



## 平成26年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年5月8日  
上場取引所 東

上場会社名 日本ハウズイング株式会社  
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  
問合せ先責任者 (役職名) 常務執行役員経営企画部長  
定時株主総会開催予定日 平成26年6月27日

(氏名) 小佐野 台  
(氏名) 吉田 裕幸  
配当支払開始予定日

TEL 03-5379-4141  
平成26年6月30日

有価証券報告書提出予定日 平成26年6月27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26年3月期の連結業績(平成25年4月1日～平成26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	%
26年3月期	79,197	13.1	4,857	14.2	4,818	14.3	2,612	10.0
25年3月期	70,027	12.7	4,252	15.3	4,217	17.4	2,375	29.5

(注) 包括利益 26年3月期 2,870百万円 (11.1%) 25年3月期 2,584百万円 (40.7%)

	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	%	%	%
26年3月期	162.49	—	14.6	14.4	6.1
25年3月期	147.74	—	14.9	14.0	6.1

(参考) 持分法投資損益 26年3月期 1百万円 25年3月期 ー百万円

#### (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
26年3月期	35,818	19,064	52.4	1,166.68
25年3月期	31,085	17,100	54.4	1,051.75

(参考) 自己資本 26年3月期 18,758百万円 25年3月期 16,910百万円

#### (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
26年3月期	2,827	△1,487	△1,299	9,160
25年3月期	2,186	△672	△1,694	8,880

### 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	%	%
25年3月期	—	20.00	—	23.00	43.00	691	29.1	4.3
26年3月期	—	23.00	—	26.00	49.00	787	30.2	4.4
27年3月期(予想)	—	26.00	—	26.00	52.00		29.5	

### 3. 平成27年3月期の連結業績予想(平成26年4月1日～平成27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)	37,600	4.1	1,720	△12.7	1,710	△12.2	920	△12.0	57.22
通期	81,100	2.4	4,870	0.3	4,840	0.4	2,830	8.3	176.01

※ 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 一社 (社名) 、 除外 一社 (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 : 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 : 無  
④ 修正再表示 : 無

(注)詳細は、添付資料P. 16「4. 連結財務諸表(5)連結財務諸表に関する注記事項(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)  
② 期末自己株式数  
③ 期中平均株式数

26年3月期	16,080,000 株	25年3月期	16,080,000 株
26年3月期	1,668 株	25年3月期	1,549 株
26年3月期	16,078,410 株	25年3月期	16,078,451 株

(参考)個別業績の概要

1. 平成26年3月期の個別業績(平成25年4月1日～平成26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	%
26年3月期	66,787	9.8	4,178	13.7	4,330	13.9	2,422	11.3
25年3月期	60,846	9.0	3,675	14.4	3,802	15.2	2,176	27.3

	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
26年3月期	150.69	—
25年3月期	135.38	—

(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	
26年3月期	30,346		17,109	56.4			1,064.15	
25年3月期	26,993		15,429	57.2			959.63	

(参考) 自己資本 26年3月期 17,109百万円 25年3月期 15,429百万円

2. 平成27年 3月期の個別業績予想(平成26年 4月 1日～平成27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)	31,000	0.8	1,460	△17.4	890	△11.8	55.35	
通期	67,300	0.8	4,260	△1.6	2,600	7.3	161.71	

※ 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P. 2「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」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 .....	4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 .....	5
2. 企業集団の状況 .....	6
3. 経営方針 .....	7
(1) 会社の経営の基本方針 .....	7
(2) 目標とする経営指標 .....	7
(3) 中長期的な会社の経営戦略 .....	7
(4) 会社の対処すべき課題 .....	7
4. 連結財務諸表 .....	8
(1) 連結貸借対照表 .....	8
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	10
連結損益計算書 .....	10
連結包括利益計算書 .....	11
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	12
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	14
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	16
(継続企業の前提に関する注記) .....	16
(会計方針の変更) .....	16
(セグメント情報等) .....	17
(1株当たり情報) .....	20
(重要な後発事象) .....	20
5. 個別財務諸表 .....	21
(1) 貸借対照表 .....	21
(2) 損益計算書 .....	24
(3) 株主資本等変動計算書 .....	26

## 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

(連結業績概況)

(単位：百万円)

	平成26年3月期	平成25年3月期	増減(率)
売上高	79,197	70,027	9,170 (13.1%)
営業利益	4,857	4,252	605 (14.2%)
経常利益	4,818	4,217	601 (14.3%)
当期純利益	2,612	2,375	237 (10.0%)

当連結会計年度の我が国経済は、消費税率引き上げ前の駆け込み需要により生産や個人消費が増加したことに加えて、企業収益に改善の動きが見られるなど、景気は緩やかに回復しました。しかしながら、中国を初めとする新興国での成長鈍化や駆け込み需要の反動減は景気を下押しするリスクとして残存しております。

このような状況の中、当社グループは平成25年5月に公表した中期経営計画の計数目標達成に向けて、主力である分譲マンションをはじめとする管理ストックの更なる拡充及び駆け込み需要が予想された営繕工事の受注活動に注力してまいりました。

その結果、売上高は79,197百万円(前期比13.1%増)、営業利益は4,857百万円(前期比14.2%増)、経常利益は4,818百万円(前期比14.3%増)、当期純利益は2,612百万円(前期比10.0%増)となりました。

(セグメント別の概況)

(単位：百万円)

	売上高			営業利益		
	平成26年3月期	平成25年3月期	増減率	平成26年3月期	平成25年3月期	増減率
マンション管理事業	39,568	37,109	6.6%	4,144	4,104	1.0%
ビル管理事業	6,228	5,038	23.6%	441	356	23.7%
不動産管理事業	4,474	4,124	8.5%	498	421	18.2%
営繕工事業	28,926	23,755	21.8%	2,341	1,958	19.6%
消去又は全社	—	—	—	△2,568	△2,589	—
合計	79,197	70,027	13.1%	4,857	4,252	14.2%

## 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、既存マンションの管理委託替えのマーケットは厳しい受注競争が続く中、組織的な営業展開による情報収集及び提案力の強化に注力した結果、当連結会計年度におきましても管理戸数の増加を果たすことができました。

国内における当連結会計年度末の管理戸数は期中に8,570戸増加し、396,177戸となりました。また、海外を含めたグループ全体の管理戸数合計は、484,949戸となりました。

その結果、売上高は39,568百万円(前期比6.6%増)、営業利益は4,144百万円(前期比1.0%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、国内においては中小規模のオフィスビルを中心に、中国においては大規模オフィスビル及び複合施設の受注が好調に推移したことに加えて、当期に株式を取得した山京ビルマネジメント株式会社及び山京商事株式会社も収益増に寄与いたしました。

その結果、売上高は6,228百万円(前期比23.6%増)、営業利益は441百万円(前期比23.7%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、良質な管理ストックを活かしたアプローチにより、既存顧客からの追加案件や紹介を中心に管理ストックの増加を果たすことができました。また、空室への積極的なリフォーム工事の提案も収益増に寄与いたしました。

その結果、売上高は4,474百万円(前期比8.5%増)、営業利益は498百万円(前期比18.2%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、消費税率引き上げ前の駆け込み需要に対して、体制及び提案を強化して対応した結果、春季・秋季の大規模修繕の受注が計画を大幅に上回ったことに加えて、小修繕等の受注についても好調に推移いたしました。

その結果、売上高は28,926百万円（前期比21.8%増）、営業利益は2,341百万円（前期比19.6%増）となりました。

(次期の連結業績見通し)

(単位：百万円)

	平成27年3月期	平成26年3月期	増減（率）	
売上高	81,100	79,197	1,902	(2.4%)
営業利益	4,870	4,857	12	(0.3%)
経常利益	4,840	4,818	21	(0.4%)
当期純利益	2,830	2,612	217	(8.3%)

次期の見通しにつきましては、消費税率引き上げ前の駆け込み需要の反動減が予想される営繕工事業では減収を見込んでいるものの、各管理事業において収益の基盤となる管理ストックの更なる拡充を目指すことで、売上高は増収となる見通しです。

利益面では、消費税率引き上げに伴う管理委託料の値下げ要請や営繕工事における原材料の高騰といった収益率の低下が予想されるものの、諸システムの効率的な活用や全社的な業務の効率化を推進することで、経費の圧縮に注力し、営業利益、経常利益、当期純利益とも増益を見込んでいます。

(連結セグメント別見通し)

(単位：百万円)

	売上高			営業利益		
	平成27年3月期	平成26年3月期	増減率	平成27年3月期	平成26年3月期	増減率
マンション管理事業	41,500	39,568	4.9%	4,380	4,144	5.7%
ビル管理事業	7,200	6,228	15.6%	530	441	20.1%
不動産管理事業	4,700	4,474	5.0%	540	498	8.3%
営繕工事業	27,700	28,926	△4.2%	2,080	2,341	△11.2%
消去又は全社	—	—	—	△2,660	△2,568	—
合計	81,100	79,197	2.4%	4,870	4,857	0.3%

## ①マンション管理事業

統合等による競合各社の体制強化、消費税率引き上げに起因した管理委託料の値下げ要請の増加等、事業環境の厳しさはさらに増すものと予想されますが、良質な管理ストックを活用した営業展開に加えて、競合他社との差別化を図る商品開発等により管理ストックのさらなる拡充を図ります。

次期の業績は、管理ストックの増加に伴い、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、当社主要管理物件である中小規模のオフィスビルの稼働率低下等、依然として厳しい事業環境が続くものと予想されますが、新たにグループ化した山京ビルマネジメント株式会社及び山京商事株式会社との連携を活かすとともに、顧客のニーズに即した提案に努め、新規受託物件の獲得に注力してまいります。

また、中国においては、現在の拠点に加え、進出を予定している新拠点を活かし、大型オフィスビルや複合施設の受注に注力してまいります。

次期の業績は、管理ストックの増加に伴い、増収・増益となる見通しです。

## ③不動産管理事業

消費税率の引き上げに起因した個人オーナーの収益率悪化が懸念され、物件売却や管理委託料の減額要請の増加は依然として影響を及ぼすものと予想されますが、山京ビルマネジメント株式会社及び山京商事株式会社との連携を活かしながら、多様なニーズに応えるべく顧客サービスの向上に努め、新規受託物件及び仲介をはじめとする不動産取引の増加に注力してまいります。

次期の業績は、管理ストックの増加に伴い、増収・増益となる見通しです。

## ④営繕工事業

管理物件の高経年化や居住者の高齢化等により、営繕工事のニーズについても多種多様となっております。時機に即した営繕工事メニューの開発・提案により、顧客満足度の更なる向上に努めます。

次期の業績は、消費税率引き上げ前の駆け込み需要の反動減に伴う営繕工事案件の減少により、減収・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26年3月期	平成25年3月期	増減
資 産	35,818	31,085	4,733
負 債	16,753	13,985	2,768
純 資 産	19,064	17,100	1,964
うち自己資本	18,758	16,910	1,847
期末有利子負債	2,698	2,676	22
自己資本比率(%)	52.4	54.4	△2.0
1株当たり純資産(円)	1,166.68	1,051.75	114.93

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べ4,733百万円増加し35,818百万円となりました。この主な要因は、現金及び預金の増加890百万円、売掛金の増加2,070百万円、未成工事支出金の増加537百万円等であります。

負債は、前連結会計年度末に比べ2,768百万円増加し、16,753百万円となりました。この主な要因は、買掛金の増加1,473百万円、賞与引当金の増加73百万円、未払費用の増加64百万円、未成工事受入金の増加438百万円、及び有利子負債の増加22百万円等であります。

純資産は、前連結会計年度末に比べ1,964百万円増加し、19,064百万円となりました。この主な要因は、当期純利益2,612百万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26年3月期	平成25年3月期	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,827	2,186	640
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,487	△672	△815
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,299	△1,694	394
現金及び現金同等物の増減額(減少：△)	279	△40	320
現金及び現金同等物の期首残高	8,880	8,921	△40
現金及び現金同等物の期末残高	9,160	8,880	279

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279百万円増加し、9,160百万円となりました。

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、2,827百万円(前年同期は2,186百万円の獲得)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益4,716百万円、売上債権の増加額2,018百万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、1,487百万円(前年同期は672百万円の使用)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449百万円、新規連結子会社の取得による支出688百万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、1,299百万円(前年同期は1,694百万円の使用)となりました。これは主に、配当金の支払いによる支出746百万円等によるものであります。

## ③キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成26年3月期	平成25年3月期	平成24年3月期	平成23年3月期	平成22年3月期
自己資本比率	52.4%	54.4%	52.0%	49.9%	46.6%
時価ベースの自己資本比率	110.9%	159.1%	107.8%	84.1%	71.1%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	1.0	1.2	1.4	1.3	1.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ	60.2	37.3	30.3	29.5	28.5

- ・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。今後も業績と配当性向を総合的に勘案したうえで、一層の株主還元を努めてまいります。

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6円増配の1株当たり49円（期末配当金26円、中間配当金23円（実施済み））とさせていただきます予定です。

なお、次期配当金につきましては、年間52円（中間、期末ともに1株当たり26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23社、関連会社1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・カテリーナサービス㈱・ハウズイング合人社北海道㈱・ハウズイング合人社沖縄㈱・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、山京ビルマネジメント㈱及びその子会社・山京商事㈱及び各子会社・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）

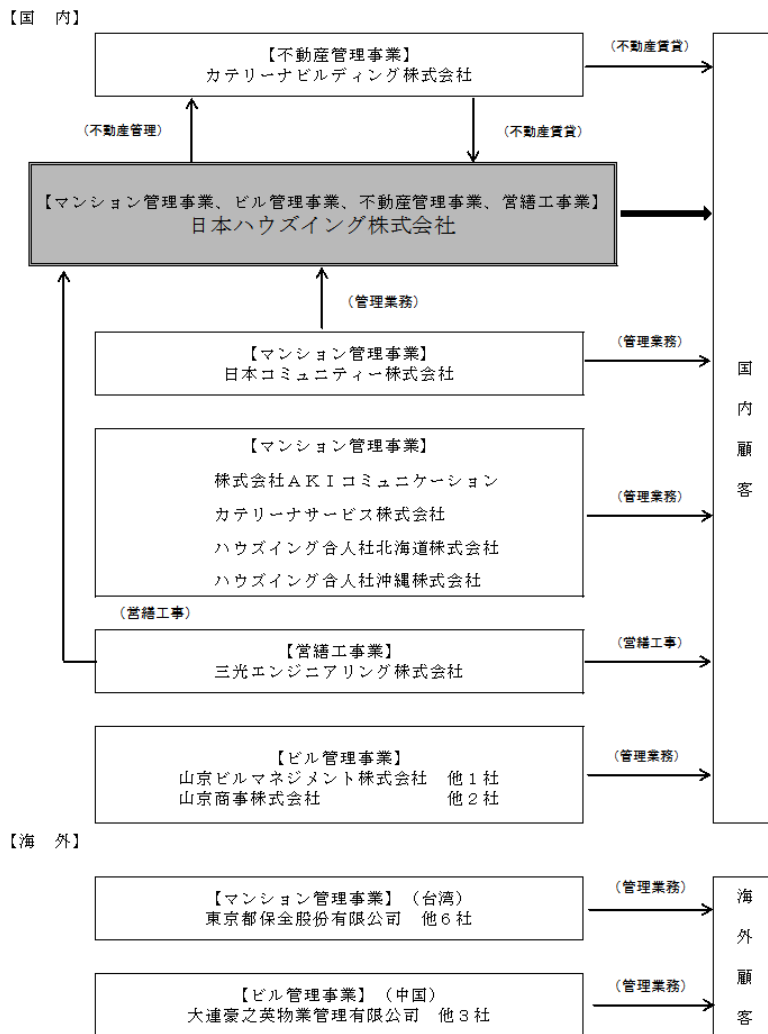
当社及びカテリーナビルディング㈱が、オーナー所有物件の建物管理・賃貸管理代行及びサブリース業務、不動産の売買・仲介業務に加え、社有物件の賃貸運営業務を行っております。

（営繕工事業）

当社及び三光エンジニアリング㈱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。



- (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. 山京ビルマネジメント㈱は、平成25年12月24日付で、当社が発行済株式の100%を取得し、子会社といたしました。
3. 山京商事㈱は、平成25年12月24日付で、当社が発行済株式の72.5%を取得（間接所有27.5%）し、子会社といたしました。
4. ハウズイング合人社北海道㈱は、平成25年7月1日付で設立し、当社が発行済株式の51%を取得し、子会社といたしました。
5. ハウズイング合人社沖縄㈱は、平成25年7月1日付で設立し、当社が発行済株式の49%を取得し、関連会社といたしました。
6. 大連豪之英物業管理有限公司の子会社である大連豪之英裝飾工程有限公司の100%出資により、大連博利達勞務派遣有限公司を当連結会計年度に設立しております。
7. NIPPON HOUSING PHILIPPINES INCは、現在会社清算の手続き中です。
8. カテリーナサービス㈱は、平成26年4月1日付で、乾商事㈱から社名を変更しております。



### 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、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、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。

また、当社グループは平成25年5月8日に平成26年3月期から平成28年3月期までの3カ年にわたる「中期経営計画」を公表しており、その達成に全社一丸となって取り組んでおります。

#### (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、基幹システム「ハウネット」をはじめ、各種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の整備を図るとともに、今後の追加開発も併せて、業務の更なる効率化と経営基盤の一層の強化を図ってまいります。

また、平成26年4月に実施された消費税率引き上げによる影響で、各種コストの高騰等、収益の圧迫が予想されます。情報システムの活用による効率化やスケールメリットを活かした全社的なコストの見直し、また新サービスの開発等に注力し、収益率の向上を目指してまいります。

## 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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,107	10,997
受取手形及び売掛金	5,561	7,722
販売用不動産	—	65
未成工事支出金	1,015	1,553
貯蔵品	65	83
繰延税金資産	584	573
その他	488	546
貸倒引当金	△15	△23
流動資産合計	17,807	21,518
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	2,356	2,547
機械装置及び運搬具（純額）	27	26
工具、器具及び備品（純額）	261	392
土地	6,208	6,548
建設仮勘定	—	2
有形固定資産合計	8,854	9,517
無形固定資産		
のれん	53	470
その他	1,713	1,871
無形固定資産合計	1,767	2,341
投資その他の資産		
投資有価証券	161	169
差入保証金	1,044	1,029
繰延税金資産	696	761
その他	901	628
貸倒引当金	△147	△148
投資その他の資産合計	2,655	2,440
固定資産合計	13,277	14,299
資産合計	31,085	35,818

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,738	4,210
短期借入金	1,265	1,220
1年内返済予定の長期借入金	739	573
未払法人税等	1,015	1,208
賞与引当金	1,306	1,379
役員賞与引当金	11	11
工事損失補償引当金	29	—
その他	4,851	5,572
流動負債合計	11,956	14,176
固定負債		
長期借入金	671	904
退職給付引当金	779	—
退職給付に係る負債	—	1,004
繰延税金負債	—	51
その他	577	615
固定負債合計	2,028	2,577
負債合計	13,985	16,753
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	12,200	14,073
自己株式	△1	△1
株主資本合計	16,985	18,857
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	41	38
為替換算調整勘定	△116	17
退職給付に係る調整累計額	—	△155
その他の包括利益累計額合計	△74	△99
少数株主持分	189	306
純資産合計	17,100	19,064
負債純資産合計	31,085	35,818

## (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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
売上高	70,027	79,197
売上原価	51,971	59,580
売上総利益	18,056	19,617
販売費及び一般管理費	13,804	14,760
営業利益	4,252	4,857
営業外収益		
受取利息	5	7
受取配当金	2	3
その他	65	73
営業外収益合計	73	84
営業外費用		
支払利息	64	49
その他	44	73
営業外費用合計	108	123
経常利益	4,217	4,818
特別利益		
事業譲渡益	—	7
固定資産売却益	5	1
特別利益合計	5	8
特別損失		
固定資産売却損	13	—
固定資産除却損	33	13
会員権評価損	—	10
減損損失	6	72
工事損失補償費用	—	14
工事損失補償引当金繰入額	29	—
特別損失合計	82	111
税金等調整前当期純利益	4,140	4,716
法人税、住民税及び事業税	1,690	1,947
法人税等調整額	△1	66
法人税等合計	1,689	2,013
少数株主損益調整前当期純利益	2,451	2,702
少数株主利益	75	89
当期純利益	2,375	2,612

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	2,451	2,702
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	39	△2
為替換算調整勘定	93	171
その他の包括利益合計	133	168
包括利益	2,584	2,870
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,495	2,743
少数株主に係る包括利益	89	127

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,492	2,293	10,467	△1	15,252
当期変動額					
剰余金の配当			△643		△643
当期純利益			2,375		2,375
自己株式の取得					
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	1,732	—	1,732
当期末残高	2,492	2,293	12,200	△1	16,985

	その他の包括利益累計額				少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る 調整累計額	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	1	△195	—	△194	134	15,193
当期変動額						
剰余金の配当						△643
当期純利益						2,375
自己株式の取得						
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	39	79	—	119	55	174
当期変動額合計	39	79	—	119	55	1,907
当期末残高	41	△116	—	△74	189	17,100

当連結会計年度（自平成25年4月1日 至平成26年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,492	2,293	12,200	△1	16,985
当期変動額					
剰余金の配当			△739		△739
当期純利益			2,612		2,612
自己株式の取得				△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	－	1,872	△0	1,872
当期末残高	2,492	2,293	14,073	△1	18,857

	その他の包括利益累計額				少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る 調整累計額	その他の包括利 益累計額合計		
当期首残高	41	△116	－	△74	189	17,100
当期変動額						
剰余金の配当						△739
当期純利益						2,612
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）	△2	133	△155	△24	116	91
当期変動額合計	△2	133	△155	△24	116	1,964
当期末残高	38	17	△155	△99	306	19,064

## (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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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	4,140	4,716
減価償却費	535	623
減損損失	6	72
会員権評価損	—	10
固定資産売却損益(△は益)	7	△1
固定資産除却損	33	13
のれん償却額	10	28
貸倒引当金の増減額(△は減少)	8	9
賞与引当金の増減額(△は減少)	109	43
退職給付引当金の増減額(△は減少)	△155	—
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	—	17
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	0	0
工事損失補償引当金の増減額(△は減少)	29	△29
受取利息及び受取配当金	△8	△10
支払利息	64	49
売上債権の増減額(△は増加)	△1,189	△2,018
たな卸資産の増減額(△は増加)	△169	△551
仕入債務の増減額(△は減少)	177	1,469
未払消費税等の増減額(△は減少)	△77	95
前受金の増減額(△は減少)	△2	6
未成工事受入金の増減額(△は減少)	211	438
その他	150	△269
小計	3,881	4,713
利息及び配当金の受取額	8	15
利息の支払額	△58	△46
法人税等の支払額	△1,644	△1,854
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,186	2,827



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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	△557	△513
定期預金の払戻による収入	338	397
有形固定資産の取得による支出	△185	△257
有形固定資産の売却による収入	47	10
無形固定資産の取得による支出	△279	△449
投資有価証券の取得による支出	△54	△16
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	17	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△688
その他	2	29
投資活動によるキャッシュ・フロー	△672	△1,487
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)	△10	△174
長期借入れによる収入	—	880
長期借入金の返済による支出	△998	△1,230
配当金の支払額	△643	△746
少数株主への配当金の支払額	△34	△51
少数株主からの払込みによる収入	—	34
その他	△8	△11
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,694	△1,299
現金及び現金同等物に係る換算差額	139	239
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△40	279
現金及び現金同等物の期首残高	8,921	8,880
現金及び現金同等物の期末残高	8,880	9,160

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を当連結会計年度末より適用し(ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。)、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を退職給付に係る負債として計上する方法に変更し、未認識数理計算上の差異を退職給付に係る負債に計上しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度末において、当該変更に伴う影響額をその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に加減しております。

この結果、当連結会計年度末において、退職給付に係る負債が1,004百万円計上されるとともに、その他の包括利益累計額が155百万円減少し、少数株主持分が1百万円増加しております。

なお、1株当たり純資産額は9.7円減少しております。

(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・設備営繕工事並びに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24年4月1日 至平成25年3月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント					調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額(注)2
	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	37,109	5,038	4,124	23,755	70,027	—	70,027
セグメント間の内部売上 高又は振替高	8	—	264	6	279	△279	—
計	37,118	5,038	4,388	23,761	70,306	△279	70,027
セグメント利益	4,104	356	421	1,958	6,841	△2,589	4,252
セグメント資産	3,680	791	7,852	4,758	17,083	14,002	31,085
その他の項目							
減価償却費	57	17	90	20	186	349	535
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	32	14	88	112	248	320	568

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- セグメント利益の調整額△2,589百万円は、セグメント間取引消去12百万円及び各報告セグメントに帰属しない全社費用△2,602百万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。
- セグメント資産の調整額14,002百万円は、本社管理部門に対する債権の相殺消去等△174百万円及び各報告セグメントに帰属しない全社資産14,177百万円が含まれております。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。
- その他の項目の減価償却費の調整額349百万円は、各報告セグメントに帰属しない資産にかかる減価償却費であります。
- 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額320百万円は、主に全社資産（ソフトウェア等）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一致しております。

当連結会計年度（自平成25年4月1日 至平成26年3月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント					調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額(注)2
	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	39,568	6,228	4,474	28,926	79,197	—	79,197
セグメント間の内部売上 高又は振替高	88	0	264	—	353	△353	—
計	39,656	6,229	4,738	28,926	79,550	△353	79,197
セグメント利益	4,144	441	498	2,341	7,425	△2,568	4,857
セグメント資産	4,228	2,975	7,347	7,050	21,601	14,216	35,818
その他の項目							
減価償却費	57	26	97	23	205	414	620
減損損失	—	—	72	—	72	—	72
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	64	1,321	16	6	1,409	468	1,877

(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△2,568百万円は、セグメント間取引消去10百万円及び各報告セグメントに帰属しない全社費用△2,578百万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14,216百万円は、本社管理部門に対する債権の相殺消去等△1,814百万円及び各報告セグメントに帰属しない全社資産16,030百万円が含まれております。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。
- (3) その他の項目の減価償却費の調整額414百万円は、各報告セグメントに帰属しない資産にかかる減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額468百万円は、主に全社資産（ソフトウェア等）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一致しております。

## 【関連情報】

前連結会計年度（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

(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	37,109	5,038	4,124	23,755	70,027

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

(単位：百万円)

日本	台湾	中国	合計
62,247	5,918	1,861	70,027

(注) 売上高は顧客の所在地を基礎とし、国ごとに分類しております。

## (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25年4月1日 至平成26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	39,568	6,228	4,474	28,926	79,197

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

(単位：百万円)

日本	台湾	中国	合計
68,935	7,453	2,808	79,197

(注) 売上高は顧客の所在地を基礎とし、国ごとに分類しております。

## (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24年4月1日 至平成25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

当連結会計年度（自平成25年4月1日 至平成26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	—	—	72	—	—	72

## 【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24年4月1日 至平成25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
当期償却額	—	—	—	10	—	10
当期末残高	—	—	—	53	—	53

当連結会計年度（自平成25年4月1日 至平成26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
当期償却額	—	15	—	12	—	28
当期末残高	—	429	—	40	—	470

## 【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。

当連結会計年度（自平成25年4月1日 至平成26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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり純資産額	1,051円75銭	1,166円68銭
1株当たり当期純利益金額	147円74銭	162円49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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	17,100	19,064
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	189	306
(うち少数株主持分)	(189)	(306)
普通株式に係る期末の純資産額 (百万円)	16,910	18,758
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	16,078,332

(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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
当期純利益(百万円)	2,375	2,612
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)	2,375	2,612
期中平均株式数(株)	16,078,451	16,078,410

## (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25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,193	8,297
受取手形	—	41
売掛金	4,446	6,049
未成工事支出金	1,014	1,549
貯蔵品	49	65
前払費用	293	333
繰延税金資産	602	577
短期貸付金	381	843
未収入金	48	13
その他	93	97
貸倒引当金	△10	△15
流動資産合計	15,112	17,854
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,836	3,822
減価償却累計額	△2,267	△2,303
建物(純額)	1,569	1,518
構築物	37	37
減価償却累計額	△34	△35
構築物(純額)	2	2
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	794	952
減価償却累計額	△576	△629
工具、器具及び備品(純額)	217	322
土地	3,139	3,064
建設仮勘定	—	2
有形固定資産合計	4,930	4,911
無形固定資産		
ソフトウェア	1,168	1,086
ソフトウェア仮勘定	23	197
顧客基盤	395	331
その他	103	103
無形固定資産合計	1,691	1,719

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	160	174
関係会社株式	964	1,866
出資金	86	89
関係会社長期貸付金	1,786	1,823
破産更生債権等	53	49
長期前払費用	20	18
繰延税金資産	346	318
差入保証金	1,260	1,212
会員権	213	168
保険積立金	280	280
その他	233	7
貸倒引当金	△147	△149
投資その他の資産合計	5,258	5,861
固定資産合計	11,880	12,492
資産合計	26,993	30,346
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,644	3,790
短期借入金	1,185	1,150
1年内返済予定の長期借入金	600	439
未払金	282	307
未払費用	1,087	977
未払法人税等	921	1,100
前受金	40	34
未成工事受入金	1,162	1,489
預り金	1,085	1,063
前受収益	3	4
賞与引当金	1,147	1,176
役員賞与引当金	11	11
工事損失補償引当金	29	—
その他	251	308
流動負債合計	10,453	11,853
固定負債		
長期借入金	—	366
長期未払金	153	153
退職給付引当金	553	483
長期預り保証金	399	377
その他	4	2
固定負債合計	1,110	1,383
負債合計	11,563	13,236



(単位：百万円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
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	4,723	6,407
利益剰余金合計	10,603	12,286
自己株式	△1	△1
株主資本合計	15,388	17,071
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	40	38
評価・換算差額等合計	40	38
純資産合計	15,429	17,109
負債純資産合計	26,993	30,346

## (2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
売上高		
マンション管理事業収入	30,935	31,850
ビル管理事業収入	3,176	3,194
不動産管理事業収入	4,122	4,472
営繕工事業収入	22,612	27,269
売上高合計	60,846	66,787
売上原価		
マンション管理事業原価	20,356	20,847
ビル管理事業原価	2,607	2,619
不動産管理事業原価	3,198	3,449
営繕工事業原価	18,179	22,252
売上原価合計	44,341	49,167
売上総利益	16,505	17,619
販売費及び一般管理費	12,829	13,440
営業利益	3,675	4,178
営業外収益		
受取利息	47	46
受取配当金	122	164
貸倒引当金戻入額	5	—
その他	26	23
営業外収益合計	202	234
営業外費用		
支払利息	38	25
貸倒引当金繰入額	—	1
その他	36	55
営業外費用合計	74	82
経常利益	3,802	4,330
特別利益		
事業譲渡益	—	14
固定資産売却益	5	1
特別利益合計	5	15

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
特別損失		
固定資産売却損	13	—
固定資産除却損	26	13
会員権売却損	1	—
会員権評価損	—	10
減損損失	6	72
工事損失補償費用	—	14
工事損失補償引当金繰入額	29	—
抱合せ株式評価損	29	—
特別損失合計	106	110
税引前当期純利益	3,701	4,234
法人税、住民税及び事業税	1,536	1,757
法人税等調整額	△10	54
法人税等合計	1,525	1,811
当期純利益	2,176	2,422

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本								
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金				利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	2,492	2,293	2,293	79	5,800	3,190	9,069	△1	13,854
当期変動額									
剰余金の配当						△643	△643		△643
当期純利益						2,176	2,176		2,176
自己株式の取得									
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	—	—	—	—	—	1,533	1,533	—	1,533
当期末残高	2,492	2,293	2,293	79	5,800	4,723	10,603	△1	15,388

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	1	1	13,856
当期変動額			
剰余金の配当			△643
当期純利益			2,176
自己株式の取得			
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	39	39	39
当期変動額合計	39	39	1,573
当期末残高	40	40	15,429

当事業年度（自平成25年4月1日 至平成26年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本								
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	2,492	2,293	2,293	79	5,800	4,723	10,603	△1	15,388
当期変動額									
剰余金の配当						△739	△739		△739
当期純利益						2,422	2,422		2,422
自己株式の取得								△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									
当期変動額合計	－	－	－	－	－	1,683	1,683	△0	1,683
当期末残高	2,492	2,293	2,293	79	5,800	6,407	12,286	△1	17,071

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	40	40	15,429
当期変動額			
剰余金の配当			△739
当期純利益			2,422
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）	△2	△2	△2
当期変動額合計	△2	△2	1,680
当期末残高	38	38	17,109