



平成 18 年 3 月期

中間決算短信 (連結)

平成 17 年 11 月 8 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
 コード番号 4711 本社所在都道府県 東京都
 (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
 中間決算取締役会開催日 平成 17 年 1 月 8 日
 親会社等の名称 東急不動産株式会社(コード番号:8815)他 1 社 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 9 月中間期の連結業績 (平成 17 年 4 月 1 日 ~ 平成 17 年 9 月 30 日)

(1) 連結経営成績 (注)記載金額は、百万円未満を切り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 9 月中間期	50,010	0.1	2,023	15.5	2,120	14.8
16 年 9 月中間期	50,068	3.0	1,751	14.3	1,847	12.5
17 年 3 月期	103,014	-	4,130	-	4,260	-

	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 り中間(当期)純利益
	百万円	%	円 銭	円 銭
17 年 9 月中間期	557	-	38.75	-
16 年 9 月中間期	1,094	43.2	76.02	-
17 年 3 月期	1,223	-	81.62	-

(注) 持分法投資損益 17 年 9 月中間期 - 百万円 16 年 9 月中間期 - 百万円 17 年 3 月期 - 百万円
 期中平均株式数(連結) 17 年 9 月中間期 14,399,964 株 16 年 9 月中間期 14,400,000 株 17 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
17 年 9 月中間期	49,855	19,097	38.3	1,326.22
16 年 9 月中間期	50,467	19,565	38.8	1,358.71
17 年 3 月期	51,306	19,623	38.2	1,359.40

(注) 期末発行済株式数(連結) 17 年 9 月中間期 14,399,930 株 16 年 9 月中間期 14,400,000 株 17 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 9 月中間期	1,741	1,932	850	12,920
16 年 9 月中間期	451	507	417	13,890
17 年 3 月期	3,056	3,672	213	13,962

(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
通 期	103,900	4,810	1,040

(参考) 1 株当たり予想当期純利益 (通期) 69 円 12 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 10 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7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。

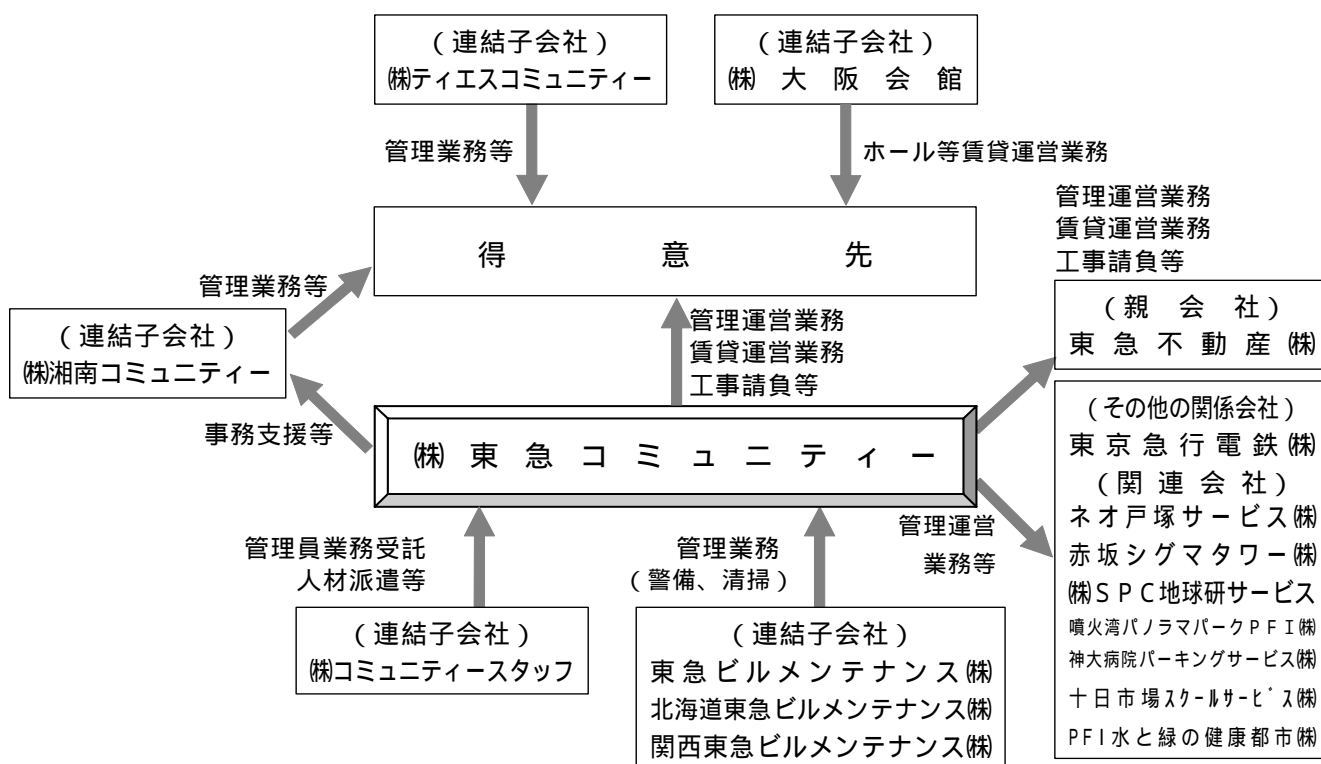
当社の親会社は東急不動産(株)であり、東急不動産(株)の企業集団は分譲業、請負工事業、小売業、賃貸業、管理受託業、リゾート業、仲介その他業を主な事業内容としております。

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)ティエスコミュニティー、(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、ホテルタイプの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たお客様の視点からのコンサルティング・提案を行い、顧客満足を実現す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して長期的に企業価値を高めることに努めており、中長期的な再投資のための内部資金の確保を考慮しつつ、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円の間配当を実施いたします。また期末配当は12円、年間合計では24円の配当を予定しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略及び目標とする経営指標

建物・施設等の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、今年度をスタートとする中期3ヵ年経営計画-Grow Together New Community 2007-(平成17年度～平成19年度)を策定し、現在推進しております。「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多様化するお客様のニーズに対応した事業・サービスの提供により、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。

平成17年度の連結損益目標は、売上高1,039億円、経常利益48億円(売上高経常利益率4.6%)とし、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。

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提案の推進、マンション居住者間のコミュニティ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、不動産流動化の進展に対応して、所有・経営・運営・管理といった不動産に係る各側面から幅広く事業推進を図るとともに、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んでまいります。そのため、省エネ・省コスト提案や施設運営、企業が保有する施設の一括アウトソーシングの管理受託等も含めたトータルビルマネジメント力の拡充等、事業領域の拡大に注力いたします。

一方で、会社の利益体質強化に向けて、既存事業・受託物件を再評価し、これに基づき収支改善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、内部の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と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、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16名の取締役で構成されており（平成17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、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、当社は監査役制度を採用しております。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、監査方針、監査計画に基づき取締役会他重要な会議等への出席、取締役等からの職務執行状況の聴取、重要な決裁書類等の閲覧、本社及び事業所における業務及び財産の状況の調査により取締役の職務執行について監査しております。さらに、内部監査体制としてコンプライアンス部があり、継続的に各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。これら監査役監査及び会計監査人による会計監査の機能は、必要に応じて随時会合をもち相互の情報共有を図り、効果的な監査を実施しております。

<リスク管理体制の整備の状況>

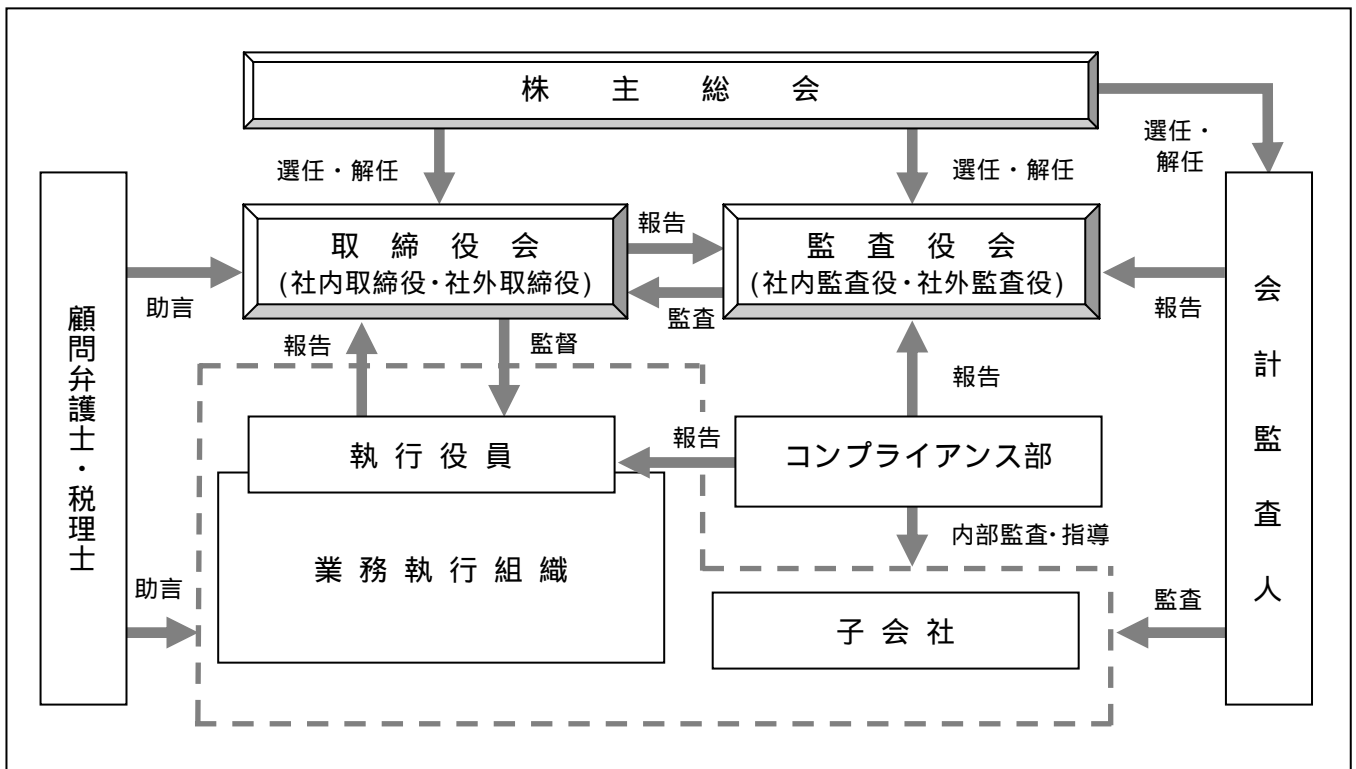
当社では、「東急グループコンプライアンス指針」のもと、「コンプライアンス経営によるリスク管理」を基本姿勢としており、万が一にも発生する可能性のある経営上のリスクや、社会的な対応が求められる災害に関するリスクを日常から意識し、発生した場合に社会及び経営への影響を最小限に抑制するよう努めてまいります。そのため、「危機管理マニュアル」、「災害時対応マニュアル」等を制定し、これに基づき、情報伝達・各種対応体制を整備しております。

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に依頼しておりますが、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ております。

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。



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	株式会社東急総合研究所 代表取締役社長
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 代表取締役会長
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 代表取締役社長
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6ヵ月間における実施状況

当中間連結会計期間(平成17年4月1日から平成17年9月30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36期定時株主総会 平成17年6月23日
- ・取締役会： 5回
- ・監査役会： 3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。

また、「個人情報保護法」への対応として、「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実施し、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・施設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9月30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、同社との当中間連結会計期間の取引高は、売上高22億66百万円、仕入高5億78百万円であります。

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20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9月30日現在)、当社従業員4,307名のうち、受入出向関係にある者は37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。

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	50,010	50,068	57	0.1%
営業利益	2,023	1,751	271	15.5%
経常利益	2,120	1,847	273	14.8%
中間純利益	557	1,094	1,652	-

[概況]

当中間連結会計期間の我が国経済は、好調な企業収益を背景にした設備投資の増加、雇用・所得環境の改善に伴う底堅い個人消費により景気は踊り場から脱し回復基調に浮揚しましたが、原油価格の高騰など一部に景気先行き不透明感を残しております。

管理業界におきましては、コスト削減圧力が未だ継続している中、お客様の要求はますます多様化、高度化する傾向にあるなど、事業環境は依然として厳しい状況にあります。

このような状況のもと、当社グループは、新中期経営計画-Grow Together New Community 2007-(平成17年度～平成19年度)を策定し、「事業競争力の強化」と「ブランド力の向上」を基本方針として、管理ストックの最大限の活用により、顧客ニーズに対応した事業展開や事業・地域・受託物件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を重点課題に取り組んでまいりました。また、市場変化への対応と商品・サービスの再構築、営業の新規フィールド開拓とソリューション提案による収益拡大に注力し、成長の維持拡大を図ってまいりました。

その結果、当社グループの当中間連結会計期間の売上高は500億10百万円(前年同期比0.1%減)、営業利益は20億23百万円(前期比15.5%増)経常利益は21億20百万円(前年同期比14.8%増)を計上いたしましたが、固定資産の減損会計の適用による減損損失等により、中間純損失は5億57百万円となりました。

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	35,865	35,494	370	1.0%	管理業	2,397	2,224	173	7.8%
賃貸業	7,179	6,849	329	4.8%	賃貸業	256	222	33	15.2%
工事業	6,337	6,611	273	4.1%	工事業	262	204	58	28.4%
その他	692	1,190	497	41.8%	その他	26	36	9	25.7%
消去又は全社	64	77	13	-	消去又は全社	867	863	3	-
合計	50,010	50,068	57	0.1%	合計	2,023	1,751	271	15.5%

管理業

マンション管理におきましては、利益体質強化のため、収益改善対策や外注費の削減など、市場価格を見極めた対応に努めてまいりました。また、今後、大きな問題として注目されているマンションの老朽化対応について、マンションの建替えを検討する管理組合を対象に、管理組合への提案ツールを作成し、コンサルティングや建替え合意形成に向けた活動を推進してまいりました。

また、マンションの侵入盗に対する防犯対策については、「マンション防犯診断」を、従来より提供している「建物診断」、「設備診断」とともに診断商品として位置づけ、首都圏での試行を経て提供サービスとして商品化いたしました。

ビル管理におきましては、業務執行体制の効率化、外注費等のコスト見直しによる価格競争力強化を図るとともに、マーケット変化に即応できる事業体制の再構築に取り組んでまいりました。また、政府の行政改革の一環として導入された、公の施設の運営管理主体を民間企業に委ねる指定管理者制度による施設運営管理の受注を推進してまいりました。指定管理者制度による管理運営受注につきましては、既に取り組んでいるPFIによる管理受託同様、専任のプロジェクトチームを組織し、受注拡大を図っております。

賃貸業

賃貸業におきましては、既存建物の市場競争力の確保のため、徹底的なマーケティング調査により賃料設定水準を見直す一方、建物設備の老朽化対応としてバリューアップ提案を進め、稼働率向上に努めてまいりました。また、賃貸物件の老朽化対応ノウハウの蓄積に向け、自社保有物件での耐震補強・バリューアップ工事にも着手いたしました。

工事業

工事業におきましては、コスト管理体制の強化を推進するとともに、管理運営部門との連携強化等により、管理物件における工事案件の他社流出の抑制に努めてまいりました。また、マーケットニーズを捉えた耐震、防犯など提案型商品による受注活動を推進し、ビジネス領域の拡大に向けた営業力強化に引き続き注力してまいります。

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

	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	1,741	451	1,289
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,932	507	1,424
財務活動によるキャッシュ・フロー	850	417	433
現金及び現金同等物の増減額	1,042	473	568
現金及び現金同等物の中間期末残高	12,920	13,890	970

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10億42百万円減少し、129億20百万円となりました。

(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17億41百万円(前年同期比12億89百万円増)となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益97百万円(前年同期比17億49百万円減)、減価償却費4億53百万円、固定資産の減損損失19億63百万円によるものです。

(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19億32百万円(前年同期比14億24百万円増)となりました。これは、匿名組合への出資12億円、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8億50百万円(前年同期比4億33百万円減)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、当社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	平成17年9月中間期
株主資本比率(%)	32.6	35.8	37.1	38.2	38.3
時価ベースの株主資本比率(%)	43.7	43.8	44.4	53.2	84.1
債務償還年数(年)	0.7	0.7	0.6	0.8	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ	52.9	57.7	161.4	127.7	83.4

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(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(自己株式控除後)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	103,900	103,014	885	0.9%
営 業 利 益	4,710	4,130	579	14.0%
経 常 利 益	4,810	4,260	549	12.9%
当 期 純 利 益	1,040	1,223	183	15.0%

今後の見通しにつきましては、企業収益改善を背景とした設備投資と、個人消費に支えられ景気回復が続くと見込まれておりますが、米国及び中国経済の動向や原油価格の高騰などの懸念材料もあり、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、事業競争力の強化と企業価値、ブランド価値の最大化を目的として成長の維持拡大を図ってまいります。

また、業績予想につきましては、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、当中間連結会計期間に特別損失(固定資産の減損損失等)を計上した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、記載事項は当中間連結会計期間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・運営コスト削減の要請が一層強まることと予想され、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全社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、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いる他、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。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. 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17年9月30日現在)		前連結会計年度 (平成17年3月31日現在)		比 較		前中間連結会計期間末 (平成16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	20,628	41.4	21,718	42.3	1,090	5.0	21,560	42.7
現金及び預金	12,920		9,862		3,057		7,893	
受取手形及び売掛金	4,719		4,916		196		4,616	
有 価 証 券	-		4,099		4,099		6,017	
た な 卸 資 産	933		938		4		1,034	
繰 延 税 金 資 産	882		883		0		1,019	
そ の 他	1,179		1,027		152		986	
貸 倒 引 当 金	8		8		0		7	
固 定 資 産	29,226	58.6	29,587	57.7	361	1.2	28,907	57.3
有 形 固 定 資 産	12,881	25.8	14,698	28.7	1,817	12.4	15,295	30.3
建物及び構築物	4,106		4,851		744		4,626	
機械装置及び運搬具	118		129		11		123	
土 地	8,413		9,558		1,144		10,337	
建設仮勘定	80		11		68		30	
そ の 他	163		147		15		177	
無 形 固 定 資 産	3,922	7.9	3,849	7.5	73	1.9	2,993	5.9
借 地 権	818		1,002		184		1,002	
そ の 他	3,104		2,847		257		1,990	
投資その他の資産	12,422	24.9	11,038	21.5	1,383	12.5	10,617	21.1
投資有価証券	3,814		2,192		1,621		1,755	
長期貸付金	396		405		8		84	
差入保証金敷金	5,585		5,594		8		5,796	
繰延税金資産	1,915		2,087		172		1,924	
そ の 他	718		771		53		1,104	
貸 倒 引 当 金	7		12		4		47	
資 産 の 部 合 計	49,855	100.0	51,306	100.0	1,451	2.8	50,467	100.0

(注)記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

期 別 科 目	当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日現在)		前連結会計年度 (平成17年3月31日現在)		比 較		前中間連結会計期間末 (平成16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	19,306	38.7	19,651	38.3	344	1.8	20,107	39.9
支払手形及び買掛金	3,821		4,326		504		3,909	
短期借入金	1,604		1,748		144		1,702	
未払法人税等	676		54		622		826	
前受金	4,841		4,576		265		5,040	
預り金	3,901		4,184		283		4,146	
賞与引当金	1,846		1,825		21		1,874	
その他の	2,613		2,936		322		2,608	
固 定 負 債	11,340	22.8	11,944	23.3	603	5.1	10,710	21.2
長期借入金	243		776		533		19	
繰延税金負債	112		112		-		111	
退職給付引当金	5,786		5,882		96		5,542	
役員退任慰労引当金	339		325		13		298	
預り保証金敷金	4,856		4,843		12		4,734	
その他の	3		3		0		3	
負 債 の 部 合 計	30,647	61.5	31,596	61.6	948	3.0	30,818	61.1
少 数 株 主 持 分								
少数株主持分	110	0.2	86	0.2	24	27.8	83	0.1
資 本 の 部								
資本金	1,653	3.3	1,653	3.2	-	-	1,653	3.3
資本剰余金	1,227	2.5	1,227	2.4	-	-	1,227	2.4
利益剰余金	15,471	31.0	16,250	31.7	779	4.8	16,294	32.3
その他有価証券評価差額金	744	1.5	491	0.9	253	51.5	389	0.8
自己株式	0	0.0	-	-	0	-	-	-
資 本 の 部 合 計	19,097	38.3	19,623	38.2	526	2.7	19,565	38.8
負債、少数株主持分 及び資本の部合計	49,855	100.0	51,306	100.0	1,451	2.8	50,467	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17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日		自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日				自 平成16年 4月 1日 至 平成17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	50,010	100.0	50,068	100.0	57	0.1	103,014	100.0
売 上 原 価	45,077	90.1	45,370	90.6	292	0.6	92,908	90.2
売 上 総 利 益	4,933	9.9	4,697	9.4	235	5.0	10,105	9.8
販売費及び一般管理費	2,909	5.8	2,946	5.9	36	1.2	5,974	5.8
営 業 利 益	2,023	4.1	1,751	3.5	271	15.5	4,130	4.0
営業外収益	143		152		9		212	
受取利息	11		9		2		29	
保険配当金等	98		113		14		117	
その他の	33		30		3		65	
営業外費用	45		56		10		82	
支払利息	20		11		9		23	
固定資産除却損	21		17		4		32	
固定資産売却損	-		14		14		-	
投資有価証券売却損	-		8		8		8	
その他の	3		5		1		17	
経 常 利 益	2,120	4.2	1,847	3.7	273	14.8	4,260	4.1
特別損失	2,022		-		2,022		2,229	
固定資産売却損	59		-		59		2,178	
減損損失	1,963		-		1,963		-	
その他の	-		-		-		50	
税金等調整前中間(当期)純利益	97	0.2	1,847	3.7	1,749	94.7	2,031	2.0
法人税、住民税及び事業税	631		737		105		907	
法人税等調整額	-		-		-		119	
少数株主利益	24		15		8		18	
中間(当期)純利益 又は中間純損失()	557	1.1	1,094	2.2	1,652	-	1,223	1.2

(注)記載金額は、百万円未満を切り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17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日	前中間連結会計期間 自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日	前連結会計年度 自 平成16年 4月 1日 至 平成17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	16,250	15,405	15,405
利益剰余金増加高	-	1,094	1,223
中間(当期)純利益	-	1,094	1,223
利益剰余金減少高	779	206	378
配 当 金	172	172	345
役 員 賞 与	48	33	33
中間(当期)純損失	557	-	-
利益剰余金中間期末(期末)残高	15,471	16,294	16,250

(注)記載金額は、百万円未満を切り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17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日	自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日	自 平成16年 4月 1日 至 平成17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		97	1,847	2,031
減価償却費		453	316	660
減損損失		1,963	-	-
退職給付引当金の増加額(：減少額)		96	55	284
有形固定資産の売却損益		59	9	2,178
売上債権の減少額(：増加額)		196	111	410
たな卸資産の減少額(：増加額)		15	244	129
その他の流動資産の減少額(：増加額)		145	151	67
借上差入保証金敷金の減少額(：増加額)		11	0	133
仕入債務の増加額(：減少額)		504	451	34
未払法人税等の増加額(：減少額)		55	57	101
未払消費税等の増加額(：減少額)		135	233	179
前受金の増加額(：減少額)		265	865	401
預り金の増加額(：減少額)		351	13	209
その他の流動負債の増加額(：減少額)		171	70	270
預り保証金敷金の増加額(：減少額)		81	32	107
その他		48	1	49
小 計		1,811	1,728	5,389
利息及び配当金の受取額		16	20	56
利息の支払額		21	10	24
法人税等の支払額		65	1,286	2,364
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,741	451	3,056
投資活動によるキャッシュ・フロー				
匿名組合出資による支出		1,200	-	-
有形固定資産の取得による支出		191	204	2,015
無形固定資産の取得による支出		561	229	1,360
投資その他の資産の取得による支出		134	127	191
投資その他の資産の回収による収入		140	83	247
長期貸付金の貸付による支出		1	58	380
その他		15	28	26
投資活動によるキャッシュ・フロー		1,932	507	3,672
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)		25	185	159
長期借入による収入		-	-	810
長期借入金の返済による支出		652	58	91
配当金の支払額		172	172	345
その他		0	-	-
財務活動によるキャッシュ・フロー		850	417	213
現金及び現金同等物の増減額		1,042	473	402
現金及び現金同等物の期首残高		13,962	14,364	14,364
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高		12,920	13,890	13,962

(注)記載金額は、百万円未満を切り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 7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)、十日市場スクールサービス(株)、
P F I水と緑の健康都市(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

なお、投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)の損益のうち、当社グループに帰属する持分相当損益を「売上高」又は「売上原価」に計上するとともに「投資有価証券」を加減する処理を行っております。

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的建物については、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。

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、内規に基づく中間期間末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

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

固定資産の減損に係る会計基準

当中間連結会計期間より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。これにより営業利益及び経常利益はそれぞれ13百万円増加し、税金等調整前中間純利益は1,949百万円減少しております。

なお、減損損失累計額については、改正後の中間連結財務諸表規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。

表示方法の変更

連結貸借対照表

投資その他の資産の「投資有価証券」に含めております「匿名組合出資金」は、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」に含めておりましたが、前連結会計年度より「投資有価証券」に含めております。

なお、「匿名組合出資金」の当中間連結会計期間末、前連結会計年度、前中間連結会計期間末のそれぞれの金額は、1,431百万円、242百万円、235百万円であります。

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17年9月30日)	前連結会計年度 (平成17年3月31日)	前中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)
1.有形固定資産の減価償却累計額 5,011百万円	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 5,510百万円
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 90百万円	建物及び構築物 674百万円	建物及び構築物 338百万円
土地 361百万円	土地 1,245百万円	借地権 708百万円
投資有価証券 32百万円	借地権 708百万円	計 1,047百万円
計 484百万円	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	(2)担保資産に対応する債務
短期借入金 47百万円	短期借入金 66百万円	短期借入金 68百万円
長期借入金 243百万円	長期借入金 776百万円	長期借入金 19百万円
計 290百万円	計 842百万円	計 87百万円
投資有価証券は、第三者の債務に対して担保に供しております。	同 左	
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。
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 3,970百万円
借入実行残高 720百万円	借入実行残高 737百万円	借入実行残高 747百万円
差引額 3,250百万円	差引額 3,233百万円	差引額 3,223百万円

(中間連結損益計算書関係)

当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17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>給料手当賞与</td><td style="text-align: right;">874百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">241百万円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">76百万円</td></tr> <tr><td>役員退任慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">21百万円</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1,846百万円、退職給付費用の総額は512百万円であり、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. 当中間連結会計期間において、当社グループは以下の資産について減損損失を計上しております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ホテルタイプの地域コミュニティ施設</td> <td>土地及び建物</td> <td>横浜市青葉区</td> <td style="text-align: right;">960百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸マンション</td> <td>土地及び建物等</td> <td>千葉県成田市他</td> <td style="text-align: right;">816百万円</td> </tr> <tr> <td>福利厚生施設</td> <td>土地及び建物</td> <td>横浜市青葉区他</td> <td style="text-align: right;">99百万円</td> </tr> <tr> <td>事業所等</td> <td>土地及び建物</td> <td>長野県茅野市</td> <td style="text-align: right;">86百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>帳簿価額に対し著しく時価が下落している資産及び営業活動から生じる損益が継続的にマイナスの資産について減損損失を認識し、対象となった資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額(1,963百万円)を特別損失に計上いたしました。</p> <p>資産のグルーピングについては、継続的に収支の把握を行っている管理会計上の区分に基づき行っております。</p>	給料手当賞与	874百万円	賞与引当金繰入額	241百万円	退職給付費用	76百万円	役員退任慰労引当金繰入額	21百万円	貸倒引当金繰入額	0百万円	用途	種類	場所	減損損失	ホテルタイプの地域コミュニティ施設	土地及び建物	横浜市青葉区	960百万円	賃貸マンション	土地及び建物等	千葉県成田市他	816百万円	福利厚生施設	土地及び建物	横浜市青葉区他	99百万円	事業所等	土地及び建物	長野県茅野市	86百万円	<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>給料手当賞与</td><td style="text-align: right;">879百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">278百万円</td></tr> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">86百万円</td></tr> <tr><td>役員退任慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">28百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">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. _____</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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>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> <p>2. _____</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
給料手当賞与	874百万円																																																					
賞与引当金繰入額	241百万円																																																					
退職給付費用	76百万円																																																					
役員退任慰労引当金繰入額	21百万円																																																					
貸倒引当金繰入額	0百万円																																																					
用途	種類	場所	減損損失																																																			
ホテルタイプの地域コミュニティ施設	土地及び建物	横浜市青葉区	960百万円																																																			
賃貸マンション	土地及び建物等	千葉県成田市他	816百万円																																																			
福利厚生施設	土地及び建物	横浜市青葉区他	99百万円																																																			
事業所等	土地及び建物	長野県茅野市	86百万円																																																			
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	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																																																					

(中間連結損益計算書関係)

当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
<p>なお、当該資産の回収可能価額は使用価値、或いは正味売却価額により測定しております。回収可能価額を使用価値により測定している場合には、将来キャッシュ・フローを3%で割り引いて算定しております。また、回収可能価額を正味売却価額により測定している場合には、固定資産税評価額を合理的に調整した価額に基づき評価しております。</p> <p>3. 当中間連結会計期間における税金費用については、簡便法により計算しているため、法人税等調整額は「法人税、住民税及び事業税」に含めて表示しております。</p>	<p>3. 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>	<p>3. _____</p>

(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17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17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>12,920百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>12,920百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	12,920百万円	現金及び現金同等物	12,920百万円	<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>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>9,862百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定</td> <td>4,099百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>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
現金及び預金勘定	12,920百万円																			
現金及び現金同等物	12,920百万円																			
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	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																			

(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17年4月1日 至平成17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	35,842	7,176	6,306	685	50,010	-	50,010
(2) セグメント間の内部売上高	23	2	31	7	64	(64)	-
計	35,865	7,179	6,337	692	50,075	(64)	50,010
営業費用	33,467	6,922	6,075	719	47,185	802	47,987
営業利益又は営業損失()	2,397	256	262	26	2,890	(867)	2,023

前中間連結会計期間(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	4,671	422	824	8	5,925	(1,795)	4,130

(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

賃貸業..... マンション、ビル等建物・施設の賃貸運営業務

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

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、ホテルタイプの地域コミュニティ施設の運営業務

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、864百万円、860百万円及び1,793百万円であり、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。

(リース取引関係)

当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)																																																																																						
<p>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</p> <p>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</p> <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>589</td> <td>261</td> <td>328</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,321</td> <td>368</td> <td>952</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,911</td> <td>629</td> <td>1,281</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>2. 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>342百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>939百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>1,281百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>3. 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>(1) 支払リース料</td> <td>171百万円</td> </tr> <tr> <td>(2) 減価償却費相当額</td> <td>171百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>4. 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>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。</p>		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	589	261	328	その他	1,321	368	952	合計	1,911	629	1,281	1年以内	342百万円	1年超	939百万円	計	1,281百万円	(1) 支払リース料	171百万円	(2) 減価償却費相当額	171百万円	<p>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</p> <p>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</p> <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> <p>同 左</p> <p>2. 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>198百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>728百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>927百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>同 左</p> <p>3. 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>(1) 支払リース料</td> <td>97百万円</td> </tr> <tr> <td>(2) 減価償却費相当額</td> <td>97百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>4. 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>同 左</p>		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	1年以内	198百万円	1年超	728百万円	計	927百万円	(1) 支払リース料	97百万円	(2) 減価償却費相当額	97百万円	<p>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</p> <p>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</p> <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>571</td> <td>232</td> <td>338</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>9</td> <td>7</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,096</td> <td>257</td> <td>838</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,676</td> <td>497</td> <td>1,179</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>2. 未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>284百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>894百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>1,179百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>3. 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>(1) 支払リース料</td> <td>218百万円</td> </tr> <tr> <td>(2) 減価償却費相当額</td> <td>218百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>4. 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>同 左</p>		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	機械装置及び運搬具	9	7	1	その他	1,096	257	838	合計	1,676	497	1,179	1年以内	284百万円	1年超	894百万円	計	1,179百万円	(1) 支払リース料	218百万円	(2) 減価償却費相当額	218百万円
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																																																					
建物及び構築物	589	261	328																																																																																					
その他	1,321	368	952																																																																																					
合計	1,911	629	1,281																																																																																					
1年以内	342百万円																																																																																							
1年超	939百万円																																																																																							
計	1,281百万円																																																																																							
(1) 支払リース料	171百万円																																																																																							
(2) 減価償却費相当額	171百万円																																																																																							
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	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																																																																																					
1年以内	198百万円																																																																																							
1年超	728百万円																																																																																							
計	927百万円																																																																																							
(1) 支払リース料	97百万円																																																																																							
(2) 減価償却費相当額	97百万円																																																																																							
	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																																																																																					
機械装置及び運搬具	9	7	1																																																																																					
その他	1,096	257	838																																																																																					
合計	1,676	497	1,179																																																																																					
1年以内	284百万円																																																																																							
1年超	894百万円																																																																																							
計	1,179百万円																																																																																							
(1) 支払リース料	218百万円																																																																																							
(2) 減価償却費相当額	218百万円																																																																																							

(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17年9月30日現在)			前連結会計年度 (平成17年3月31日現在)			前中間連結会計期間末 (平成16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	460	1,737	1,276	460	1,318	857	429	1,109	680
(2)債券									
国債・地方債等	166	166	0	167	168	0	187	187	0
社債	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(3)その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	627	1,903	1,276	628	1,486	858	616	1,297	681

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17年9月30日現在)	前連結会計年度 (平成17年3月31日現在)	前中間連結会計期間末 (平成16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	-	4,099	5,997
非上場株式 (店頭売買株式を除く)	572	563	578
匿名組合出資金	1,431	242	235
合計	2,004	4,906	6,811

(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。

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17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日		前中間連結会計期間 自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日		前連結会計年度 自 平成16年 4月 1日 至 平成17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 35,865	% 71.7	百万円 35,494	% 70.9	百万円 71,936	% 69.8
マンション管理	18,262	36.5	17,428	34.8	35,214	34.2
ビル管理	13,481	27.0	14,296	28.6	28,426	27.6
その他	4,121	8.2	3,769	7.5	8,295	8.0
賃貸業	7,179	14.3	6,849	13.7	13,704	13.3
工 事 業	6,337	12.7	6,611	13.2	15,172	14.7
そ の 他	692	1.4	1,190	2.4	2,309	2.3
セグメント間消去	64	0.1	77	0.2	108	0.1
合 計	50,010	100.0	50,068	100.0	103,014	100.0

(注)記載金額は、百万円未満を切り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17年4月1日 至平成17年9月30日		前中間連結会計期間 自平成16年4月1日 至平成16年9月30日		比 較	
	件 数	戸 数	件 数	戸 数	件 数	戸 数
管 理 業	219	9,873	189	10,138	30	265
マ ン シ ョ ン ビ ル	151	9,873	146	10,138	5	265
賃 貸 業	68	-	43	-	25	-
マ ン シ ョ ン ビ ル	14	95	18	256	4	161
マ ン シ ョ ン ビ ル	12	95	14	256	2	161
プ ロパ ーティ-マネジ メント	2	-	4	-	2	-
マ ン シ ョ ン ビ ル	12	180	54	2,025	42	1,845
マ ン シ ョ ン ビ ル	7	180	49	2,025	42	1,845
合 計	5	-	5	-	-	-
マ ン シ ョ ン ビ ル	245	10,148	261	12,419	16	2,271
マ ン シ ョ ン ビ ル	170	10,148	209	12,419	39	2,271
マ ン シ ョ ン ビ ル	75	-	52	-	23	-

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17年9月30日現在)		前連結会計年度 (平成17年3月31日現在)		比 較	
	件 数	戸 数	件 数	戸 数	件 数	戸 数
管 理 業	6,506	318,832	6,518	315,166	12	3,666
マ ン シ ョ ン ビ ル	5,291	318,832	5,289	315,166	2	3,666
賃 貸 業	1,215	-	1,229	-	14	-
マ ン シ ョ ン ビ ル	735	12,042	760	12,351	25	309
マ ン シ ョ ン ビ ル	625	12,042	651	12,351	26	309
プ ロパ ーティ-マネジ メント	110	-	109	-	1	-
マ ン シ ョ ン ビ ル	159	4,388	281	6,908	122	2,520
マ ン シ ョ ン ビ ル	94	4,388	178	6,908	84	2,520
合 計	65	-	103	-	38	-
マ ン シ ョ ン ビ ル	7,400	335,262	7,559	334,425	159	837
マ ン シ ョ ン ビ ル	6,010	335,262	6,118	334,425	108	837
マ ン シ ョ ン ビ ル	1,390	-	1,441	-	51	-



平成18年3月期 個別中間財務諸表の概要

平成17年11月8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 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
 中間決算取締役会開催日 平成17年11月8日 中間配当制度の有無 有
 中間配当支払開始日 平成17年12月12日 単元株制度採用の有無 有(1単元100株)

1. 平成17年9月中間期の業績(平成17年4月1日~平成17年9月30日)

(1) 経営成績 (注)記載金額は、百万円未満を切り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9月中間期	47,886	0.2	1,760	11.0	1,860	10.3
16年9月中間期	47,980	3.1	1,585	15.3	1,686	13.2
17年3月期	98,861	-	3,890	-	4,049	-

	中間(当期)純利益		1株当たり中間(当期)純利益
	百万円	%	円 銭
17年9月中間期	592	-	41.13
16年9月中間期	973	41.3	67.59
17年3月期	1,076	-	71.36

(注) 期中平均株式数 17年9月中間期 14,399,964株 16年9月中間期 14,400,000株
 17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) 配当状況

	1株当たり 中間配当金	1株当たり 年間配当金
	円 銭	円 銭
17年9月中間期	12.00	
16年9月中間期	12.00	
17年3月期		24.00

(3) 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9月中間期	46,516	17,743	38.1	1,232.20
16年9月中間期	47,617	18,272	38.4	1,268.90
17年3月期	47,944	18,304	38.2	1,267.76

(注) 期末発行済株式数 17年9月中間期 14,399,930株 16年9月中間期 14,400,000株
 17年3月期 14,400,000株

期末自己株式数 17年9月中間期 70株 16年9月中間期 -株
 17年3月期 -株

2. 平成18年3月期の業績予想(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	1株当たり年間配当金	
				期末	期 末
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭
通 期	99,800	4,620	1,070	12.00	24.00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 71円20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10ページをご参照下さい。

6. 個別中間財務諸表等**(1) 中間貸借対照表**

期 別 科 目	当中間会計期間末 (平成17年9月30日現在)		前事業年度 (平成17年3月31日現在)		比 較		前中間会計期間末 (平成16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
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
資産の部								
流動資産	18,359	39.5	19,578	40.8	1,219	6.2	19,532	41.0
現金及び預金	11,248		8,230		3,018		6,399	
受取手形	44		39		5		49	
売掛金	4,392		4,632		240		4,308	
有価証券	-		4,099		4,099		6,017	
商 品	16		17		0		40	
未成工事支出金	593		635		42		732	
貯蔵品	313		276		37		250	
前渡金	243		230		13		220	
前払費用	274		130		143		265	
繰延税金資産	732		732		-		872	
その他の	506		560		54		382	
貸倒引当金	6		6		0		6	
固定資産	28,156	60.5	28,365	59.2	208	0.7	28,085	59.0
有形固定資産	11,928	25.6	13,649	28.5	1,720	12.6	14,673	30.8
建 物	3,603		4,345		741		4,189	
構 築 物	17		19		1		20	
機 械 装 置	115		127		11		119	
工 具 器 具 備 品	139		125		13		150	
土 地	7,972		9,021		1,049		10,162	
建 設 仮 勘 定	80		11		68		30	
そ の 他	0		0		0		0	
無形固定資産	3,175	6.8	3,099	6.5	76	2.5	2,232	4.7
ソ フ ト ウ ェ ア	2,328		1,023		1,304		951	
そ の 他	847		2,076		1,228		1,280	
投資その他の資産	13,051	28.1	11,616	24.2	1,435	12.4	11,179	23.5
投資有価証券	3,456		1,859		1,596		1,440	
関係会社株式	998		973		25		947	
長期貸付金	24		24		-		24	
関係会社長期貸付金	640		609		31		288	
長期前払費用	55		97		41		128	
繰延税金資産	1,826		2,000		173		1,840	
差入保証金敷金	5,458		5,482		23		5,685	
そ の 他	596		578		17		869	
貸倒引当金	6		10		4		45	
資産の部合計	46,516	100.0	47,944	100.0	1,428	3.0	47,617	100.0

(注)記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

期 別 科 目	当中間会計期間末 (平成17年9月30日現在)		前事業年度 (平成17年3月31日現在)		比 較		前中間会計期間末 (平成16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	18,079	38.9	18,397	38.4	317	1.7	19,013	39.9
買掛金	4,650		5,042		392		4,685	
短期借入金	1,150		1,262		112		1,254	
未払金	313		431		118		301	
未払法人税等	584		31		553		771	
未払消費税等	131		253		122		218	
未払費用	968		1,060		91		993	
前受金	3,675		3,586		89		3,569	
未成工事受入金	1,100		934		166		1,404	
預り金	3,861		4,148		287		4,114	
賞与引当金	1,542		1,527		14		1,591	
その他	101		117		15		107	
固定負債	10,692	23.0	11,242	23.4	550	4.9	10,332	21.7
長期借入金	-		506		506		-	
退職給付引当金	5,583		5,670		87		5,335	
役員退任慰労引当金	322		307		15		280	
預り保証金敷金	4,784		4,755		28		4,713	
その他	3		3		0		3	
負債の部合計	28,772	61.9	29,640	61.8	867	2.9	29,345	61.6
資本の部								
資本金	1,653	3.6	1,653	3.5	-	-	1,653	3.5
資本剰余金	1,227	2.6	1,227	2.6	-	-	1,227	2.6
資本準備金	1,227		1,227		-		1,227	
利益剰余金	14,116	30.3	14,930	31.1	813	5.4	15,000	31.5
利益準備金	114		114		-		114	
任意積立金	14,403		13,713		690		13,713	
別途積立金	14,403		13,713		690		13,713	
中間(当期)未処分利益 又は中間未処理損失()	400		1,102		1,503		1,172	
その他有価証券評価差額金	745	1.6	492	1.0	253	51.4	390	0.8
自己株式	0	0.0	-	-	0	-	-	
資本の部合計	17,743	38.1	18,304	38.2	560	3.1	18,272	38.4
負債・資本の部合計	46,516	100.0	47,944	100.0	1,428	3.0	47,617	100.0

(注)記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

(2)中間損益計算書

科 目	当中間会計期間		前中間会計期間		比 較		前事業年度	
	自平成17年4月1日 至平成17年9月30日		自平成16年4月1日 至平成16年9月30日				自平成16年4月1日 至平成17年3月31日	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	伸率	金 額	構成比
売 上 高	百万円 47,886	% 100.0	百万円 47,980	% 100.0	百万円 93	% 0.2	百万円 98,861	% 100.0
管理業売上高	33,912	70.8	33,508	69.8	404	1.2	68,009	68.8
賃貸業売上高	6,943	14.5	6,670	13.9	273	4.1	13,370	13.5
工事業売上高	6,337	13.2	6,611	13.8	273	4.1	15,172	15.4
その他の売上高	692	1.5	1,190	2.5	497	41.8	2,309	2.3
売上原価	43,516	90.9	43,752	91.2	236	0.5	89,616	90.6
管理業売上原価	30,354	63.4	30,116	62.8	238	0.8	60,938	61.6
賃貸業売上原価	6,537	13.7	6,224	13.0	312	5.0	12,460	12.6
工事業売上原価	5,909	12.3	6,216	12.9	307	4.9	13,967	14.1
その他の売上原価	715	1.5	1,195	2.5	480	40.2	2,250	2.3
売上総利益	4,370	9.1	4,227	8.8	142	3.4	9,244	9.4
販売費及び一般管理費	2,609	5.4	2,642	5.5	32	1.2	5,354	5.5
営業利益	1,760	3.7	1,585	3.3	175	11.0	3,890	3.9
営業外収益	136		150		13		206	
営業外費用	36		49		12		46	
経常利益	1,860	3.9	1,686	3.5	174	10.3	4,049	4.1
特別損失	1,912	4.0	-	-	1,912	-	2,229	2.3
税引前中間(当期)純利益 又は税引前中間純損失()	52	0.1	1,686	3.5	1,738	-	1,820	1.8
法人税、住民税及び事業税	540		713		173		834	
法人税等調整額	-		-		-		89	
中間(当期)純利益 又は中間純損失()	592	1.2	973	2.0	1,565	-	1,076	1.1
前期繰越利益	191		199		8		199	
中間配当額	-		-		-		172	
中間(当期)未処分利益 又は中間未処理損失()	400		1,172		1,573		1,102	

(注)記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

中間財務諸表作成の基本となる重要な事項

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

- (1) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法
- (2) 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
- なお、投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)の損益のうち、当社に帰属する持分相当損益を「売上高」又は「売上原価」に計上するとともに「投資有価証券」を加減する処理を行っております。

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

- (1) 商 品 売価還元法による原価法
- (2) 未成工事支出金 個別法による原価法
- (3) 貯 蔵 品 最終仕入原価法による原価法

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 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年度の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。

(2) 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。

4. 引当金の計上基準

(1) 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。

(2)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会計期間の負担額を計上しております。

(3)退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業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。

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事業年度から費用処理しております。

(4)役員退任慰労引当金

役員の退任慰労金に充てるため、内規に基づく中間期末要支給額を計上しております。

5.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。

6.その他中間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

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、当中間会計期間の費用としております。

会計処理の変更

固定資産の減損に係る会計基準

当中間会計期間より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。これにより営業利益及び経常利益はそれぞれ12百万円増加し、税引前中間純利益は1,840百万円減少しております。

なお、減損損失累計額については、改正後の中間財務諸表等規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。

表示方法の変更

貸借対照表

投資その他の資産の「投資有価証券」に含めております「匿名組合出資金」は、前中間会計期間末において投資その他の資産の「その他」に含めておりましたが、前事業年度より「投資有価証券」に含めております。

なお、「匿名組合出資金」の当中間会計期間末、前事業年度、前中間会計期間末のそれぞれの金額は、1,431百万円、242百万円、235百万円であります。

注 記 事 項

(中間貸借対照表関係)

当中間会計期間末 (平成17年9月30日)	前事業年度 (平成17年3月31日)	前中間会計期間末 (平成16年9月30日)
<p>1.有形固定資産の減価償却累計額 4,239百万円</p> <p>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 関係会社株式 32百万円</p> <p>(2)担保資産に対応する債務 関係会社株式は、第三者の債務に 対して担保に供しております。</p> <p>3.偶発債務 保証債務 関係会社の金融機関からの 借入金に対する保証 403百万円</p> <p>4.当社においては、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 3,620百万円 借入実行残高 720百万円 差引額 2,900百万円</p>	<p>1.有形固定資産の減価償却累計額 4,589百万円</p> <p>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 建 物 261百万円 土 地 884百万円 関係会社株式 32百万円 合 計 1,178百万円</p> <p>(2)担保資産に対応する債務 1年以内に 返済予定の 12百万円 長期借入金 長期借入金 506百万円 合 計 519百万円 関係会社株式は、第三者の債務に 対して担保に供しております。</p> <p>3.偶発債務 保証債務 関係会社の金融機関からの 借入金に対する保証 429百万円</p> <p>4.当社においては、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 づく当事業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 3,620百万円 借入実行残高 720百万円 差引額 2,900百万円</p>	<p>1.有形固定資産の減価償却累計額 4,752百万円</p> <p>2.担保に供している資産並びに 対応する債務</p> <p>3.偶発債務 保証債務 関係会社の金融機関からの 借入金に対する保証 404百万円</p> <p>4.当社においては、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 3,620百万円 借入実行残高 720百万円 差引額 2,900百万円</p>

(中間損益計算書関係)

当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)																
<p>1. 営業外収益の主要項目</p> <p>受取利息 10百万円 保険配当金等 98百万円</p> <p>2. 営業外費用の主要項目</p> <p>支払利息 14百万円 固定資産除却損 21百万円</p> <p>3. 特別損失の主要項目</p> <p>減損損失 1,853百万円</p> <p>4. 減損損失</p> <p>当中間会計期間において、当社は以下の資産について減損損失を計上しております。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ホテルタイプの地域コミュニティ施設</td> <td>土地及び建物</td> <td>横浜市青葉区</td> <td>960百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸マンション</td> <td>土地及び建物等</td> <td>千葉県成田市他</td> <td>792百万円</td> </tr> <tr> <td>福利厚生施設</td> <td>土地及び建物</td> <td>横浜市青葉区他</td> <td>99百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>帳簿価額に対し著しく時価が下落している資産及び営業活動から生じる損益が継続的にマイナスの資産について減損損失を認識し、対象となった資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額(1,853百万円)を特別損失に計上いたしました。</p> <p>資産のグルーピングについては、継続的に収支の把握を行っている管理会計上の区分に基づき行っております。</p>	用途	種類	場所	減損損失	ホテルタイプの地域コミュニティ施設	土地及び建物	横浜市青葉区	960百万円	賃貸マンション	土地及び建物等	千葉県成田市他	792百万円	福利厚生施設	土地及び建物	横浜市青葉区他	99百万円	<p>1. 営業外収益の主要項目</p> <p>受取利息 3百万円 保険配当金等 113百万円</p> <p>2. 営業外費用の主要項目</p> <p>支払利息 6百万円 固定資産除却損 31百万円</p> <p>3. _____</p> <p>4. _____</p>	<p>1. 営業外収益の主要項目</p> <p>受取利息 8百万円 保険配当金等 116百万円</p> <p>2. 営業外費用の主要項目</p> <p>支払利息 13百万円 固定資産除却損 18百万円</p> <p>3. 特別損失の主要項目</p> <p>固定資産売却損 2,178百万円</p> <p>4. _____</p>
用途	種類	場所	減損損失															
ホテルタイプの地域コミュニティ施設	土地及び建物	横浜市青葉区	960百万円															
賃貸マンション	土地及び建物等	千葉県成田市他	792百万円															
福利厚生施設	土地及び建物	横浜市青葉区他	99百万円															

<p>当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)</p>	<p>前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)</p>	<p>前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>												
<p>なお、当該資産の回収可能価額は使用価値、或いは正味売却価額により測定しております。回収可能価額を使用価値により測定している場合には、将来キャッシュ・フローを3%で割り引いて算定しております。また、回収可能価額を正味売却価額により測定している場合には、固定資産税評価額を合理的に調整した価額に基づき評価しております。</p> <p>5. 減価償却実施額</p> <table data-bbox="156 712 555 786"> <tr> <td>有形固定資産</td> <td>128百万円</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td>299百万円</td> </tr> </table> <p>6. 簡便法による税効果会計</p> <p>当中間会計期間における税金費用については、簡便法により計算しているため、法人税等調整額は「法人税、住民税及び事業税」に含めて表示しております。</p>	有形固定資産	128百万円	無形固定資産	299百万円	<p>5. 減価償却実施額</p> <table data-bbox="608 712 1007 786"> <tr> <td>有形固定資産</td> <td>151百万円</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td>138百万円</td> </tr> </table> <p>6. 簡便法による税効果会計</p> <p>法人税、住民税及び事業税は、当中間会計期間の税引前中間純利益に当中間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、納付額及び法人税等調整額を一括して記載しております。</p>	有形固定資産	151百万円	無形固定資産	138百万円	<p>5. 減価償却実施額</p> <table data-bbox="1059 712 1458 786"> <tr> <td>有形固定資産</td> <td>292百万円</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td>312百万円</td> </tr> </table> <p>6. _____</p>	有形固定資産	292百万円	無形固定資産	312百万円
有形固定資産	128百万円													
無形固定資産	299百万円													
有形固定資産	151百万円													
無形固定資産	138百万円													
有形固定資産	292百万円													
無形固定資産	312百万円													

(リース取引関係)

当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)																																																																				
<p>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</p> <p>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</p> <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</td> <td>589</td> <td>261</td> <td>328</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>1,321</td> <td>368</td> <td>952</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>1,911</td> <td>629</td> <td>1,281</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	589	261	328	工具器具備品	1,321	368	952	合 計	1,911	629	1,281	<p>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</p> <p>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</p> <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</td> <td>563</td> <td>203</td> <td>359</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>789</td> <td>238</td> <td>551</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>1,353</td> <td>442</td> <td>911</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同 左</p> <p>2.未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>342百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>939百万円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>1,281百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同 左</p> <p>3.支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>(1) 支払リース料</td> <td>171百万円</td> </tr> <tr> <td>(2) 減価償却費相当額</td> <td>171百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p>		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	563	203	359	工具器具備品	789	238	551	合 計	1,353	442	911	1年以内	342百万円	1年超	939百万円	合 計	1,281百万円	(1) 支払リース料	171百万円	(2) 減価償却費相当額	171百万円	<p>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</p> <p>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</p> <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</td> <td>571</td> <td>232</td> <td>338</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>1,092</td> <td>253</td> <td>838</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>1,663</td> <td>485</td> <td>1,177</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同 左</p> <p>(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。</p> <p>2.未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>283百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>894百万円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>1,177百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注)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。</p> <p>3.支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tbody> <tr> <td>(1) 支払リース料</td> <td>216百万円</td> </tr> <tr> <td>(2) 減価償却費相当額</td> <td>216百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>4.減価償却費相当額の算定方法 同 左</p>		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	571	232	338	工具器具備品	1,092	253	838	合 計	1,663	485	1,177	1年以内	283百万円	1年超	894百万円	合 計	1,177百万円	(1) 支払リース料	216百万円	(2) 減価償却費相当額	216百万円
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																																			
建 物	589	261	328																																																																			
工具器具備品	1,321	368	952																																																																			
合 計	1,911	629	1,281																																																																			
	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	563	203	359																																																																			
工具器具備品	789	238	551																																																																			
合 計	1,353	442	911																																																																			
1年以内	342百万円																																																																					
1年超	939百万円																																																																					
合 計	1,281百万円																																																																					
(1) 支払リース料	171百万円																																																																					
(2) 減価償却費相当額	171百万円																																																																					
	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	571	232	338																																																																			
工具器具備品	1,092	253	838																																																																			
合 計	1,663	485	1,177																																																																			
1年以内	283百万円																																																																					
1年超	894百万円																																																																					
合 計	1,177百万円																																																																					
(1) 支払リース料	216百万円																																																																					
(2) 減価償却費相当額	216百万円																																																																					

(有価証券関係)

当中間会計期間、前中間会計期間及び前事業年度における子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。