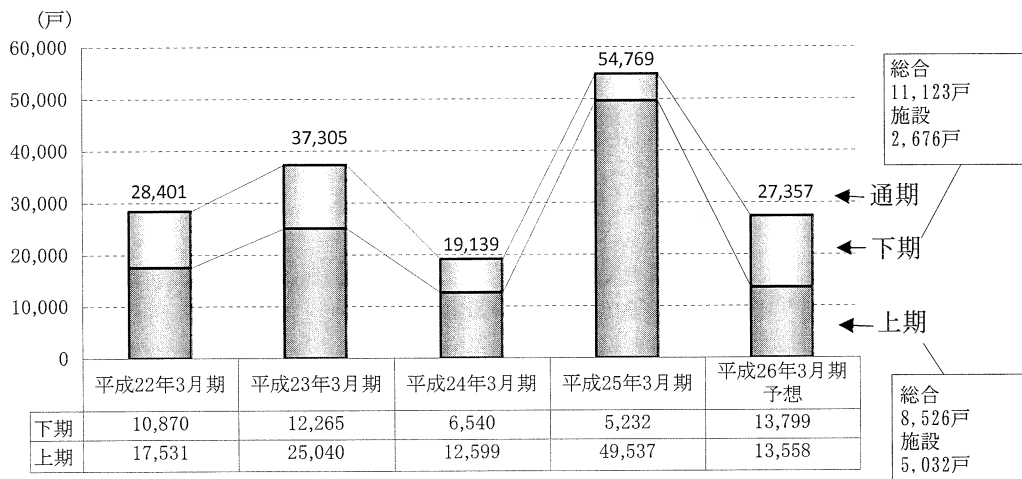
## 5. マンション管理 新規稼働戸数推移

### (1) 総合・施設



(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。

### (2) 上期・下期



### [参考] 分譲マンション供給戸数推移

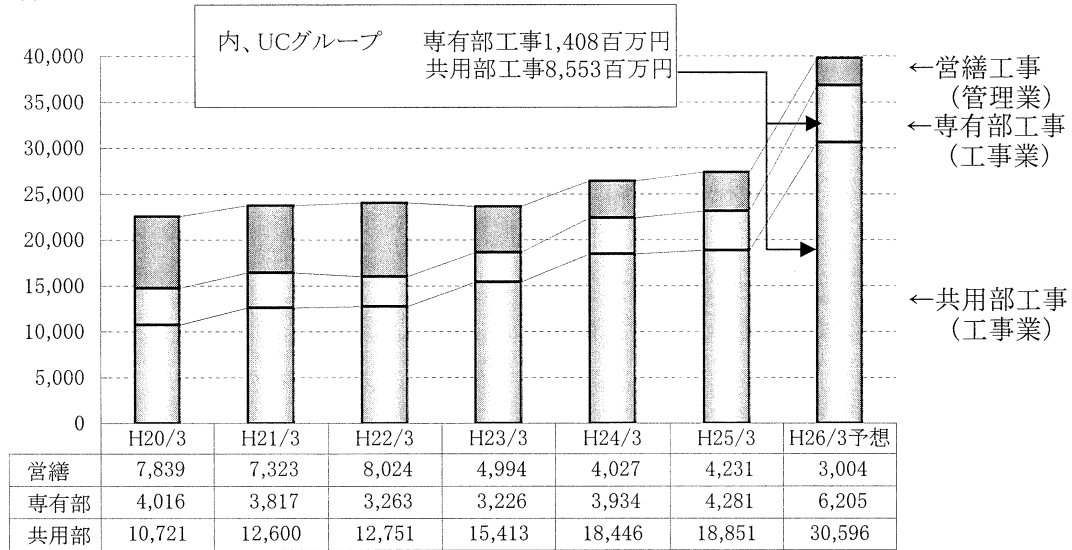
(単位：戸)

地域	年別	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年予想
全国		79,595	84,701	86,582	93,861	103,900
首都圏		36,376	44,535	44,499	45,602	50,000
近畿圏		19,784	21,716	20,219	23,266	25,000

出典：不動産経済研究所「マンション市場動向」より

## 6. 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】。