



平成17年3月期

決算短信(連結)

平成17年5月10日

上場会社名 株式会社 東急コミュニティー

上場取引所 東
本社所在都道府県 東京都

コード番号 4711

(URL <http://www.tokyu-com.co.jp>)

代表者 役職名 代表取締役社長 氏名 土橋 隆彦

問合せ先責任者 役職名 執行役員経理部長 氏名 井上 義公 TEL (03) 5717-1030

決算取締役会開催日 平成17年5月10日

親会社等の名称 東急不動産株式会社 他1社(コード番号:8815) 親会社等における当社の議決権所有比率:49.9%

米国会計基準採用の有無 無

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

(1) 連結経営成績 (注)記載金額は、百万円未満を切捨てて表示しております。

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17年3月期	103,014	4.7	4,130	14.1	4,260	12.8
16年3月期	98,346	6.3	3,619	17.2	3,776	12.9

	当期純利益		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	株主資本当 期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
17年3月期	1,223	37.8	81.62	-	6.4	8.4	4.1
16年3月期	1,966	10.1	134.28	-	11.2	7.8	3.8

(注) 持分法投資損益 17年3月期 - 百万円 16年3月期 - 百万円
 期中平均株式数(連結) 17年3月期 14,400,000株 16年3月期 14,400,000株
 会計処理の方法の変更 有
 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
17年3月期	51,306	19,623	38.2	1,359.40
16年3月期	50,188	18,624	37.1	1,291.05

(注) 期末発行済株式数(連結) 17年3月期 14,400,000株 16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 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
17年3月期	3,056	3,672	213	13,962
16年3月期	3,478	1,586	332	14,364

(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. 平成18年3月期の連結業績予想(平成17年4月1日~平成18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	50,210	1,950	960
通期	103,200	4,790	830

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 54円27銭

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12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。

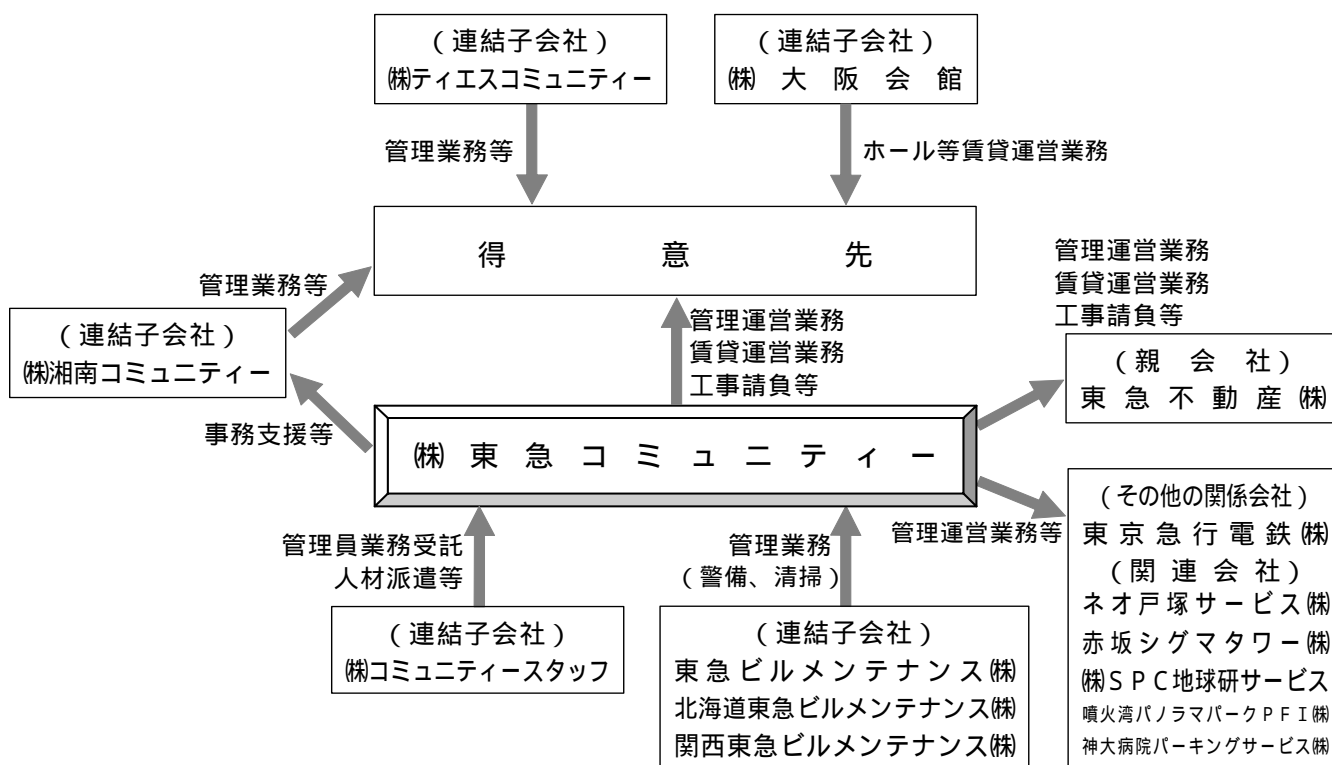
当社の親会社は東急不動産(株)であり、東急不動産(株)の企業集団は分譲業、請負工事業、小売業、賃貸業、管理受託業、リゾート業、仲介その他の事業等を主な事業内容としております。

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)コミュニティストッフ、(株)湘南コミュニティー、(株)ティエスココミュニティー
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)ティエスココミュニティー、(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、不動産の流動化、建物の老朽化、高齢化、環境問題など社会・経済の急速な変化に迅速に対応し、お客様の視点からのコンサルティング及び提案により満足されるサービスの提供を通して、ブランド力の向上に努めてまいります。

(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、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的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24円（中間配当金12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事業環境の変化に前向きに対応していくため、事業競争力の強化とブランド力の向上を基本方針とする新中期計画（平成17年度～平成19年度）を策定いたしました。「スピードと進化」をキーワードに継続的成長を図り、「東急コミュニティーブランド」をより強固なものとしてまいります。最終年度の平成19年度の連結損益目標につきましては、売上高1,143億円、経常利益64億円（対平成16年度50.2%増）、売上高経常利益率5.6%と設定しております。

この目標達成に向けまして、マーケットの変化とこれに伴い多様化するお客様のニーズに対応した事業・サービス提供活動を展開し、差別化と付加価値付けを推進いたします。そのため、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り、管理ストックを拡充するとともに、新たな市場・領域の開拓に積極的に取り組んでまいります。また、これらの迅速かつ強力な推進に向けて内部体制の見直し及び生産性向上を図ってまいります。

中期計画の初年度である平成17年度の連結損益目標は、売上高1,032億円、経常利益47億円、売上高経常利益率4.6%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を踏まえて以下の課題に取り組んでまいります。

マーケット変化・顧客ニーズに対応した事業展開については、物件や顧客の特性に応じた市場競争力のある商品・サービスを再構築いたします。

また、マンションストックの老朽化や防犯・防災への関心が高まる中、建替えへの取り組みや耐震・セキュリティ等付加価値の高い商品メニューの充実、マンション居住者間のコミュニティー形成支援などにより、お客様のマンションライフのサポートに努めてまいります。

さらに、公共事業への民間活力導入として注目されているPFI事業や指定管理者制度案件に積極的に取り組むとともに、不動産流動化の流れを受けて「所有」「経営」「運営」「管理」といった各側面から幅広くサポートしてまいります。そのため、省エネ・省コスト提案や施設運営、企業の施設管理の一括アウトソーシング受託等も含め、トータルビルマネジメント力を拡充し、事業領域の拡大、新たな事業分野の開拓に注力いたします。

一方で、会社の利益体質強化に向けて、既存事業・プロジェクトを再評価し、収支改善策を実施するとともに、事業環境の変化に対応して迅速かつ強力で業務を執行していくために、内部体制整備を行なってまいります。また、ITシステムの定着とBPR（業務プロセスの再構築）による一層の業務効率化の推進、固定的な人件費や外注コストの抑制等コストコントロール強化により生産性の向上を図ってまいります。

(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

(コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方)

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、取締役会制度及び監査役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。

(コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況)

会社の経営上の意思決定、執行及び監督に係る経営管理組織その他のコーポレート・ガバナンス体制の状況

<会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況>

取締役会は22名の取締役で構成されており(平成17年3月31日現在)、うち6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、業務執行状況を監督しております。

また、当社は内部統制システムとして、経営の効率性及び迅速性を鑑み、監査役制度を採用しておりますが、あわせて社外監査役の選任、内部監査組織の設置により、経営の透明性を図っております。監査役会は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査しております。さらに、内部監査体制として監査部があり、継続的に部門及び関係会社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。

<リスク管理体制の整備の状況>

当社では、「東急グループコンプライアンス指針」のもと「コンプライアンス経営によるリスク管理」を基本姿勢としており、万が一にも発生する可能性のある経営上のリスクや、社会的に対応が求められる災害に関するリスクを日常から意識し、発生した場合には被害を最小限に抑えるように努めてまいります。そのため、「危機管理マニュアル」「災害時対応マニュアル」等を作成し、これに基づき、情報伝達・各種対応体制を整備しております。

また、全社及び各部門にてリスク管理上の課題について随時協議し、未然の防止策や対応体制の見直しを行なうとともに、研修会や定期的な訓練により全従業員への徹底を図っております。

< 会計監査等の状況 >

当社は、商法に基づく会計監査人の監査及び証券取引法に基づく監査証明を新日本監査法人より受けておりますが、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社の間には特別の利害関係はなく、また、同監査法人は業務執行社員について、当社の会計監査に一定期間を超えて関与することのないよう措置をとっております。当社は同監査法人との間で、商法監査と証券取引法監査について監査契約書を締結し、それに基づき報酬を支払っております。当期において業務を執行した公認会計士の氏名、監査業務に係る補助者の構成については次のとおりであります。

業務を執行した公認会計士の氏名	所属する監査法人名
指定社員 業務執行社員 富山 兼忠	新日本監査法人
指定社員 業務執行社員 守屋 俊晴	新日本監査法人
指定社員 業務執行社員 吉村 基	新日本監査法人

会計監査業務に係る補助者：公認会計士 2名 / 会計士補 3名

また、必要に応じて顧問弁護士及び顧問税理士には助言を受けております。

< 役員報酬等の内容 >

イ．取締役及び監査役に支払った報酬

取締役 190百万円（内、社外取締役 5百万円）

監査役 31百万円（内、社外監査役 16百万円）

（注）報酬限度額 取締役：月額 20百万円以内（下記ロ．に該当する金額は含まず）
監査役：月額 5百万円以内

ロ．使用人兼務役員に対する使用人給与等相当額

82百万円（賞与を含む）

ハ．利益処分による賞与の支給額

取締役 30百万円

監査役 2百万円

ニ．株主総会決議に基づく退職慰労金

監査役 25百万円

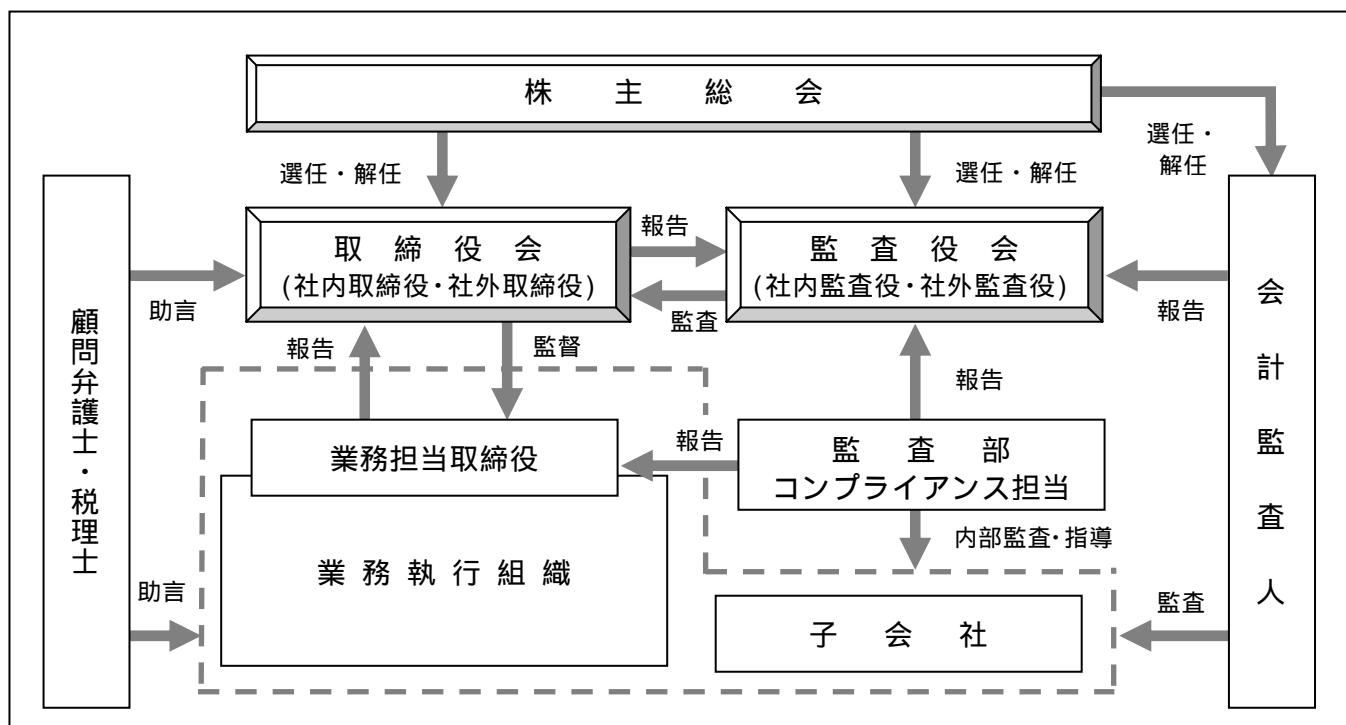
< 監査報酬の内容 >

当社の会計監査人である新日本監査法人に対する報酬

監査契約に基づく監査証明に係る報酬の金額 18百万円

上記以外の報酬はありません。

当社のコーポレート・ガバナンス体制の模式図は次のとおりであります。



会社と会社の社外取締役及び社外監査役の人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係の概要

役名	氏名	兼務する主な他の会社名及び内容
取締役	植木 正威	東急不動産株式会社 代表取締役社長
取締役	安藝 哲郎	東急不動産株式会社 取締役相談役
取締役	西本 定保	東京急行電鉄株式会社 代表取締役専務
取締役	水田 寛和	株式会社東急百貨店 代表取締役社長
取締役	川島 宏	株式会社東急ストア 代表取締役社長
取締役	袖山 靖雄	東急リアルティ株式会社 代表取締役社長
監査役	武田 正敬	—————
監査役	越村 敏昭	東京急行電鉄株式会社 代表取締役専務
監査役	西東 清明	東急不動産株式会社 常勤監査役

(注) 監査役武田正敬は、東急不動産株式会社の出身者であります。

社外取締役及び社外監査役が兼務する主な他の会社とは、営業取引等の取引関係があります。

会社のコーポレート・ガバナンスの充実に向けた取り組みの最近1年間における実施状況

当期(平成16年4月1日から平成17年3月31日まで)に開催した重要な会議は次のとおりであります。

- ・株主総会：第35期定時株主総会 平成16年6月23日
- ・取締役会： 9回
- ・監査役会： 6回

また、コーポレート・ガバナンス強化の一環として、平成17年4月1日付けで執行役員制度を導入することを決議いたしました。経営上の意思決定及び監督機能と、業務執行機能の役割分担を明確にすることで、それぞれの機能の強化及び迅速化を図り、経営の健全性と効率性を高めてまいります。

「個人情報保護法」への対応としては、「個人情報保護方針」「情報セキュリティ規程」等、情報管理に関する社内規程を制定・改訂し、全社に徹底しております。

その他、社内相談窓口の設置、コンプライアンスをテーマとした定例会議の開催等を進め、一般の従業員も含めて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性向上に努め、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建物・施設総合管理運営会社として、企業価値の増大に向けて取り組んでまいります。

(6)親会社等に関する事項

親会社等の商号等

(平成17年3月31日現在)

親会社等	属性	親会社等の議決権所有割合(%)	親会社等が発行する株券が上場されている証券取引所等
東急不動産株式会社	親会社	49.86 (4.86)	株式会社東京証券取引所 市場第一部 株式会社大阪証券取引所 市場第一部
東京急行電鉄株式会社	上場会社が他の会社の関連会社である場合における当該他の会社	15.38 (0.72)	株式会社東京証券取引所 市場第一部

(注)親会社等の議決権所有割合欄の()内は、間接被所有割合で内数であります。

親会社等のうち、上場会社に与える影響が最も大きいと認められる会社の商号又は名称及びその理由

名称	理由
東急不動産株式会社	当社に対する議決権比率が高い。

親会社等の企業グループにおける上場会社の位置付けその他の上場会社と親会社等との関係

当社は、東急不動産(株)グループにおいて、マンション・ビル等の建物・施設総合管理会社と位置付けられております。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、同社との当連結会計年度の取引高は、売上高46億38百万円、仕入高8億5百万円であります。

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であります。

人的関係につきましては、当社役員 26 名のうち、東急不動産(株)の役員を兼ねる者は 5 名であり(平成 17 年 3 月 31 日現在) 当社従業員 4,206 名のうち、受入出向関係にある者は 40 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。

これらのことから、親会社からの独立性の確保はなされていると認識しております。

親会社等との取引に関する事項

親会社等との重要な取引に関する事項については、連結財務諸表注記の「関連当事者との取引」(27 ページ)をご参照下さい。

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	103,014	98,346	4,667	4.7%
営 業 利 益	4,130	3,619	511	14.1%
経 常 利 益	4,260	3,776	483	12.8%
当 期 純 利 益	1,223	1,966	743	37.8%

[概況]

当連結会計年度の我が国経済は、世界経済の着実な回復のもと、上半期は好調な輸出環境を背景に企業収益の改善や設備投資の増加、雇用所得環境の穏やかな改善など一部で明るい兆しが見られましたものの、下半期に入り原油価格の高騰、生産面や輸出面の伸び悩みなど国内外の景気先行き不透明感から、景気は一進一退で推移いたしました。

管理業界におきましては、分譲マンションの供給戸数は都心部の大規模物件、超高層物件を中心に増加し、高水準で推移したものの、郊外では低水準に留まったことにより一極集中化が進行いたしました。ビル市場におきましても、REIT、ファンドなどいわゆる不動産流動化物件を中心に建物・施設管理のコスト削減の圧力が強まるなど、事業環境は依然として厳しい状態が続いております。

このような状況のもと、当社グループは、「スピードと進化」を課題に、新ビジネスモデルの構築と徹底したコスト管理を軸として、建物の老朽化、危機管理、居住者間の交流支援など社会的関心の高い問題と、多様化する顧客要求に迅速に対応し、商品の差別化と付加価値付けに取り組んでまいりました。

また、建物の管理と営繕工事、室内リフォームなどを有機的に連携させた受注活動に努め、収益の拡大を図るとともに、建替え支援など新たなサービス展開やコミュニティ形成支援などソフトサービスの基盤強化に注力してまいりました。

その結果、当連結会計年度の売上高は1,030億14百万円（前期比4.7%増）、営業利益は41億30百万円（前期比14.1%増）、経常利益は42億60百万円（前期比12.8%増）を計上いたしました。保有資産の見直し及び減損会計強制適用への一部前倒し対応としての固定資産売却損等により、当期純利益は12億23百万円（前期比37.8%減）となりました。

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	71,936	69,039	2,897	4.2%	管 理 業	4,671	4,333	337	7.8%
賃 貸 業	13,704	13,701	3	0.0%	賃 貸 業	422	490	68	14.0%
工 事 業	15,172	13,290	1,881	14.2%	工 事 業	824	406	418	103.0%
そ の 他	2,309	2,429	120	4.9%	そ の 他	8	69	77	111.7%
消去又は全社	108	114	6	-	消去又は全社	1,795	1,541	253	-
合 計	103,014	98,346	4,667	4.7%	合 計	4,130	3,619	511	14.1%

管理業

マンション管理におきましては、顧客満足度と生産性の向上を目的としたIT化の推進とともに、価格競争が激化する中、サービスを見直し差別化を図ることで顧客に選ばれる管理会社となるべく努めてまいりました。またマンション市場で供給が集中した都市部の大型、高層新築物件に対し建物設計段階からの積極的な提案活動を推進し、新規受注を確保してまいりました。さらに、今後築年数が30年以上経過したマンションが急増することにより対応が急がれるマンション建替え問題がありますが、当社グループでは、建替え事業全体のコーディネーターとして、また事業に参画する事業協力者として、従来の管理の領域を超えた新ビジネスモデルの構築に努め、検討初期段階からのコンサルティング、建替組合の運営支援に取り組んでまいりました。ビル管理におきましては、激変する市場環境を見極めた事業推進体制の再構築に取り組み、建物管理、賃貸運営、省エネ環境の商品化工事を一体的に企画・提案する総合的なビルマネジメント力の強化、市場価格競争力強化に努めてまいりました。また指定管理者制度案件、店舗・商業施設運営、PFI事業の受注活動にも積極的に取り組んでまいりました。

賃貸業

賃貸業におきましては、オール電化を採用した建物や室内インテリアを総合プロデュースした建物など、多様化する生活スタイルに対応した新しい賃貸マンションの受注に取り組む一方で、オーナー資産価値の最大化を図るため、適正賃料の設定、建物の設備面から外部環境まで広く取り込んだ企画など、提案力の強化を推進してまいりましたが、住宅等の賃料水準の低下、稼働率の伸び悩みなどにより、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、受注競争が激化する中、業務標準のチェック機能強化により品質の向上を目指すとともに、建物の個別性に配慮した提案を行い、さらに、工事完了後の顧客アンケートの実施などにより顧客から得た多面的評価を取り入れ、建物の付加価値向上に貢献できるよう注力してまいりました。また、マンション・ビル管理部門と一体となった営業活動の展開を図る一方、賃貸物件を対象とした工事、修繕計画の提案力を強化するため賃貸部門との共同プロジェクトチームの設置など、社内体制を整え、より積極的な受注活動に取り組んでまいりました。

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、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	3,056	3,478	421
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,672	1,586	2,086
財務活動によるキャッシュ・フロー	213	332	119
現金及び現金同等物の増減額	402	2,224	2,626
現金及び現金同等物の期末残高	13,962	14,364	402

当連結会計年度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、前連結会計年度末より4億2百万円減少し、139億62百万円となりました。

(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30億56百万円(前期比4億21百万円減)となりました。税金等調整前当期純利益20億31百万円(前期比15億35百万円減)、減価償却費6億60百万円、有形固定資産の売却損益21億78百万円のプラスと、法人税等の支払23億64百万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36億72百万円(前期比20億86百万円増)となりました。これは、賃貸用資産など有形固定資産の取得や、業務効率化等のための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2億13百万円(前期比1億19百万円減)であります。

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

キャッシュ・フロー指標のトレンド

	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	平成17年3月期
株主資本比率(%)	30.6	32.6	35.8	37.1	38.2
時価ベースの株主資本比率(%)	43.0	43.7	43.8	44.4	53.2
債務償還年数(年)	1.2	0.7	0.7	0.6	0.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ	32.2	52.9	57.7	161.4	127.7

(注)1.各指標の算出は、以下の算式を使用しております。

- ・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

2.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。

3.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。

4.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	103,200	103,014	185	0.2%
営 業 利 益	4,710	4,130	579	14.0%
経 常 利 益	4,790	4,260	529	12.4%
当 期 純 利 益	830	1,223	393	32.2%

今後の見通しにつきましては、企業収益の改善などにより景気は回復基調で推移するものと見込まれておりますが、一方で原油価格の高止まりや円高など懸念材料は多く、経営環境は依然として厳しい状況になるものと予想されます。

当社グループといたしましては、利益体質強化に向けて、顧客ニーズに対応した事業展開や事業、地域、プロジェクトの再評価による業務執行体制の効率化、生産性の向上を目指したBPR（業務プロセスの再構築）による市場競争力の強化に取り組んでまいります。

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、特別損失として固定資産の減損処理を実施することにより、当期純利益は減益となる予想であります。

(4) 事業等のリスク

当社グループの事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。当社グループはこれらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める所存であります。

なお、記載事項は当連結会計年度末現在において判断したものであります。

管理委託費（価格）の低下について

マンション・ビルの管理委託費は低下傾向にあります。当社グループでは価格低下に対して、ITを活用した業務効率化、コスト削減等により利益の確保に努めておりますが、業界における価格水準低下の更なる進行により業績に影響を及ぼす可能性があります。

賃貸市況における影響

当社グループでは、建物の維持管理だけでなく、賃貸運営、施設運営、テナントサービスなど、事業のさまざまな側面から収益の最大化を目指したオーナー支援業務を展開しておりますが、賃貸市況における稼働率の低下、賃料水準の下落の動向は、オーナーへの差入敷金の回収リスクも含めて賃貸事業の業績に直接的に影響するだけでなく、物件オーナーの収益減少対策の一環として管理コスト削減の要請が強まることが予想され、当社グループの業績にマイナスの効果を及ぼす可能性があります。

業務遂行上の事故、サービスの不具合について

当社グループは、サービスの提供にあたって快適性とともにも安全性と品質への信頼性を事業理念（3TY）として掲げ追求しておりますが、将来にわたり業務遂行上の事故、提供するサービスの不具合が発生しないという保証はありません。万が一不可避の社会的な規模の事故、不具合が発生した場合には、当社グループへの評価と業績に影響を及ぼす可能性があります。

大規模地震等の災害の発生について

地震などの災害に関しては、対応マニュアルの整備や定期的な訓練などを行っております。大規模な被害が発生した場合には、管理会社としての責務を果すための対応コストの増加、収益の基盤である管理物件の損壊など、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

法的規制

当社グループ事業はマンション管理適正化法、建設業法、建設リサイクル法、警備業法、消防法、宅地建物取引業法(以上略称を含む)をはじめ多くの関連業法の法規制の適用を受けております。今後これらの法規制が強化される場合には規制遵守に向けた対応のためコストの増加につながる可能性があります。

個人情報の漏洩等

当社グループでは業務遂行上の必要性から多くの個人情報を取り扱っており、顧客の権利利益の保護を目的に関係する諸法令の遵守と適正な管理に万全を期しておりますが、万が一個人情報に関する事故等が発生した場合には、当社グループへの評価と業績に影響を及ぼす可能性があります。

情報システムについて

情報システムについては、インフラの整備、バックアップ確保などさまざまな安全対策を行っておりますが、当社グループではマンション管理組合・物件オーナーに替わって管理費などの収納代行業務を行っており、その業務処理の多くについて情報システムを活用しております。万が一システムリスクが顕在化した場合には、顧客に多大な迷惑をかける可能性があります。

4. 連結財務諸表等

(1)比較連結貸借対照表

科 目	期 別	当連結会計年度 (平成17年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成16年3月31日現在)		比 較	
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減比
資 産 の 部		百万円	%	百万円	%	百万円	%
流 動 資 産		21,718	42.3	21,493	42.8	225	1.0
現金及び預金		9,862		12,864		3,001	
受取手形及び売掛金		4,916		4,505		410	
有 価 証 券		4,099		1,499		2,599	
た な 卸 資 産		938		789		149	
繰 延 税 金 資 産		883		1,001		118	
そ の 他		1,027		839		187	
貸 倒 引 当 金		8		6		1	
固 定 資 産		29,587	57.7	28,695	57.2	892	3.1
有 形 固 定 資 産		14,698	28.7	15,349	30.6	650	4.2
建 物 及 び 構 築 物		4,851		4,685		166	
機 械 装 置 及 び 運 搬 具		129		122		7	
土 地		9,558		10,363		805	
建 設 仮 勘 定		11		-		11	
そ の 他		147		177		29	
無 形 固 定 資 産		3,849	7.5	2,842	5.7	1,007	35.5
借 地 権		1,002		1,002		-	
そ の 他		2,847		1,839		1,007	
投 資 そ の 他 の 資 産		11,038	21.5	10,503	20.9	535	5.1
投 資 有 価 証 券		2,192		1,280		912	
長 期 貸 付 金		405		26		378	
差 入 保 証 金 敷 金		5,594		5,749		155	
繰 延 税 金 資 産		2,087		1,955		132	
そ の 他		771		1,540		768	
貸 倒 引 当 金		12		47		35	
資 産 の 部 合 計		51,306	100.0	50,188	100.0	1,117	2.2

(注)記載金額は、百万円未満を切捨てて表示しております。

期 別 科 目	当連結会計年度 (平成17年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成16年3月31日現在)		比 較	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減比
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
負債の部						
流動負債	19,651	38.3	20,440	40.7	789	3.9
支払手形及び買掛金	4,326		4,360		34	
短期借入金	1,748		1,826		77	
未払法人税等	54		1,295		1,241	
未払消費税等	399		577		178	
前受金	4,576		4,174		401	
預り金	4,184		4,028		156	
賞与引当金	1,825		1,902		77	
その他	2,537		2,275		262	
固定負債	11,944	23.3	11,055	22.1	888	8.0
長期借入金	776		140		636	
繰延税金負債	112		111		0	
退職給付引当金	5,882		5,598		284	
役員退任慰労引当金	325		302		23	
預り保証金敷金	4,843		4,899		55	
その他	3		3		0	
負債の部合計	31,596	61.6	31,496	62.8	99	0.3
少数株主持分						
少数株主持分	86	0.2	67	0.1	18	27.2
資本の部						
資本金	1,653	3.2	1,653	3.3	-	-
資本剰余金	1,227	2.4	1,227	2.4	-	-
利益剰余金	16,250	31.7	15,405	30.7	844	5.5
その他有価証券評価差額金	491	0.9	337	0.7	154	45.9
資本の部合計	19,623	38.2	18,624	37.1	999	5.4
負債、少数株主持分 及び資本の部合計	51,306	100.0	50,188	100.0	1,117	2.2

(2)連結損益計算書

期 別 科 目	当連結会計年度 自平成16年4月1日 至平成17年3月31日		前連結会計年度 自平成15年4月1日 至平成16年3月31日		比 較	
	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	103,014	100.0	98,346	100.0	4,667	4.7
売 上 原 価	92,908	90.2	89,093	90.6	3,815	4.3
売 上 総 利 益	10,105	9.8	9,252	9.4	852	9.2
販売費及び一般管理費	5,974	5.8	5,633	5.7	341	6.1
営 業 利 益	4,130	4.0	3,619	3.7	511	14.1
営 業 外 収 益	212		210		1	
受 取 利 息	29		9		20	
受 取 配 当 金	28		24		3	
保 険 配 当 金 等	117		133		16	
そ の 他	36		42		5	
営 業 外 費 用	82		54		28	
支 払 利 息	23		21		2	
固 定 資 産 除 却 損	32		-		32	
固 定 資 産 除 却 損	-		27		27	
投 資 有 価 証 券 売 却 損	8		-		8	
そ の 他	17		5		12	
経 常 利 益	4,260	4.1	3,776	3.8	483	12.8
特 別 損 失	2,229		209		2,019	
固 定 資 産 売 却 損	2,178		-		2,178	
社会保険料総報酬制移行に伴う負担額	-		209		209	
そ の 他	50		-		50	
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益	2,031	2.0	3,566	3.6	1,535	43.1
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	907		2,195		1,287	
法 人 税 等 調 整 額	119		613		494	
少 数 株 主 利 益	18		18		0	
当 期 純 利 益	1,223	1.2	1,966	2.0	743	37.8

(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)

科 目	当連結会計年度	前連結会計年度
	自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日	自 平成15年 4月 1日 至 平成16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	15,405	13,674
利益剰余金増加高	1,223	1,966
当期純利益	1,223	1,966
利益剰余金減少高	378	235
配 当 金	345	201
役 員 賞 与	33	33
利益剰余金期末残高	16,250	15,405

(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16年4月1日 至平成17年3月31日	自平成15年4月1日 至平成16年3月31日
		金 額	金 額
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		2,031	3,566
減価償却費		660	674
退職給付引当金の増加額(:減少額)		284	449
長期前払費用等の減少額(:増加額)		94	186
有形固定資産の売却損益		2,178	7
売上債権の減少額(:増加額)		410	512
たな卸資産の減少額(:増加額)		129	179
借上差入保証金敷金の減少額(:増加額)		133	494
仕入債務の増加額(:減少額)		34	273
未払法人税等の増加額(:減少額)		101	-
未払消費税等の増加額(:減少額)		179	67
前受金の増加額(:減少額)		401	70
預り金の増加額(:減少額)		209	68
その他の流動負債の増加額(:減少額)		270	313
預り保証金敷金の増加額(:減少額)		107	281
その他の		112	72
小 計		5,389	5,271
利息及び配当金の受取額		56	33
利息の支払額		24	21
法人税等の支払額		2,364	1,805
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,056	3,478
投資活動によるキャッシュ・フロー			
投資有価証券の取得による支出		59	305
有形固定資産の取得による支出		2,015	453
無形固定資産の取得による支出		1,360	704
投資その他の資産の取得による支出		191	442
投資その他の資産の回収による収入		247	294
長期貸付金の貸付による支出		380	0
その他の		85	26
投資活動によるキャッシュ・フロー		3,672	1,586
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の増加額(:減少額)		159	1,064
長期借入れによる収入		810	-
長期借入金の返済による支出		91	529
配当金の支払額		345	202
財務活動によるキャッシュ・フロー		213	332
現金及び現金同等物の増減額(:減少額)		402	2,224
現金及び現金同等物の期首残高		14,364	12,139
現金及び現金同等物の期末残高		13,962	14,364

(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重要な事項

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)S P C地球研サービス、噴火湾パノラマパークP F I(株)、
神大病院パーキングサービス(株)

なお、上記関連会社については、連結純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)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年度の翌連結会計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基本となる重要な事項

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り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。

会 計 処 理 の 変 更

数理計算上の差異の処理方法の変更

従来、退職給付に係る会計基準における数理計算上の差異の償却額を発生年度から費用処理していましたが、当連結会計年度より発生年度の翌連結会計年度から費用処理する方法に変更しております。

この変更は、期間損益を早期に確定し決算を迅速化することを目的としたものであります。この変更により、従来の方法によった場合に比べて、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は13百万円それぞれ減少しております。

なお、セグメント情報に与える影響は軽微であります。

また、数理計算上の差異は連結会計年度末において認識されるため、変更後の方法によった場合における中間連結会計期間の損益に与える影響はありません。

表 示 方 法 の 変 更

連結貸借対照表

前連結会計年度において、投資その他の資産の「その他」に含めていた「関係会社株式」331百万円、「匿名組合出資金」242百万円は、当連結会計年度より「投資有価証券」に含めて掲記することといたしました。

なお、前連結会計年度の投資その他の資産の「その他」に含まれる「関係会社株式」は371百万円、「匿名組合出資金」は249百万円であります。

注 記 事 項

(連結貸借対照表関係)

当連結会計年度 (平成17年3月31日)	前連結会計年度 (平成16年3月31日)
1.有形固定資産の減価償却累計額 5,355百万円	1.有形固定資産の減価償却累計額 5,391百万円
2.非連結子会社及び関連会社の株式等 投資有価証券 67百万円	2.非連結子会社及び関連会社の株式等 投資その他の資産 その他(株式) 67百万円
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 674百万円	建物及び構築物 311百万円
土地 1,245百万円	借地権 708百万円
借地権 708百万円	計 1,020百万円
投資有価証券 32百万円	
計 2,661百万円	
(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 66百万円	短期借入金 80百万円
長期借入金 776百万円	長期借入金 40百万円
計 842百万円	計 120百万円
なお、担保に供している投資有価証券は第三者の債務に対して設定しております。	
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。
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 3,970百万円
借入実行残高 737百万円	借入実行残高 929百万円
差引額 3,233百万円	差引額 3,041百万円
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 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16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;">1,976百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">260百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">180百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退任慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">56百万円</td> </tr> <tr> <td>諸手数料</td> <td style="text-align: right;">600百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> </table> <p>なお、賞与引当金繰入額の総額は1,825百万円、退職給付費用の総額は1,093百万円であり、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	1,976百万円	賞与引当金繰入額	260百万円	退職給付費用	180百万円	役員退任慰労引当金繰入額	56百万円	諸手数料	600百万円	貸倒引当金繰入額	5百万円	<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;">1,971百万円</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
給料手当賞与	1,976百万円																						
賞与引当金繰入額	260百万円																						
退職給付費用	180百万円																						
役員退任慰労引当金繰入額	56百万円																						
諸手数料	600百万円																						
貸倒引当金繰入額	5百万円																						
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																						

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16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;">9,862百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定</td> <td style="text-align: right;">4,099百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">13,962百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	9,862百万円	有価証券勘定	4,099百万円	現金及び現金同等物	13,962百万円	<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;">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>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">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
現金及び預金勘定	9,862百万円												
有価証券勘定	4,099百万円												
現金及び現金同等物	13,962百万円												
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												

(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16年4月1日 至平成17年3月31日)

	管理業 (百万円)	賃貸業 (百万円)	工事業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業損益							
売上高							
(1)外部顧客に対する売上高	71,877	13,698	15,133	2,304	103,014	-	103,014
(2)セグメント間の内部売上高	58	6	39	5	108	(108)	-
計	71,936	13,704	15,172	2,309	103,122	(108)	103,014
営業費用	67,265	13,282	14,347	2,301	97,196	1,686	98,883
営業利益又は営業損失()	4,671	422	824	8	5,925	(1,795)	4,130
資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	12,440	13,840	2,118	1,915	30,315	20,990	51,306
減価償却費	323	150	5	65	545	114	660
資本的支出	541	1,842	6	7	2,398	948	3,346

前連結会計年度(自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)

	管理業 (百万円)	賃貸業 (百万円)	工事業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
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

(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、1,793百万円及び1,540百万円であり、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、21,875百万円及び20,363百万円であり、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。

5. 数理計算上の差異の処理方法の変更

会計処理の変更に記載のとおり、当連結会計年度より数理計算上の差異の処理方法を変更しております。

なお、この変更による影響は軽微であります。

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 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)				前連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16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 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
建物及び構築物	571	232	338	建物及び構築物	563	175	387
機械装置及び運搬具	9	7	1	機械装置及び運搬具	9	5	3
その他	1,096	257	838	その他	482	188	294
合計	1,676	497	1,179	合計	1,054	369	685
(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		284百万円		1年以内		156百万円
	1年超		894百万円		1年超		528百万円
	計		1,179百万円		計		685百万円
(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		218百万円		(1) 支払リース料		153百万円
	(2) 減価償却費相当額		218百万円		(2) 減価償却費相当額		153百万円
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16年4月1日 至平成17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 (百万円)	事業の内容 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 (百万円)	科目	期末残高 (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	32,639	不動産業	(被所有) 直接 45.0% 間接 4.9%	兼任 5人 転籍 11人	ビル等の管理 受託及び本社 ビルの賃借等	建物施設の管理	4,322	売掛金	451
								建物施設の 工事請負	149		
								建物施設の 賃貸	166		
								土地建物の 取得等	1,146	差入敷金	507

(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バブル(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 (百万円)	事業の内容 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 (百万円)	科目	期末残高 (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 取締役社長	(被所有) 直接 なし 間接 なし	-	-	建物施設の 管理等	131	売掛金	2
								備品の購入 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.上記取引は、いわゆる第三者のための取引であります。

なお、(株)東急百貨店は平成16年11月11日に当社のその他の関係会社である東京急行電鉄(株)の子会社となり、兄弟会社等に該当することとなりましたが、上記は当連結会計年度末までの取引を掲載しております。

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。

(税効果会計関係)

当連結会計年度 (平成17年3月31日)	前連結会計年度 (平成16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 31百万円	未払事業税事業所税 133百万円
賞与引当金 746百万円	賞与引当金 777百万円
退職給付引当金 2,259百万円	退職給付引当金 2,019百万円
役員退任慰労引当金 132百万円	役員退任慰労引当金 123百万円
繰越欠損金 43百万円	繰越欠損金 166百万円
その他 153百万円	その他 170百万円
繰延税金資産小計 3,367百万円	繰延税金資産小計 3,391百万円
評価性引当額 56百万円	評価性引当額 200百万円
繰延税金資産合計 3,311百万円	繰延税金資産合計 3,191百万円
繰延税金負債	繰延税金負債
連結子会社の評価差額 112百万円	連結子会社の評価差額 111百万円
その他有価証券評価差額金 337百万円	その他有価証券評価差額金 232百万円
その他 2百万円	その他 2百万円
繰延税金負債合計 453百万円	繰延税金負債合計 346百万円
繰延税金資産の純額 2,858百万円	繰延税金資産の純額 2,845百万円
(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 883百万円	流動資産 - 繰延税金資産 1,001百万円
固定資産 - 繰延税金資産 2,087百万円	固定資産 - 繰延税金資産 1,955百万円
固定負債 - 繰延税金負債 112百万円	固定負債 - 繰延税金負債 111百万円
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
法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、注記を省略しております。	法定実効税率 42.1%
	(調整)
	交際費等永久に損金に算入されない項目 1.3%
	評価性引当額の増減額 0.6%
	住民税均等割額 1.7%
	過年度修正額 0.3%
	その他 0.5%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率 44.3%

(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17年3月31日)			前連結会計年度(平成16年3月31日)		
	取得原価 (百万円)	連結貸借対 照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)	取得原価 (百万円)	連結貸借対 照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの						
(1)株式	426	1,288	862	410	1,012	601
(2)債券						
国債・地方債等	112	113	0	114	114	0
社債	-	-	-	-	-	-
その他	-	-	-	-	-	-
(3)その他	-	-	-	-	-	-
小 計	538	1,402	863	524	1,126	602
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの						
(1)株式	34	29	4	4	2	1
(2)債券						
国債・地方債等	54	54	0	54	54	0
社債	-	-	-	-	-	-
その他	-	-	-	-	-	-
(3)その他	-	-	-	-	-	-
小 計	89	84	4	59	57	1
合 計	628	1,486	858	583	1,184	600

(注) 当連結会計年度において、株式について8百万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 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)			前連結会計年度 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)		
売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
10	5	8	-	-	-

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 (平成17年3月31日)	前連結会計年度 (平成16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	4,099	1,499
非上場株式	563	569
匿名組合出資金	242	-
合 計	4,906	2,068

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 (平成17年3月31日)			前連結会計年度 (平成16年3月31日)		
	1年以内 (百万円)	1年超 3年以内 (百万円)	3年超 5年以内 (百万円)	1年以内 (百万円)	1年超 3年以内 (百万円)	3年超 5年以内 (百万円)
(1)債券						
国債・地方債等	69	24	73	74	69	24
(2)その他	4,099	-	-	1,499	-	-
合 計	4,169	24	73	1,574	69	24

(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 (平成17年3月31日)	前連結会計年度 (平成16年3月31日)
(1)退職給付債務(百万円)	8,558	8,145
(2)年金資産(百万円)	2,583	2,202
(3)未積立退職給付債務 (1)+(2)(百万円)	5,975	5,943
(4)未認識数理計算上の差異(百万円)	92	344
(5)連結貸借対照表計上額純額 (3)+(4)(百万円)	5,882	5,598
(6)退職給付引当金(百万円)	5,882	5,598

(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 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)	前連結会計年度 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)
(1)勤務費用(百万円)	767	707
(2)利息費用(百万円)	196	187
(3)期待運用収益(百万円)	55	43
(4)数理計算上の差異の費用処理額(百万円)	184	184
(5)退職給付費用 (1)+(2)+(3)+(4)(百万円)	1,093	1,036

(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 (平成17年3月31日)	前連結会計年度 (平成16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
	(発生した年度の翌連結会計年度から費用処理することとしております。)	(発生した年度から費用処理することとしております。)

5. 事業別売上高明細表

業 別 期 別	当連結会計年度 自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日		前連結会計年度 自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日	
	金 額	構成比	金 額	構成比
	百万円	%	百万円	%
管 理 業	71,936	69.8	69,039	70.2
マンション管理	35,214	34.2	33,568	34.1
ビル管理	28,426	27.6	28,233	28.7
その他	8,295	8.0	7,237	7.4
賃 貸 業	13,704	13.3	13,701	13.9
工 事 業	15,172	14.7	13,290	13.5
そ の 他	2,309	2.3	2,429	2.5
セグメント間消去	108	0.1	114	0.1
合 計	103,014	100.0	98,346	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. 新規稼働管理・賃貸物件数及び戸数

種 別	当連結会計年度 自平成16年4月1日 至平成17年3月31日		前連結会計年度 自平成15年4月1日 至平成16年3月31日		比 較	
	件 数	戸 数	件 数	戸 数	件 数	戸 数
管 理 業	394	22,843	436	23,150	42	307
マ ン シ ョ ン ビ ル 業	326	22,843	336	23,150	10	307
賃 貸 業	68	-	100	-	32	-
マ ン シ ョ ン ビ ル	46	823	49	903	3	80
マ ン シ ョ ン ビ ル	37	823	41	903	4	80
プロパティマネジメント	9	-	8	-	1	-
マ ン シ ョ ン ビ ル	198	5,394	3	43	195	5,351
マ ン シ ョ ン ビ ル	150	5,394	2	43	148	5,351
マ ン シ ョ ン ビ ル	48	-	1	-	47	-
合 計	638	29,060	488	24,096	150	4,964
マ ン シ ョ ン ビ ル	513	29,060	379	24,096	134	4,964
マ ン シ ョ ン ビ ル	125	-	109	-	16	-

2. 管理・賃貸物件数及び戸数

種 別	当連結会計年度 (平成17年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成16年3月31日現在)		比 較	
	件 数	戸 数	件 数	戸 数	件 数	戸 数
管 理 業	6,518	315,166	6,290	297,786	228	17,380
マ ン シ ョ ン ビ ル 業	5,289	315,166	5,086	297,786	203	17,380
賃 貸 業	1,229	-	1,204	-	25	-
マ ン シ ョ ン ビ ル	760	12,351	765	12,613	5	262
マ ン シ ョ ン ビ ル	651	12,351	668	12,613	17	262
マ ン シ ョ ン ビ ル	109	-	97	-	12	-
プロパティマネジメント	281	6,908	292	1,638	11	5,270
マ ン シ ョ ン ビ ル	178	6,908	47	1,638	131	5,270
マ ン シ ョ ン ビ ル	103	-	245	-	142	-
合 計	7,559	334,425	7,347	312,037	212	22,388
マ ン シ ョ ン ビ ル	6,118	334,425	5,801	312,037	317	22,388
マ ン シ ョ ン ビ ル	1,441	-	1,546	-	105	-