



## 平成23年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23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) 鈴木 祐司

定時株主総会開催予定日 平成23年6月23日

配当支払開始予定日

TEL 03-5717-1030  
平成23年6月24日

有価証券報告書提出予定日 平成23年6月23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23年3月期の連結業績(平成22年4月1日～平成23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	%
23年3月期	113,232	1.0	7,417	25.7	7,453	24.3	3,898	12.6
22年3月期	112,081	2.1	5,900	△6.7	5,998	△7.1	3,461	△7.1

(注) 包括利益 23年3月期 3,842百万円 (5.9%) 22年3月期 3,628百万円 (—%)

	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	%	%	%
23年3月期	270.71	—	12.2	10.9	6.6
22年3月期	240.40	—	11.8	9.2	5.3

(参考) 持分法投資損益 23年3月期 9百万円 22年3月期 △1百万円

#### (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
23年3月期	68,681	33,603	48.7	2,324.47
22年3月期	67,826	30,763	45.2	2,130.04

(参考) 自己資本 23年3月期 33,472百万円 22年3月期 30,672百万円

#### (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
23年3月期	4,522	△1,597	△1,210	18,273
22年3月期	7,845	△1,046	△2,337	16,560

### 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	%	%
22年3月期	—	36.00	—	36.00	72.00	1,036	30.0	3.5
23年3月期	—	36.00	—	36.00	72.00	1,036	26.6	3.2
24年3月期(予想)	—	40.00	—	40.00	80.00		25.2	

### 3. 平成24年3月期の連結業績予想(平成23年4月1日～平成24年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)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)	56,900	4.6	3,530	4.4	3,600	6.5	2,000	30.5	138.89
通期	120,000	6.0	8,000	7.9	8,070	8.3	4,570	17.2	317.36

#### 4. その他

(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)：無  
新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 : 有  
② ①以外の変更 : 無

(注) 詳細は、[添付資料]16ページ「4. 連結財務諸表(7)連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」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)	23年3月期	14,400,000 株	22年3月期	14,400,000 株
② 期末自己株式数	23年3月期	108 株	22年3月期	108 株
③ 期中平均株式数	23年3月期	14,399,892 株	22年3月期	14,399,892 株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成23年3月期の個別業績(平成22年4月1日～平成23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	%
23年3月期	106,988	0.7	7,060	27.1	7,122	26.1	3,673	12.4
22年3月期	106,211	2.0	5,556	△9.2	5,650	△10.0	3,268	△9.0

	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
23年3月期	255.07	—
22年3月期	226.96	—

(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	%	百万円	%	円 銭	
23年3月期	65,205		31,450	48.2			2,184.11	
22年3月期	64,670		28,876	44.7			2,005.31	

(参考) 自己資本 23年3月期 31,450百万円 22年3月期 28,876百万円

※ 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、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は実施中でありませぬ。

※ 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予想は、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、実際の業績は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想に関する事項は[添付資料]4ページ「1. 経営成績(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	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
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	8
(1) 会社の経営の基本方針	8
(2) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標	8
(3) 会社の対処すべき課題	8
4. 連結財務諸表	9
(1) 連結貸借対照表	9
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	11
連結損益計算書	11
連結包括利益計算書	12
(3) 連結株主資本等変動計算書	13
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 継続企業の前提に関する注記	16
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	16
(7) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更	16
(8) 表示方法の変更	16
(9) 追加情報	17
(10) 連結財務諸表に関する注記事項	17
(連結包括利益計算書関係)	17
(セグメント情報等)	18
(1株当たり情報)	21
(重要な後発事象)	21
5. 参考資料	22
6. 個別財務諸表	24
(1) 貸借対照表	24
(2) 損益計算書	27
(3) 株主資本等変動計算書	28

## 1. 経営成績

### (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	113,232	112,081	1,151	1.0%
営 業 利 益	7,417	5,900	1,517	25.7%
経 常 利 益	7,453	5,998	1,454	24.3%
当 期 純 利 益	3,898	3,461	436	12.6%

当連結会計年度における我が国経済は、個人消費の持ち直しや企業収益の改善が見られたものの、高水準の失業率等から、依然として厳しい状況で推移いたしました。また、3月に発生いたしました東日本大震災による甚大な被害は、社会、経済に大きな影響をもたらしております。

このような状況のもと、当社グループは、業務・サービス品質の向上、受注強化による事業拡大、生産性の向上、周辺事業の確立、内部統制・コンプライアンスの強化に継続して取り組みました。特に、提案の一元化及び技術力・品質の向上を企図した首都圏における工事業の執行体制再編、お客様対応のスピードアップ・提案力の強化に向けた社内体制の整備、コストマネジメントの徹底による収益力の向上に注力いたしました。

なお、当社グループにおきましては、東日本大震災による事業所等への被害は軽微であり、業績への影響も限定的でありました。

その結果、当連結会計年度の売上高は1,132億32百万円（前期比1.0%増）となりましたが、前期に賃貸業において13億41百万円の匿名組合出資金の評価損を計上した反動もあり、営業利益は74億17百万円（前期比25.7%増）、経常利益は74億53百万円（前期比24.3%増）、当期純利益は38億98百万円（前期比12.6%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	73,010	74,814	△1,803	△2.4%	管 理 業	6,500	5,787	712	12.3%
賃 貸 業	18,004	18,093	△89	△0.5%	賃 貸 業	1,899	891	1,007	113.1%
工 事 業	18,846	16,162	2,683	16.6%	工 事 業	683	810	△127	△15.8%
そ の 他	3,726	3,254	472	14.5%	そ の 他	268	229	38	16.9%
消 去	△355	△244	△111	—	消去又は全社	△1,932	△1,818	△114	—
合 計	113,232	112,081	1,151	1.0%	合 計	7,417	5,900	1,517	25.7%

(注) 事業区分の方法の変更

平成22年4月1日付で、リニューアル事業部を再編し、リニューアル統括事業部を設置、首都圏第一事業部から第三事業部に各々リニューアル部を新設しました。その組織変更に伴い、従来管理業に区分していた営繕業務の一部を工事業に組み替えました。

この結果、従来の方法に比較して当連結会計年度の売上高は、管理業が30億42百万円減少し、工事業が同額増加しております。また、営業利益は、管理業が35百万円減少し、工事業が同額増加しております。

## ①管理業

管理業におきましては、大都市圏において分譲マンション・オフィス需要に回復の兆しが見られました。しかしながら、お客様のコスト意識は強く、建物設備の維持管理費用を見直す動きは続いております。

マンション管理におきましては、指定管理者制度及び市街地再開発による高層マンションの受注及び管理に引き続き注力したほか、サービス向上の取り組みとして、マンション管理組合向け災害対策ガイド「対災力（たいさいりょく）」による防災用品の提案及び専有部サービス「家族力・プラス（かぞくりょく・ぷらす）」の販売を進めてまいりました。また、組合財産保全を一層強化した新収納支払システム「住む〜ず（すむーず）」を開発し、管理組合への提案を開始いたしました。

ビル管理におきましては、コストマネジメントの強化、執行体制の見直し等による価格競争力強化に取り組むとともに、技術力・サービスなど品質の向上に努めてまいりました。また、オフィス・商業施設のほか、市街地再開発、指定管理者制度及びPFI事業による新規物件の受注に積極的に取り組んでまいりました。

その結果、売上高は工事業執行体制の再編に伴い営繕収入を工事業へ組み替えたこともあり730億10百万円（前期比2.4%減）に留まりましたが、利益面では外注費のコスト見直し効果が寄与し、営業利益は65億円（前期比12.3%増）となりました。

## ②賃貸業

賃貸業におきましては、築年数が浅く立地の良い物件には空室率改善の兆しが見られたものの、賃料減額要請は引き続き強く、依然として厳しい状況で推移いたしました。

このような状況のもと、既存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・維持に取り組んでまいりました。

その結果、売上高は匿名組合出資に伴う分配金が減少したこともあり180億4百万円（前期比0.5%減）となりましたが、営業利益は前期の匿名組合出資金評価損の反動もあり18億99百万円（前期比113.1%増）となりました。

## ③工事業

工事業におきましては、激しい価格競争に加え、景気の先行き不透明感から計画修繕工事を先送りする動きが見られるなど、引き続き厳しい事業環境で推移いたしました。

マンション共用部工事におきましては、平成22年4月より、首都圏の各事業部内にリニューアル部を新設し、改修計画・工事提案・施工管理の執行体制を変更することで、お客様への提案の一元化、技術力・品質の向上、効率化による収益力強化に努めました。また、総合調査・長期修繕計画などをベースとした物件ごとの三ヵ年工事計画に基づき、効率的で合理的かつ経済的な予防保全の観点から、適切な改修提案を適時に行うことにより、お客様満足度の向上に努めてまいりました。

その結果、売上高は工事業執行体制の再編に伴う管理業からの組み替えにより188億46百万円（前期比16.6%増）となりましたが、営業利益は再編に伴う固定費の負担増もありまして6億83百万円（前期比15.8%減）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営、集合住宅等における熱供給業、リノベーション事業（マンション住戸にリフォームを施し、付加価値をつけて販売する事業）など周辺事業の強化に努めてまいりました。

その結果、当期はリノベーション事業が高い伸びを示し、売上高は37億26百万円（前期比14.5%増）、営業利益は2億68百万円（前期比16.9%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、震災による東日本の電力及び物資の不足等が、企業活動に大きく影響し、厳しい事業環境となることが懸念されます。

このような状況のもと、当社グループは、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の進化を企図した取り組みを推進いたします。重点戦略としましては、受注強化等によるストックの拡大、お客様ニーズの変化を捉えた商品・サービスの見直し・開発等サービスの高付加価値化による顧客満足の向上、貸会議室事業等、周辺事業の取組強化による事業領域の拡大、CSRの推進による企業価値向上にグループ一丸となって取り組み、当社の優位性を維持・向上させることで、お客様に選ばれ続ける東急コミュニティーを目指してまいります。また、東急不動産グループ各社との連携強化に引き続き取り組み、グループのシナジー効果による企業価値の向上に注力してまいります。

〈平成24年3月期業績予想〉

(百万円)

	予 想	当 期	比 較	増 減 率
売 上 高	120,000	113,232	6,767	6.0%
営 業 利 益	8,000	7,417	582	7.9%
経 常 利 益	8,070	7,453	616	8.3%
当 期 純 利 益	4,570	3,898	671	17.2%

〈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	74,750	73,010	1,739	2.4%	管 理 業	6,366	6,500	△133	△2.1%
賃 貸 業	18,652	18,004	648	3.6%	賃 貸 業	2,266	1,899	367	19.4%
工 事 業	22,244	18,846	3,397	18.0%	工 事 業	1,006	683	323	47.4%
そ の 他	4,717	3,726	991	26.6%	そ の 他	374	268	106	39.5%
消 去	△365	△355	△9	—	消去又は全社	△2,014	△1,932	△81	—
合 計	120,000	113,232	6,767	6.0%	合 計	8,000	7,417	582	7.9%

(注1)平成23年4月1日付で、地方支店工事執行体制の再編に伴う組織変更を行い、従来管理業に区分していた営繕業務の一部を工事業に組み替えます。セグメント別の状況のうち次期の予想額は、売上高で14億円を管理業から工事業に組み替えております。

(注2)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、実際の業績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	68,681	67,826	855
純 資 産	33,603	30,763	2,839
自 己 資 本 比 率	48.7%	45.2%	3.5ポイント
1 株 当 たり 純 資 産	2,324.47円	2,130.04円	194.43円

当連結会計年度末における総資産は、686億81百万円となり、前連結会計年度末に比べて8億55百万円増加いたしました。

流動資産は、286億46百万円となり、前連結会計年度末に比べて14億51百万円増加いたしました。主な要因は、現金及び現金同等物の増加17億13百万円によるものであります。

固定資産は、400億34百万円となり、前連結会計年度末に比べて5億96百万円減少いたしました。主な要因は、退職給付制度の一部移行による退職給付引当金の減に伴う繰延税金資産の減少7億33百万円によるものであります。

負債は350億78百万円となり、前連結会計年度末に比べて19億84百万円減少いたしました。主な要因は、退職給付引当金の減少22億46百万円によるものであります。

純資産は336億3百万円で、前連結会計年度末に比べて28億39百万円増加いたしました。主な要因は、当期純利益の計上等による利益剰余金の増加28億61百万円によるものであります。

この結果、自己資本比率は48.7%となり、前期比3.5ポイント増加いたしました。

### (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	4,522	7,845	△3,323
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,597	△1,046	△550
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,210	△2,337	1,126
現金及び現金同等物の増減額	1,713	4,461	△2,747
現金及び現金同等物の期末残高	18,273	16,560	1,713

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17億13百万円増加し、182億73百万円となりました。

#### 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45億22百万円（前期は78億45百万円の獲得）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益67億14百万円、減価償却費12億33百万円、預り金の増加12億74百万円や、退職給付引当金の減少22億48百万円、法人税等の支払額21億18百万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15億97百万円（前期は10億46百万円の使用）となりました。これは主に、賃貸用資産など有形固定資産の取得11億52百万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減少は12億10百万円（前期は23億37百万円の減少）となりました。これは主に、配当金の支払額10億36百万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19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期	平成23年3月期
自己資本比率 (%)	40.2	41.0	44.5	45.2	48.7
時価ベースの自己資本比率 (%)	86.0	49.6	35.1	46.5	49.6
キャッシュ・フロー 対有利子負債比率 (年)	0.7	0.7	0.5	0.2	0.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	70.4	68.4	81.1	193.1	232.4

自己資本比率 :  $\text{自己資本} / \text{総資産}$

時価ベースの自己資本比率 :  $\text{株式時価総額} / \text{総資産}$

キャッシュ・フロー対有利子負債比率 :  $\text{有利子負債} / \text{キャッシュ・フロー}$

インタレスト・カバレッジ・レシオ :  $\text{キャッシュ・フロー} / \text{利払い}$

(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72円(中間配当金36円、期末配当金36円)を予定しております。

また、次期の配当につきましては、年間配当金を1株当たり80円(中間配当金40円、期末配当金40円)とすることを予定しております。

## 2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び子会社8社、関連会社11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。

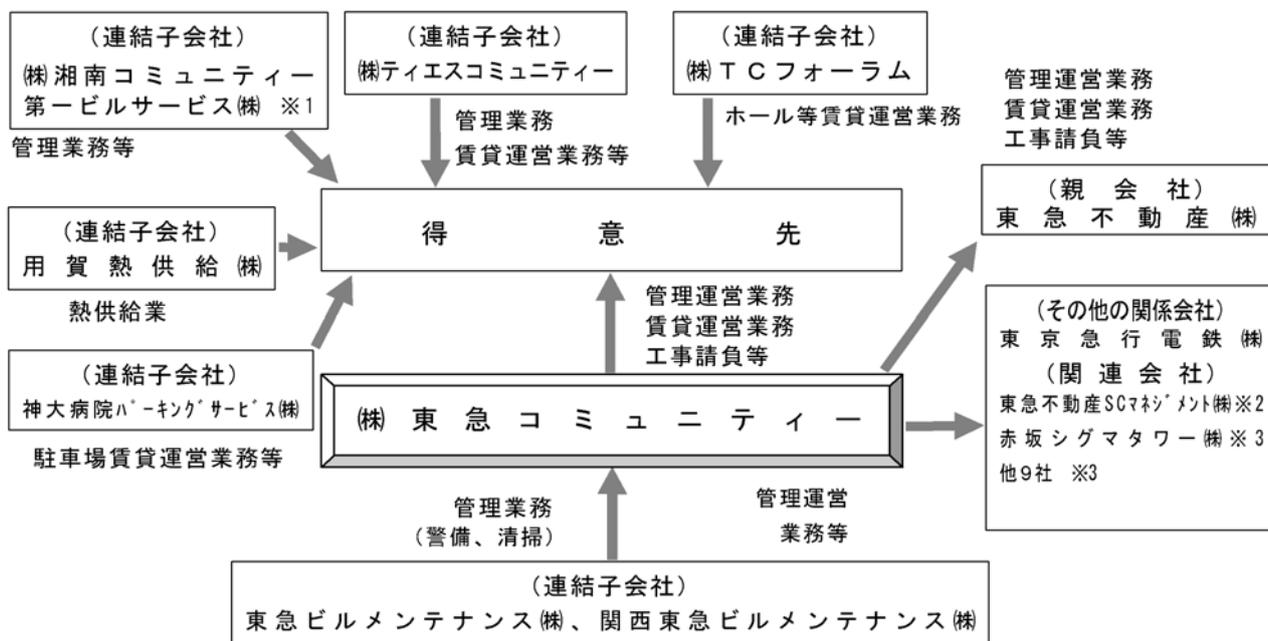
当社の親会社は東急不動産㈱であり、東急不動産㈱の企業集団は分譲業、請負工事業、小売業、賃貸業、管理受託業、運営業、仲介業、その他業を主な事業内容としております。

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、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、㈱ティエスココミュニティ、第一ビルサービス㈱ ※1
賃貸業	マンション、ビル等建物・施設の賃貸運営業務	当社、㈱ティエスココミュニティ、 ㈱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
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施設の運営業務、熱供給業	当社、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。

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。



(注) ※1. 当社は平成22年12月1日付をもって、第一ビルサービスの株式を取得しました。これに伴い、同社は当社の連結子会社となりました。

※2. 持分法適用会社

※3. 持分法非適用会社

4. 当社連結子会社の㈱コミュニティースタッフは、平成23年3月25日付をもって会社清算終了しており、連結の範囲から除外しております。

### 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“お客様から選ばれ続ける”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の進化を目指し、①事業規模の拡大（受注強化・ストック拡大）による収益力強化、②サービスの高付加価値化による顧客満足の上昇、③周辺事業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推進し、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。

さらに、公共事業への民間活力導入として定着したPFI事業や指定管理者制度案件に積極的に取り組んでいくとともに、ビル・商業施設の運営業務、再開発複合施設の管理等、新たな施設への管理運営サービスの提案強化による、事業領域の拡大に注力いたします。

一方、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。

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で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。

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22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	7,289	9,192
受取手形及び売掛金	5,907	5,503
有価証券	—	2,000
販売用不動産	1,945	2,123
商品	2	2
未成工事支出金	445	431
貯蔵品	197	139
繰延税金資産	998	1,020
短期貸付金	9,288	7,097
その他	1,159	1,140
貸倒引当金	△39	△5
流動資産合計	27,195	28,646
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	13,523	13,859
減価償却累計額	△5,081	△5,556
建物及び構築物(純額)	8,441	8,303
機械装置及び運搬具	2,276	2,273
減価償却累計額	△1,929	△2,012
機械装置及び運搬具(純額)	346	260
土地	15,027	14,969
リース資産	442	553
減価償却累計額	△76	△159
リース資産(純額)	365	394
建設仮勘定	—	118
その他	1,136	1,233
減価償却累計額	△955	△1,038
その他(純額)	181	195
有形固定資産合計	24,363	24,242
無形固定資産		
のれん	—	216
借地権	1,272	1,272
その他	1,568	1,263
無形固定資産合計	2,840	2,753
投資その他の資産		
投資有価証券	2,756	2,546
長期貸付金	314	308
繰延税金資産	3,406	2,672
敷金及び保証金	6,272	6,587
その他	676	923
投資その他の資産合計	13,426	13,038
固定資産合計	40,630	40,034
資産合計	67,826	68,681

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,799	4,528
短期借入金	1,186	104
リース債務	73	93
未払法人税等	2,081	1,988
前受金	4,716	4,724
預り金	4,975	6,184
賞与引当金	1,719	1,801
役員賞与引当金	48	49
その他	3,501	2,879
流動負債合計	23,102	22,353
固定負債		
長期借入金	39	1,034
リース債務	292	301
繰延税金負債	113	112
退職給付引当金	7,156	4,910
資産除去債務	—	10
長期預り敷金保証金	6,259	6,275
その他	99	78
固定負債合計	13,960	12,724
負債合計	37,062	35,078
<b>純資産の部</b>		
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	27,562	30,424
自己株式	△0	△0
株主資本合計	30,444	33,305
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	228	166
その他の包括利益累計額合計	228	166
少数株主持分	90	131
純資産合計	30,763	33,603
負債純資産合計	67,826	68,681

(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21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)
売上高	112,081	113,232
売上原価	100,075	99,191
売上総利益	12,005	14,040
販売費及び一般管理費	6,105	6,622
営業利益	5,900	7,417
営業外収益		
受取利息	34	28
受取配当金	19	16
保険配当金	70	43
負ののれん償却額	40	—
持分法による投資利益	—	9
投資有価証券受贈益	—	13
その他	16	20
営業外収益合計	181	132
営業外費用		
支払利息	40	19
固定資産除却損	17	13
固定資産売却損	0	0
投資有価証券売却損	19	—
投資有価証券評価損	—	40
持分法による投資損失	1	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	18
その他	3	4
営業外費用合計	83	96
経常利益	5,998	7,453
特別損失		
減損損失	—	85
退職給付制度改定損	—	648
関係会社整理損	—	4
特別損失合計	—	738
税金等調整前当期純利益	5,998	6,714
法人税、住民税及び事業税	3,378	2,049
法人税等調整額	△850	761
法人税等合計	2,528	2,810
少数株主損益調整前当期純利益	—	3,904
少数株主利益	7	6
当期純利益	3,461	3,898

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	—	3,904
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	△61
その他の包括利益合計	—	※2 △61
包括利益	—	※1 3,842
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	—	3,836
少数株主に係る包括利益	—	6

## (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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	1,653	1,653
当期末残高	1,653	1,653
資本剰余金		
前期末残高	1,227	1,227
当期末残高	1,227	1,227
利益剰余金		
前期末残高	25,137	27,562
当期変動額		
剰余金の配当	△1,036	△1,036
当期純利益	3,461	3,898
当期変動額合計	2,424	2,861
当期末残高	27,562	30,424
自己株式		
前期末残高	△0	△0
当期末残高	△0	△0
株主資本合計		
前期末残高	28,019	30,444
当期変動額		
剰余金の配当	△1,036	△1,036
当期純利益	3,461	3,898
当期変動額合計	2,424	2,861
当期末残高	30,444	33,305

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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		
前期末残高	69	228
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	159	△61
当期変動額合計	159	△61
当期末残高	228	166
少数株主持分		
前期末残高	57	90
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	33	40
当期変動額合計	33	40
当期末残高	90	131
純資産合計		
前期末残高	28,145	30,763
当期変動額		
剰余金の配当	△1,036	△1,036
当期純利益	3,461	3,898
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	192	△21
当期変動額合計	2,617	2,839
当期末残高	30,763	33,603

## (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21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	5,998	6,714
減価償却費	1,469	1,233
投資有価証券評価損益 (△は益)	1,341	305
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	591	△2,248
賞与引当金の増減額 (△は減少)	112	72
長期前払費用の増減額 (△は増加)	4	△124
売上債権の増減額 (△は増加)	△627	506
たな卸資産の増減額 (△は増加)	323	△182
差入保証金の増減額 (△は増加)	213	△383
仕入債務の増減額 (△は減少)	502	△377
前受金の増減額 (△は減少)	△471	8
預り金の増減額 (△は減少)	679	1,274
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	229	△37
その他	73	△148
小計	10,439	6,614
利息及び配当金の受取額	52	45
利息の支払額	△47	△19
法人税等の支払額	△2,598	△2,118
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,845	4,522
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
匿名組合出資金の払込による支出	—	△170
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△211
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	31	—
有形固定資産の取得による支出	△1,246	△1,152
無形固定資産の取得による支出	△249	△150
国庫補助金等による収入	438	—
その他の支出	△204	△47
その他の収入	164	147
その他	20	△13
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,046	△1,597
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	—	1,000
長期借入金の返済による支出	△1,210	△1,058
配当金の支払額	△1,037	△1,036
その他	△89	△115
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,337	△1,210
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,461	1,713
現金及び現金同等物の期首残高	12,098	16,560
現金及び現金同等物の期末残高	16,560	18,273

## (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

下記の「(7) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」を除き、最近の有価証券報告書（平成22年6月23日提出）における記載から重要な変更がありません。なお、詳細については、当該有価証券報告書をご参照ください。

## (7) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<p>(連結の範囲の変更)</p> <p>当連結会計年度より「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第22号 平成20年5月13日）を適用しております。</p> <p>なお、これによる連結の範囲の変更はございません。</p> <p>(完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更)</p> <p>請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、当連結会計年度より「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を適用しております。</p> <p>なお、当連結会計期間末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。</p> <p>これによる売上高、売上総利益、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はございません。</p>	<p>(資産除去債務に関する会計基準の適用)</p> <p>当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しております。</p> <p>これにより営業利益は12百万円の増加、経常利益及び税金等調整前当期純利益は5百万円減少しております。</p> <p>(企業結合に関する会計基準等の適用)</p> <p>当連結会計年度より、「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）、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成20年12月26日）、「『研究開発費等に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第23号 平成20年12月26日）、「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成20年12月26日）、「持分法に関する会計基準」（企業会計基準第16号 平成20年12月26日公表分）、「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日）を適用しております。</p>

## (8) 表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度において、営業外収益の「その他」に含めて該当表示しておりました「負ののれん償却額」（前連結会計年度9百万円）は、営業外収益総額の100分の10を超えたため、区分掲記しております。</p>	<p>(連結損益計算書)</p> <p>当連結会計年度より「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成20年12月26日）に基づき、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成21年3月24日内閣府令第5号）の適用により、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。</p>

## (9) 追加情報

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	<p>(退職給付引当金)</p> <p>当社は、平成22年10月1日に退職給付制度の変更を行い、退職給付制度の一部について確定拠出年金制度へ移行し、「退職給付制度間の移行等に関する会計処理」(企業会計基準適用指針第1号)を適用しており、本移行に伴う影響額は、当連結会計年度において特別損失として648百万円を計上しております。</p> <p>(包括利益の表示に関する会計基準)</p> <p>当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用しております。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。</p>

## (10) 連結財務諸表に関する注記事項

### (連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

※1 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益

親会社株主に係る包括利益	3,620百万円
少数株主に係る包括利益	7百万円
計	3,628百万円

※2 当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益

その他有価証券評価差額金	159百万円
計	159百万円

(セグメント情報等)

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

	管理業 (百万円)	賃貸業 (百万円)	工事業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	74,589	18,081	16,158	3,251	112,081	—	112,081
(2) セグメント間の内部売上高	225	11	4	3	244	(244)	—
計	74,814	18,093	16,162	3,254	112,325	(244)	112,081
営業費用	69,027	17,202	15,352	3,024	104,606	1,573	106,180
営業利益	5,787	891	810	229	7,718	(1,818)	5,900
II 資産、減価償却費及び資本的 支出							
資産	12,254	27,203	2,612	3,239	45,309	22,516	67,826
減価償却費	511	431	86	177	1,207	261	1,469
資本的支出	193	1,695	35	103	2,027	214	2,242

(注) 1. 事業区分の方法

役務提供の形態別区分によっております。

2. 各区分に属する主要な内容

- ① 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
- ② 賃貸業……マンション、ビル等建物・施設の賃貸運営業務
- ③ 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
- ④ 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施設の運営業務、熱供給業

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、1,824百万円であり、その主なものは、当社の総務・経理部門等の管理部門に係る費用であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、24,878百万円であり、その主なものは、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であります。

b. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

c. 海外売上高

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

海外売上高がないため該当事項はありません。

#### d. 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、熱供給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21年4月1日 至 平成22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	74,589	18,081	16,158	3,251	112,081	—	112,081
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	225	11	4	3	244	△244	—
計	74,814	18,093	16,162	3,254	112,325	△244	112,081
セグメント利益	5,787	891	810	229	7,718	△1,818	5,900
セグメント資産	12,254	27,203	2,612	3,239	45,309	22,516	67,826
その他の項目							
減価償却費	511	431	86	177	1,207	261	1,469
持分法適用会社への投資額	—	—	—	—	—	34	34
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	193	1,695	35	103	2,027	214	2,242

(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△1,818百万円には、セグメント間取引消去6百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,824百万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22,516百万円には、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24,878百万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214百万円は、主に全社資産（サーバ）の取得によるものであります。

(注) 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22年4月1日 至 平成23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	72,782	17,989	18,760	3,700	113,232	—	113,232
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	228	14	85	26	355	△355	—
計	73,010	18,004	18,846	3,726	113,588	△355	113,232
セグメント利益	6,500	1,899	683	268	9,350	△1,932	7,417
セグメント資産	12,428	27,536	2,291	3,514	45,770	22,910	68,681
その他の項目							
減価償却費	314	449	41	189	994	239	1,233
持分法適用会社への投資額	—	—	—	—	—	43	43
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	164	302	0	280	747	142	889

(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△1,932百万円には、セグメント間取引消去△19百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,913百万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22,910百万円には、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25,866百万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142百万円は、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。

(注) 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。

(追加情報)

1. 当連結会計年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しております。
2. 平成22年4月1日付で、リニューアル事業部を再編し、リニューアル統括事業部を設置、首都圏第一事業部から第三事業部に各々リニューアル部を新設しました。その組織変更に伴い、従来管理業に区分していた営繕業務の一部を工事業に組み替えました。  
この結果、従来の方法に比較して当連結会計年度の売上高は、管理業が3,042百万円減少し、工事業が同額増加しております。また、セグメント利益は、管理業が35百万円減少し、工事業が同額増加しております。

#### e. 関連情報

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23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。

f. 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

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23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	85	—	—	—	—	85

g. 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

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23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
当期償却額	3	—	—	—	—	3
当期末残高	216	—	—	—	—	216

h. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23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21年4月1日 至 平成22年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）
1株当たり純資産額 2,130.04円	1株当たり純資産額 2,324.47円
1株当たり当期純利益 240.40円	1株当たり当期純利益 270.71円
なお、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。	なお、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。

（注）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21年4月1日 至 平成22年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）
当期純利益（百万円）	3,461	3,898
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）	3,461	3,898
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）

該当事項はありません。

## 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21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日		当連結会計年度 自 平成22年 4月 1日 至 平成23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	66.8	73,010	64.5
マ ン シ ョ ン 管 理	40,824	36.5	41,570	36.7
ビ ル 管 理	24,670	22.0	25,244	22.3
そ の 他	9,320	8.3	6,195	5.5
賃 貸 業	18,093	16.1	18,004	15.9
工 事 業	16,162	14.4	18,846	16.6
そ の 他	3,254	2.9	3,726	3.3
セグメント間消去	△244	△0.2	△355	△0.3
合 計	112,081	100.0	113,232	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21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日		当連結会計年度 自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日		比 較	
	件 数	戸 数	件 数	戸 数	件 数	戸 数
管 理 業	件	戸	件	戸	件	戸
管 理 業	348	28,401	546	37,305	198	8,904
マ ン シ ョ ン	292	28,401	370	37,305	78	8,904
ビ ル	56	—	176	—	120	—
賃 貸 業	69	2,345	38	371	△31	△1,974
マ ン シ ョ ン	59	2,345	31	371	△28	△1,974
ビ ル	10	—	7	—	△3	—
プロパティーマネジメント	33	1,384	47	1,037	14	△347
マ ン シ ョ ン	21	1,384	18	1,037	△3	△347
ビ ル	12	—	29	—	17	—
合 計	450	32,130	631	38,713	181	6,583
マ ン シ ョ ン	372	32,130	419	38,713	47	6,583
ビ ル	78	—	212	—	134	—

## (3) 管理・賃貸物件数及び戸数

	前連結会計年度 (平成22年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成23年3月31日現在)		比 較	
	件 数	戸 数	件 数	戸 数	件 数	戸 数
管 理 業	7,179	373,250	7,527	400,876	348	27,626
マ ン シ ョ ン	5,998	373,250	6,224	400,876	226	27,626
ビ	1,181	—	1,303	—	122	—
賃 貸 業	790	13,019	815	13,101	25	82
マ ン シ ョ ン	643	13,019	662	13,101	19	82
ビ	147	—	153	—	6	—
プロパティーマネジメント	234	8,784	252	9,282	18	498
マ ン シ ョ ン	137	8,784	141	9,282	4	498
ビ	97	—	111	—	14	—
合 計	8,203	395,053	8,594	423,259	391	28,206
マ ン シ ョ ン	6,778	395,053	7,027	423,259	249	28,206
ビ	1,425	—	1,567	—	142	—

## 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22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,771	7,215
受取手形	40	58
売掛金	5,484	4,975
有価証券	—	2,000
販売用不動産	1,945	2,123
商品	2	2
未成工事支出金	442	430
貯蔵品	184	122
前渡金	230	247
前払費用	79	83
繰延税金資産	935	959
短期貸付金	9,300	7,029
その他	785	732
貸倒引当金	△36	△5
流動資産合計	25,166	25,974
固定資産		
有形固定資産		
建物	11,574	11,816
減価償却累計額	△4,036	△4,414
建物(純額)	7,537	7,402
構築物	126	126
減価償却累計額	△82	△91
構築物(純額)	44	34
機械及び装置	554	546
減価償却累計額	△492	△496
機械及び装置(純額)	61	49
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	863	891
減価償却累計額	△734	△769
工具、器具及び備品(純額)	129	122
土地	14,641	14,583
リース資産	442	541
減価償却累計額	△76	△158
リース資産(純額)	365	382
建設仮勘定	—	118
有形固定資産合計	22,779	22,693
無形固定資産		
借地権	563	564
電話加入権	481	481
ソフトウェア	774	630
その他	273	117
無形固定資産合計	2,093	1,793

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	2,455	2,270
関係会社株式	1,320	1,762
出資金	0	0
長期貸付金	15	19
関係会社長期貸付金	973	1,148
長期前払費用	23	144
繰延税金資産	3,303	2,555
敷金及び保証金	5,939	6,166
ゴルフ会員権	582	562
その他	16	114
投資その他の資産合計	14,630	14,743
固定資産合計	39,503	39,231
資産合計	64,670	65,205
負債の部		
流動負債		
買掛金	5,029	4,590
短期借入金	1,000	—
リース債務	73	90
未払金	874	368
未払法人税等	1,971	1,901
未払消費税等	423	361
未払費用	1,371	1,441
前受金	3,945	4,012
未成工事受入金	719	663
預り金	4,956	6,165
賞与引当金	1,579	1,670
役員賞与引当金	48	49
その他	265	148
流動負債合計	22,259	21,465
固定負債		
長期借入金	—	1,000
リース債務	292	292
退職給付引当金	6,937	4,685
資産除去債務	—	10
長期預り敷金保証金	6,205	6,226
その他	99	76
固定負債合計	13,534	12,289
負債合計	35,793	33,754

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23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	22,323	24,553
繰越利益剰余金	3,326	3,732
利益剰余金合計	25,764	28,400
自己株式	△0	△0
株主資本合計	28,645	31,281
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	230	168
評価・換算差額等合計	230	168
純資産合計	28,876	31,450
負債純資産合計	64,670	65,205

## (2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)
売上高		
管理業売上高	70,241	68,146
賃貸業売上高	16,945	16,666
工事業売上高	16,162	18,846
その他の売上高	2,861	3,329
売上高合計	106,211	106,988
売上原価		
管理業原価	62,147	59,430
賃貸業原価	15,353	14,065
工事業原価	15,023	17,464
その他の原価	2,574	3,006
売上原価合計	95,098	93,967
売上総利益	11,113	13,021
販売費及び一般管理費	5,556	5,961
営業利益	5,556	7,060
営業外収益		
受取利息	57	53
有価証券利息	0	0
受取配当金	20	28
保険配当金	69	43
その他	9	23
営業外収益合計	158	150
営業外費用		
支払利息	34	14
固定資産除却損	9	10
投資有価証券評価損	—	40
投資有価証券売却損	19	—
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	18
その他	0	3
営業外費用合計	64	87
経常利益	5,650	7,122
特別損失		
減損損失	—	85
退職給付制度改定損	—	648
関係会社整理損	—	69
特別損失合計	—	803
税引前当期純利益	5,650	6,319
法人税、住民税及び事業税	3,230	1,881
法人税等調整額	△848	765
法人税等合計	2,381	2,646
当期純利益	3,268	3,673

## (3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)
<b>株主資本</b>		
資本金		
前期末残高	1,653	1,653
当期末残高	1,653	1,653
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	1,227	1,227
当期末残高	1,227	1,227
資本剰余金合計		
前期末残高	1,227	1,227
当期末残高	1,227	1,227
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	114	114
当期末残高	114	114
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	19,773	22,323
当期変動額		
別途積立金の積立	2,550	2,230
当期変動額合計	2,550	2,230
当期末残高	22,323	24,553
繰越利益剰余金		
前期末残高	3,645	3,326
当期変動額		
剰余金の配当	△1,036	△1,036
別途積立金の積立	△2,550	△2,230
当期純利益	3,268	3,673
当期変動額合計	△318	406
当期末残高	3,326	3,732
利益剰余金合計		
前期末残高	23,532	25,764
当期変動額		
剰余金の配当	△1,036	△1,036
別途積立金の積立	—	—
当期純利益	3,268	3,673
当期変動額合計	2,231	2,636
当期末残高	25,764	28,400
自己株式		
前期末残高	△0	△0
当期末残高	△0	△0

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	26,414	28,645
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	△1,036	△1,036
当期純利益	3,268	3,673
当期変動額合計	2,231	2,636
当期末残高	28,645	31,281
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>  その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	71	230
<b>  当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	159	△61
当期変動額合計	159	△61
当期末残高	230	168
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	71	230
<b>  当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	159	△61
当期変動額合計	159	△61
当期末残高	230	168
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	26,485	28,876
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	△1,036	△1,036
当期純利益	3,268	3,673
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	159	△61
当期変動額合計	2,390	2,574
当期末残高	28,876	31,450