平成24年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年5月9日

上場会社名　日本ハウズイング株式会社　　上場取引所　東
コード番号　4781　URL　http://www.housing.co.jp
代表者　(役職名) 代表取締役社長　(氏名) 小佐野　台
問合せ先責任者 (役職名) 執行役員経理部長　(氏名) 山内　敦雄　TEL 03-5379-4141

定時株主総会開催予定日　平成24年6月28日　配当支払開始予定日　平成24年6月29日
有価証券報告書提出予定日　平成24年6月28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24年3月期の連結業績(平成23年4月1日～平成24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	%
24年3月期	62,150	6.2	3,686	6.5	3,593	7.6	1,834	8.6
23年3月期	58,533	0.1	3,460	9.1	3,340	15.1	1,688	43.2

(注)包括利益　24年3月期　1,837百万円　(7.9%)　23年3月期　1,703百万円　(37.6%)

	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	%	%	%
24年3月期	114.08	―	12.7	12.7	5.9
23年3月期	105.04	―	12.8	12.2	5.9

(参考) 持分法投資損益　24年3月期　―百万円　23年3月期　―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
24年3月期	28,974	15,193	52.0	936.57
23年3月期	27,709	13,968	49.9	860.75

(参考) 自己資本　24年3月期　15,058百万円　23年3月期　13,839百万円

(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
24年3月期	2,486	△904	△1,372	8,921
23年3月期	3,324	△802	△2,189	8,783

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	%	%
23年3月期	―	15.00	―	18.00	33.00	530	31.4	4.0
24年3月期	―	18.00	―	20.00	38.00	610	33.3	4.2
25年3月期(予想)	―	20.00	―	20.00	40.00		28.7	

3. 平成25年 3月期の連結業績予想(平成24年 4月 1日～平成25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)	31,400	4.8	1,460	△9.2	1,420	△9.0	760	△8.8	47.27
通期	66,000	6.2	4,000	8.5	3,930	9.4	2,240	22.1	139.32

※ 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) : 無
新規 ―社 (社名) 、 除外 ―社 (社名)

(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 : 無
② ①以外の会計方針の変更 : 無
③ 会計上の見積りの変更 : 無
④ 修正再表示 : 無

(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)	24年3月期	16,080,000 株	23年3月期	16,080,000 株
② 期末自己株式数	24年3月期	1,549 株	23年3月期	1,549 株
③ 期中平均株式数	24年3月期	16,078,451 株	23年3月期	16,078,490 株

(参考)個別業績の概要

1. 平成24年3月期の個別業績(平成23年4月1日～平成24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	%
24年3月期	55,802	6.2	3,212	6.9	3,300	8.7	1,710	10.6
23年3月期	52,543	△0.9	3,004	9.3	3,037	14.5	1,546	36.9

	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
24年3月期	106.36	―
23年3月期	96.18	―

(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
24年3月期	25,809	13,856	53.7	861.79
23年3月期	24,414	12,723	52.1	791.33

(参考) 自己資本 24年3月期 13,856百万円 23年3月期 12,723百万円

2. 平成25年 3月期の個別業績予想(平成24年 4月 1日～平成25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		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	%	円 銭
第2四半期(累計)	27,900	4.7	1,300	△12.6	750	△7.7	46.65
通期	58,800	5.4	3,600	9.1	2,100	22.8	130.61

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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終了しておりません。

※ 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、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仮定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2ページ「経営成績に関する分析」をご覧下さい。

○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）目標とする経営指標 …… 8
（３）中長期的な会社の経営戦略 …… 8
（４）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 …… 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 …… 18
（６）連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 …… 18
（７）追加情報 …… 19
（８）連結財務諸表に関する注記事項 …… 20
（連結貸借対照表関係） …… 20
（連結損益計算書関係） …… 20
（連結包括利益計算書関係） …… 22
（連結株主資本等変動計算書関係） …… 22
（連結キャッシュ・フロー計算書関係） …… 23
（セグメント情報等） …… 24
（１株当たり情報） …… 28
（重要な後発事象） …… 28
５．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 …… 34
（４）継続企業の前提に関する注記 …… 36

１．経営成績

(1) 経営成績に関する分析

（連結業績概況）　　（単位：百万円）

	平成24年３月期	平成23年３月期	増減（率）
売上高	62,150	58,533	3,617　(6.2%)
営業利益	3,686	3,460	225　(6.5%)
経常利益	3,593	3,340	252　(7.6%)
当期純利益	1,834	1,688	145　(8.6%)

当連結会計年度における我が国経済は、東日本大震災の影響で大きく落ち込んだ後、個人消費が底堅く推移する等持ち直しの動きが見られたものの、緩やかなデフレ状態にあることに加えて欧州の政府債務危機や原油価格高騰等、景気が下押しされるリスクが残存する予断を許さない状況で推移いたしました。

このような状況の中、当社グループは主力であるマンション管理事業をはじめとする管理セグメントでのストックの拡充と業務の効率化による各種コストの削減に努めてまいりました。

その結果、当連結会計年度における業績は、管理ストックの堅調な増加に加えて、小修繕等の積極的な取り込みが寄与し、全体の売上高は62,150百万円（前期比6.2%増）、営業利益は3,686百万円（前期比6.5%増）、経常利益は3,593百万円（前期比7.6%増）、当期純利益は1,834百万円（前期比8.6%増）となりました。

（セグメント別の概況）

	売上高（百万円）			営業利益（百万円）		
	平成24年３月期	平成23年３月期	増減率	平成24年３月期	平成23年３月期	増減率
マンション管理事業	34,461	33,493	2.9%	3,665	3,511	4.4%
ビル管理事業	4,425	4,137	7.0%	311	252	23.4%
不動産管理事業	3,987	3,873	2.9%	426	411	3.8%
営繕工事業	19,277	17,029	13.2%	1,528	1,238	23.4%
消去又は全社	－	－	－	△2,245	△1,953	－
合計	62,150	58,533	6.2%	3,686	3,460	6.5%

① マンション管理事業

マンション管理事業につきましては、引き続き新築マンションの供給が低迷するなか、各種広告媒体やセミナーを活用した積極的な営業を展開した結果、委託替えによる管理受託戸数は着実に伸長いたしました。

また平成23年12月には、マンション管理会社の乾商事㈱を連結子会社とし、さらなる収益基盤の拡大に努めました。

国内単体のマンション管理戸数は11,048戸増加し、当連結会計年度末で375,412戸となりました。また、海外を含むグループ全体の管理戸数合計は、459,660戸となりました。

その結果、売上高は34,461百万円（前期比2.9%増）、営業利益は3,665百万円（前期比4.4%増）となりました。

② ビル管理事業

ビル管理事業につきましては、国内においては、依然としてオーナーの物件売却に伴う解約が影響を及ぼす厳しい状況でしたが、一方中国においては期中に大規模オフィスビルの総合管理が開始となるなど、引き続き順調に推移いたしました。

その結果、売上高は4,425百万円（前期比7.0%増）、営業利益は外注費を中心としたコスト見直しが奏功し、311百万円（前期比23.4%増）となりました。

③ 不動産管理事業

不動産管理事業につきましては、ビル管理事業同様、依然としてオーナーの物件売却に伴う解約が影響を及ぼしているものの、既存契約先を中心とした営業展開及び業務提携を活用した情報連携により、今年度につきましても管理ストックを増加させることができました。

その結果、売上高は3,987百万円（前期比2.9%増）、営業利益は管理物件における売買仲介手数料収入が寄し、426百万円（前期比3.8%増）となりました。

④ 営繕工事業

営繕工事業につきましては、年間を通じて大規模修繕工事の受注が計画通りに推移したことに加えて、建物長命化に向けたきめ細かな提案の推進により小修繕工事の受注も好調に推移いたしました。また、環境に配慮した各種設備につきましても積極的に営業展開を行い、収益の拡大を図ることができました。

その結果、売上高は19,277百万円（前期比13.2%増）、営業利益は事業部制の拡大による人員の効果的な配置が寄与し、1,528百万円（前期比23.4%増）となりました。

（次期の連結業績見通し）　　（単位：百万円）

	平成25年３月期	平成24年３月期	増減（率）	
売上高	66,000	62,150	3,849	(6.2%)
営業利益	4,000	3,686	313	(8.5%)
経常利益	3,930	3,593	336	(9.4%)
当期純利益	2,240	1,834	405	(22.1%)

次期の見通しにつきましては、売上高はすべての管理セグメントにおける管理ストックの拡充が寄与し、増収を見込んでおります。また、運用を開始した新基幹システム「ハウネット」の活用に伴い、より一層の業務の効率化を図るとともに、各種コストの削減に注力し、収益率の向上を図ります。営業利益、経常利益、当期純利益とも増益となる見通しです。

（連結セグメント別見通し）

	売上高（百万円）			営業利益（百万円）		
	平成25年３月期	平成24年３月期	増減率	平成25年３月期	平成24年３月期	増減率
マンション管理事業	36,700	34,461	6.5%	4,060	3,665	10.8%
ビル管理事業	4,900	4,425	10.7%	360	311	15.7%
不動産管理事業	4,400	3,987	10.4%	590	426	38.3%
営繕工事業	20,000	19,277	3.8%	1,480	1,528	△3.2%
消去又は全社	－	－	－	△2,490	△2,245	－
合計	66,000	62,150	6.2%	4,000	3,686	8.5%

① マンション管理事業

新築マンション供給戸数の低迷を背景とした受注マーケットの競争激化、デフレ基調による管理委託料の減額要請等、次期も厳しい事業環境が予想されますが、独自の管理ノウハウや業務提携を活かした営業を展開し、管理ストックの更なる拡充を図ります。

また、業界再編の動きが活発化しておりますが、当社におきましてもM&A案件に積極的に取り組み、事業基盤の更なる強化・拡大に努めてまいります。

次期の業績は、管理受託物件の増加に伴い、増収・増益となる見通しです。

② ビル管理事業

国内においては、オーナーのコスト削減意識の高揚による委託料減額要請や、物件売却に伴う解約の増加は引続き影響を及ぼすものと予想されますが、全国支店網を活かした積極的な営業展開により、管理ストックの拡充を図ります。また、中国においても引き続き大型ビルの取り込みに注力し、更なる収益基盤の拡大を図ります。

次期の業績は、管理受託物件の増加に伴い、増収・増益となる見通しです。

③ 不動産管理事業

ビル管理事業同様に物件売却に伴う解約の増加は続くものと予想されますが、業務提携を活用した情報収集の強化に注力するとともに、稼働率の向上に取り組み、管理ストックの拡充を図ります。

次期の業績は、管理受託物件の増加に伴い、増収・増益となる見通しです。

④ 営繕工事業

国をはじめとする関係各機関において建物長命化の実現及び普及に向けた施策や基準づくりが進められていることを背景に、営繕工事に対するニーズが年々高まっています。また、各管理セグメントにおけるストックの拡充及び高経年化に伴い工事案件も増加しております。次期につきましても、管理会社の視点から建物長命化に向けたきめ細かな提案を推進し、工事の取り込みにより一層注力してまいります。

次期の業績は、工事案件の増加により増収の見通しですが、利益につきましては、原材料や労務単価の高騰から減益となる見通しです。

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況 （単位：百万円）

	平成24年３月期	平成23年３月期	増減
総資産	28,974	27,709	1,264
総負債	13,781	13,740	40
純資産	15,193	13,968	1,224
うち自己資本	15,058	13,839	1,218
期末有利子負債	3,508	4,262	△753
自己資本比率（%）	52.0	49.9	2.1
１株当たり純資産(円)	936.57	860.75	75.82

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べ1,264百万円増加し28,974百万円となりました。この主な要因は、売掛金の増加511百万円、無形固定資産の増加717百万円等であります。

負債については、前連結会計年度末に比べ40百万円増加し、13,781百万円となりました。この主な要因は、買掛金の増加239百万円、未成工事受入金の増加272百万円、預り金の増加193百万円及び有利子負債の減少753百万円等であります。

純資産は、前連結会計年度末に比べ1,224百万円増加し、15,193百万円となりました。この主な要因は、当期純利益1,834百万円の計上に伴う利益剰余金の増加等であります。

② キャッシュ・フローの状況 （単位：百万円）

	平成24年３月期	平成23年３月期	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,486	3,324	△837
投資活動によるキャッシュ・フロー	△904	△802	△101
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,372	△2,189	816
現金及び現金同等物の増減額(減少：△)	137	307	△169
現金及び現金同等物の期首残高	8,783	8,476	307
現金及び現金同等物の期末残高	8,921	8,783	137

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、前連結会計年度末に比べ137百万円増加し、8,921百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（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、2,486百万円（前年同期は3,324百万円の獲得）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益3,553百万円、売上債権の増加額542百万円等によるものであります。

（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、904百万円（前年同期は802百万円の使用）となりました。これは主に、無形固定資産の取得による支出595百万円、子会社株式の取得による支出196百万円等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果使用した資金は、1,372百万円（前年同期は2,189百万円の使用）となりました。これは主に、借入金等有利子負債の圧縮（純減額753百万円）等であります。

③ キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成24年3月期	平成23年3月期	平成22年3月期	平成21年3月期	平成20年3月期
自己資本比率	52.0%	49.9%	46.6%	35.6%	33.7%
時価ベースの自己資本比率	107.8%	84.1%	71.1%	44.2%	37.6%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	1.4	1.3	1.2	6.1	3.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ	30.3	29.5	28.5	6.4	7.9

・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／営業キャッシュ・フロー
・インタレスト・カバレッジ・レシオ　：　営業キャッシュ・フロー／利払い

（注）１．いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。
２．株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに計算しております。
３．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全ての負債を対象としております。
４．営業キャッシュ・フロー及び利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書に計上されている「営業活動によるキャッシュ・フロー」及び「利息の支払額」を用いております。

(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、経営基盤、財務基盤双方の強化を図りながら、長期的な収益力の向上に取り組んでおります。利益配分につきましては、業績に裏付けられた安定的な実施を基本方針としておりますが、今後の業績と配当性向を総合的に勘案のうえ、一層の株主還元に努めてまいります。

当期の年間配当金は、上記基本方針及び当期の業績に鑑みまして、前期比５円増配の１株当たり38円（期末配当金20円、中間配当金18円（実施済み））とさせていただく予定です。

なお、次期配当金につきましては、年間40円（中間、期末ともに１株当たり20円）を予定しております。

２．企業集団の状況

当社企業グループ（当社、子会社13社、その他の関係会社１社により構成）は、マンション管理事業、ビル管理事業、不動産管理事業及び、営繕工事業を展開しております。また、台湾・中国の海外においても、マンション・ビル管理事業を展開しております。

（マンション管理事業）

当社及び日本コミュニティー㈱・㈱AKIコミュニケーション・乾商事㈱・台湾の各子会社が、分譲マンションの管理員業務、清掃・設備管理・保全の各業務、管理組合の決算・運営補助業務等マンションの総合的管理業務を行っております。

（ビル管理事業）

当社及び中国の各子会社が、ビルの環境衛生清掃・保安警備・受付・設備管理・保全の各業務及びビルの総合的管理業務を行っております。

（不動産管理事業）

当社及びカテリーナビルディング㈱が、オーナー所有物件の建物管理・賃貸管理代行及びサブリース業務、不動産の売買・仲介業務に加え、社有物件の賃貸運営業務を行っております。

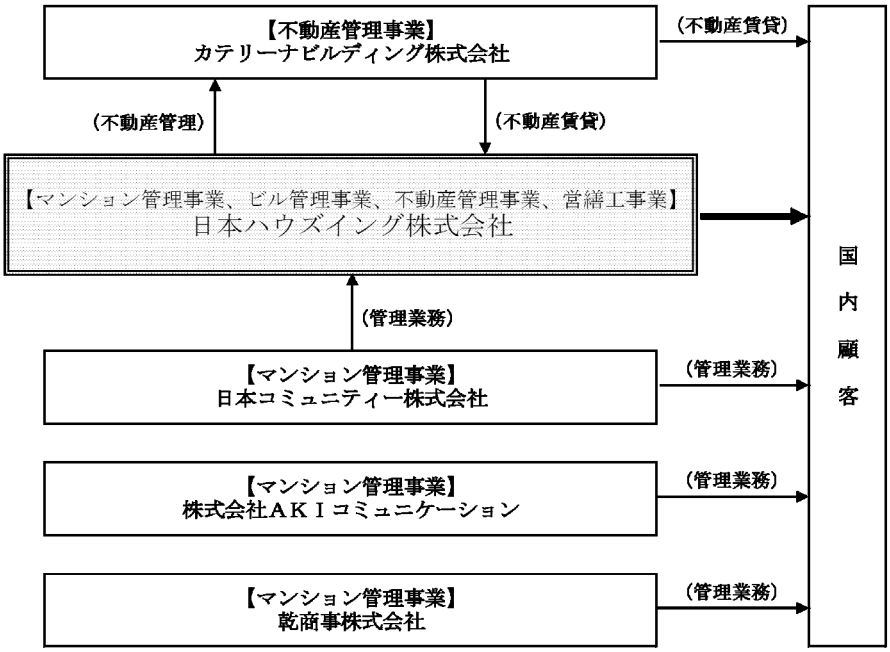
（営繕工事業）

当社が、マンション共用部分及びビルの建物・設備営繕工事及び外壁塗装工事等の大規模修繕工事に加え、専有部分のリフォーム工事等を行っております。

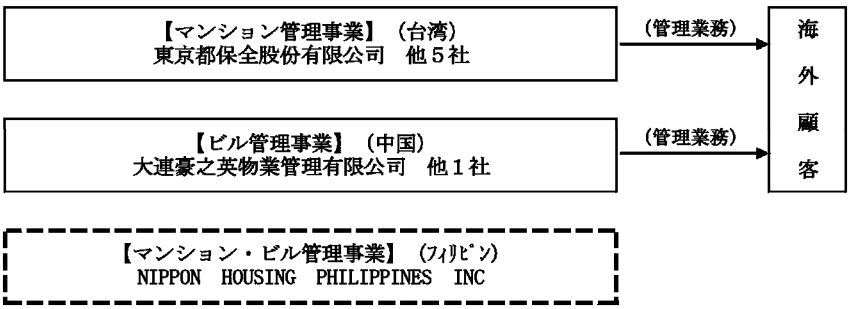
［事業系統図］

当社企業グループの状況を図示しますと次のとおりとなります。

【国　内】



【海　外】



（注）１．「その他の関係会社」である株式会社リロ・ホールディングとは、平成20年12月に業務提携し、相互に情報連携を深め、共用部・専有部にとらわれない総合的なサービスの提供を共同で推進しております。
２．乾商事㈱は、平成23年12月１日付で、当社が発行済株式の全てを取得し、100%子会社といたしました。
３．NIPPON HOUSING PHILIPPINES INCは、平成22年７月５日開催の取締役会において事業から撤退することが決定しており、同年９月末日にて現地事務所を閉鎖しております。
現在は、会社清算の手続き中です。

３．経営方針

(1)会社の経営の基本方針

当社企業グループは、『安全で快適な住環境づくりを通じて、広く社会の発展に貢献する』ことを経営理念として、マンション、ビル及び不動産の各管理事業、営繕工事業まで幅広く事業を展開しております。

今後とも、『お客さまの声を最優先に、考え、動き、応えていく、住・オフィス環境創造企業』をブランドステートメントとして掲げ、「役務・サービスの提供」、「ものづくり」において「現場第一主義」に徹し、『良質なものをリーズナブルな価格で提供する』ことを経営方針として取り組んでまいります。

(2)目標とする経営指標

当社企業グループでは、事業活動の成果を示す売上高及び経常利益の安定的な成長を経営目標とし、収益力の向上を図るため、売上高経常利益率を経営上重要な指標と考えております。また、財務体質強化の観点から、自己資本比率の向上につきましても、重視すべき指標と考えております。

(3)中長期的な会社の経営戦略

◆管理事業の主力であるマンション管理事業につきましては、居住者の管理に対する関心が高まるとともに管理に対するニーズも多様化かつ高度化しています。また、住生活基本法の制定など、住宅政策は量から質へと転換し、良好なストック形成の重要性が一段と叫ばれるなか「マンションの資産価値の維持、より良い住環境の提供」が求められています。今後も、計画的な設備改修など建物長命化のための提案や防犯・防災対策及び高齢居住者対策の提案など、より充実したサービスの提供により事業強化を図ってまいります。また、リログループとの業務提携を活用し、共用部・専有部の区分にとらわれない総合的な建物管理サービスを展開してまいります。

さらに、マンション管理業界ではここ数年M＆Aが活発化し、大手管理会社への寡占化が進行しております。当社企業グループにおきましても、平成23年12月１日付で乾商事株式会社の全株式を取得し子会社化しておりますが、今後もさらなる競争力強化及び収益力向上のため、積極的にM＆A案件に取り組んでまいります。

◆ビル管理事業、不動産管理事業は、建物のライフサイクルコストの見直し提案等プロパティマネジメントの強化や入居率アップのための設備更新提案、リーシング機能の拡充など、マーケット競争力及び営業力の一層の強化に努めるとともに、コスト見直しをはじめ業務の効率化を図りながら収益力の向上に努めてまいります。

◆営繕工事業は、建物管理で培ってきた豊富な経験とノウハウを活かし、「管理のプロ」としての視点から、建物の資産価値の維持向上のため、日常的な小修繕から建物のライフサイクルを考慮した長期的な大規模修繕まで、総合的な提案力を発揮し、受注増につなげてまいります。

◆海外の連結子会社につきましては、一部で円高の影響により邦貨換算後の収益が想定を下回っておりますが、各社とも業況は概ね順調に推移しており、業務の国際化の基礎を固め、当社企業グループの業容拡大に寄与しております。

今後も、グループ経営管理体制を強化し、強固な収益構造の確立に向け、業務の効率化及び生産性の向上に取り組んでまいります。また、企業価値の最大化に資する業務提携については積極的に取り組み、より高品質なサービスの開発及び提供に努め、さらなる競争力の強化並びに事業基盤の拡大を図ってまいります。

(4)会社の対処すべき課題

管理事業は、省エネや地域コミュニティの醸成等さまざまなニーズや課題に対する的確・迅速な対応と、より良いサービスや提案の実施が求められており、引続き新サービスの開発等に取り組んでまいります。

また、お客様のご要望にお応えできるよう、現場管理員等の当社直接雇用体制を維持しつつ、組織体制の強化と定期的、かつ実践的な研修の実施による当社全員のスキル向上に努めてまいります。

さらに、業務の更なる効率化と経営基盤の一層の強化を目的とし、構築作業をすすめてまいりました新基幹システム「ハウネット」の運用を開始いたしました。システムによるサポート範囲を拡張するとともに、業務のプロセス及びデータを連携させることで、安定的に高い品質のサービスを提供する体制を整備してまいります。

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23年３月31日）	当連結会計年度 （平成24年３月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 9,805	※2 10,000
受取手形及び売掛金	3,550	4,060
未成工事支出金	569	802
貯蔵品	49	70
繰延税金資産	632	528
その他	467	395
貸倒引当金	△12	△14
流動資産合計	15,062	15,845
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	※1, ※2 2,472	※1, ※2 2,374
機械装置及び運搬具（純額）	※1 25	※1 23
工具、器具及び備品（純額）	※1 241	※1 220
土地	※2 6,213	※2 6,188
建設仮勘定	43	63
有形固定資産合計	8,996	8,870
無形固定資産		
その他	1,078	1,795
無形固定資産合計	1,078	1,795
投資その他の資産		
投資有価証券	39	45
長期貸付金	2	1
差入保証金	1,045	1,095
繰延税金資産	891	757
その他	772	713
貸倒引当金	△180	△150
投資その他の資産合計	2,571	2,462
固定資産合計	12,646	13,129
資産合計	27,709	28,974

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （平成23年３月31日）	当連結会計年度 （平成24年３月31日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,059	2,298
短期借入金	※2 978	※2 1,275
1年内返済予定の長期借入金	※2 1,050	※2 927
未払法人税等	1,061	961
賞与引当金	1,182	1,178
役員賞与引当金	10	11
その他	3,536	4,370
流動負債合計	9,878	11,022
固定負債		
長期借入金	※2 2,233	※2 1,306
退職給付引当金	1,031	881
その他	597	570
固定負債合計	3,862	2,758
負債合計	13,740	13,781
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,492	2,492
資本剰余金	2,293	2,293
利益剰余金	9,212	10,467
自己株式	△1	△1
株主資本合計	13,997	15,252
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△0	1
為替換算調整勘定	△157	△195
その他の包括利益累計額合計	△158	△194
少数株主持分	129	134
純資産合計	13,968	15,193
負債純資産合計	27,709	28,974

（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22年４月１日 至　平成23年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
売上高	58,533	62,150
売上原価	42,810	45,613
売上総利益	15,723	16,537
販売費及び一般管理費	※1 12,262	※1 12,850
営業利益	3,460	3,686
営業外収益		
受取利息	4	3
受取配当金	1	1
還付加算金	0	0
通信料返還額	9	－
その他	29	33
営業外収益合計	43	39
営業外費用		
支払利息	117	85
貸倒引当金繰入額	0	1
その他	46	45
営業外費用合計	164	132
経常利益	3,340	3,593
特別利益		
固定資産売却益	※2 2	※2 2
会員権売却益	1	0
貸倒引当金戻入額	6	－
受取和解金	3	－
収用補償金	40	2
退職給付引当金戻入額	24	－
役員退職慰労引当金戻入額	15	－
特別利益合計	92	5
特別損失		
固定資産売却損	※3 94	※3 1
固定資産除却損	※4 27	※4 4
投資有価証券評価損	27	－
会員権売却損	－	1
減損損失	※5 62	※5 6
訴訟和解金	37	－
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	22	－
退職給付費用	5	－
工事損失補償費用	13	20
賃貸借契約解約損	37	－
災害による損失	※6 44	※6 11
特別損失合計	373	45
税金等調整前当期純利益	3,060	3,553

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　平成22年４月１日 至　平成23年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
法人税、住民税及び事業税	1,064	1,441
法人税等調整額	267	234
法人税等合計	1,331	1,676
少数株主損益調整前当期純利益	1,728	1,876
少数株主利益	39	42
当期純利益	1,688	1,834

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自　平成22年４月１日 至　平成23年３月31日)	当連結会計年度 (自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	1,728	1,876
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	0	1
為替換算調整勘定	△25	△41
その他の包括利益合計	△25	※1　△39
包括利益	1,703	1,837
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,669	1,797
少数株主に係る包括利益	33	39

（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22年４月１日 至　平成23年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
株主資本		
資本金		
当期首残高	2,492	2,492
当期変動額		
当期変動額合計	―	―
当期末残高	2,492	2,492
資本剰余金		
当期首残高	2,293	2,293
当期変動額		
当期変動額合計	―	―
当期末残高	2,293	2,293
利益剰余金		
当期首残高	8,005	9,212
当期変動額		
剰余金の配当	△482	△578
当期純利益	1,688	1,834
当期変動額合計	1,206	1,255
当期末残高	9,212	10,467
自己株式		
当期首残高	△1	△1
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	△1	△1
株主資本合計		
当期首残高	12,791	13,997
当期変動額		
剰余金の配当	△482	△578
当期純利益	1,688	1,834
自己株式の取得	△0	―
当期変動額合計	1,206	1,255
当期末残高	13,997	15,252

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　平成22年４月１日 至　平成23年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24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	△0	△0
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△0	1
当期変動額合計	△0	1
当期末残高	△0	1
為替換算調整勘定		
当期首残高	△138	△157
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△19	△38
当期変動額合計	△19	△38
当期末残高	△157	△195
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△138	△158
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△19	△36
当期変動額合計	△19	△36
当期末残高	△158	△194
少数株主持分		
当期首残高	122	129
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6	5
当期変動額合計	6	5
当期末残高	129	134
純資産合計		
当期首残高	12,774	13,968
当期変動額		
剰余金の配当	△482	△578
当期純利益	1,688	1,834
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）	△12	△31
当期変動額合計	1,193	1,224
当期末残高	13,968	15,193

（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22年４月１日 至　平成23年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24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	3,060	3,553
減価償却費	294	335
減損損失	62	6
固定資産売却損益（△は益）	91	△1
固定資産除却損	27	4
収用補償金	△40	△2
投資有価証券評価損益（△は益）	27	－
会員権売却損益（△は益）	△1	0
訴訟和解金	37	－
和解金	△3	－
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	22	－
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△30	3
賞与引当金の増減額（△は減少）	51	4
退職給付引当金の増減額（△は減少）	0	△134
役員退職慰労引当金の増減額（△は減少）	△168	－
役員賞与引当金の増減額（△は減少）	－	0
長期未払金の増減額（△は減少）	153	－
受取利息及び受取配当金	△5	△5
支払利息	117	85
売上債権の増減額（△は増加）	△102	△542
たな卸資産の増減額（△は増加）	△214	△254
仕入債務の増減額（△は減少）	△115	236
未払消費税等の増減額（△は減少）	△54	104
前受金の増減額（△は減少）	10	△13
未成工事受入金の増減額（△は減少）	201	272
その他	204	421
小計	3,626	4,075
利息及び配当金の受取額	5	5
利息の支払額	△112	△82
和解金の受取額	3	－
訴訟和解金の支払額	△16	△26
収用補償金の受取額	33	29
法人税等の還付額	0	29
法人税等の支払額	△216	△1,544
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,324	2,486

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　平成22年４月１日 至　平成23年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
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	△599	△274
定期預金の払戻による収入	710	281
有形固定資産の取得による支出	△244	△139
有形固定資産の売却による収入	158	21
無形固定資産の取得による支出	△407	△595
有形固定資産の除却による支出	△11	△1
投資有価証券の取得による支出	△3	△3
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	※2 △458	※2 △196
その他	53	1
投資活動によるキャッシュ・フロー	△802	△904
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増減額（△は減少）	△300	297
長期借入金の返済による支出	△1,378	△1,050
配当金の支払額	△482	△578
少数株主への配当金の支払額	△26	△34
その他	△2	△5
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,189	△1,372
現金及び現金同等物に係る換算差額	△25	△72
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	307	137
現金及び現金同等物の期首残高	8,476	8,783
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,783	※1 8,921

(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

連結子会社の数　13社

主要な連結子会社の名称

カテリーナビルディング株式会社

日本コミュニティー株式会社

東京都保全股份有限公司

すべての連結子会社を連結の範囲に含めております。

なお、平成23年12月１日付で乾商事株式会社の株式を取得したことにより、当連結会計年度から連結の範囲に含めております。

２．連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、海外子会社（東京都保全股份有限公司他８社）の決算日は12月31日であります。

連結子会社の決算日現在（12月31日）の財務諸表を使用しております。但し、連結決算日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

３．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

①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基づく時価法（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）によっております。

時価のないもの

移動平均法による原価法によっております。

②デリバティブ

時価法によっております。

③たな卸資産

a．未成工事支出金

個別法による原価法によっております。

b．貯蔵品

主として最終仕入原価法によっております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産（リース資産を除く）

主として定率法（但し、平成10年４月１日以降に取得した建物（附属設備を除く）については定額法）によっております。

②無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（５年）に基づいております。

③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を採用しております。

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

①貸倒引当金

売掛債権その他債権の貸倒に備えるため、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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

②賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、将来の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。

③役員賞与引当金

提出会社において、役員賞与の支出に備えて、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。

④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、主として各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（４年又は５年）による定額法により按分した額を、それぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。

過去勤務債務は、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（５年）による定額法により費用処理しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

①完成工事高及び完成工事原価の計上基準

a. 当連結会計年度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

工事進行基準（工事の進捗率の見積りには原価比例法）

b. その他の工事

工事完成基準

(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

在外子会社の資産・負債及び収益・費用は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び少数株主持分に含めております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

①ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。また、金利スワップ取引について特例処理の条件を充たしている場合には特例処理によっております。

②ヘッジ手段とヘッジ対象

市場金利の変動によりキャッシュ・フローが変動する借入金について金利スワップ取引を行っております。

③ヘッジ方針

金利変動による支払利息の増加を減殺する目的で行っております。

④ヘッジ有効性評価の方法

特例処理によっている金利スワップについては有効性の評価を省略しております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き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ヶ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。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等の会計処理方法は税抜方式によっております。

(7) 追加情報

（会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用）

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号　平成21年12月４日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号　平成21年12月４日）を適用しております。

(8) 連結財務諸表に関する注記事項

(連結貸借対照表関係)

※１　減価償却累計額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年３月31日)	当連結会計年度 (平成24年３月31日)
有形固定資産	3,620百万円	3,749百万円

※２　担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年３月31日)	当連結会計年度 (平成24年３月31日)
現金及び預金	21百万円	12百万円
建　物	794	753
土　地	3,244	3,244
計	4,060	4,011

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成23年３月31日)	当連結会計年度 (平成24年３月31日)
短期借入金	260百万円	370百万円
１年内返済予定の長期借入金	178	174
長期借入金	881	706

(連結損益計算書関係)

※１　販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自　平成22年４月１日 至　平成23年３月31日)	当連結会計年度 (自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日)
給与手当	5,276百万円	5,523百万円
賞与引当金繰入額	684	700
役員賞与引当金繰入額	10	11
退職給付費用	190	213

※２　固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

主なものは、前連結会計年度、当連結会計年度ともに、建物及び土地であります。

※３　固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

主なものは、前連結会計年度、当連結会計年度ともに、建物及び土地であります。

※４　固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

主なものは、前連結会計年度はソフトウエアであり、当連結会計年度は建物であります。

※５　減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度（自　平成22年４月１日　至　平成23年３月31日）

場所	用途	種類	その他
埼玉県春日部市	賃貸用資産	建物及び土地	２件
埼玉県三郷市他	社宅等	建物及び土地	10件

当社企業グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行っております。

上記の資産につきましては、売却することを予定しているため、回収可能価額（正味売却価額）まで減額し、当該減少額を減損損失（62百万円）として特別損失に計上いたしました。

その内訳は、建物38百万円、土地24百万円であります。

当連結会計年度（自　平成23年４月１日　至　平成24年３月31日）

場所	用途	種類	その他
愛媛県松山市	賃貸用資産	建物及び土地	１件

当社企業グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行っております。

上記の資産につきましては、賃貸用区分所有建物等の賃料水準の低下により、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（６百万円）として特別損失に計上いたしました。

その内訳は、建物４百万円、土地２百万円であります。

なお、当該資産の回収可能価額は使用価値により測定しております。使用価値は将来キャッシュ・フローを1.42%で割り引いて算定しております。

※６　災害による損失（平成23年３月に発生いたしました東日本大震災による損失）の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 （自　平成22年４月１日 至　平成23年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
従業員等に対する見舞金	20百万円	－百万円
その他	24	11

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自　平成23年４月１日　至　平成24年３月31日)

※１　その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

その他有価証券評価差額金：	
当期発生額	2百万円
組替調整額	―
税効果調整前	2
税効果額	△0
その他有価証券評価差額金	1
為替換算調整勘定：	
当期発生額	△41
その他の包括利益合計	△39

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成22年４月１日　至平成23年３月31日)

１．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数(株)	当連結会計年度増加株式数(株)	当連結会計年度減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	16,080,000	―	―	16,080,000
合計	16,080,000	―	―	16,080,000
自己株式				
普通株式	1,470	79	―	1,549
合計	1,470	79	―	1,549

(注) 自己株式の株式数の増加は、単元未満株式の買取による増加であります。

２．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

３．配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額(百万円)	１株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成22年６月29日定時株主総会	普通株式	241	15.00	平成22年３月31日	平成22年６月30日
平成22年11月10日取締役会	普通株式	241	15.00	平成22年９月30日	平成22年12月７日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額(百万円)	配当の原資	１株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成23年６月29日定時株主総会	普通株式	289	利益剰余金	18.00	平成23年３月31日	平成23年６月30日

当連結会計年度（自平成23年４月１日　至平成24年３月31日）

１．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式	16,080,000	－	－	16,080,000
合計	16,080,000	－	－	16,080,000
自己株式				
普通株式	1,549	－	－	1,549
合計	1,549	－	－	1,549

２．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

３．配当に関する事項

(1) 配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額（百万円）	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成23年６月29日定時株主総会	普通株式	289	18.00	平成23年３月31日	平成23年６月30日
平成23年11月９日取締役会	普通株式	289	18.00	平成23年９月30日	平成23年12月７日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

（決議予定）	株式の種類	配当金の総額（百万円）	配当の原資	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成24年６月28日定時株主総会	普通株式	321	利益剰余金	20.00	平成24年３月31日	平成24年６月29日

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

※１　現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度（自　平成22年４月１日　至　平成23年３月31日）	当連結会計年度（自　平成23年４月１日　至　平成24年３月31日）
現金及び預金勘定	9,805百万円	10,000百万円
預入期間が３か月を超える定期預金	△283	△272
顧客からの預り金	△737	△806
現金及び現金同等物	8,783	8,921

※２　株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

	前連結会計年度（自　平成22年４月１日　至　平成23年３月31日）	当連結会計年度（自　平成23年４月１日　至　平成24年３月31日）
流動資産	17百万円	122百万円
固定資産	495	267
流動負債	△34	△73
固定負債	△8	△0
子会社株式の取得価額	470	315
子会社の現金及び現金同等物	△11	△119
差引：子会社取得のための支出	458	196

(セグメント情報等)

【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になっているものであります。

当社は、各事業ごとに国内及び海外の包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社グループは事業別のセグメントから構成されており、「マンション管理事業」、「ビル管理事業」、「不動産管理事業」及び「営繕工事業」の４つを報告セグメントとしております。

「マンション管理事業」は、分譲マンションの管理員業務、清掃・設備管理・保全の各業務、管理組合の決算・運営補助業務等マンションの総合的管理業務を行っております。

「ビル管理事業」は、ビルの環境衛生清掃・保安警備・受付・設備管理・保全の各業務及びビルの総合的管理業務を行っております。

「不動産管理事業」は、オーナー所有物件の建物管理・賃貸管理代行及びサブリース業務、不動産の売買・仲介業務に加え、社有物件の賃貸運営業務を行っております。

「営繕工事業」は、マンション共用部分及びビルの建物・設備営繕工事及び外壁塗装工事等の大規模修繕工事に加え、専有部分のリフォーム工事等を行っております。

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」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢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22年４月１日　至平成23年３月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント					調整額	連結財務諸表計上額
	マンション管理事業	ビル管理事業	不動産管理事業	営繕工事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	33,493	4,137	3,873	17,029	58,533	－	58,533
セグメント間の内部売上高又は振替高	40	－	264	－	304	△304	－
計	33,533	4,137	4,138	17,029	58,838	△304	58,533
セグメント利益	3,511	252	411	1,238	5,413	△1,953	3,460
セグメント資産	2,995	519	8,365	2,588	14,469	13,239	27,709
その他の項目							
減価償却費	65	14	94	13	188	105	294
減損損失	－	－	3	－	3	58	62
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	314	15	1	1	333	608	941

当連結会計年度（自平成23年４月１日　至平成24年３月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント					調整額	連結財務諸表計上額
	マンション管理事業	ビル管理事業	不動産管理事業	営繕工事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	34,461	4,425	3,987	19,277	62,150	－	62,150
セグメント間の内部売上高又は振替高	68	－	264	－	332	△332	－
計	34,529	4,425	4,251	19,277	62,483	△332	62,150
セグメント利益	3,665	311	426	1,528	5,932	△2,245	3,686
セグメント資産	2,984	596	8,221	3,213	15,016	13,957	28,974
その他の項目							
減価償却費	58	14	90	18	182	152	335
減損損失	－	－	6	－	6	－	6
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	298	11	15	2	328	691	1,019

４．報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

（単位：百万円）

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	5,413	5,932
セグメント間取引消去	11	12
全社費用（注）	△1,964	△2,258
連結財務諸表の営業利益	3,460	3,686

（注）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。

（単位：百万円）

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	14,469	15,016
本社管理部門に対する債権の相殺消去	△326	△580
全社資産（注）	13,565	14,538
連結財務諸表の資産合計	27,709	28,974

（注）全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金であります。

（単位：百万円）

その他の項目	報告セグメント計		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度
減価償却費	188	182	105	152	294	335
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	333	328	608	691	941	1,019

（注）有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、主としてソフトウエア開発に対する投資額であります。

【関連情報】

前連結会計年度（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

（単位：百万円）

	マンション管理事業	ビル管理事業	不動産管理事業	営繕工事業	合計
外部顧客への売上高	33,493	4,137	3,873	17,029	58,533

２．地域ごとの情報

(1) 売上高

（単位：百万円）

日本	台湾	その他の地域	合計
52,813	4,957	762	58,533

（注）１．売上高は顧客の所在地を基礎とし、国又は地域に分類しております。

２．その他の地域は中国、フィリピンであります。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

３．主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、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

（単位：百万円）

	マンション管理事業	ビル管理事業	不動産管理事業	営繕工事業	合計
外部顧客への売上高	34,461	4,425	3,987	19,277	62,150

２．地域ごとの情報

(1) 売上高

（単位：百万円）

日本	台湾	その他の地域	合計
56,325	4,761	1,063	62,150

（注）１．売上高は顧客の所在地を基礎とし、国又は地域に分類しております。

２．その他の地域は中国であります。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

３．主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

【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22年４月１日　至平成23年３月31日）

（単位：百万円）

	マンション管理事業	ビル管理事業	不動産管理事業	営繕工事業	全社・消去	合計
減損損失	－	－	3	－	58	62

当連結会計年度（自平成23年４月１日　至平成24年３月31日）

（単位：百万円）

	マンション管理事業	ビル管理事業	不動産管理事業	営繕工事業	全社・消去	合計
減損損失	－	－	6	－	－	6

【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。

当連結会計年度（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。

【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。

当連結会計年度（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。

（１株当たり情報）

	前連結会計年度 （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株当たり純資産額	860円75銭	936円57銭
１株当たり当期純利益金額	105円04銭	114円08銭

（注１）潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額につきましては、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

（注２）１株当たり純資産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 （平成23年３月31日）	当連結会計年度 （平成24年３月31日）
純資産の部の合計額（百万円）	13,968	15,193
純資産の部の合計額から控除する金額（百万円）	129	134
（うち少数株主持分）	(129)	(134)
普通株式に係る期末の純資産額（百万円）	13,839	15,058
１株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数（株）	16,078,451	16,078,451

（注３）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22年４月１日 至　平成23年３月31日）	当連結会計年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
当期純利益（百万円）	1,688	1,834
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）	1,688	1,834
期中平均株式数（株）	16,078,490	16,078,451

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

５．個別財務諸表
（１）貸借対照表

（単位：百万円）

	前事業年度 （平成23年３月31日）	当事業年度 （平成24年３月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,344	8,538
売掛金	3,061	3,516
未成工事支出金	569	802
貯蔵品	35	41
前払費用	256	253
繰延税金資産	585	543
短期貸付金	372	751
未収入金	67	32
その他	100	91
貸倒引当金	△9	△11
流動資産合計	13,384	14,560
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,972	3,922
減価償却累計額	△2,229	△2,253
建物（純額）	1,743	1,669
構築物	41	41
減価償却累計額	△37	△37
構築物（純額）	3	3
車両運搬具	10	10
減価償却累計額	△10	△10
車両運搬具（純額）	0	0
工具、器具及び備品	670	713
減価償却累計額	△468	△530
工具、器具及び備品（純額）	202	183
土地	3,200	3,176
建設仮勘定	43	63
有形固定資産合計	5,193	5,095
無形固定資産		
ソフトウエア	271	262
ソフトウエア仮勘定	432	950
その他	108	276
無形固定資産合計	811	1,489

（単位：百万円）

	前事業年度 （平成23年３月31日）	当事業年度 （平成24年３月31日）
投資その他の資産		
投資有価証券	38	44
関係会社株式	1,113	1,210
出資金	86	82
長期貸付金	2	1
関係会社長期貸付金	1,455	1,186
破産更生債権等	43	44
長期前払費用	38	29
繰延税金資産	549	416
差入保証金	1,280	1,248
会員権	256	223
保険積立金	280	280
その他	60	47
貸倒引当金	△181	△150
投資その他の資産合計	5,024	4,664
固定資産合計	11,030	11,249
資産合計	24,414	25,809
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,065	2,317
短期借入金	978	1,275
1年内返済予定の長期借入金	871	752
未払金	262	399
未払費用	922	1,067
未払法人税等	1,019	911
前受金	54	43
未成工事受入金	647	919
預り金	817	1,007
前受収益	3	3
賞与引当金	1,053	1,063
役員賞与引当金	10	11
その他	220	315
流動負債合計	8,926	10,087

（単位：百万円）

	前事業年度 （平成23年３月31日）	当事業年度 （平成24年３月31日）
固定負債		
長期借入金	1,352	600
長期未払金	195	174
退職給付引当金	828	705
長期預り保証金	384	382
その他	4	2
固定負債合計	2,764	1,865
負債合計	11,691	11,952
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,492	2,492
資本剰余金		
資本準備金	2,293	2,293
資本剰余金合計	2,293	2,293
利益剰余金		
利益準備金	79	79
その他利益剰余金		
別途積立金	5,800	5,800
繰越利益剰余金	2,059	3,190
利益剰余金合計	7,938	9,069
自己株式	△1	△1
株主資本合計	12,723	13,854
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△0	1
評価・換算差額等合計	△0	1
純資産合計	12,723	13,856
負債純資産合計	24,414	25,809

（２）損益計算書

（単位：百万円）

	前事業年度 （自　平成22年４月１日 至　平成23年３月31日）	当事業年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
売上高		
マンション管理事業収入	28,269	29,178
ビル管理事業収入	3,374	3,361
不動産管理事業収入	3,869	3,985
営繕工事業収入	17,029	19,277
売上高合計	52,543	55,802
売上原価		
マンション管理事業原価	18,662	19,323
ビル管理事業原価	2,795	2,764
不動産管理事業原価	2,959	3,058
営繕工事業原価	13,577	15,392
売上原価合計	37,994	40,538
売上総利益	14,548	15,263
販売費及び一般管理費	11,544	12,051
営業利益	3,004	3,212
営業外収益		
受取利息	48	47
受取配当金	89	127
還付加算金	0	－
その他	22	18
営業外収益合計	160	193
営業外費用		
支払利息	82	56
貸倒引当金繰入額	－	3
その他	44	44
営業外費用合計	127	104
経常利益	3,037	3,300
特別利益		
固定資産売却益	1	2
会員権売却益	1	0
貸倒引当金戻入額	6	－
受取和解金	3	－
収用補償金	40	2
退職給付引当金戻入額	24	－
役員退職慰労引当金戻入額	15	－
特別利益合計	91	5

（単位：百万円）

	前事業年度 （自　平成22年４月１日 至　平成23年３月31日）	当事業年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
特別損失		
固定資産売却損	91	1
固定資産除却損	24	3
投資有価証券評価損	27	－
関係会社株式評価損	54	－
会員権売却損	－	1
減損損失	62	6
訴訟和解金	37	－
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	20	－
工事損失補償費用	13	20
抱合せ株式評価損	－	26
災害による損失	44	11
特別損失合計	375	70
税引前当期純利益	2,753	3,235
法人税、住民税及び事業税	987	1,351
法人税等調整額	220	173
法人税等合計	1,207	1,525
当期純利益	1,546	1,710

（３）株主資本等変動計算書

（単位：百万円）

	前事業年度 （自　平成22年４月１日 至　平成23年３月31日）	当事業年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
株主資本		
資本金		
当期首残高	2,492	2,492
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	2,492	2,492
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	2,293	2,293
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	2,293	2,293
資本剰余金合計		
当期首残高	2,293	2,293
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	2,293	2,293
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	79	79
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	79	79
その他利益剰余金		
別途積立金		
当期首残高	5,800	5,800
当期変動額		
当期変動額合計	－	－
当期末残高	5,800	5,800
繰越利益剰余金		
当期首残高	994	2,059
当期変動額		
剰余金の配当	△482	△578
当期純利益	1,546	1,710
当期変動額合計	1,064	1,131
当期末残高	2,059	3,190
利益剰余金合計		
当期首残高	6,874	7,938
当期変動額		
剰余金の配当	△482	△578
当期純利益	1,546	1,710
当期変動額合計	1,064	1,131
当期末残高	7,938	9,069

（単位：百万円）

	前事業年度 （自　平成22年４月１日 至　平成23年３月31日）	当事業年度 （自　平成23年４月１日 至　平成24年３月31日）
自己株式		
当期首残高	△1	△1
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	△1	△1
株主資本合計		
当期首残高	11,659	12,723
当期変動額		
剰余金の配当	△482	△578
当期純利益	1,546	1,710
自己株式の取得	△0	－
当期変動額合計	1,064	1,131
当期末残高	12,723	13,854
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△0	△0
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	0	1
当期変動額合計	0	1
当期末残高	△0	1
評価・換算差額等合計		
当期首残高	△0	△0
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	0	1
当期変動額合計	0	1
当期末残高	△0	1
純資産合計		
当期首残高	11,659	12,723
当期変動額		
剰余金の配当	△482	△578
当期純利益	1,546	1,710
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）	0	1
当期変動額合計	1,064	1,132
当期末残高	12,723	13,856

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。