



平成17年3月期

中間決算短信(連結)

平成16年11月9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

上場取引所 東
 本社所在都道府県 東京都

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

代表者 代表取締役社長 土橋 隆彦

問合せ先責任者 取締役経理部長 井上 義公

TEL (03) 5717 - 1030

中間決算取締役会開催日 平成16年11月9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. 平成16年9月中間期の連結業績(平成16年4月1日~平成16年9月30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	%
16年9月中間期	50,068	3.0	1,751	14.3	1,847	12.5
15年9月中間期	48,610	6.4	1,531	1.0	1,641	0.2
16年3月期	98,346	-	3,619	-	3,776	-

	中間(当期)純利益		1株当たり中間 (当期)純利益	潜在株式調整後1株当 たり中間(当期)純利益
	百万円	%	円 銭	円 銭
16年9月中間期	1,094	43.2	76.02	-
15年9月中間期	764	16.5	53.09	-
16年3月期	1,966	-	134.28	-

(注) 持分法投資損益 16年9月中間期 - 百万円 15年9月中間期 - 百万円 16年3月期 - 百万円
 期中平均株式数(連結) 16年9月中間期 14,400,000株 15年9月中間期 14,400,000株 16年3月期 14,400,000株
 会計処理の方法の変更 無
 売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(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9月中間期	50,467	19,565	38.8	1,358.71
15年9月中間期	46,259	17,302	37.4	1,201.54
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) 16年9月中間期 14,400,000株 15年9月中間期 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
16年9月中間期	451	507	417	13,890
15年9月中間期	623	669	273	11,819
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
通 期	102,560	4,140	1,110

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 74円77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。

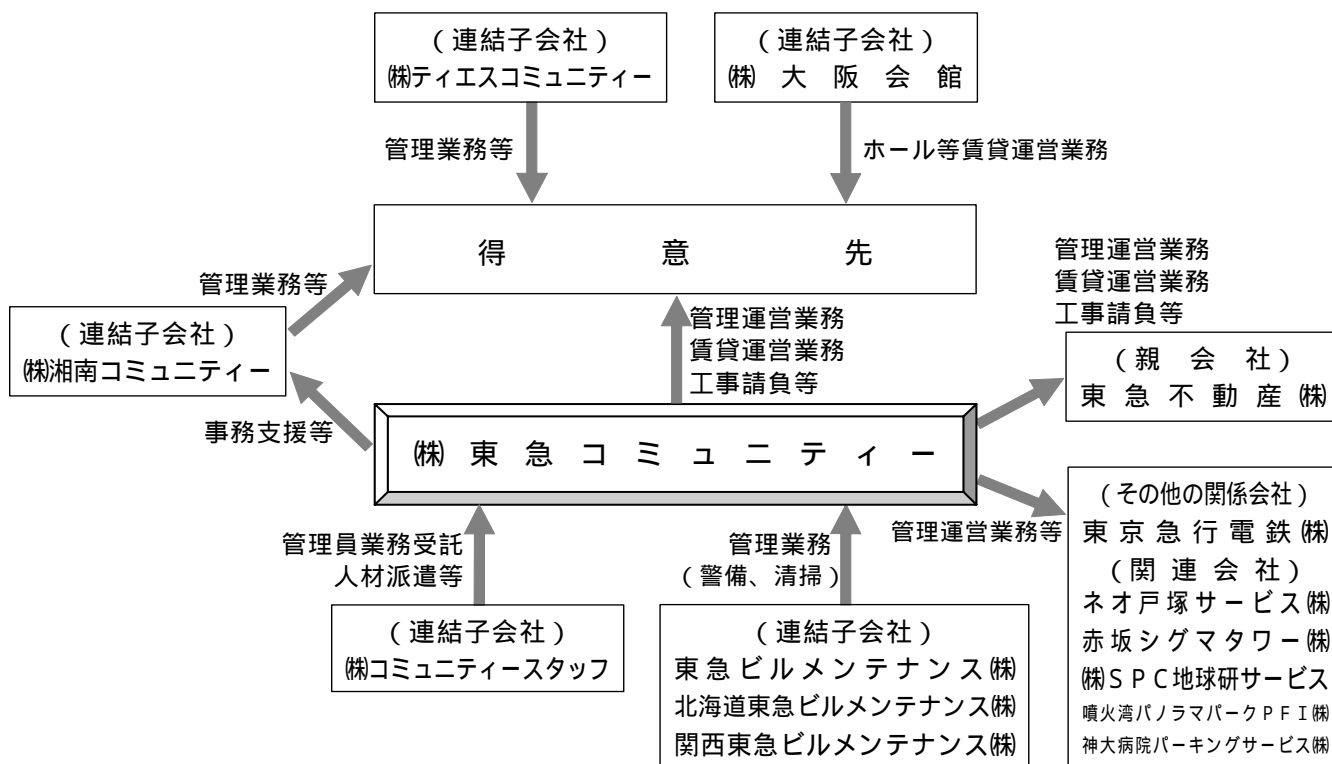
当社の親会社は東急不動産(株)であり、東急不動産(株)の企業集団は分譲業、請負工事業、小売業、賃貸業、管理受託業、リゾート業、仲介その他の事業等を主な事業内容としております。

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)コミュニティストッフ、(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ー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、環境問題、不動産の流動化、建物の老朽化、高齢化など社会・経済の急速な変化と、それに伴い多様化するニーズに迅速に対応し、次世代の新しいライフ＆ビジネスステージの創出への貢献に向けて、お客様の視点に立った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、当中間期につきましては1株当たり12円の中間配当を実施いたします。期末配当につきましても12円を予定しており、年間合計では24円の配当を考えております。

(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)」を推進しております。最終年度である平成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、売上高経常利益率4.5%と設定し、管理物件のストックを収益基盤とした継続的な成長と、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て、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、時代とニーズの変化に対応した新たな事業領域、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。

(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、省エネルギー対策や防災・防犯等の危機管理問題、マンションの居住者間交流の支援等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、ビルオーナー収益の改善へ向けた省エネ・省コスト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、要員構成の転換、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。

取締役会は22名の取締役で構成されており(平成16年9月30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、取締役の職務の執行を監督しております。

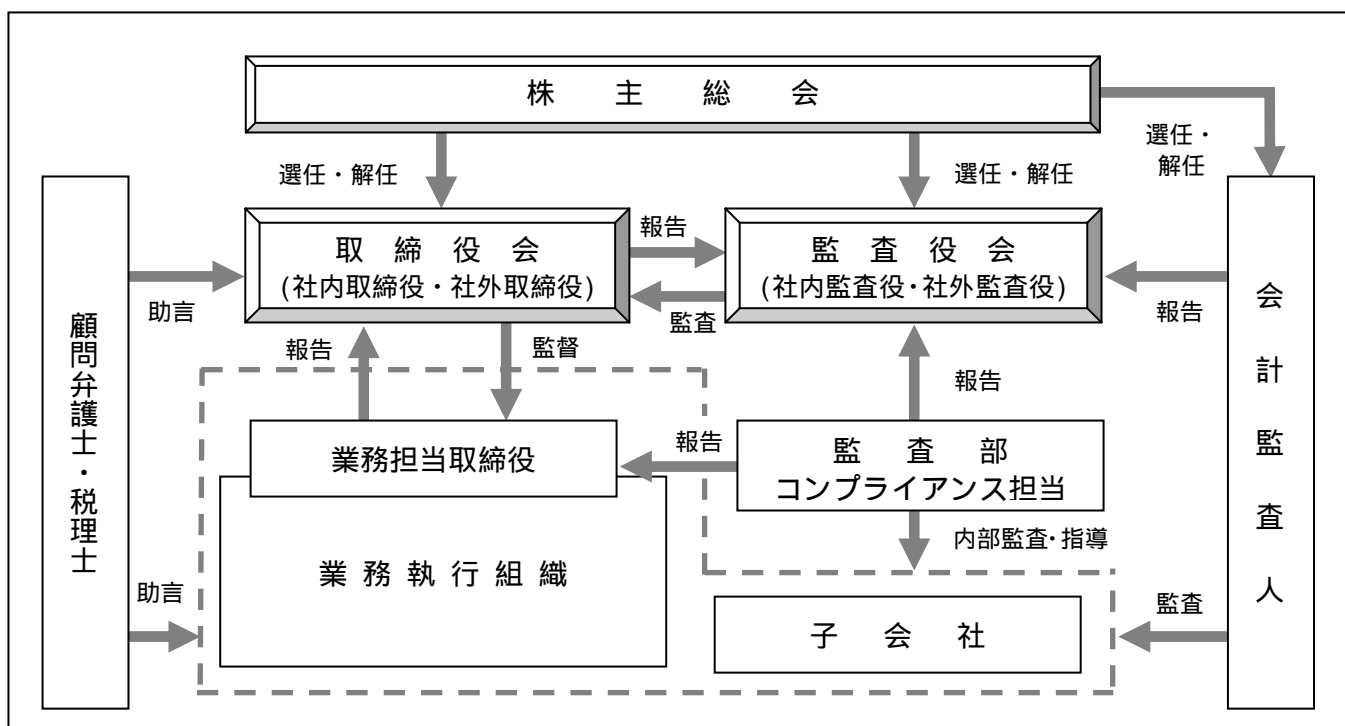
また、当社は監査役制度を採用し、監査役会は4名、うち3名は社外監査役で構成されており、取締役の業務執行を監視しております。さらに、内部監査体制として監査部があり、継続的に各組織への内部監査を実施し、適正な業務推進が図られているか否かを計画的に監査しております。

会計監査人は新日本監査法人を選任し、適宜、法令に基づき適正な会計監査が行われております。

顧問弁護士及び顧問税理士には、必要に応じてアドバイスを受けております。

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。

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。



(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營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、同社との当中間連結会計期間の取引高は、売上高23億7百万円、仕入高3億92百万円であります。

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16年9月30日現在)、当社従業員4,642名のうち、受入出向関係にある者は45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)

	当中間期	前中間期	比較	伸率
売上高	50,068	48,610	1,457	3.0%
営業利益	1,751	1,531	219	14.3%
経常利益	1,847	1,641	205	12.5%
中間純利益	1,094	764	330	43.2%

[概況]

当中間連結会計期間の我が国経済は、企業収益の改善のもと、設備投資は増加を続けており、雇用情勢もやや厳しいながら改善しております。また、個人消費も緩やかな増加傾向となっており、景気は回復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、マンション管理委託費の減額傾向は依然継続するとともに、新築分譲マンションの供給が都市部の大型、高層物件を中心に高水準になったことにより二極化が進行し、今後のマンション管理市場への影響が懸念される状況となっております。また、ビルにおきましては、REIT、ファンドなどいわゆる不動産流動化物件を中心にコスト削減圧力が一層強まるなど、事業環境は依然厳しい状況が続いております。

このような状況の中、当社グループは、中期経営計画(NC21)のもと、新ビジネスモデルの構築と徹底したコスト管理を軸に、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。

その結果、当中間連結会計期間の売上高は500億68百万円(前年同期比3.0%増)、営業利益は17億51百万円(前年同期比14.3%増)、経常利益は18億47百万円(前年同期比12.5%増)、当期純利益は10億94百万円(前年同期比43.2%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)				
	当中間期	前中間期	比較	伸率		当中間期	前中間期	比較	伸率
管理業	35,494	33,852	1,641	4.9%	管理業	2,224	1,925	298	15.5%
賃貸業	6,849	6,825	24	0.4%	賃貸業	222	246	23	9.6%
工事業	6,611	6,826	214	3.1%	工事業	204	162	42	25.9%
その他	1,190	1,183	6	0.6%	その他	36	44	8	19.2%
消去又は全社	77	77	0	-	消去又は全社	863	757	106	-
合計	50,068	48,610	1,457	3.0%	合計	1,751	1,531	219	14.3%

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システムの定着化を推進するとともに、建物設計段階からの積極的な提案活動により、大型物件などの新規受注を確保してまいりました。また、マンションの永住化志向が高まる中、マンションのコミュニティ形成の支援となる具体的サービスの商品化を目指した事業活動を推進してまいりました。

ビル管理におきましては、PFI事業への参画、再開発物件の積極的受注活動を推進する一方、省エネ・省コスト請負型管理業務の管理物件、業務範囲を拡大するほか、受注活動の推進とノウハウの蓄積を図ってまいりました。

賃貸業

賃貸業におきましては、築年数の経過した物件への市場競争力向上のためのリニューアル提案の推進や、テナント営業力の強化を図るとともに、コスト管理の強化にも努めてまいりましたが、賃料水準の軟化、稼働率の伸び悩みなどにより、前年同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、昨年開発した工事費の透明性、信頼性を確立した工事保証型コンストラクションマネジメント方式の工事メニューや、給水管の新洗浄工法などの受注営業推進を通じ、業界差別化を図ってまいりました。

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、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)

	当中間期	前中間期	比較
営業活動によるキャッシュ・フロー	451	623	172
投資活動によるキャッシュ・フロー	507	669	162
財務活動によるキャッシュ・フロー	417	273	143
現金及び現金同等物の増減額	473	319	153
現金及び現金同等物の中間期末残高	13,890	11,819	2,071

当中間連結会計期間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4億73百万円減少し、138億90百万円となりました。

(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4億51百万円(前年同期比1億72百万円減)となりました。税金等調整前中間純利益は18億47百万円(前年同期比4億15百万円増)、減価償却費3億16百万円のプラスと、法人税等の支払12億86百万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5億7百万円(前年同期比1億62百万円減)となりました。これは、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減少は4億17百万円(前年同期比1億43百万円減)で、借入金の返済と配当金の支払によるものであります。

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。

	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16年9月中間期
株主資本比率(%)	30.6	32.6	35.8	37.1	38.8
時価ベースの株主資本比率(%)	43.0	43.7	43.8	44.4	45.4
債務償還年数(年)	1.2	0.7	0.7	0.6	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ	32.2	52.9	57.7	161.4	41.0

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 (中間期は記載しておりません。)

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) 通期の見通し

(百万円)

	予 想	前 期	比 較	伸 率
売 上 高	102,560	98,346	4,213	4.3%
営 業 利 益	4,010	3,619	390	10.8%
経 常 利 益	4,140	3,776	363	9.6%
当 期 純 利 益	1,110	1,966	856	43.6%

今後の見通しにつきましては、景気は引き続き回復基調が続く予想ですが、一方で原油価格の高騰や、米国経済の動向などの懸念材料もあり、先行き楽観視できない状況にあります。

当社グループといたしましては、利益体質強化に向けて、開発営業力の更なる強化、業務のシステム化による生産性の向上、外部調達体制の最適化による品質向上とコストコントロールの強化を図るとともに、多様化する顧客ニーズへの対応商品の開発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. 中間連結財務諸表等

(1)中間連結貸借対照表

科 目	当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日現在)		前連結会計年度 (平成16年3月31日現在)		比 較		前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減比	金 額	構成比
資 産 の 部	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
流 動 資 産	21,560	42.7	21,493	42.8	66	0.3	18,597	40.2
現金及び預金	7,893		12,864		4,971		10,219	
受取手形及び売掛金	4,616		4,505		111		4,114	
有 価 証 券	6,017		1,499		4,517		1,599	
た な 卸 資 産	1,034		789		244		480	
繰 延 税 金 資 産	1,019		1,001		17		767	
そ の 他	986		839		147		1,423	
貸 倒 引 当 金	7		6		1		7	
固 定 資 産	28,907	57.3	28,695	57.2	211	0.7	27,661	59.8
有 形 固 定 資 産	15,295	30.3	15,349	30.6	53	0.3	15,269	33.0
建 物 及 び 構 築 物	4,626		4,685		58		4,691	
機 械 装 置 及 び 運 搬 具	123		122		0		124	
土 地	10,337		10,363		26		10,225	
建 設 仮 勘 定	30		-		30		21	
そ の 他	177		177		0		205	
無 形 固 定 資 産	2,993	5.9	2,842	5.7	151	5.3	2,518	5.4
営 業 権	-		-		-		14	
借 地 権	1,002		1,002		-		1,002	
ソ フ ト ウ ェ ア	1,502		1,355		147		1,023	
そ の 他	487		484		3		477	
投 資 そ の 他 の 資 産	10,617	21.1	10,503	20.9	113	1.1	9,874	21.4
投 資 有 価 証 券	1,755		1,280		475		987	
長 期 貸 付 金	84		26		58		45	
差 入 保 証 金 敷 金	5,796		5,749		47		5,695	
繰 延 税 金 資 産	1,924		1,955		30		1,761	
そ の 他	1,104		1,540		435		1,431	
貸 倒 引 当 金	47		47		-		47	
資 産 の 部 合 計	50,467	100.0	50,188	100.0	278	0.6	46,259	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。

科 目	当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日現在)		前連結会計年度 (平成16年3月31日現在)		比 較		前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減比	金 額	構成比
負 債 の 部	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
流 動 負 債	20,107	39.9	20,440	40.7	332	1.6	18,143	39.2
支払手形及び買掛金	3,909		4,360		451		3,637	
短期借入金	1,702		1,826		123		1,088	
未払法人税等	826		1,295		469		687	
未払消費税等	340		577		236		500	
賞与引当金	1,874		1,902		27		1,900	
前受金	5,040		4,174		865		4,238	
預り金	4,146		4,028		118		4,036	
その他	2,267		2,275		7		2,054	
固 定 負 債	10,710	21.2	11,055	22.1	345	3.1	10,750	23.3
長期借入金	19		140		120		170	
繰延税金負債	111		111		-		111	
退職給付引当金	5,542		5,598		55		5,283	
役員退任慰労引当金	298		302		4		279	
預り保証金敷金	4,734		4,899		164		4,901	
その他	3		3		0		3	
負 債 の 部 合 計	30,818	61.1	31,496	62.8	678	2.2	28,894	62.5
少 数 株 主 持 分								
少数株主持分	83	0.1	67	0.1	15	22.7	62	0.1
資 本 の 部								
資 本 金	1,653	3.3	1,653	3.3	-	-	1,653	3.6
資 本 剰 余 金	1,227	2.4	1,227	2.4	-	-	1,227	2.7
利 益 剰 余 金	16,294	32.3	15,405	30.7	888	5.8	14,304	30.9
その他有価証券評価差額金	389	0.8	337	0.7	52	15.6	116	0.2
資 本 の 部 合 計	19,565	38.8	18,624	37.1	941	5.1	17,302	37.4
負 債、少数株主持分 及び資本の部合計	50,467	100.0	50,188	100.0	278	0.6	46,259	100.0

(2)中間連結損益計算書

科 目	当中間連結会計期間		前中間連結会計期間		比 較		前連結会計年度	
	自 平成16年 4月1日 至 平成16年 9月30日		自 平成15年 4月1日 至 平成15年 9月30日				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	金 額	伸 率	金 額	構成比
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
売 上 高	50,068	100.0	48,610	100.0	1,457	3.0	98,346	100.0
売 上 原 価	45,370	90.6	44,227	91.0	1,143	2.6	89,093	90.6
売 上 総 利 益	4,697	9.4	4,382	9.0	314	7.2	9,252	9.4
販売費及び一般管理費	2,946	5.9	2,851	5.8	94	3.3	5,633	5.7
営 業 利 益	1,751	3.5	1,531	3.2	219	14.3	3,619	3.7
営業外収益	152		138		13		210	
受取利息	9		3		5		9	
保険配当金等	113		114		0		133	
その他の	30		21		8		67	
営業外費用	56		29		27		54	
支払利息	11		12		1		21	
固定資産除売却損	31		12		19		27	
投資有価証券売却損	8		-		8		-	
その他の	5		4		1		5	
経 常 利 益	1,847	3.7	1,641	3.4	205	12.5	3,776	3.8
特 別 損 失	-		209		209		209	
社会保険料総報酬制移行に伴う負担額	-		209		209		209	
税金等調整前中間(当期)純利益	1,847	3.7	1,432	2.9	415	29.0	3,566	3.6
法人税、住民税及び事業税	737		655		81		2,195	
法人税等調整額	-		-		-		613	
少数株主利益	15		12		3		18	
中間(当期)純利益	1,094	2.2	764	1.6	330	43.2	1,966	2.0

(注)記載金額は、百万円未満を切捨てて表示しております。

(3) 中間連結剰余金計算書

(単位：百万円)

期 別 科 目	当中間連結会計期間 自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日	前中間連結会計期間 自 平成15年 4月 1日 至 平成15年 9月30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	金 額	金 額
(資 本 剰 余 金 の 部)			
資本剰余金期首残高	1,227	1,227	1,227
資本剰余金増加高	-	-	-
資本剰余金減少高	-	-	-
資本剰余金中間期末(期末)残高	1,227	1,227	1,227
(利 益 剰 余 金 の 部)			
利益剰余金期首残高	15,405	13,674	13,674
利益剰余金増加高	1,094	764	1,966
中間(当期)純利益	1,094	764	1,966
利益剰余金減少高	206	134	235
配 当 金	172	100	201
役 員 賞 与	33	33	33
利益剰余金中間期末(期末)残高	16,294	14,304	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)中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間	前連結会計年度
		自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日	自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日	自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日
		金 額	金 額	金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前中間(当期)純利益		1,847	1,432	3,566
減価償却費		316	350	674
退職給付引当金の増加額(:減少額)		55	135	449
長期前払費用の減少額(:増加額)		45	49	186
売上債権の減少額(:増加額)		111	121	512
たな卸資産の減少額(:増加額)		244	130	179
その他の流動資産の減少額(:増加額)		151	343	83
借上差入保証金敷金の減少額(:増加額)		0	383	494
仕入債務の増加額(:減少額)		451	450	273
未払消費税等の増加額(:減少額)		233	8	67
前受金の増加額(:減少額)		865	133	70
その他の流動負債の増加額(:減少額)		70	67	313
預り保証金敷金の増加額(:減少額)		32	202	281
その他の		5	22	65
小 計		1,728	1,532	5,271
利息及び配当金の受取額		20	10	33
利息の支払額		10	12	21
法人税等の支払額		1,286	907	1,805
営業活動によるキャッシュ・フロー		451	623	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		25	295	305
有形固定資産の取得による支出		204	108	453
無形固定資産の取得による支出		229	253	704
投資その他の資産の取得による支出		127	153	442
投資その他の資産の回収による収入		83	131	294
その他の		4	9	25
投資活動によるキャッシュ・フロー		507	669	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)		185	55	1,064
長期借入金の返済による支出		58	227	529
配当金の支払額		172	100	202
財務活動によるキャッシュ・フロー		417	273	332
現金及び現金同等物の増減額		473	319	2,224
現金及び現金同等物の期首残高		14,364	12,139	12,139
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高		13,890	11,819	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。

中間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、
(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、中間純損益(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. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

連結子会社のうち(株)大阪会館の中間決算日は、6月30日であります。

中間連結財務諸表の作成に当たっては、同中間決算日現在の中間財務諸表を使用しております。ただし、同中間決算日から中間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.....中間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中間連結会計期間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、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。

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、内規に基づく当中間連結会計期間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)その他中間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、当中間連結会計期間の費用として処理しております。

5. 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

中間連結キャッシュ・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。

表示方法の変更

中間連結貸借対照表

前連結会計年度及び前中間連結会計期間末において、投資その他の資産の「その他」に含めていた「関係会社株式」304百万円は、当中間連結会計期間末より「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、前連結会計年度及び前中間連結会計期間末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、371百万円及び264百万円であります。

注 記 事 項

(中間連結貸借対照表関係)

当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)	前連結会計年度 (平成16年3月31日)	前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日)
1.有形固定資産の減価償却累計額 5,510百万円	1.有形固定資産の減価償却累計額 5,391百万円	1.有形固定資産の減価償却累計額 5,238百万円
2.担保に供している資産並びに対応する債務	2.担保に供している資産並びに対応する債務	2.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	(1)担保に供している資産
建物及び構築物 338百万円	建物及び構築物 311百万円	建物及び構築物 1,417百万円
借地権 708百万円	借地権 708百万円	土地 3,764百万円
計 1,047百万円	計 1,020百万円	借地権 708百万円
		計 5,890百万円
(2)担保資産に対応する債務	(2)担保資産に対応する債務	(2)担保資産に対応する債務
短期借入金 68百万円	短期借入金 80百万円	短期借入金 315百万円
長期借入金 19百万円	長期借入金 40百万円	長期借入金 60百万円
計 87百万円	計 120百万円	計 375百万円
3.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中間連結会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。	3.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。	3.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中間連結会計期間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	当座貸越極度額の総額 3,200百万円
借入実行残高 747百万円	借入実行残高 929百万円	借入実行残高 196百万円
差引額 3,223百万円	差引額 3,041百万円	差引額 3,004百万円

(中間連結損益計算書関係)

当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30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> <tr> <td>給料手当賞与</td> <td>879百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td>278百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td>86百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退任慰労引当金繰入額</td> <td>28百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td>1百万円</td> </tr> </table> <p>なお、賞与引当金繰入額の総額は1,874百万円、退職給付費用の総額は513百万円であり、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> <p>2. 法人税、住民税及び事業税は、当中間連結会計期間の税金等調整前中間純利益に当中間連結会計期間の税効果会計適用後の見積実効税率を乗じて計算した額を計上しており、納付税額及び法人税等調整額を一括して記載しております。</p>	給料手当賞与	879百万円	賞与引当金繰入額	278百万円	退職給付費用	86百万円	役員退任慰労引当金繰入額	28百万円	貸倒引当金繰入額	1百万円	<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> <tr> <td>給料手当賞与</td> <td>877百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td>258百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td>92百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退任慰労引当金繰入額</td> <td>28百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td>0百万円</td> </tr> </table> <p>なお、賞与引当金繰入額の総額は1,900百万円、退職給付費用の総額は537百万円であり、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> <p>2. 同 左</p>	給料手当賞与	877百万円	賞与引当金繰入額	258百万円	退職給付費用	92百万円	役員退任慰労引当金繰入額	28百万円	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> <tr> <td>給料手当賞与</td> <td>1,971百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td>254百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td>176百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退任慰労引当金繰入額</td> <td>52百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td>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	879百万円																															
賞与引当金繰入額	278百万円																															
退職給付費用	86百万円																															
役員退任慰労引当金繰入額	28百万円																															
貸倒引当金繰入額	1百万円																															
給料手当賞与	877百万円																															
賞与引当金繰入額	258百万円																															
退職給付費用	92百万円																															
役員退任慰労引当金繰入額	28百万円																															
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																															

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30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中間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> <tr> <td>現金及び預金勘定</td> <td>7,893百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定</td> <td>6,017百万円</td> </tr> <tr> <td>取得日から償還日までの期間が3ヶ月を超える債権</td> <td>19百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>13,890百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	7,893百万円	有価証券勘定	6,017百万円	取得日から償還日までの期間が3ヶ月を超える債権	19百万円	現金及び現金同等物	13,890百万円	<p>1. 現金及び現金同等物の中間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> <tr> <td>現金及び預金勘定</td> <td>10,219百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定</td> <td>1,599百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>11,819百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	10,219百万円	有価証券勘定	1,599百万円	現金及び現金同等物	11,819百万円	<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> <tr> <td>現金及び預金勘定</td> <td>12,864百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定</td> <td>1,499百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>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	7,893百万円																					
有価証券勘定	6,017百万円																					
取得日から償還日までの期間が3ヶ月を超える債権	19百万円																					
現金及び現金同等物	13,890百万円																					
現金及び預金勘定	10,219百万円																					
有価証券勘定	1,599百万円																					
現金及び現金同等物	11,819百万円																					
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																					

(リース取引関係)

当中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30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 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中間期末残高相当額	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中間期末残高相当額	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																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>563</td> <td>203</td> <td>359</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>9</td> <td>6</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>816</td> <td>250</td> <td>565</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,388</td> <td>461</td> <td>927</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	建物及び構築物	563	203	359	機械装置及び運搬具	9	6	2	その他	816	250	565	合計	1,388	461	927	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>505</td> <td>147</td> <td>357</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>9</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>464</td> <td>160</td> <td>304</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>979</td> <td>312</td> <td>666</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	建物及び構築物	505	147	357	機械装置及び運搬具	9	4	4	その他	464	160	304	合計	979	312	666	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>563</td> <td>175</td> <td>387</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>9</td> <td>5</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>482</td> <td>188</td> <td>294</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,054</td> <td>369</td> <td>685</td> </tr> </tbody> </table>		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	563	175	387	機械装置及び運搬具	9	5	3	その他	482	188	294	合計	1,054	369	685
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																											
建物及び構築物	563	203	359																																																											
機械装置及び運搬具	9	6	2																																																											
その他	816	250	565																																																											
合計	1,388	461	927																																																											
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																											
建物及び構築物	505	147	357																																																											
機械装置及び運搬具	9	4	4																																																											
その他	464	160	304																																																											
合計	979	312	666																																																											
	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	563	175	387																																																											
機械装置及び運搬具	9	5	3																																																											
その他	482	188	294																																																											
合計	1,054	369	685																																																											
(注) 取得価額相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間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	(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。																																																												
2. 未経過リース料中間期末残高相当額 1年以内 198百万円 1年超 728百万円 計 927百万円	2. 未経過リース料中間期末残高相当額 1年以内 151百万円 1年超 515百万円 計 666百万円	2. 未経過リース料期末残高相当額 1年以内 156百万円 1年超 528百万円 計 685百万円																																																												
(注) 未経過リース料中間期末残高相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産の中間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	(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。																																																												
3. 支払リース料及び減価償却費相当額 (1) 支払リース料 97百万円 (2) 減価償却費相当額 97百万円	3. 支払リース料及び減価償却費相当額 (1) 支払リース料 74百万円 (2) 減価償却費相当額 74百万円	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 (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 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り算定しております。	4. 減価償却費相当額の算定方法 同 左	4. 減価償却費相当額の算定方法 同 左																																																												

(有価証券関係)

1. その他有価証券で時価のあるもの

種類	当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日現在)			前連結会計年度 (平成16年3月31日現在)			前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日現在)		
	取得原価 (百万円)	中間連結 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)	取得原価 (百万円)	中間連結 貸借対照 表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
(1)株式	429	1,109	680	414	1,015	600	414	634	219
(2)債券									
国債・地方債等	187	187	0	169	169	0	163	164	0
社債	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(3)その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	616	1,297	681	583	1,184	600	578	798	220

2. 時価評価されていない有価証券の主な内容

	当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日現在)	前連結会計年度 (平成16年3月31日現在)	前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日現在)
	中間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)	中間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	5,997	1,499	1,599
非上場株式 (店頭売買株式を除く)	578	569	567
合計	6,575	2,068	2,167

(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。

(セグメント情報)

1. 事業の種類別セグメント情報

当中間連結会計期間(自平成16年4月1日 至平成16年9月30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	35,462	6,846	6,572	1,187	50,068	-	50,068
(2) セグメント間の内部売上高	32	3	39	2	77	(77)	-
計	35,494	6,849	6,611	1,190	50,146	(77)	50,068
営業費用	33,270	6,626	6,407	1,226	47,531	786	48,317
営業利益又は営業損失()	2,224	222	204	36	2,615	(863)	1,751

前中間連結会計期間(自平成15年4月1日 至平成15年9月30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	33,819	6,824	6,792	1,174	48,610	-	48,610
(2) セグメント間の内部売上高	33	1	33	9	77	(77)	-
計	33,852	6,825	6,826	1,183	48,688	(77)	48,610
営業費用	31,927	6,578	6,663	1,228	46,399	679	47,078
営業利益又は営業損失()	1,925	246	162	44	2,289	(757)	1,531

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

(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. 当中間連結会計期間、前中間連結会計期間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、860百万円、755百万円及び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。

2. 所在地別セグメント情報

当中間連結会計期間、前中間連結会計期間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

当中間連結会計期間、前中間連結会計期間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。

5. 事業別売上高明細表

業 別 期 別	当中間連結会計期間 自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日		前中間連結会計期間 自 平成15年 4月 1日 至 平成15年 9月30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	金 額	構成比
管 理 業	百万円 35,494	% 70.9	百万円 33,852	% 69.6	百万円 69,039	% 70.2
マ ン シ ョ ン 管 理	17,428	34.8	16,532	34.0	33,568	34.1
ビ ル 管 理	14,296	28.6	13,907	28.6	28,233	28.7
そ の 他	3,769	7.5	3,412	7.0	7,237	7.4
賃 貸 業	6,849	13.7	6,825	14.1	13,701	13.9
工 事 業	6,611	13.2	6,826	14.1	13,290	13.5
そ の 他	1,190	2.4	1,183	2.4	2,429	2.5
セグメント間消去	77	0.2	77	0.2	114	0.1
合 計	50,068	100.0	48,610	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	当中間連結会計期間 自平成16年4月1日 至平成16年9月30日		前中間連結会計期間 自平成15年4月1日 至平成15年9月30日		比 較	
	件 数	戸 数	件 数	戸 数	件 数	戸 数
管 理 業	189	10,138	219	12,587	30	2,449
マ ン シ ョ ン ビ ル	146	10,138	152	12,587	6	2,449
賃 貸 業	43	-	67	-	24	-
マ ン シ ョ ン ビ ル	18	256	32	660	14	404
マ ン シ ョ ン ビ ル	14	256	28	660	14	404
プロパティマネジメント	4	-	4	-	-	-
マ ン シ ョ ン ビ ル	54	2,025	-	-	54	2,025
マ ン シ ョ ン ビ ル	49	2,025	-	-	49	2,025
合 計	5	-	-	-	5	-
マ ン シ ョ ン ビ ル	261	12,419	251	13,247	10	828
マ ン シ ョ ン ビ ル	209	12,419	180	13,247	29	828
マ ン シ ョ ン ビ ル	52	-	71	-	19	-

2. 管理・賃貸物件数及び戸数

種 別	当中間連結会計期間末 (平成16年9月30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	6,418	305,198	6,290	297,786	128	7,412
マ ン シ ョ ン ビ ル	5,177	305,198	5,086	297,786	91	7,412
賃 貸 業	1,241	-	1,204	-	37	-
マ ン シ ョ ン ビ ル	754	12,414	765	12,613	11	199
マ ン シ ョ ン ビ ル	649	12,414	668	12,613	19	199
プロパティマネジメント	105	-	97	-	8	-
マ ン シ ョ ン ビ ル	165	3,560	292	1,638	127	1,922
マ ン シ ョ ン ビ ル	81	3,560	47	1,638	34	1,922
合 計	84	-	245	-	161	-
マ ン シ ョ ン ビ ル	7,337	321,172	7,347	312,037	10	9,135
マ ン シ ョ ン ビ ル	5,907	321,172	5,801	312,037	106	9,135
マ ン シ ョ ン ビ ル	1,430	-	1,546	-	116	-