



## 平成16年 3月期 決算短信 (連結)

平成16年 5月11日

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)

上場取引所 東  
 本社所在都道府県 東京都

代表者 役職名 代表取締役社長  
 問合せ先責任者 役職名 取締役経理部長  
 氏名 井上 義公

氏名 黒川 康三  
 TEL ( 03 ) 5717 - 1030

決算取締役会開催日 平成16年 5月11日

親会社名 東急不動産株式会社 (コード番号:8815) 親会社における当社の株式保有比率: 49.9 %  
 米国会計基準採用の有無 無

## 1. 16年 3月期の連結業績 (平成15年 4月 1日 ~ 平成16年 3月31日)

## (1) 連結経営成績

|         | 売上高    |     | 営業利益  |      | 経常利益  |      |
|---------|--------|-----|-------|------|-------|------|
|         | 百万円    | %   | 百万円   | %    | 百万円   | %    |
| 16年 3月期 | 98,346 | 6.3 | 3,619 | 17.2 | 3,776 | 12.9 |
| 15年 3月期 | 92,531 | 3.5 | 3,088 | 12.9 | 3,343 | 10.5 |

|         | 当期純利益 |      | 1株当たり<br>当期純利益 | 潜在株式調整後<br>1株当たり当期純利益 | 株主資本<br>当期純利益率 | 総資本<br>経常利益率 | 売上高<br>経常利益率 |
|---------|-------|------|----------------|-----------------------|----------------|--------------|--------------|
|         | 百万円   | %    | 円 銭            | 円 銭                   | %              | %            | %            |
| 16年 3月期 | 1,966 | 10.1 | 134.28         | -                     | 11.2           | 7.8          | 3.8          |
| 15年 3月期 | 1,786 | 7.9  | 121.73         | -                     | 11.3           | 7.2          | 3.6          |

(注) 1. 持分法投資損益 16年 3月期 - 百万円 15年 3月期 - 百万円  
 2. 期中平均株式数(連結) 16年 3月期 14,400,000株 15年 3月期 14,400,000株  
 3. 会計処理方法の変更 無  
 4. 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

## (2) 連結財政状態

|         | 総資産    | 株主資本   | 株主資本比率 | 1株当たり株主資本 |
|---------|--------|--------|--------|-----------|
|         | 百万円    | 百万円    | %      | 円 銭       |
| 16年 3月期 | 50,188 | 18,624 | 37.1   | 1,291.05  |
| 15年 3月期 | 46,324 | 16,564 | 35.8   | 1,147.95  |

(注) 期末発行済株式数(連結) 16年 3月期 14,400,000株 15年 3月期 14,400,000株

## (3) 連結キャッシュ・フローの状況

|         | 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>期末残高 |
|---------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|         | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円               |
| 16年 3月期 | 3,478                | 1,586                | 332                  | 14,364            |
| 15年 3月期 | 2,085                | 1,039                | 886                  | 12,139            |

## (4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 7社 持分法適用非連結子会社数 - 社 持分法適用関連会社数 - 社

## (5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) - 社 (除外) - 社 持分法(新規) - 社 (除外) - 社

## 2. 17年 3月期の連結業績予想 (平成16年 4月 1日 ~ 平成17年 3月31日)

|     | 売上高     | 経常利益  | 当期純利益 |
|-----|---------|-------|-------|
|     | 百万円     | 百万円   | 百万円   |
| 中間期 | 49,590  | 1,750 | 990   |
| 通期  | 101,280 | 4,100 | 1,020 |

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 68円52銭

記載金額は、百万円未満を切捨てて表示しております。上記の業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は今後様々な要因によって異なる結果となる可能性があります。上記の業績予想に関する事項は、添付資料の7ページをご参照下さい。

## 1. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び子会社7社、関連会社5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。

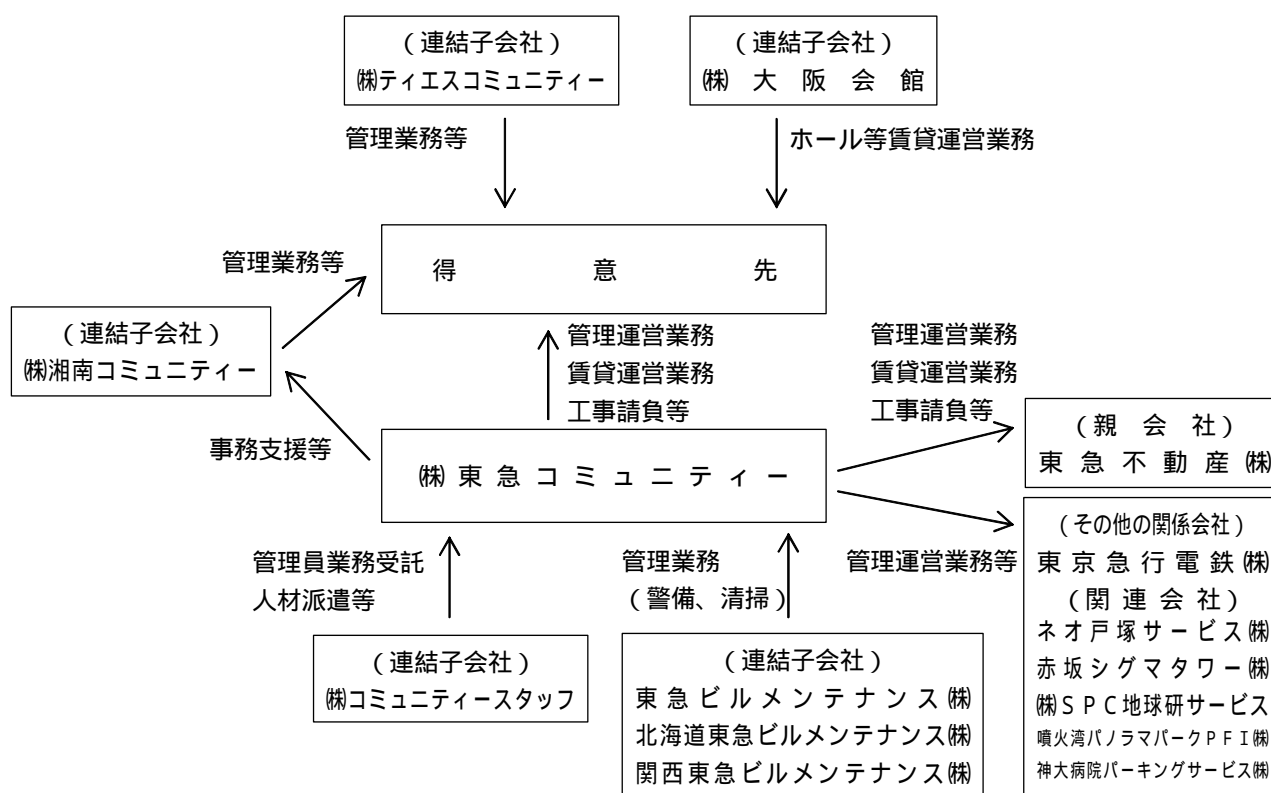
当社の親会社は東急不動産(株)であり、東急不動産(株)の企業集団は分譲業、請負工事業、小売業、賃貸業、管理受託業、リゾート業、仲介その他の事業等を主な事業内容としております。

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(株)、北海道東急ビルメンテナンス(株)、関西東急ビルメンテナンス(株)、(株)コミュニティースタッフ、(株)湘南コミュニティー、(株)ティエスコミュニティー |
| 賃貸業 | マンション、ビル等建物・施設の賃貸運営業務                                    | 当社、(株)大阪会館   |
| 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、生活関連サービス、オフィス関連サービス、地域コミュニティー施設の運営業務        | 当社   |

なお、当社は親会社である東急不動産(株)及びその他の関係会社である東京急行電鉄(株)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。



## 2. 経営方針

### (1) 会社の経営の基本方針

当社は創業以来、マンション・ビルの管理運営業務を中心として「健全なコミュニティの形成に貢献すること」を企業理念としております。また、アメニティー（AMENITY = 快適性）、セキュリティ（SECURITY = 安全性）、クオリティー（QUALITY = 信頼性）の3つのTYを事業理念として掲げ、良質なサービスの提供を追求しております。

また、高齢化、環境問題、不動産の流動化、建物の老朽化など、社会・経済の急速な変化に的確に対応し、次世代の新しいライフ＆ビジネスステージの創出に貢献するため、お客様の視点からのコンサルティング並びに提案により最大限の価値を提供することで、21世紀を生き抜くに足るニューコミュニティへの成長を目指してまいります。

### (2) 会社の利益配分に関する基本方針

当社は、安定的な経営基盤の確保と株主に対する長期的な利益の拡大に努めておりますが、株主配当についても、安定的な配当の継続を基本方針としており、中長期的な再投資のための内部資金の確保を考慮しながら、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。

なお、内部資金につきましては、企業価値の最大化に向けた経営戦略実現のため、事業・利益の拡大への相乗効果を狙いとして活用してまいります。

上記の方針に基づき、当期の年間配当金は1株当たり19円（中間配当金7円、期末配当金12円）を予定しております。

### (3) 中長期的な会社の経営戦略と目標とする経営指標

不動産管理業におきましては、管理委託費の圧縮要求や受注競争の激化等厳しい状況が続いておりますが、このような当社を取り巻く厳しい経済環境及び事業環境の変化に前向きに対応していくため、中期3ヵ年経営計画「NC21（平成15年度～平成17年度）」を策定し推進しており、平成17年度の連結損益目標は、売上高1,054億円、経常利益47億円としております。また、目標とする経営指標としては、平成15年度から平成17年度までの3ヵ年の平均売上高伸び率を4.6%、平成17年度の売上高経常利益率を4.5%と設定し、管理物件のストックを収益基盤とする当社における継続的な成長と、その過程での効率的な経営体質への転換を目指してまいります。

この目標達成に向けまして、お客様の視点を第一に考え行動することを基本とし、顧客提案力の強化と収益力向上を最重点課題とし、新たな企業文化の醸成に向けて総力を挙げて邁進する所存であります。具体的にはこれまでに培われた総合力と専門性を活かした戦略的な営業展開による管理ストックの拡充と、新たな事業領域、ビジネスモデルの開拓に取り組む一方、業務改革による事業の再構築及び業務効率化を図ってまいります。

中期計画の初年度である当期の実績は、対前年売上高伸び率6.3%、売上高経常利益率3.8%で順調に推移し、平成16年度の見通しは対前年売上高伸び率3.0%、売上高経常利益率4.0%と設定し、確実な推進に努めてまいります。

### (4) 会社の対処すべき課題

上記の中長期的な経営戦略、経営指標を踏まえて以下の課題に取り組んでまいります。

顧客提案力の強化としては、大規模・超高層マンションの受注を強化するとともに、社会的関心の高まるマンションストック老朽化への対応、環境問題を指向した省エネルギー対策や防災・防犯等の危機管理問題など、直面する諸問題に積極的に取り組み、お客様の立場に立ったマンションライフのサポートに努めてまいります。

また、公共事業への民間活力導入として注目が集まるPFI事業に積極的に参入するとともに、プロパティーマネジメント事業の強化、ビルオーナー収益の改善へ向けた省エネ提案及び企業の施設管理業務の一括アウトソーシング受託など、トータルビルマネジメント力の拡充に努めてまいります。

受注競争の激化や事業環境変化へ対応した収益力の向上としては、ITシステムの定着と一層の業務効率化の推進、固定的な人件費の変動費化へ向けた要員構成の見直し、多様化する顧客ニーズ

に対応したサービスの提供とコストコントロール機能の強化に取り組んでまいります。

(5) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及びその施策の実施状況

基本的にコーポレート・ガバナンスは、企業価値を継続的に高め株主の利益を重視した経営を実現する上で重要であると考えており、その体制につきましては、従来の取締役会制度及び監査制度の機能を十分に発揮させることにより対応するものいたします。

取締役会は21名の取締役で構成されており(平成16年3月31日現在)うち7名を業務執行の監督強化及び経営の透明性の向上を目的に社外取締役としております。取締役会は、法令、定款及び取締役会規程の定めるところにより、会社の経営方針並びに業務執行上の重要事項を決議し、取締役の職務の執行を監督しております。

また、当社は監査役制度を採用し監査役は4名、うち、3名は社外監査役で構成されており、取締役の業務執行を監視しております。さらに、内部監査体制として監査部があり、継続的に各組織への内部監査を実施し、適正な業務推進が図られているか否かを計画的に監査しております。

そして、従来より法令遵守と公正な業務遂行を経営上の重要課題と位置づけ規程の整備等を推進してまいりましたが、「東急グループコンプライアンス指針」のもと、社内体制及びツールの更なる整備を行うなど、コンプライアンス経営の徹底を図っております。今後とも顧客からの信頼向上に努め、建物の資産価値の保全と快適な住環境の確保に貢献する管理会社として、企業価値の増大に向けて取り組んでまいります。

(6) 関連当事者(親会社等)との関係に関する基本方針

親会社東急不動産(株)とは、同社が分譲するマンションの管理受注や同社所有ビルの管理運営業務を受託する一方、同社から本社事務所等を賃借するなど継続的な取引関係にあり、同社との当期の取引高は、売上高45億21百万円、仕入高8億4百万円であります。なお、取引条件ないし取引条件の決定方針は一般企業と同様の取引条件ないし決定方針となっております。

人的関係につきましては、当社役員25名のうち、東急不動産(株)の役員を兼ねるものは6名であり(平成16年3月31日現在)当社従業員4,536名のうち、受入出向関係にある者は46名であります。

また、受入出向者が当社において部長相当職以上となった場合は原則として当社に転籍させる方針であります。

### 3. 経営成績及び財政状態

(1) 経営成績

(百万円)

|           | 当 期    | 前 期    | 比 較   | 伸 率   |
|-----------|--------|--------|-------|-------|
| 売 上 高     | 98,346 | 92,531 | 5,814 | 6.3%  |
| 営 業 利 益   | 3,619  | 3,088  | 530   | 17.2% |
| 経 常 利 益   | 3,776  | 3,343  | 432   | 12.9% |
| 当 期 純 利 益 | 1,966  | 1,786  | 180   | 10.1% |

[ 概況 ]

当期の我が国経済は、世界経済が回復する中で設備投資と輸出に支えられ、回復の兆しが見えつつあり、個人消費、企業収益に改善の動きが見られますものの、デフレの継続、失業率の高止まりなど雇用、所得環境は依然として厳しいことなどを背景に、景気は横這い基調のうちに推移いたしました。

管理業界におきましては、分譲マンションの供給戸数は、東京都区部を含めた主要都市の一部では低金利や都心回帰志向を背景として好調であったものの郊外では減少傾向にあり、ビル市場におきましても、都心部の再開発等による新規大型ビルの乱立や企業のオフィス需要の減退等を受け、賃料水準の低下傾向が継続する中、委託費の減額要求や、既委託先管理会社の見直しの動きなどによる業者間競争の激化など、事業環境は依然厳しい状況が続いております。

また、「マンション管理適正化法」、「マンション建替え円滑化法」、「区分所有法」の3法が整備されるとともに、「標準管理委託契約書」、「標準管理規約」が改訂されるなど、マンション管理における問題点の解決に向け、良好なストックの形成、維持を志向した環境が整ってまいりました。マンション居住者間のつながりは「財産管理共同体」、「危機管理共同体」、「生活文化共同体」の3つの特性を有しており、これらが有効に機能するよう、いかに支援、提案していくかという立場において、管理会社の果たす役割、担う責任はますます大きなものとなり、今後は管理業務の更なる品質向上と新たなサービス展開が求められることが予想されます。

このような状況のもと、当社は、中期経営計画(NC21)の初年度として新ビジネスモデルの構築や徹底したコスト管理を推進し、事業環境や顧客ニーズの変化に迅速に対応できる企業体質への変革に取り組んでまいりました。9月には、マンション管理組合会計業務、マンション改修工事の品質管理及び品質保証に関する規格を「ISO9002」から「ISO9001:2000」に更新登録し、サービス品質の更なる向上を図ってまいりました。

その結果、当期の売上高は983億46百万円(前期比6.3%増)、営業利益は36億19百万円(前期比17.2%増)、経常利益は37億76百万円(前期比12.9%増)、当期純利益は19億66百万円(前期比10.1%増)を計上いたしました。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

[セグメント別業績]

| 売上高 (百万円) |        |        |       |      | 営業利益 (百万円) |       |       |     |       |
|-----------|--------|--------|-------|------|------------|-------|-------|-----|-------|
|           | 当期     | 前期     | 比較    | 伸率   |            | 当期    | 前期    | 比較  | 伸率    |
| 管理業       | 69,039 | 64,844 | 4,194 | 6.5% | 管理業        | 4,333 | 3,893 | 440 | 11.3% |
| 賃貸業       | 13,701 | 13,087 | 614   | 4.7% | 賃貸業        | 490   | 726   | 235 | 32.5% |
| 工事業       | 13,290 | 12,474 | 816   | 6.5% | 工事業        | 406   | 288   | 117 | 40.6% |
| その他       | 2,429  | 2,273  | 156   | 6.9% | その他        | 69    | 136   | 67  | 49.1% |
| 消去又は全社    | 114    | 147    | 32    | -    | 消去又は全社     | 1,541 | 1,683 | 141 | -     |
| 合計        | 98,346 | 92,531 | 5,814 | 6.3% | 合計         | 3,619 | 3,088 | 530 | 17.2% |

管理業

マンション管理におきましては、ITを活用した組織的バックアップによる基本業務の効率化に注力するとともに、既存マンション管理受注営業体制の拡大、管理サービスの標準化による顧客満足の追求に努めてまいりました。また、超高層、大規模物件などマンションの多様化が進む中、市場への対応と提案力の強化に努めてまいりました。

また、マンションの永住志向が進むにつれて、より豊かで温もりのあるマンションライフに対する需要が高まる中、個々のマンションにおけるコミュニティ形成のための積極的な活動、取り組みを支援し、推進することを目的として、5月に「マンション文化センター」を設立し、具体的サービスの商品化及び事業展開を図ってまいりました。

ビル管理におきましては、ビルメンテナンス業からビルマネジメント業への転換に向けて意識改革を進め、顧客提案力の強化、管理物件への営業活動展開を推進してまいりました。また、名古屋市所在の老舗百貨店、丸栄との協業体制による、省エネ省コスト請負型のビル管理業務を受注するなど、新たな事業領域への基盤作りを図ってまいりました。

PFI事業につきましては、積極的な活動を継続し、当期は「総合地球環境学研究所施設整備事業」、「道立噴火湾パノラマパークピジターセンター等整備運営事業」、「神戸大学医学部附属病院立体駐車場施設整備等事業」を落札し、これまでに参画が決定した事業は合計6事業となりました。

## 賃貸業

賃貸業におきましては、新規受託先の開拓を推進するとともに、築年数の経過した物件への改修策・コンバージョン(用途変更)等の提案や生活支援施設「コミュニティースペース」事業の展開として9月に「コミュニティースペース本牧」、「コミュニティースペース東雲」を相次いで開業するなど新たな事業領域の確保にも努めてまいりました。また、首都圏を中心に賃貸住宅の受注促進とテナント営業力の強化に努めてまいりましたが、借上物件の賃料水準の軟化・稼働率の低下などにより、前期との比較では減益となりました。

## 工事業

工事業におきましては、事業領域の拡大に向け、コンサルティング提案力と改修技術力の強化に努め、専門業者選定や発注工事費の透明性を高めてコストダウンを実現する工事メニューの開発や、給水・給湯管の新洗浄工法の商品化など、顧客ニーズに応えるとともに、受発注システムのIT化など業務の効率化と改善による収益確保を推進してまいりました。

## 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、コンビニエンスストア「am/pm」の経営、集合住宅における熱供給事業など周辺事業の強化に努めてまいりました。

## (2) 財政状態

(百万円)

|                  | 当 期    | 前 期    | 比 較   |
|------------------|--------|--------|-------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 3,478  | 2,085  | 1,392 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 1,586  | 1,039  | 546   |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 332    | 886    | 1,219 |
| 現金及び現金同等物の増減額    | 2,224  | 159    | 2,065 |
| 現金及び現金同等物の期末残高   | 14,364 | 12,139 | 2,224 |

当期末における連結ベースの現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前期末より22億24百万円増加し、143億64百万円となりました。

### (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34億78百万円(前期比13億92百万円増)となりました。税金等調整前当期純利益は35億66百万円(前期比2億23百万円増)、減価償却費6億74百万円のプラスと、法人税等の支払18億5百万円のマイナスなどによるものです。

### (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15億86百万円(前期比5億46百万円増)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や、ITを活用した業務改革の進捗に伴うソフトウェアなど無形固定資産の取得など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)

財務活動による資金の増加は3億32百万円(前期比12億19百万円増)で、短期借入金の増加などによるものであります。

なお、当企業集団のキャッシュ・フロー指標群のトレンドは下記のとおりであります。

|                  | 平成 12 年 3 月期 | 平成 13 年 3 月期 | 平成 14 年 3 月期 | 平成 15 年 3 月期 | 平成 16 年 3 月期 |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 株主資本比率 (%)       | 32.1         | 30.6         | 32.6         | 35.8         | 37.1         |
| 時価ベースの株主資本比率 (%) | 49.2         | 43.0         | 43.7         | 43.8         | 44.4         |
| 債務償還年数 (年)       | 3.2          | 1.2          | 0.7          | 0.7          | 0.6          |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ | 16.6         | 32.2         | 52.9         | 57.7         | 161.4        |

株主資本比率 : 株主資本 / 総資産

時価ベースの株主資本比率 : 株式時価総額 / 総資産

債務償還年数 : 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

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。
2. 株式時価総額は、期末株価終値 × 期末発行済株式総数により算出しております。
3. 営業キャッシュ・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) 次期の見通し

(百万円)

|           | 予 想     | 当 期    | 比 較   | 伸 率   |
|-----------|---------|--------|-------|-------|
| 売 上 高     | 101,280 | 98,346 | 2,933 | 3.0%  |
| 営 業 利 益   | 4,010   | 3,619  | 390   | 10.8% |
| 経 常 利 益   | 4,100   | 3,776  | 323   | 8.6%  |
| 当 期 純 利 益 | 1,020   | 1,966  | 946   | 48.1% |

今後の見通しにつきましては、世界経済の回復を背景に、輸出や生産の増加など明るい兆しが見られるものの、雇用・所得環境に目立った改善は期待しがたく、個人消費の低迷などなお懸念材料は残り、経営環境は依然として厳しい状況で推移するものと予想されます。

当社といたしましては、本年を中期経営計画の2年目として、「前進・深耕・拡大」の年とし、ITシステムの定着と業務全般のチェック・連携体制の強化、業務の一層の効率化の推進、リーシング力強化、PFI案件の開発営業力の更なる強化、コストマネジメントなど、直面する諸課題に、より具体的、積極的に取り組み、新たな事業モデルの構築に努めてまいります。

また、業績予想については、売上高では増収、営業利益及び経常利益は増益を見込みますが、特別損失において固定資産の売却損を組込み、当期純利益は減益となる予想であります。

**4. 連結財務諸表等**

(1)比較連結貸借対照表

| 科 目                    | 当連結会計年度<br>(平成16年3月31日現在) |       | 前連結会計年度<br>(平成15年3月31日現在) |       | 比 較   |      |
|------------------------|---------------------------|-------|---------------------------|-------|-------|------|
|                        | 金 額                       | 構成比   | 金 額                       | 構成比   | 金 額   | 増減比  |
| <b>資 産 の 部</b>         | 百万円                       | %     | 百万円                       | %     | 百万円   | %    |
| <b>流 動 資 産</b>         | 21,493                    | 42.8  | 18,343                    | 39.6  | 3,149 | 17.2 |
| 現金及び預金                 | 12,864                    | 25.6  | 10,739                    | 23.2  | 2,124 | 19.8 |
| 受取手形及び売掛金              | 4,505                     |       | 3,992                     |       | 512   |      |
| 有 価 証 券                | 1,499                     |       | 1,399                     |       | 100   |      |
| た な 卸 資 産              | 789                       |       | 610                       |       | 179   |      |
| 繰 延 税 金 資 産            | 1,001                     |       | 741                       |       | 259   |      |
| そ の 他                  | 839                       |       | 867                       |       | 28    |      |
| 貸 倒 引 当 金              | 6                         |       | 8                         |       | 2     |      |
| <b>固 定 資 産</b>         | 28,695                    | 57.2  | 27,981                    | 60.4  | 714   | 2.6  |
| <b>有 形 固 定 資 産</b>     | 15,349                    | 30.6  | 15,374                    | 33.2  | 24    | 0.2  |
| 建 物 及 び 構 築 物          | 4,685                     | 9.3   | 4,774                     | 10.3  | 89    | 1.9  |
| 機 械 装 置 及 び 運 搬 具      | 122                       |       | 130                       |       | 7     |      |
| 土 地                    | 10,363                    | 20.6  | 10,250                    | 22.1  | 113   | 1.1  |
| 建 設 仮 勘 定              | -                         |       | 2                         |       | 2     |      |
| そ の 他                  | 177                       |       | 216                       |       | 38    |      |
| <b>無 形 固 定 資 産</b>     | 2,842                     | 5.7   | 2,543                     | 5.5   | 298   | 11.7 |
| 営 業 権                  | -                         |       | 28                        |       | 28    |      |
| 借 地 権                  | 1,002                     |       | 1,002                     |       | 0     |      |
| ソ フ ト ウ ェ ア            | 1,355                     |       | 1,040                     |       | 314   |      |
| そ の 他                  | 484                       |       | 472                       |       | 12    |      |
| <b>投 資 そ の 他 の 資 産</b> | 10,503                    | 20.9  | 10,063                    | 21.7  | 439   | 4.4  |
| 投 資 有 価 証 券            | 1,280                     |       | 560                       |       | 720   |      |
| 長 期 貸 付 金              | 26                        |       | 46                        |       | 20    |      |
| 差 入 保 証 金 敷 金          | 5,749                     | 11.5  | 6,298                     | 13.6  | 549   | 8.7  |
| 繰 延 税 金 資 産            | 1,955                     |       | 1,831                     |       | 123   |      |
| そ の 他                  | 1,540                     |       | 1,374                     |       | 165   |      |
| 貸 倒 引 当 金              | 47                        |       | 47                        |       | 0     |      |
| <b>資 産 の 部 合 計</b>     | 50,188                    | 100.0 | 46,324                    | 100.0 | 3,863 | 8.3  |

(注)記載金額は、百万円未満を切捨てて表示しております。

| 科 目                            | 当連結会計年度<br>(平成16年3月31日現在) |       | 前連結会計年度<br>(平成15年3月31日現在) |       | 比 較   |      |
|--------------------------------|---------------------------|-------|---------------------------|-------|-------|------|
|                                | 金 額                       | 構成比   | 金 額                       | 構成比   | 金 額   | 増減比  |
| <b>負 債 の 部</b>                 | 百万円                       | %     | 百万円                       | %     | 百万円   | %    |
| <b>流 動 負 債</b>                 | 20,440                    | 40.7  | 18,696                    | 40.3  | 1,744 | 9.3  |
| 支払手形及び買掛金                      | 4,360                     |       | 4,087                     |       | 273   |      |
| 短期借入金                          | 1,826                     |       | 1,207                     |       | 618   |      |
| 未払法人税等                         | 1,295                     |       | 905                       |       | 389   |      |
| 未払消費税等                         | 577                       |       | 509                       |       | 67    |      |
| 賞与引当金                          | 1,902                     |       | 1,839                     |       | 63    |      |
| 前受金                            | 4,174                     |       | 4,104                     |       | 70    |      |
| 預り金                            | 4,028                     |       | 3,960                     |       | 68    |      |
| その他                            | 2,275                     |       | 2,081                     |       | 193   |      |
| <b>固 定 負 債</b>                 | 11,055                    | 22.1  | 11,014                    | 23.8  | 41    | 0.4  |
| 長期借入金                          | 140                       |       | 223                       |       | 83    |      |
| 繰延税金負債                         | 111                       |       | 116                       |       | 4     |      |
| 退職給付引当金                        | 5,598                     | 11.2  | 5,148                     | 11.1  | 449   | 8.7  |
| 役員退任慰労引当金                      | 302                       |       | 341                       |       | 38    |      |
| 預り保証金敷金                        | 4,899                     | 9.8   | 5,180                     | 11.2  | 281   | 5.4  |
| その他                            | 3                         |       | 3                         |       | 0     |      |
| <b>負 債 の 部 合 計</b>             | 31,496                    | 62.8  | 29,710                    | 64.1  | 1,785 | 6.0  |
| <b>少 数 株 主 持 分</b>             |                           |       |                           |       |       |      |
| 少数株主持分                         | 67                        | 0.1   | 49                        | 0.1   | 18    | 36.7 |
| <b>資 本 の 部</b>                 |                           |       |                           |       |       |      |
| 資 本 金                          | 1,653                     |       | 1,653                     |       | -     |      |
| 資 本 剰 余 金                      | 1,227                     |       | 1,227                     |       | -     |      |
| 利 益 剰 余 金                      | 15,405                    | 30.7  | 13,674                    | 29.5  | 1,731 | 12.7 |
| その他有価証券評価差額金                   | 337                       |       | 8                         |       | 328   |      |
| <b>資 本 の 部 合 計</b>             | 18,624                    | 37.1  | 16,564                    | 35.8  | 2,060 | 12.4 |
| <b>負 債、少数株主持分<br/>及び資本の部合計</b> | 50,188                    | 100.0 | 46,324                    | 100.0 | 3,863 | 8.3  |

## (2)連結損益計算書

| 科 目               | 当連結会計年度                      |       | 前連結会計年度                      |       | 比 較   |      |
|-------------------|------------------------------|-------|------------------------------|-------|-------|------|
|                   | 自平成15年 4月 1日<br>至平成16年 3月31日 |       | 自平成14年 4月 1日<br>至平成15年 3月31日 |       |       |      |
|                   | 金 額                          | 構成比   | 金 額                          | 構成比   | 金 額   | 伸率   |
|                   | 百万円                          | %     | 百万円                          | %     | 百万円   | %    |
| 売 上 高             | 98,346                       | 100.0 | 92,531                       | 100.0 | 5,814 | 6.3  |
| 管理業売上高            | 68,973                       | 70.1  | 64,783                       | 70.0  | 4,189 | 6.5  |
| 賃貸業売上高            | 13,699                       | 13.9  | 13,086                       | 14.2  | 612   | 4.7  |
| 工事業売上高            | 13,256                       | 13.5  | 12,415                       | 13.4  | 841   | 6.8  |
| その他の売上高           | 2,417                        | 2.5   | 2,246                        | 2.4   | 170   | 7.6  |
| 売 上 原 価           | 89,093                       | 90.6  | 83,811                       | 90.6  | 5,281 | 6.3  |
| 管理業売上原価           | 61,571                       | 62.6  | 57,974                       | 62.7  | 3,597 | 6.2  |
| 賃貸業売上原価           | 12,601                       | 12.8  | 11,767                       | 12.7  | 833   | 7.1  |
| 工事業売上原価           | 12,481                       | 12.7  | 11,724                       | 12.7  | 757   | 6.5  |
| その他の売上原価          | 2,438                        | 2.5   | 2,345                        | 2.5   | 93    | 4.0  |
| 売 上 総 利 益         | 9,252                        | 9.4   | 8,720                        | 9.4   | 532   | 6.1  |
| 販売費及び一般管理費        | 5,633                        | 5.7   | 5,631                        | 6.1   | 1     | 0.0  |
| 営 業 利 益           | 3,619                        | 3.7   | 3,088                        | 3.3   | 530   | 17.2 |
| 営業外収益             | 210                          |       | 410                          |       | 200   |      |
| 受取利息              | 9                            |       | 5                            |       | 3     |      |
| 受取配当金             | 24                           |       | -                            |       | 24    |      |
| 継続雇用定着促進助成金       | -                            |       | 147                          |       | 147   |      |
| 保険配当金等            | 133                          |       | 145                          |       | 11    |      |
| その他の              | 42                           |       | 112                          |       | 69    |      |
| 営業外費用             | 54                           |       | 156                          |       | 102   |      |
| 支払利息              | 21                           |       | 36                           |       | 14    |      |
| 固定資産除売却損          | 27                           |       | 60                           |       | 33    |      |
| 有価証券評価損           | -                            |       | 49                           |       | 49    |      |
| その他の              | 5                            |       | 9                            |       | 3     |      |
| 経 常 利 益           | 3,776                        | 3.8   | 3,343                        | 3.6   | 432   | 12.9 |
| 特 別 損 失           | 209                          |       | -                            |       | 209   |      |
| 社会保険料総報酬制移行に伴う負担額 | 209                          |       | -                            |       | 209   |      |
| 税金等調整前当期純利益       | 3,566                        | 3.6   | 3,343                        | 3.6   | 223   | 6.7  |
| 法人税、住民税及び事業税      | 2,195                        |       | 1,784                        |       | 411   |      |
| 法人税等調整額           | 613                          |       | 244                          |       | 369   |      |
| 少数株主利益            | 18                           |       | 16                           |       | 1     |      |
| 当 期 純 利 益         | 1,966                        | 2.0   | 1,786                        | 1.9   | 180   | 10.1 |

(注)記載金額は、百万円未満を切捨てて表示しております。

(3)連結剰余金計算書

(単位：百万円)

| 期 別<br>科 目        | 当連結会計年度<br>自 平成15年 4月 1日<br>至 平成16年 3月31日 | 前連結会計年度<br>自 平成14年 4月 1日<br>至 平成15年 3月31日 |
|-------------------|---|---|
|                   | 金 額                                       | 金 額                                       |
| ( 資 本 剰 余 金 の 部 ) |   |   |
| 資本剰余金期首残高         | 1,227                                     | 1,227                                     |
| 資本剰余金増加高          | -   | -   |
| 資本剰余金減少高          | -   | -   |
| 資本剰余金期末残高         | 1,227                                     | 1,227                                     |
| ( 利 益 剰 余 金 の 部 ) |   |   |
| 利益剰余金期首残高         | 13,674                                    | 12,093                                    |
| 利益剰余金増加高          | 1,966                                     | 1,786                                     |
| 当期純利益             | 1,966                                     | 1,786                                     |
| 利益剰余金減少高          | 235                                       | 206                                       |
| 配 当 金             | 201                                       | 172                                       |
| 役 員 賞 与           | 33  | 33  |
| 利益剰余金期末残高         | 15,405                                    | 13,674                                    |

(注)記載金額は、百万円未満を切捨てて表示しております。

## (4)連結キャッシュ・フロー 計算書

(単位：百万円)

| 科 目                     | 期 別 | 当連結会計年度                   | 前連結会計年度                   |
|-------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
|                         |     | 自平成15年4月1日<br>至平成16年3月31日 | 自平成14年4月1日<br>至平成15年3月31日 |
|                         |     | 金 額                       | 金 額                       |
| <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             |     | 3,566                     | 3,343                     |
| 減価償却費                   |     | 674                       | 678                       |
| 退職給付引当金の増加額(：減少額)       |     | 449                       | 360                       |
| 賞与引当金の増加額(：減少額)         |     | 63                        | 153                       |
| 長期前払費用等の減少額(：増加額)       |     | 186                       | 238                       |
| 売上債権の減少額(：増加額)          |     | 512                       | 214                       |
| たな卸資産の減少額(：増加額)         |     | 179                       | 170                       |
| 借上差入保証金敷金の減少額(：増加額)     |     | 494                       | 98                        |
| 仕入債務の増加額(：減少額)          |     | 273                       | 326                       |
| 前受金の増加額(：減少額)           |     | 70                        | 364                       |
| 未払金の増加額(：減少額)           |     | 102                       | 227                       |
| 未払費用の増加額(：減少額)          |     | 233                       | 152                       |
| 預り金の増加額(：減少額)           |     | 68                        | 223                       |
| 預り保証金敷金の増加額(：減少額)       |     | 281                       | 120                       |
| その他の                    |     | 61                        | 74                        |
| 小 計                     |     | 5,271                     | 3,998                     |
| 利息及び配当金の受取額             |     | 33                        | 45                        |
| 利息の支払額                  |     | 21                        | 35                        |
| 法人税等の支払額                |     | 1,805                     | 1,922                     |
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b> |     | <b>3,478</b>              | <b>2,085</b>              |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b> |     |                           |                           |
| 投資有価証券の取得による支出          |     | 305                       | 11                        |
| 有形固定資産の取得による支出          |     | 453                       | 424                       |
| 有形固定資産の売却による収入          |     | 71                        | 141                       |
| 無形固定資産の取得による支出          |     | 704                       | 557                       |
| 投資その他の資産の取得による支出        |     | 442                       | 413                       |
| 投資その他の資産の回収による収入        |     | 294                       | 279                       |
| その他の                    |     | 45                        | 54                        |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b> |     | <b>1,586</b>              | <b>1,039</b>              |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b> |     |                           |                           |
| 短期借入金の増加額(：減少額)         |     | 1,064                     | 42                        |
| 長期借入金の返済による支出           |     | 529                       | 755                       |
| 配当金の支払額                 |     | 202                       | 173                       |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b> |     | <b>332</b>                | <b>886</b>                |
| 現金及び現金同等物の増減額           |     | 2,224                     | 159                       |
| 現金及び現金同等物の期首残高          |     | 12,139                    | 11,979                    |
| 現金及び現金同等物の期末残高          |     | 14,364                    | 12,139                    |

(注)記載金額は、百万円未満を切捨てて表示しております。

## 連結財務諸表作成のための基本となる事項

### 1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 7社 東急ビルメンテナンス(株)、北海道東急ビルメンテナンス(株)  
関西東急ビルメンテナンス(株)、(株)コミュニティースタッフ、  
(株)湘南コミュニティー、(株)ティエスコミュニティー、  
(株)大阪会館  
なお、子会社はすべて連結しております。

### 2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用の関連会社の数 該当事項はありません。  
持分法非適用の関連会社の数 5社 ネオ戸塚サービス(株)、赤坂シグマタワー(株)、  
(株)SPC地球研サービス、  
噴火湾パノラマパークPFI(株)、  
神大病院パーキングサービス(株)

上記関連会社のうち(株)SPC地球研サービス、噴火湾パノラマパークPFI(株)、神大病院パーキングサービス(株)については、当連結会計年度において新たに設立されたものであります。

なお、上記関連会社については、連結純損益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ重要性も乏しいため、持分法の適用範囲から除外しております。

### 3. 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(株)大阪会館の決算日は、12月31日であります。

連結財務諸表の作成に当たっては、同決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、同決算日から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。

### 4. 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

##### イ. 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よる時価法

(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの 移動平均法による原価法

##### ロ. たな卸資産

(イ) 商 品 売価還元法による原価法

(ロ) 未成工事支出金 個別法による原価法

(ハ) 貯 蔵 品 最終仕入原価法による原価法

#### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

##### イ. 有形固定資産

定率法によっております。

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(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。

なお、耐用年数については、平成10年3月31日以前に取得した建物については、平成10年度税制改正前の耐用年数を、その他の資産については法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

また、事業用定期借地権契約に基づく借地上の建物については、耐用年数を定期借地権の期間(20年)、残存価額を零とした定額法によっております。

##### ロ. 無形固定資産

定額法によっております。

なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

また、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（５年）に基づく定額法を採用しております。

(3)重要な引当金の計上基準

イ.貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、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検討し、回収不能見込額を計上しております。

ロ.賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支払に充てるため、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。

ハ.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。

また、数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（５年）による均等額を発生した年度から費用処理しております。

ニ.役員退任慰労引当金

役員の退任慰労金に充てるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

(4)重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・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。

(5)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方法

税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。

5.連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。

6.連結調整勘定の償却に関する事項

連結調整勘定の償却については、重要性が乏しいため、発生した年度の費用としております。

7.利益処分項目等の取扱いに関する事項

連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について、連結会計年度中に確定した利益処分に基づいて作成しております。

8.連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引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か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。

## 表示方法の変更

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、営業外収益の「その他」に含めていた「受取配当金」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より区分掲記することといたしました。なお、前連結会計年度の営業外収益の「その他」に含まれる「受取配当金」は39百万円であります。

## 追 加 情 報

総報酬制移行による社会保険料の会社負担額

平成15年4月より、社会保険料の算定方式が総報酬制となったことに伴い、賞与引当金に対応する健康保険料、厚生年金保険料などの会社負担額を、当連結会計年度から流動負債の「その他」として計上しております。これにより流動負債の「その他」が217百万円増加し、税金等調整前当期純利益が同額減少しております。

注 記 事 項

(連結貸借対照表関係)

| 当連結会計年度<br>(平成16年3月31日)   | 前連結会計年度<br>(平成15年3月31日)   |
|---|---|
| 1.有形固定資産の減価償却累計額<br>5,391百万円  | 1.有形固定資産の減価償却累計額<br>5,109百万円  |
| 2.非連結子会社及び関連会社の株式等<br>投資その他の資産<br>その他(株式) 67百万円   | 2.非連結子会社及び関連会社の株式等<br>投資その他の資産<br>その他(株式) 21百万円   |
| 3.担保に供している資産並びに対応する債務   | 3.担保に供している資産並びに対応する債務   |
| (1)担保に供している資産   | (1)担保に供している資産   |
| 建物及び構築物 311百万円  | 建物及び構築物 1,407百万円  |
| 借地権 708百万円  | 土地 3,764百万円   |
| 計 1,020百万円  | 借地権 708百万円  |
|   | 計 5,880百万円  |
| (2)担保資産に対応する債務  | (2)担保資産に対応する債務  |
| 短期借入金 80百万円   | 短期借入金 500百万円  |
| 長期借入金 40百万円   | 長期借入金 81百万円   |
| 計 120百万円  | 計 581百万円  |
| 4.当社及び連結子会社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行8行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。 | 4.当社及び連結子会社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行7行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。 |
| 当座貸越極度額の総額 3,970百万円   | 当座貸越極度額の総額 3,200百万円   |
| 借入実行残高 929百万円   | 借入実行残高 137百万円   |
| 差引額 3,041百万円  | 差引額 3,063百万円  |
| 5.当社の発行済株式総数は、普通株式14,400,000株であります。   | 5. 同 左  |
| 6.当社、子会社及び関連会社は自己株式を保有しておりません。  | 6. 同 左  |

(連結損益計算書関係)

| 当連結会計年度<br>(自 平成15年4月1日<br>至 平成16年3月31日)   | 前連結会計年度<br>(自 平成14年4月1日<br>至 平成15年3月31日) |          |          |        |        |        |              |       |          |      |  |        |          |          |        |        |        |              |       |      |        |          |      |
|--|--|----------|----------|--------|--------|--------|--------------|-------|----------|------|--|--------|----------|----------|--------|--------|--------|--------------|-------|------|--------|----------|------|
| <p>1. 販売費及び一般管理費の主な費目は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">給料手当賞与</td> <td style="text-align: right;">1,971百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">254百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">176百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退任慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">52百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> </table> <p>なお、賞与引当金繰入額の総額は1,902百万円、退職給付費用の総額は1,036百万円であり、販売費及び一般管理費と売上原価に計上しております。</p> | 給料手当賞与                                   | 1,971百万円 | 賞与引当金繰入額 | 254百万円 | 退職給付費用 | 176百万円 | 役員退任慰労引当金繰入額 | 52百万円 | 貸倒引当金繰入額 | 0百万円 | <p>1. 販売費及び一般管理費の主な費目は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">給料手当賞与</td> <td style="text-align: right;">1,917百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">242百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">160百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退任慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">64百万円</td> </tr> <tr> <td>諸手数料</td> <td style="text-align: right;">578百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> </table> <p>なお、賞与引当金繰入額の総額は1,839百万円、退職給付費用の総額は1,042百万円であり、販売費及び一般管理費と売上原価に計上しております。</p> | 給料手当賞与 | 1,917百万円 | 賞与引当金繰入額 | 242百万円 | 退職給付費用 | 160百万円 | 役員退任慰労引当金繰入額 | 64百万円 | 諸手数料 | 578百万円 | 貸倒引当金繰入額 | 0百万円 |
| 給料手当賞与   | 1,971百万円                                 |          |          |        |        |        |              |       |          |      |  |        |          |          |        |        |        |              |       |      |        |          |      |
| 賞与引当金繰入額   | 254百万円                                   |          |          |        |        |        |              |       |          |      |  |        |          |          |        |        |        |              |       |      |        |          |      |
| 退職給付費用   | 176百万円                                   |          |          |        |        |        |              |       |          |      |  |        |          |          |        |        |        |              |       |      |        |          |      |
| 役員退任慰労引当金繰入額   | 52百万円                                    |          |          |        |        |        |              |       |          |      |  |        |          |          |        |        |        |              |       |      |        |          |      |
| 貸倒引当金繰入額   | 0百万円                                     |          |          |        |        |        |              |       |          |      |  |        |          |          |        |        |        |              |       |      |        |          |      |
| 給料手当賞与   | 1,917百万円                                 |          |          |        |        |        |              |       |          |      |  |        |          |          |        |        |        |              |       |      |        |          |      |
| 賞与引当金繰入額   | 242百万円                                   |          |          |        |        |        |              |       |          |      |  |        |          |          |        |        |        |              |       |      |        |          |      |
| 退職給付費用   | 160百万円                                   |          |          |        |        |        |              |       |          |      |  |        |          |          |        |        |        |              |       |      |        |          |      |
| 役員退任慰労引当金繰入額   | 64百万円                                    |          |          |        |        |        |              |       |          |      |  |        |          |          |        |        |        |              |       |      |        |          |      |
| 諸手数料   | 578百万円                                   |          |          |        |        |        |              |       |          |      |  |        |          |          |        |        |        |              |       |      |        |          |      |
| 貸倒引当金繰入額   | 0百万円                                     |          |          |        |        |        |              |       |          |      |  |        |          |          |        |        |        |              |       |      |        |          |      |

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

| 当連結会計年度<br>(自 平成15年4月1日<br>至 平成16年3月31日)   | 前連結会計年度<br>(自 平成14年4月1日<br>至 平成15年3月31日) |           |        |          |           |           |  |          |           |        |          |           |           |
|--|--|-----------|--------|----------|-----------|-----------|--|----------|-----------|--------|----------|-----------|-----------|
| <p>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と金額の関係</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">12,864百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定</td> <td style="text-align: right;">1,499百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14,364百万円</td> </tr> </table> | 現金及び預金勘定                                 | 12,864百万円 | 有価証券勘定 | 1,499百万円 | 現金及び現金同等物 | 14,364百万円 | <p>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と金額の関係</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">10,739百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定</td> <td style="text-align: right;">1,399百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12,139百万円</td> </tr> </table> | 現金及び預金勘定 | 10,739百万円 | 有価証券勘定 | 1,399百万円 | 現金及び現金同等物 | 12,139百万円 |
| 現金及び預金勘定   | 12,864百万円                                |           |        |          |           |           |  |          |           |        |          |           |           |
| 有価証券勘定   | 1,499百万円                                 |           |        |          |           |           |  |          |           |        |          |           |           |
| 現金及び現金同等物  | 14,364百万円                                |           |        |          |           |           |  |          |           |        |          |           |           |
| 現金及び預金勘定   | 10,739百万円                                |           |        |          |           |           |  |          |           |        |          |           |           |
| 有価証券勘定   | 1,399百万円                                 |           |        |          |           |           |  |          |           |        |          |           |           |
| 現金及び現金同等物  | 12,139百万円                                |           |        |          |           |           |  |          |           |        |          |           |           |

(セグメント情報)

1. 事業の種類別セグメント情報

当連結会計年度(自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)

|                  | 管理業<br>(百万円) | 賃貸業<br>(百万円) | 工事業<br>(百万円) | その他<br>(百万円) | 計<br>(百万円) | 消去又は<br>全社<br>(百万円) | 連結<br>(百万円) |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|---------------------|-------------|
| 売上高及び営業損益        |              |              |              |              |            |                     |             |
| 売上高              |              |              |              |              |            |                     |             |
| (1) 外部顧客に対する売上高  | 68,973       | 13,699       | 13,256       | 2,417        | 98,346     | -                   | 98,346      |
| (2) セグメント間の内部売上高 | 65           | 2            | 33           | 12           | 114        | (114)               | -           |
| 計                | 69,039       | 13,701       | 13,290       | 2,429        | 98,460     | (114)               | 98,346      |
| 営業費用             | 64,705       | 13,210       | 12,884       | 2,499        | 93,299     | 1,426               | 94,726      |
| 営業利益又は営業損失( )    | 4,333        | 490          | 406          | 69           | 5,161      | (1,541)             | 3,619       |
| 資産、減価償却費及び資本的支出  |              |              |              |              |            |                     |             |
| 資産               | 12,445       | 14,498       | 1,694        | 2,071        | 30,709     | 19,479              | 50,188      |
| 減価償却費            | 299          | 162          | 4            | 88           | 554        | 119                 | 674         |
| 資本的支出            | 183          | 340          | -            | 40           | 564        | 474                 | 1,038       |

前連結会計年度(自平成14年4月1日 至平成15年3月31日)

|                  | 管理業<br>(百万円) | 賃貸業<br>(百万円) | 工事業<br>(百万円) | その他<br>(百万円) | 計<br>(百万円) | 消去又は<br>全社<br>(百万円) | 連結<br>(百万円) |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|---------------------|-------------|
| 売上高及び営業損益        |              |              |              |              |            |                     |             |
| 売上高              |              |              |              |              |            |                     |             |
| (1) 外部顧客に対する売上高  | 64,783       | 13,086       | 12,415       | 2,246        | 92,531     | -                   | 92,531      |
| (2) セグメント間の内部売上高 | 60           | 1            | 58           | 26           | 147        | (147)               | -           |
| 計                | 64,844       | 13,087       | 12,474       | 2,273        | 92,679     | (147)               | 92,531      |
| 営業費用             | 60,951       | 12,360       | 12,185       | 2,409        | 87,907     | 1,535               | 89,443      |
| 営業利益又は営業損失( )    | 3,893        | 726          | 288          | 136          | 4,772      | (1,683)             | 3,088       |
| 資産、減価償却費及び資本的支出  |              |              |              |              |            |                     |             |
| 資産               | 11,606       | 14,937       | 1,727        | 2,108        | 30,380     | 15,944              | 46,324      |
| 減価償却費            | 297          | 168          | 5            | 87           | 559        | 119                 | 678         |
| 資本的支出            | 543          | 237          | -            | 64           | 844        | 165                 | 1,010       |

(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

管理業.....マンション、ビル等の事務管理、設備管理、清掃、保安警備、フロントサービスその他総合的管理運営業務

賃貸業.....マンション、ビル等の賃貸運営業務

工事業.....マンション共用部分の建物・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.....不動産の売買・賃貸の仲介、生活関連サービス、オフィス関連サービス、地域コミュニティー施設の運営業務

3. 当連結会計年度及び前連結会計年度における営業費用のうち、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、1,540百万円及び1,677百万円であり、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. 当連結会計年度及び前連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、20,363百万円及び16,677百万円であり、その主なものは、当社での余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券及びその他の投資)、その他管理部門に係る資産等であります。

2. 所在地別セグメント情報

当連結会計年度及び前連結会計年度において、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。

3. 海外売上高

当連結会計年度及び前連結会計年度において、海外売上高がないため該当事項はありません。

(リース取引関係)

| 当連結会計年度<br>(自 平成15年4月1日<br>至 平成16年3月31日)                                    |                  |                     |                  | 前連結会計年度<br>(自 平成14年4月1日<br>至 平成15年3月31日) |                  |                     |                  |
|---|------------------|---------------------|------------------|--|------------------|---------------------|------------------|
| リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引                                    |                  |                     |                  | リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 |                  |                     |                  |
| 1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額  |                  |                     |                  | 1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額     |                  |                     |                  |
|   | 取得価額相当額<br>(百万円) | 減価償却累計額相当額<br>(百万円) | 期末残高相当額<br>(百万円) |  | 取得価額相当額<br>(百万円) | 減価償却累計額相当額<br>(百万円) | 期末残高相当額<br>(百万円) |
| 建物及び構築物   | 563              | 175                 | 387              | 建物及び構築物                                  | 505              | 122                 | 383              |
| 機械装置及び運搬具   | 9                | 5                   | 3                | 機械装置及び運搬具                                | 9                | 3                   | 5                |
| その他   | 482              | 188                 | 294              | その他                                      | 351              | 119                 | 231              |
| 合計  | 1,054            | 369                 | 685              | 合計                                       | 866              | 245                 | 620              |
| (注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。        |                  |                     |                  | 同 左                                      |                  |                     |                  |
| 2. 未経過リース料期末残高相当額   |                  |                     |                  | 2. 未経過リース料期末残高相当額                        |                  |                     |                  |
| 1年以内  |                  | 156百万円              |                  | 1年以内                                     |                  | 131百万円              |                  |
| 1年超   |                  | 528百万円              |                  | 1年超                                      |                  | 488百万円              |                  |
| 計   |                  | 685百万円              |                  | 計  |                  | 620百万円              |                  |
| (注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。 |                  |                     |                  | 同 左                                      |                  |                     |                  |
| 3. 支払リース料及び減価償却費相当額   |                  |                     |                  | 3. 支払リース料及び減価償却費相当額                      |                  |                     |                  |
| (1) 支払リース料  |                  | 153百万円              |                  | (1) 支払リース料                               |                  | 125百万円              |                  |
| (2) 減価償却費相当額  |                  | 153百万円              |                  | (2) 減価償却費相当額                             |                  | 125百万円              |                  |
| 4. 減価償却費相当額の算定方法  |                  |                     |                  | 4. 減価償却費相当額の算定方法                         |                  |                     |                  |
| リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。  |                  |                     |                  | 同 左                                      |                  |                     |                  |

( 関連当事者との取引 )

当連結会計年度 ( 自平成 15 年 4 月 1 日 至平成 16 年 3 月 31 日 )

( 1 ) 親会社及び法人主要株主等

| 属性               | 会社等の名称        | 住所     | 資本金又は出資金<br>(百万円) | 事業の内容<br>又は職業 | 議決権等の所有<br>(被所有)割合           | 関係内容                  |                            | 取引の内容         | 取引金額<br>(百万円) | 科目         | 期末残高<br>(百万円) |
|------------------|---------------|--------|-------------------|---------------|------------------------------|-----------------------|----------------------------|---------------|---------------|------------|---------------|
|                  |               |        |                   |               |                              | 役員の兼任等                | 事業上の関係                     |               |               |            |               |
| 親会社              | 東急不動産(株)      | 東京都渋谷区 | 32,289            | 不動産売買<br>賃貸   | (被所有)<br>直接 45.0%<br>間接 4.9% | 兼任<br>6人<br>転籍<br>10人 | ビル等の管理<br>受託及び本社<br>ビルの賃借等 | 建物施設の管理       | 4,123         | 売掛金        | 473           |
|                  |               |        |                   |               |                              |                       |                            | 建物施設の<br>工事請負 | 202           | 立替金        | 13            |
|                  |               |        |                   |               |                              |                       |                            | 建物施設の<br>賃貸   | 194           | 預り金        | 122           |
|                  |               |        |                   |               |                              |                       |                            | 建物施設の<br>賃借等  | 804           | 買掛金        | 5             |
|                  |               |        |                   |               |                              |                       |                            | 土地建物の<br>取得等  | 304           | 差入敷金       | 459           |
|                  |               |        |                   |               |                              |                       |                            | 有価証券の<br>購入   | 290           | その他の<br>投資 | 191           |
|                  |               |        |                   |               |                              |                       |                            | 受取利息          | 6             |            |               |
| その他の<br>関係<br>会社 | 東京急行電<br>鉄(株) | 東京都渋谷区 | 108,820           | 鉄軌道事業<br>他    | (被所有)<br>直接 14.7%<br>間接 なし   | 兼任<br>3人              | ビル等の管理<br>受託等              | 建物施設の<br>管理等  | 1,380         | 売掛金        | 64            |
|                  |               |        |                   |               |                              |                       |                            | 建物施設の<br>賃借等  | 30            | 預り金        | 7             |
|                  |               |        |                   |               |                              |                       |                            | 備品の購入<br>等    | 16            | 差入敷金       | 57            |
|                  |               |        |                   |               |                              |                       |                            | 運営料の支<br>払    | 34            | その他の<br>投資 | 254           |
|                  |               |        |                   |               |                              |                       |                            | 福利厚生費<br>等    | 15            |            |               |
|                  |               |        |                   |               |                              |                       |                            | 受取配当金         | 1             |            |               |

- (注)1. 取引条件ないし取引条件の決定方針等については、一般取引条件と同様に決定しております。  
2. 東急不動産(株)の間接被所有の内訳は、親会社の子会社である東急リパブル(株)2.4%、(株)東急ハンズ2.4%であります。  
3. 取引金額は消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

( 2 ) 役員及び個人主要株主等

| 属性 | 氏名   | 住所 | 資本金又は出資金<br>(百万円) | 事業の内容<br>又は職業     | 議決権等の所有(被所有)割合          | 関係内容   |        | 取引の内容        | 取引金額<br>(百万円) | 科目  | 期末残高<br>(百万円) |
|----|------|----|-------------------|-------------------|-------------------------|--------|--------|--------------|---------------|-----|---------------|
|    |      |    |                   |                   |                         | 役員の兼任等 | 事業上の関係 |              |               |     |               |
| 役員 | 水田寛和 | -  | -                 | (株)東急百貨店<br>取締役社長 | (被所有)<br>直接 なし<br>間接 なし | -      | -      | 建物施設の<br>管理等 | 255           | 売掛金 | 26            |
|    |      |    |                   |                   |                         |        |        | 備品の購入<br>等   | 12            | 買掛金 | 0             |

- (注)1. 取引条件ないし取引条件の決定方針等については、一般取引条件と同様に決定しております。  
2. 当社取締役植木正威が東急不動産(株)代表取締役として当社と行う取引については、(1) 親会社及び法人主要株主等の項に記載しております。  
3. 西本定保、越村敏昭は平成 15 年 6 月 27 日に東京急行電鉄(株)の代表取締役に就任いたしました。なお、当社取締役西本定保、当社監査役越村敏昭が東京急行電鉄(株)代表取締役として当社と行う取引については、(1) 親会社及び法人主要株主等の項に記載しております。  
4. 上記取引は、いわゆる第三者のための取引であります。  
5. 取引金額は消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(税効果会計関係)

| 当連結会計年度<br>(自 平成15年4月1日<br>至 平成16年3月31日)                        | 前連結会計年度<br>(自 平成14年4月1日<br>至 平成15年3月31日)  |
|---|---|
| 1. 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳   | 1. 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳   |
| 繰延税金資産  | 繰延税金資産  |
| 未払事業税事業所税 133百万円  | 未払事業税事業所税否認額 96百万円  |
| 賞与引当金 777百万円  | 賞与引当金損金算入限度超過額 639百万円   |
| 退職給付引当金 2,019百万円  | 退職給付引当金繰入限度超過額 1,649百万円   |
| 役員退任慰労引当金 123百万円  | 役員退任慰労引当金繰入額 139百万円   |
| 繰越欠損金 166百万円  | 繰越欠損金 200百万円  |
| その他 170百万円  | その他 80百万円   |
| 繰延税金資産小計 3,391百万円   | 繰延税金資産小計 2,805百万円   |
| 評価性引当額 200百万円   | 評価性引当額 222百万円   |
| 繰延税金資産合計 3,191百万円   | 繰延税金資産合計 2,582百万円   |
| 繰延税金負債  | 繰延税金負債  |
| 連結子会社の評価差額 111百万円   | 連結子会社の評価差額 116百万円   |
| その他有価証券評価差額金 232百万円   | その他有価証券評価差額金 6百万円   |
| その他 2百万円  | その他 2百万円  |
| 繰延税金負債合計 346百万円   | 繰延税金負債合計 125百万円   |
| 繰延税金資産の純額 2,845百万円  | 繰延税金資産の純額 2,456百万円  |
| (注) 当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。               | (注) 当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。   |
| 流動資産 - 繰延税金資産 1,001百万円  | 流動資産 - 繰延税金資産 741百万円  |
| 固定資産 - 繰延税金資産 1,955百万円  | 固定資産 - 繰延税金資産 1,831百万円  |
| 固定負債 - 繰延税金負債 111百万円  | 固定負債 - 繰延税金負債 116百万円  |
| 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 | 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳   |
| 法定実効税率 42.1%  | 法定実効税率 42.1%  |
| (調整)  | (調整)  |
| 交際費等永久に損金に算入されない項目 1.3%   | 交際費等永久に損金に算入されない項目 1.5%   |
| 評価性引当額の増減額 0.6%   | 評価性引当額の増減額 0.6%   |
| 住民税均等割額 1.7%  | 住民税均等割額 1.8%  |
| 過年度修正額 0.3%   | 過年度修正額 0.1%   |
| その他 0.5%  | 税率変更による期末繰延税金資産の減額修正 1.8%   |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 44.3%   | その他 0.4%  |
|   | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 46.1%   |
|   | 3. 「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布されたことに伴い、当連結会計年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(ただし、平成16年4月1日以降解消が見込まれるものに限る。)に使用した法定実効税率は、前連結会計年度の42.1%から40.7%に変更されております。その結果、繰延税金資産が60百万円、当連結会計年度に計上された法人税等調整額が60百万円それぞれ減少し、その他有価証券評価差額金が0百万円増加しております。 |

(有価証券関係)

1. その他有価証券で時価のあるもの

| 種類                         | 当連結会計年度(平成16年3月31日) |                         |             | 前連結会計年度(平成15年3月31日) |                         |             |
|----------------------------|---------------------|-------------------------|-------------|---------------------|-------------------------|-------------|
|                            | 取得原価<br>(百万円)       | 連結貸借対照<br>表計上額<br>(百万円) | 差額<br>(百万円) | 取得原価<br>(百万円)       | 連結貸借対照<br>表計上額<br>(百万円) | 差額<br>(百万円) |
| 連結貸借対照表計上額が取得原価<br>を超えるもの  |                     |                         |             |                     |                         |             |
| (1)株式                      | 410                 | 1,012                   | 601         | 102                 | 203                     | 100         |
| (2)債券                      |                     |                         |             |                     |                         |             |
| 国債・地方債等                    | 114                 | 114                     | 0           | 163                 | 164                     | 1           |
| 社債                         | -                   | -                       | -           | -                   | -                       | -           |
| その他                        | -                   | -                       | -           | -                   | -                       | -           |
| (3)その他                     | -                   | -                       | -           | -                   | -                       | -           |
| 小計                         | 524                 | 1,126                   | 602         | 266                 | 368                     | 101         |
| 連結貸借対照表計上額が取得原価<br>を超えないもの |                     |                         |             |                     |                         |             |
| (1)株式                      | 4                   | 2                       | 1           | 311                 | 234                     | 76          |
| (2)債券                      |                     |                         |             |                     |                         |             |
| 国債・地方債等                    | 54                  | 54                      | 0           | -                   | -                       | -           |
| 社債                         | -                   | -                       | -           | -                   | -                       | -           |
| その他                        | -                   | -                       | -           | -                   | -                       | -           |
| (3)その他                     | -                   | -                       | -           | -                   | -                       | -           |
| 小計                         | 59                  | 57                      | 1           | 311                 | 234                     | 76          |
| 合計                         | 583                 | 1,184                   | 600         | 578                 | 602                     | 24          |

(注) 前連結会計年度において、株式について49百万円の減損処理を行っております。

2. 当連結会計年度及び前連結会計年度中に売却したその他有価証券

| 当連結会計年度<br>(自平成15年4月1日 至平成16年3月31日) |                  |                  | 前連結会計年度<br>(自平成14年4月1日 至平成15年3月31日) |                  |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|-------------------------------------|------------------|------------------|
| 売却額<br>(百万円)                        | 売却益の合計額<br>(百万円) | 売却損の合計額<br>(百万円) | 売却額<br>(百万円)                        | 売却益の合計額<br>(百万円) | 売却損の合計額<br>(百万円) |
| -                                   | -                | -                | 0                                   | 0                | -                |

3. 時価評価されていない有価証券の主な内容

|                      | 当連結会計年度<br>(平成16年3月31日) | 前連結会計年度<br>(平成15年3月31日) |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|
|                      | 連結貸借対照表計上額(百万円)         | 連結貸借対照表計上額(百万円)         |
| その他有価証券              |                         |                         |
| コマーシャルペーパー           | 1,499                   | 1,399                   |
| 非上場株式<br>(店頭売買株式を除く) | 569                     | 285                     |
| 合計                   | 2,068                   | 1,685                   |

4. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

|         | 当連結会計年度<br>(平成16年3月31日) |                      |                      | 前連結会計年度<br>(平成15年3月31日) |                      |                      |
|---------|-------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
|         | 1年以内<br>(百万円)           | 1年超3年<br>以内<br>(百万円) | 3年超5年<br>以内<br>(百万円) | 1年以内<br>(百万円)           | 1年超3年<br>以内<br>(百万円) | 3年超5年<br>以内<br>(百万円) |
| 1. 債券   |                         |                      |                      |                         |                      |                      |
| 国債・地方債等 | 74                      | 69                   | 24                   | 75                      | 90                   | -                    |
| 2. その他  | 1,499                   | -                    | -                    | 1,399                   | -                    | -                    |
| 合計      | 1,574                   | 69                   | 24                   | 1,474                   | 90                   | -                    |

(デリバティブ取引関係)

当社グループは、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社では、退職金支給規程に基づく退職一時金制度を設けております。また、当社では、定年退職者に対して適格退職年金制度を設けております。

なお、子会社の一部については中小企業退職金共済制度に加入しております。

2. 退職給付債務及びその内訳

|                             | 当連結会計年度<br>(平成16年3月31日) | 前連結会計年度<br>(平成15年3月31日) |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| (1)退職給付債務(百万円)              | 8,145                   | 7,683                   |
| (2)年金資産(百万円)                | 2,202                   | 1,727                   |
| (3)未積立退職給付債務(1)+(2)(百万円)    | 5,943                   | 5,955                   |
| (4)未認識数理計算上の差異(百万円)         | 344                     | 807                     |
| (5)連結貸借対照表計上額純額(3)+(4)(百万円) | 5,598                   | 5,148                   |
| (6)退職給付引当金(百万円)             | 5,598                   | 5,148                   |

(注) 連結子会社については、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

3. 退職給付費用の内訳

|                               | 当連結会計年度<br>(自平成15年4月1日<br>至平成16年3月31日) | 前連結会計年度<br>(自平成14年4月1日<br>至平成15年3月31日) |
|-------------------------------|--|--|
| (1)勤務費用(百万円)                  | 707                                    | 675                                    |
| (2)利息費用(百万円)                  | 187                                    | 170                                    |
| (3)期待運用収益(百万円)                | 43                                     | 43                                     |
| (4)数理計算上の差異の費用処理額(百万円)        | 184                                    | 240                                    |
| (5)退職給付費用(1)+(2)+(3)+(4)(百万円) | 1,036                                  | 1,042                                  |

(注) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、(1)の勤務費用に計上しております。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

|                     | 当連結会計年度<br>(平成16年3月31日)    | 前連結会計年度<br>(平成15年3月31日) |
|---------------------|----------------------------|-------------------------|
| (1)退職給付見込額の期間配分方法   | 期間定額法                      | 同 左                     |
| (2)割引率(%)           | 2.5                        | 2.5                     |
| (3)期待運用収益率(%)       | 2.5                        | 2.5                     |
| (4)数理計算上の差異の処理年数(年) | 5                          | 5                       |
|                     | (発生した年度から費用処理することとしております。) | 同 左                     |

## 5. 事業別売上高明細表

| 業 別<br>期 別 | 当連結会計年度<br>自 平成15年4月1日<br>至 平成16年3月31日 |       | 前連結会計年度<br>自 平成14年4月1日<br>至 平成15年3月31日 |       |
|------------|--|-------|--|-------|
|            | 金 額                                    | 構成比   | 金 額                                    | 構成比   |
|            | 百万円                                    | %     | 百万円                                    | %     |
| 管 理 業      | 68,973                                 | 70.1  | 64,783                                 | 70.0  |
| マンション管理    | 33,568                                 | 34.1  | 31,881                                 | 34.5  |
| ビル管理       | 28,233                                 | 28.7  | 26,657                                 | 28.8  |
| その他        | 7,171                                  | 7.3   | 6,244                                  | 6.7   |
| 賃 貸 業      | 13,699                                 | 13.9  | 13,086                                 | 14.2  |
| 工 事 業      | 13,256                                 | 13.5  | 12,415                                 | 13.4  |
| そ の 他      | 2,417                                  | 2.5   | 2,246                                  | 2.4   |
| 合 計        | 98,346                                 | 100.0 | 92,531                                 | 100.0 |

(注)記載金額は、百万円未満を切捨てて表示しております。

## (参 考 資 料)

## (1)業績予想

| 科 目           | 期 別     |       | 平成17年3月期                       |       | 当連結会計年度                        |      | 比 較 |  |
|---------------|---------|-------|--------------------------------|-------|--------------------------------|------|-----|--|
|               |         |       | 自 平成16年 4月 1日<br>至 平成17年 3月31日 |       | 自 平成15年 4月 1日<br>至 平成16年 3月31日 |      |     |  |
|               | 金 額     | 構 成 比 | 金 額                            | 構 成 比 | 金 額                            | 伸 率  |     |  |
|               | 百万円     | %     | 百万円                            | %     | 百万円                            | %    |     |  |
| 売 上 高         | 101,280 | 100.0 | 98,346                         | 100.0 | 2,933                          | 3.0  |     |  |
| 管 理 業 売 上 高   | 71,150  | 70.3  | 68,973                         | 70.1  | 2,176                          | 3.2  |     |  |
| 賃 貸 業 売 上 高   | 14,190  | 14.0  | 13,699                         | 13.9  | 490                            | 3.6  |     |  |
| 工 事 業 売 上 高   | 13,560  | 13.4  | 13,256                         | 13.5  | 303                            | 2.3  |     |  |
| そ の 他 の 売 上 高 | 2,380   | 2.3   | 2,417                          | 2.5   | 37                             | 1.5  |     |  |
| 営 業 利 益       | 4,010   | 4.0   | 3,619                          | 3.7   | 390                            | 10.8 |     |  |
| 経 常 利 益       | 4,100   | 4.0   | 3,776                          | 3.8   | 323                            | 8.6  |     |  |
| 当 期 純 利 益     | 1,020   | 1.0   | 1,966                          | 2.0   | 946                            | 48.1 |     |  |

(注)記載金額は、百万円未満を切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

| 種 別                   | 期 別 |        | 当連結会計年度 |        | 前連結会計年度 |       | 比 較 |     |
|-----------------------|-----|--------|---------|--------|---------|-------|-----|-----|
|                       | 件 数 | 戸 数    | 件 数     | 戸 数    | 件 数     | 戸 数   | 件 数 | 戸 数 |
| 管 理 業                 | 436 | 23,150 | 529     | 21,694 | 93      | 1,456 |     |     |
| マ、ソ、シ、ヨ、ソ、ル           | 336 | 23,150 | 386     | 21,694 | 50      | 1,456 |     |     |
| ヒ                     | 100 | -      | 143     | -      | 43      | -     |     |     |
| 賃 貸 業                 | 49  | 903    | 93      | 1,925  | 44      | 1,022 |     |     |
| マ、ソ、シ、ヨ、ソ、ル           | 41  | 903    | 83      | 1,925  | 42      | 1,022 |     |     |
| ヒ                     | 8   | -      | 10      | -      | 2       | -     |     |     |
| プ、ロ、パ、テ、ィ、マ、ネ、ジ、メ、ン、ト | 3   | 43     | 290     | 1,836  | 287     | 1,793 |     |     |
| マ、ソ、シ、ヨ、ソ、ル           | 2   | 43     | 61      | 1,836  | 59      | 1,793 |     |     |
| ヒ                     | 1   | -      | 229     | -      | 228     | -     |     |     |
| 合 計                   | 488 | 24,096 | 912     | 25,455 | 424     | 1,359 |     |     |
| マ、ソ、シ、ヨ、ソ、ル           | 379 | 24,096 | 530     | 25,455 | 151     | 1,359 |     |     |
| ヒ                     | 109 | -      | 382     | -      | 273     | -     |     |     |

## (3)管理・賃貸物件数及び戸数

| 種 別                   | 期 別   |         | 当連結会計年度 |         | 前連結会計年度 |        | 比 較 |     |
|-----------------------|-------|---------|---------|---------|---------|--------|-----|-----|
|                       | 件 数   | 戸 数     | 件 数     | 戸 数     | 件 数     | 戸 数    | 件 数 | 戸 数 |
| 管 理 業                 | 6,290 | 297,786 | 6,010   | 278,593 | 280     | 19,193 |     |     |
| マ、ソ、シ、ヨ、ソ、ル           | 5,086 | 297,786 | 4,834   | 278,593 | 252     | 19,193 |     |     |
| ヒ                     | 1,204 | -       | 1,176   | -       | 28      | -      |     |     |
| 賃 貸 業                 | 765   | 12,613  | 748     | 12,644  | 17      | 31     |     |     |
| マ、ソ、シ、ヨ、ソ、ル           | 668   | 12,613  | 652     | 12,644  | 16      | 31     |     |     |
| ヒ                     | 97    | -       | 96      | -       | 1       | -      |     |     |
| プ、ロ、パ、テ、ィ、マ、ネ、ジ、メ、ン、ト | 292   | 1,638   | 445     | 1,927   | 153     | 289    |     |     |
| マ、ソ、シ、ヨ、ソ、ル           | 47    | 1,638   | 70      | 1,927   | 23      | 289    |     |     |
| ヒ                     | 245   | -       | 375     | -       | 130     | -      |     |     |
| 合 計                   | 7,347 | 312,037 | 7,203   | 293,164 | 144     | 18,873 |     |     |
| マ、ソ、シ、ヨ、ソ、ル           | 5,801 | 312,037 | 5,556   | 293,164 | 245     | 18,873 |     |     |
| ヒ                     | 1,546 | -       | 1,647   | -       | 101     | -      |     |     |