



平成18年3月期

決算短信(連結)

平成18年5月10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 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 常務執行役員経理部長 氏名 古川 実

TEL (03) 5717-1030

決算取締役会開催日 平成18年5月10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:54.9%
 米国会計基準採用の有無 無

1. 平成18年3月期の連結業績(平成17年4月1日~平成18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	%
18年3月期	103,047	0.0	4,579	10.9	4,688	10.1
17年3月期	103,014	4.7	4,130	14.1	4,260	12.8

	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	%	%	%
18年3月期	991	18.9	65.89	-	4.9	8.9	4.5
17年3月期	1,223	37.8	81.62	-	6.4	8.4	4.1

(注) 持分法投資損益 18年3月期 - 百万円 17年3月期 - 百万円
 期中平均株式数(連結) 18年3月期 14,399,947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、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
18年3月期	54,203	20,838	38.4	1,444.16
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) 18年3月期 14,399,930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
18年3月期	5,917	9,618	1,141	9,120
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19年3月期の連結業績予想(平成18年4月1日~平成19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	50,740	2,280	1,240
通期	105,800	5,520	3,110

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 215円 97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。

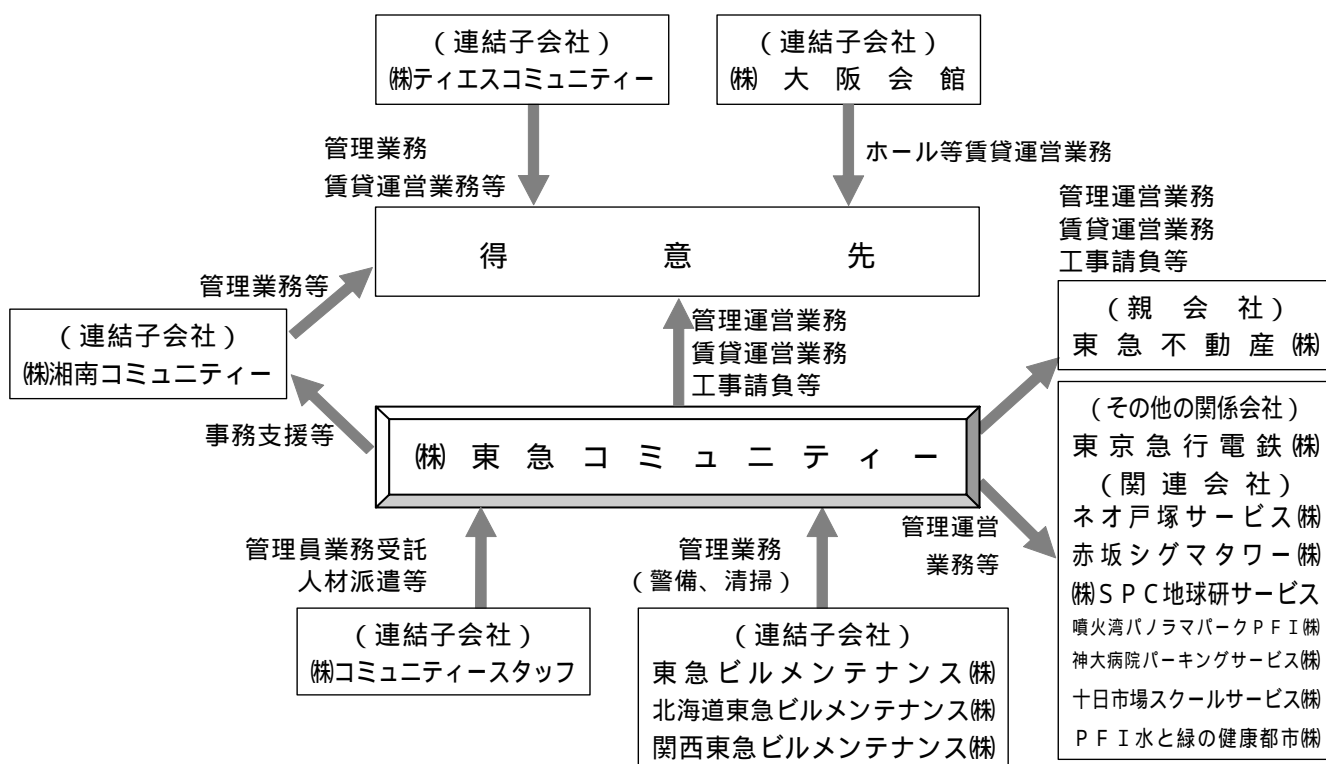
当社の親会社は東急不動産(株)であり、東急不動産(株)の企業集団は分譲業、請負工事業、小売業、賃貸業、管理受託業、リゾート業、仲介その他業を主な事業内容としております。

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)コミュニティースタッフ、(株)湘南コミュニティー、(株)ティエスコミュニティー
賃貸業	マンション、ビル等建物・施設の賃貸運営業務	当社、(株)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。

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

上記方針に基づき、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。なお、会社法施行による配当回数の変更は予定しておりません。

(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、平成17年度をスタート年度とする中期3ヵ年経営計画-Grow Together New Community 2007-(平成17年度～平成19年度)を現在推進しております。計画2年目となる平成18年度においても「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。最終年度となる平成19年度連結損益目標としては、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18年度の連結損益目標は、売上高1,058億円、経常利益55億円（売上高経常利益率5.2%）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、マンションの安全性や防犯・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定着した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。また、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、さらなる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に業務を執行していくために、内部の体制整備を行ってまいります。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) 親会社等に関する事項

親会社等の商号等

(平成18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	54.87 (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	5.71 (0.71)	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、親会社等やそのグループ企業との取引関係や人的・資本的關係

東京急行電鉄(株)を中心とする東急グループにおいて、当社及び親会社である東急不動産(株)の企業グループは、不動産に関する総合サービスを提供しており、このうち当社はマンション・ビル等の建物・施設総合管理に関する事業を主として行っております。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、同社との当連結会計年度の取引高は、売上高 45 億 38 百万円、仕入高 11 億 47 百万円であります。当社は事業の推進にあたり、親会社の企業グループとの一定の協力関係を保つ必要があると認識しております。

このような中、当社の取締役 16 名の内、親会社等との兼任取締役として 4 名が就任しております。

また当社従業員 4,247 名の内、27 名を親会社より当社事業強化のため受け入れており、その他に受入派遣者 2 名、関係会社に 5 名の出向者を受け入れております。さらに東京急行電鉄(株)から 1 名の出向者を受け入れております。

親会社等の企業グループに属することによる事業上の制約、リスク及びメリット

当社は親会社等の企業グループと一定の協力関係を構築しておりますが、これにより当社は親会社等の企業グループが持つブランドを最大限に活用した事業展開を行い、また開発や流通といった不動産事業全般に関するノウハウや経営情報を活用し、更なる事業領域の拡大を推進しております。

親会社等からの一定の独立性の確保に関する考え方及びそのための施策

当社は親会社の企業グループが行う事業の一部を営んでいますが、マンション・ビル等の建物・施設総合管理を中心とした事業においては当社がその大部分を占めるなど、明確な事業の棲み分けがなされております。また、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。よって、親会社の企業グループから当社の自由な事業活動を阻害される状況にはないと考えております。

また、当社の取締役のうち親会社等の兼任取締役は 4 名と半数に至る状況にはなく、その就任は当社からの要請に基づくものであることから、独自の経営判断が行える状況にあると考えております。

さらに、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。

親会社等からの一定の独立性の確保の状況

当社は親会社の企業グループと緊密な協力関係を保ちながら事業展開する方針であります。親会社の企業グループとの事業の棲み分けがなされております。また、親会社等との兼任取締役の就任状況や出向者の状況は独自の経営判断を妨げるほどのものではなく、一定の独立性が確保されていると認識しております。

(役員の兼務状況)

平成 18 年 3 月 31 日現在

役 職	氏 名	親会社等での役職
代表取締役社長	土橋 隆彦	東急不動産(株) 取締役
取 締 役	植木 正威	東急不動産(株) 代表取締役社長 東京急行電鉄(株) 取締役
取 締 役	安藝 哲郎	東急不動産(株) 取締役相談役
取 締 役	袖山 靖雄	東急不動産(株) 取締役
監 査 役	越村 敏昭	東京急行電鉄(株) 代表取締役社長
監 査 役	西東 清明	東急不動産(株) 常勤監査役

代表取締役社長土橋隆彦は、親会社である東急不動産(株)の非常勤取締役を兼務しております。

他の兼務取締役につきましては、取締役会の監督機能強化及びグループ企業との連携を図るため、当社より就任を要請したものであります。

監査役につきましては、監査体制充実のため、当社より就任を要請したものであります。

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、連結財務諸表の注記の「関連当事者との取引」(26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	103,047	103,014	33	0.0%
営 業 利 益	4,579	4,130	449	10.9%
経 常 利 益	4,688	4,260	428	10.1%
当 期 純 利 益	991	1,223	231	18.9%

[概況]

当連結会計年度の我が国経済は、原油価格高騰の影響が懸念されましたものの、企業収益の改善や設備投資の増加、さらに雇用情勢の回復を背景に個人消費も緩やかに改善するなど、景気は回復基調で推移いたしました。

このような状況のもと、当社グループは、本年度を初年度とする中期経営計画 - Grow Together New Community 2007 - において事業競争力強化とブランド力の向上を基本方針として、不採算物件の収益改善、工事関連収益の拡大、コストの見直し、BPR(業務プロセスの再構築)の追求による効率化に取り組んでまいりました。

また、当社設立 35 周年を機に、マンション文化の創造を目指す新たな活動として「Hello ,Hello ,Hello .」キャンペーンを展開し、良好なストック及びコミュニティー形成という社会的役割を持った企業としてのブランド力向上、他社との差別化を図ってまいりました。

その結果、当社グループの当連結会計年度の売上高は 1,030 億 47 百万円(前期比 0.03%増)、営業利益は 45 億 79 百万円(前期比 10.9%増)経常利益は 46 億 88 百万円(前期比 10.1%増)を計上いたしました。固定資産の減損会計の適用による減損損失等により、当期純利益は 9 億 91 百万円(前期比 18.9%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	71,774	71,936	161	0.2%	管 理 業	4,972	4,671	301	6.4%
賃 貸 業	14,553	13,704	849	6.2%	賃 貸 業	645	422	223	53.0%
工 事 業	15,371	15,172	198	1.3%	工 事 業	675	824	148	18.1%
そ の 他	1,482	2,309	826	35.8%	そ の 他	21	8	29	-
消去又は全社	134	108	25	-	消去又は全社	1,692	1,795	102	-
合 計	103,047	103,014	33	0.0%	合 計	4,579	4,130	449	10.9%

管理業

管理業におきましては、昨年より大きな社会的問題となりました耐震強度偽装問題等により、建物の安全性や管理の重要性への関心が高まり、企業の社会的責任はより一層重要視されるようになりました。また、お客様のニーズが多様化、高度化する中、同業他社との受注競争が激化するなど、事業環境は引き続き厳しい状況で推移いたしました。

マンション管理におきましては、建物の劣化や社会環境及びお客様の志向を見極め、あらゆる変化に対応すべく、新商品の開発や業務の提案に努めてまいりました。コミュニティー形成提案など管理提案メニューの充実を図るとともに、万一の大地震発生に対しお客様の危機管理支援のため、耐震診断及び改修工事に関する提案を推進いたしました。

ビル管理におきましては、建物の収支の改善や外注費の削減など価格競争力強化に取り組むとともに、多種・多様な施設の管理対応力を強化し、新北九州空港のターミナルビル建物維持管理業務を受注するなど、ノウハウや技術の蓄積に努めてまいりました。

また、業務執行体制の見直しの一環として、小規模なビルの管理事務所を集約化し、昨年6月に渋谷管理センター、9月に赤坂管理センターを開設するなど、効率性及びサービスの向上を目指してまいりました。

以上のとおり、営業活動に取り組んでまいりましたが、売上高はビル物件における解約などにより、前連結会計年度と比べて減収となりました。

賃貸業

賃貸業におきましては、近年における大規模・超高層賃貸マンションの大量供給が一段落したものの、築年数の経過した小規模なマンションについては稼働率が低水準で推移するなど、依然として厳しい事業環境の中、賃料相場の把握や早期の空室対策などテナント営業力を強化し、稼働率の向上に努めるとともに、不動産ファンド物件の受注拡大に取り組んでまいりました。

その結果、売上高は当期新規物件の稼働と前期新規物件の年間稼働などにより、前連結会計年度と比べて増収となりました。

工事業

工事業におきましては、受注競争、価格競争が激化する中、改修技術力とマネジメント力強化に努め、品質の向上及び競争力強化に注力してまいりました。特に築20年を超える建物につきましては維持・修繕提案だけでなく性能の向上を目的としたグレードアップ提案を実施し、他社との差別化を図り、収益確保を推進してまいりました。

その結果、売上高はマンション等の大規模改修工事の増加などにより、前連結会計年度と比べて増収となりました。

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が、売上高はコンビニエンスストア店舗運営事業からの撤退などにより、前連結会計年度と比べて減収となりました。

(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	5,917	3,056	2,861
投資活動によるキャッシュ・フロー	9,618	3,672	5,946
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,141	213	1,355
現金及び現金同等物の増減額	4,842	402	4,440
現金及び現金同等物の期末残高	9,120	13,962	4,842

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48億42百万円減少し、91億20百万円となりました。

(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59億17百万円(前期は30億56百万円の獲得)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益26億63百万円、減価償却費9億73百万円、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96億18百万円(前期は36億72百万円の使用)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46億60百万円、匿名組合への出資37億円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11億41百万円(前期は2億13百万円の増加)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18年3月期
株主資本比率(%)	32.6	35.8	37.1	38.2	38.4
時価ベースの株主資本比率(%)	43.7	43.8	44.4	53.2	91.9
債務償還年数(年)	0.7	0.7	0.6	0.8	0.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ	52.9	57.7	161.4	127.7	196.2

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

- 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。
 - 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。
 - 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	105,800	103,047	2,752	2.7%
営 業 利 益	5,420	4,579	840	18.3%
経 常 利 益	5,520	4,688	831	17.7%
当 期 純 利 益	3,110	991	2,118	213.5%

今後の見通しにつきましては、景気拡大の継続により需給バランスは改善し、デフレ脱却の兆しも見込まれるものの、原油価格の動向や定率減税の廃止など懸念材料は払拭されず、経営環境は依然として予断を許さない状況になるものと予想されます。

当社グループを取りまく経営環境は、建物の耐震・防犯などの安全性に対する社会の関心の高まりにより、管理会社の重要性が増していくものと予測しております。また管理会社流動化の動きも落ち着く傾向にある中で、新築物件の受注競争、管理委託費の値下げ要請など、依然として状況は厳しいものと思われま

す。このような状況下において当社グループは、事業競争力強化とブランド価値の最大化を目的として成長の維持拡大に取り組んでまいります。

また、業績予想につきましては、売上高で増収、営業利益、経常利益及び当期純利益でそれぞれ増益を予想しております。

上記の業績予想につきましては、現時点で入手可能な情報に基づき当社が判断したものであります。実際の業績は、様々な重要な要素により業績予想とは異なる結果になる可能性があります。

(4) 事業等のリスク

当社グループが事業を遂行していく上で、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、事業の様々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な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た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様々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。万一システムダウン等のトラブルが発生した場合、顧客に多大なご迷惑をかけると同時に、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。

4. 連結財務諸表等

(1)比較連結貸借対照表

科 目	当連結会計年度 (平成18年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成17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	%
資 産 の 部						
流 動 資 産	19,604	36.2	21,718	42.3	2,114	9.7
現金及び預金	9,120		9,862		742	
受取手形及び売掛金	5,452		4,916		536	
有 価 証 券	-		4,099		4,099	
た な 卸 資 産	659		938		279	
繰 延 税 金 資 産	923		883		40	
そ の 他	3,456		1,027		2,429	
貸 倒 引 当 金	7		8		0	
固 定 資 産	34,599	63.8	29,587	57.7	5,011	16.9
有 形 固 定 資 産	17,166	31.6	14,698	28.7	2,467	16.8
建 物 及 び 構 築 物	5,124		4,851		273	
機 械 装 置 及 び 運 搬 具	108		129		21	
土 地	11,659		9,558		2,101	
建 設 仮 勘 定	99		11		87	
そ の 他	174		147		26	
無 形 固 定 資 産	4,220	7.8	3,849	7.5	370	9.6
借 地 権	818		1,002		184	
そ の 他	3,401		2,847		554	
投 資 其 他 の 資 産	13,212	24.4	11,038	21.5	2,173	19.7
投 資 有 価 証 券	4,479		2,192		2,287	
長 期 貸 付 金	399		405		5	
差 入 保 証 金 敷 金	5,763		5,594		169	
繰 延 税 金 資 産	1,902		2,087		185	
そ の 他	673		771		97	
貸 倒 引 当 金	6		12		5	
資 産 の 部 合 計	54,203	100.0	51,306	100.0	2,897	5.6

(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	当連結会計年度 (平成18年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成17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	21,076	38.9	19,651	38.3	1,424	7.2
支払手形及び買掛金	4,677		4,326		351	
短期借入金	1,513		1,748		235	
未払法人税等	1,515		54		1,461	
前受金	4,372		4,576		203	
預り金	4,581		4,184		396	
賞与引当金	1,659		1,825		165	
その他	2,755		2,936		180	
固定負債	12,180	22.5	11,944	23.3	235	2.0
長期借入金	216		776		560	
繰延税金負債	112		112		-	
退職給付引当金	6,024		5,882		141	
役員退任慰労引当金	360		325		34	
預り保証金敷金	5,463		4,843		620	
その他	3		3		0	
負債の部合計	33,256	61.4	31,596	61.6	1,660	5.3
少数株主持分						
少数株主持分	108	0.2	86	0.2	21	25.2
資本の部						
資本金	1,653	3.0	1,653	3.2	-	-
資本剰余金	1,227	2.3	1,227	2.4	-	-
利益剰余金	16,848	31.1	16,250	31.7	597	3.7
その他有価証券評価差額金	1,109	2.0	491	0.9	617	125.6
自己株式	0	0.0	-	-	0	-
資本の部合計	20,838	38.4	19,623	38.2	1,215	6.2
負債、少数株主持分及び資本の部合計	54,203	100.0	51,306	100.0	2,897	5.6

(2)連結損益計算書

科 目	当連結会計年度 自平成17年4月1日 至平成18年3月31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		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	103,047	100.0	103,014	100.0	33	0.0
売 上 原 価	92,508	89.8	92,908	90.2	400	0.4
売 上 総 利 益	10,539	10.2	10,105	9.8	433	4.3
販売費及び一般管理費	5,959	5.8	5,974	5.8	15	0.3
営 業 利 益	4,579	4.4	4,130	4.0	449	10.9
営 業 外 収 益	174		212		38	
受 取 利 息	19		29		10	
受 取 配 当 金	14		28		13	
保 険 配 当 金 等	104		117		12	
そ の 他	35		36		1	
営 業 外 費 用	65		82		17	
支 払 利 息	30		23		6	
固 定 資 産 除 却 損	27		32		5	
そ の 他	7		25		17	
経 常 利 益	4,688	4.5	4,260	4.1	428	10.1
特 別 損 失	2,025		2,229		203	
固 定 資 産 売 却 損	62		2,178		2,116	
減 損 損 失	1,963		-		1,963	
そ の 他	-		50		50	
税金等調整前当期純利益	2,663	2.6	2,031	2.0	632	31.1
法人税、住民税及び事業税	1,928		907		1,020	
法人税等調整額	277		119		158	
少数株主利益	21		18		2	
当 期 純 利 益	991	1.0	1,223	1.2	231	18.9

(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)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17年4月1日 至平成18年3月31日	自平成16年4月1日 至平成17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
資本剰余金期末残高	1,227	1,227
(利益剰余金の部)		
利益剰余金期首残高	16,250	15,405
利益剰余金増加高	991	1,223
当期純利益	991	1,223
利益剰余金減少高	394	378
配当金	345	345
役員賞与	48	33
利益剰余金期末残高	16,848	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)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17年4月1日 至平成18年3月31日	自平成16年4月1日 至平成17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		2,663	2,031
減価償却費		973	660
減損損失		1,963	-
退職給付引当金の増加額(：減少額)		141	284
賞与引当金の増加額(：減少額)		165	77
有形固定資産の売却損益		61	2,178
売上債権の減少額(：増加額)		536	410
たな卸資産の減少額(：増加額)		259	129
借上差入保証金敷金の減少額(：増加額)		185	133
仕入債務の増加額(：減少額)		351	34
未払法人税等の増加額(：減少額)		112	101
未払消費税等の増加額(：減少額)		146	179
前受金の増加額(：減少額)		203	401
預り金の増加額(：減少額)		368	209
その他の流動負債の増加額(：減少額)		31	270
預り保証金敷金の増加額(：減少額)		762	107
その他の		104	59
小 計		6,494	5,389
利息及び配当金の受取額		32	56
利息の支払額		30	24
法人税等の支払額		578	2,364
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,917	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		3,700	-
有形固定資産の取得による支出		4,660	2,015
無形固定資産の取得による支出		1,214	1,360
投資その他の資産の取得による支出		226	191
投資その他の資産の回収による収入		211	247
長期貸付金の貸付による支出		11	380
その他の		17	26
投資活動によるキャッシュ・フロー		9,618	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)		123	159
長期借入れによる収入		-	810
長期借入金の返済による支出		672	91
配当金の支払額		345	345
その他の		0	-
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,141	213
現金及び現金同等物の増減額(：減少額)		4,842	402
現金及び現金同等物の期首残高		13,962	14,364
現金及び現金同等物の期末残高		9,120	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。

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、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

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) 販売用不動産.....個別法による原価法

(ロ) 商 品.....売価還元法による原価法

(ハ) 未成工事支出金.....個別法による原価法

(ニ) 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。

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づいて作成しております。

8. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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

固定資産の減損に係る会計基準

当連結会計年度より、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26百万円増加し、税金等調整前当期純利益は1,936百万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せん。

注 記 事 項

(連結貸借対照表関係)

当連結会計年度 (平成18年3月31日)	前連結会計年度 (平成17年3月31日)
1.有形固定資産の減価償却累計額 5,069百万円	1.有形固定資産の減価償却累計額 5,355百万円
2.非連結子会社及び関連会社の株式等 投資有価証券 72百万円	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
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 土地 投資有価証券 計	建物及び構築物 土地 借地権 投資有価証券 計
89百万円 361百万円 40百万円 491百万円	674百万円 1,245百万円 708百万円 32百万円 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 長期借入金 計	短期借入金 長期借入金 計
54百万円 216百万円 270百万円	66百万円 776百万円 842百万円
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。	同 左
4.当社及び連結子会社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行7行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。	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 借入実行残高 差引額	当座貸越極度額の総額 借入実行残高 差引額
6,070百万円 720百万円 5,350百万円	3,970百万円 737百万円 3,233百万円
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.当社が保有する自己株式の数は、普通株式70株であります。	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。

(連結損益計算書関係)

当連結会計年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月 31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 style="width: 70%;">給料手当賞与</td> <td style="text-align: right;">2,073百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">221百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">143百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退任慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">42百万円</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1,659百万円、退職給付費用の総額は1,008百万円であり、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. 特別損失の内、固定資産売却損の内訳は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">土地売却損</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> <tr> <td>建物等売却損</td> <td style="text-align: right;">55百万円</td> </tr> </table> <p>3. 当連結会計年度において、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="width: 20%;">用途</th> <th style="width: 15%;">種類</th> <th style="width: 20%;">場所</th> <th style="width: 45%;">減損損失</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ホテルタイプの地域 コミュニティー施設</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ず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> <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>	給料手当賞与	2,073百万円	賞与引当金繰入額	221百万円	退職給付費用	143百万円	役員退任慰労引当金繰入額	42百万円	貸倒引当金繰入額	1百万円	土地売却損	6百万円	建物等売却損	55百万円	用途	種類	場所	減損損失	ホテルタイプの地域 コミュニティー施設	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 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> <p>2. 特別損失の内、固定資産売却損の内訳は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">土地売却損</td> <td style="text-align: right;">2,058百万円</td> </tr> <tr> <td>建物売却損</td> <td style="text-align: right;">120百万円</td> </tr> </table> <p>3. _____</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	土地売却損	2,058百万円	建物売却損	120百万円
給料手当賞与	2,073百万円																																																		
賞与引当金繰入額	221百万円																																																		
退職給付費用	143百万円																																																		
役員退任慰労引当金繰入額	42百万円																																																		
貸倒引当金繰入額	1百万円																																																		
土地売却損	6百万円																																																		
建物等売却損	55百万円																																																		
用途	種類	場所	減損損失																																																
ホテルタイプの地域 コミュニティー施設	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	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																																																		
土地売却損	2,058百万円																																																		
建物売却損	120百万円																																																		

(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17年4月1日 至 平成18年3月31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)
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	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
現金及び預金勘定 9,120百万円	現金及び預金勘定 9,862百万円
現金及び現金同等物 9,120百万円	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

当連結会計年度(自平成17年4月1日 至平成18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	71,725	14,548	15,302	1,471	103,047	-	103,047
(2)セグメント間の内部売上高	49	5	68	10	134	(134)	-
計	71,774	14,553	15,371	1,482	103,182	(134)	103,047
営業費用	66,802	13,908	14,695	1,503	96,909	1,557	98,467
営業利益又は営業損失()	4,972	645	675	21	6,272	(1,692)	4,579
資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出							
資産	12,354	17,671	2,444	903	33,373	20,829	54,203
減価償却費	580	171	38	60	851	122	973
減損損失	109	792	-	960	1,863	99	1,963
資本的支出	331	4,560	-	7	4,898	993	5,892

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
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

(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、1,687百万円及び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。

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、21,809百万円及び21,875百万円であり、その主なものは、当社での余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券及びその他の投資)、その他管理部門に係る資産等であります。

2. 所在地別セグメント情報

当連結会計年度及び前連結会計年度において、本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

3. 海外売上高

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

(リース取引関係)

当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31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)			
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	616	271	345	建物及び構築物	571	232	338
機械装置及び運搬具	-	-	-	機械装置及び運搬具	9	7	1
その他	1,296	456	840	その他	1,096	257	838
合計	1,913	727	1,185	合計	1,676	497	1,179
(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			342百万円	1年以内			284百万円
1年超			843百万円	1年超			894百万円
合計			1,185百万円	合計			1,179百万円
(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			350百万円	(1) 支払リース料			218百万円
(2) 減価償却費相当額			350百万円	(2) 減価償却費相当額			218百万円
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17年4月1日 至平成18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	57,499	不動産業	(被所有) 直接 50.0% 間接 4.9%	兼任 5人 転籍 8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	4,164	売掛金	438
								建物施設の 工事請負	178	匿名組合 出資金	2,500
								建物施設の 賃貸	195		
								土地建物の 取得等	3,762	差入敷金	683

(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。

(税効果会計関係)

当連結会計年度 (平成18年3月31日)	前連結会計年度 (平成17年3月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別の内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別の内訳
繰延税金資産	繰延税金資産
未払事業税事業所税	未払事業税事業所税
賞与引当金	賞与引当金
退職給付引当金	退職給付引当金
役員退任慰労引当金	役員退任慰労引当金
繰越欠損金	繰越欠損金
減損損失	その他
その他	
繰延税金資産小計	繰延税金資産小計
評価性引当額	評価性引当額
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
繰延税金負債	繰延税金負債
連結子会社の評価差額	連結子会社の評価差額
その他有価証券評価差額金	その他有価証券評価差額金
その他	その他
繰延税金負債合計	繰延税金負債合計
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
(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	流動資産 - 繰延税金資産
固定資産 - 繰延税金資産	固定資産 - 繰延税金資産
固定負債 - 繰延税金負債	固定負債 - 繰延税金負債
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	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。
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	
評価性引当額の増減額	
住民税均等割額	
IT投資促進税額控除	
過年度修正額	
その他	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	

(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18年3月31日)			前連結会計年度(平成17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	459	2,346	1,887	426	1,288	862
(2)債券 国債・地方債等	-	-	-	112	113	0
小 計	459	2,346	1,887	538	1,402	863
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
(2)債券 国債・地方債等	177	174	2	54	54	0
小 計	177	174	2	89	84	4
合 計	636	2,521	1,884	628	1,486	858

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17年4月1日 至平成18年3月31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)		
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)
9	2	-	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18年3月31日)		前連結会計年度 (平成17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	
非上場株式	632		563	
匿名組合出資金	1,427		242	
合 計	2,060		4,906	

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18年3月31日)			前連結会計年度 (平成17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	-	97	77	69	24	73
(2)その他	-	-	-	4,099	-	-
合 計	-	97	77	4,169	24	73

(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18年3月31日)	前連結会計年度 (平成17年3月31日)
(1)退職給付債務(百万円)	8,932	8,558
(2)年金資産(百万円)	3,485	2,583
(3)未積立退職給付債務 (1)+(2)(百万円)	5,447	5,975
(4)未認識数理計算上の差異(百万円)	576	92
(5)連結貸借対照表計上額純額 (3)+(4)(百万円)	6,024	5,882
(6)退職給付引当金(百万円)	6,024	5,882

(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17年4月1日 至平成18年3月31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)
(1)勤務費用(百万円)	726	767
(2)利息費用(百万円)	206	196
(3)期待運用収益(百万円)	64	55
(4)数理計算上の差異の費用処理額(百万円)	140	184
(5)退職給付費用 (1)+(2)+(3)+(4)(百万円)	1,008	1,093

(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18年3月31日)	前連結会計年度 (平成17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。)	(同 左)

5. 事業別売上高明細表

業 別	当連結会計年度 自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31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
	百万円	%	百万円	%
管 理 業	71,774	69.7	71,936	69.8
マ ン シ ョ ン 管 理	36,654	35.6	35,214	34.2
ビ ル 管 理	26,613	25.8	28,426	27.6
そ の 他	8,507	8.3	8,295	8.0
賃 貸 業	14,553	14.1	13,704	13.3
工 事 業	15,371	14.9	15,172	14.7
そ の 他	1,482	1.4	2,309	2.3
セグメント間消去	134	0.1	108	0.1
合 計	103,047	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

期 別 種 別	当連結会計年度 自平成17年4月1日 至平成18年3月31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		比 較	
	件 数	戸 数	件 数	戸 数	件 数	戸 数
管 理 業	459	23,342	394	22,843	65	499
マ ン シ ョ ン ビ ル 業	350	23,342	326	22,843	24	499
賃 貸 業	109	-	68	-	41	-
マ ン シ ョ ン ビ ル	43	470	46	823	3	353
マ ン シ ョ ン ビ ル	24	470	37	823	13	353
プロパティマネジメント	19	-	9	-	10	-
マ ン シ ョ ン ビ ル	56	1,405	198	5,394	142	3,989
マ ン シ ョ ン ビ ル	29	1,405	150	5,394	121	3,989
マ ン シ ョ ン ビ ル	27	-	48	-	21	-
合 計	558	25,217	638	29,060	80	3,843
マ ン シ ョ ン ビ ル	403	25,217	513	29,060	110	3,843
マ ン シ ョ ン ビ ル	155	-	125	-	30	-

2. 管理・賃貸物件数及び戸数

期 別 種 別	当連結会計年度 (平成18年3月31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	6,517	326,743	6,518	315,166	1	11,577
マ ン シ ョ ン ビ ル 業	5,378	326,743	5,289	315,166	89	11,577
賃 貸 業	1,139	-	1,229	-	90	-
マ ン シ ョ ン ビ ル	737	12,166	760	12,351	23	185
マ ン シ ョ ン ビ ル	610	12,166	651	12,351	41	185
マ ン シ ョ ン ビ ル	127	-	109	-	18	-
プロパティマネジメント	180	5,210	281	6,908	101	1,698
マ ン シ ョ ン ビ ル	103	5,210	178	6,908	75	1,698
マ ン シ ョ ン ビ ル	77	-	103	-	26	-
合 計	7,434	344,119	7,559	334,425	125	9,694
マ ン シ ョ ン ビ ル	6,091	344,119	6,118	334,425	27	9,694
マ ン シ ョ ン ビ ル	1,343	-	1,441	-	98	-



平成18年3月期

個別財務諸表の概要

平成18年5月10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 常務執行役員経理部長 氏名 古川 実

TEL(03)5717-1030

決算取締役会開催日 平成18年5月10日
 配当支払開始予定日 平成18年6月26日
 単元株制度採用の有無 有(1単元100株)

中間配当制度の有無 有
 定時株主総会開催日 平成18年6月23日

1.平成18年3月期の業績(平成17年4月1日~平成18年3月31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	%
18年3月期	98,773	0.1	4,270	9.8	4,389	8.4
17年3月期	98,861	5.0	3,890	14.5	4,049	13.6

	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	%	%	%
18年3月期	942	12.4	62.47	-	5.0	8.9	4.4
17年3月期	1,076	42.0	71.36	-	6.0	8.5	4.1

(注) 期中平均株式数 18年3月期 14,399,947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、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2)配当状況

	1株当たり年間配当金			配当金総額 (年間)	配当性向	株主資本 配当率
	円 銭	中間	期末			
18年3月期	24.00	12.00	12.00	345	38.4	1.8
17年3月期	24.00	12.00	12.00	345	33.6	1.9

(注)18年3月期末配当金の内訳 記念配当 - 円 - 銭 特別配当 - 円 - 銭

(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
18年3月期	50,780	19,468	38.3	1,349.03
17年3月期	47,944	18,304	38.2	1,267.76

(注) 期末発行済株式数 18年3月期 14,399,930株 17年3月期 14,400,000株
 期末自己株式数 18年3月期 70株 17年3月期 - 株

2.平成19年3月期の業績予想(平成18年4月1日~平成19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		
				中間	期末	円 銭
中間期	48,630	2,170	1,190	16.00	円 銭	円 銭
通期	101,500	5,340	3,010	16.00	16.00	32.00

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 209円03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. 個別財務諸表等

(1)比較貸借対照表

期 別 科 目	当事業年度 (平成18年3月31日現在)		前事業年度 (平成17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	%
資産の部						
流動資産	17,244	34.0	19,578	40.8	2,334	11.9
現金及び預金	7,317		8,230		912	
受取手形	50		39		11	
売掛金	5,141		4,632		509	
有価証券	-		4,099		4,099	
販売用不動産	10		-		10	
商品	7		17		10	
未成工事支出金	306		635		328	
貯蔵品	325		276		48	
匿名組合出資金	2,500		-		2,500	
前渡金	247		230		17	
前払費用	119		130		11	
繰延税金資産	776		732		44	
その他	446		560		113	
貸倒引当金	6		6		0	
固定資産	33,535	66.0	28,365	59.2	5,170	18.2
有形固定資産	16,188	31.9	13,649	28.5	2,538	18.6
建物	4,599		4,345		254	
構築物	28		19		9	
機械装置	106		127		20	
工具器具備品	135		125		10	
土地	11,218		9,021		2,197	
建設仮勘定	99		11		87	
その他	0		0		0	
無形固定資産	3,475	6.8	3,099	6.5	376	12.1
ソフトウェア	2,316		1,023		1,293	
ソフトウェア仮勘定	561		1,302		740	
電話加入権	477		471		5	
その他	119		301		181	
投資その他の資産	13,871	27.3	11,616	24.2	2,255	19.4
投資有価証券	4,030		1,859		2,171	
関係会社株式	1,087		973		114	
長期貸付金	24		24		-	
関係会社長期貸付金	693		609		84	
長期前払費用	19		97		78	
繰延税金資産	1,811		2,000		189	
差入保証金敷金	5,616		5,482		133	
その他	592		578		13	
貸倒引当金	5		10		5	
資産の部合計	50,780	100.0	47,944	100.0	2,835	5.9

(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。

科 目	当事業年度 (平成18年3月31日現在)		前事業年度 (平成17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	19,751	38.9	18,397	38.4	1,354	7.4
買掛金	5,444		5,042		401	
短期借入金	1,060		1,262		202	
未払金	351		431		80	
未払法人税等	1,439		31		1,407	
未払消費税等	105		253		148	
未払費用	1,021		1,060		39	
前受金	3,758		3,586		171	
未成工事受入金	559		934		374	
預り金	4,537		4,148		389	
賞与引当金	1,348		1,527		179	
その他の	126		117		9	
固定負債	11,559	22.8	11,242	23.4	316	2.8
長期借入金	-		506		506	
退職給付引当金	5,823		5,670		152	
役員退任慰労引当金	341		307		34	
預り保証金敷金	5,390		4,755		635	
その他の	3		3		0	
負債の部合計	31,311	61.7	29,640	61.8	1,671	5.6
資本の部						
資本金	1,653	3.2	1,653	3.5	-	-
資本剰余金	1,227	2.4	1,227	2.6	-	-
資本準備金	1,227		1,227		-	
利益剰余金	15,478	30.5	14,930	31.1	548	3.7
利益準備金	114		114		-	
任意積立金	14,403		13,713		690	
別途積立金	14,403		13,713		690	
当期末処分利益	961		1,102		141	
その他有価証券評価差額金	1,108	2.2	492	1.0	616	125.2
自己株式	0	0.0	-	-	0	-
資本の部合計	19,468	38.3	18,304	38.2	1,164	6.4
負債・資本の部合計	50,780	100.0	47,944	100.0	2,835	5.9

(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)比較損益計算書

科 目	当事業年度		前事業年度		比 較	
	自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日		自 平成16年 4月 1日 至 平成17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	98,773	100.0	98,861	100.0	87	0.1
管 理 業 売 上 高	67,807	68.6	68,009	68.8	201	0.3
賃 貸 業 売 上 高	14,112	14.3	13,370	13.5	742	5.6
工 事 業 売 上 高	15,371	15.6	15,172	15.4	198	1.3
そ の 他 の 売 上 高	1,482	1.5	2,309	2.3	826	35.8
売 上 原 価	89,142	90.2	89,616	90.6	474	0.5
管 理 業 売 上 原 価	60,238	61.0	60,938	61.6	699	1.1
賃 貸 業 売 上 原 価	13,084	13.2	12,460	12.6	623	5.0
工 事 業 売 上 原 価	14,329	14.5	13,967	14.1	362	2.6
そ の 他 の 売 上 原 価	1,489	1.5	2,250	2.3	761	33.8
売 上 総 利 益	9,631	9.8	9,244	9.4	387	4.2
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	5,361	5.5	5,354	5.5	7	0.1
営 業 利 益	4,270	4.3	3,890	3.9	379	9.8
営 業 外 収 益	164		206		41	
受 取 利 息	19		8		11	
有 価 証 券 利 息	6		26		20	
受 取 配 当 金	15		29		13	
保 険 配 当 金 等	104		116		12	
そ の 他	18		25		6	
営 業 外 費 用	44		46		1	
支 払 利 息	19		13		5	
固 定 資 産 除 却 損	24		18		5	
投 資 有 価 証 券 売 却 損	-		8		8	
そ の 他	1		5		4	
経 常 利 益	4,389	4.4	4,049	4.1	339	8.4
特 別 損 失	1,914		2,229		314	
固 定 資 産 売 却 損	61		2,178		2,117	
減 損 損 失	1,853		-		1,853	
そ の 他	-		50		50	
税 引 前 当 期 純 利 益	2,475	2.5	1,820	1.8	654	36.0
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	1,811		834		977	
法 人 税 等 調 整 額	278		89		188	
当 期 純 利 益	942	1.0	1,076	1.1	133	12.4
前 期 繰 越 利 益	191		199		8	
中 間 配 当 額	172		172		0	
当 期 未 処 分 利 益	961		1,102		141	

(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)利益処分案

(単位:百万円)

科 目	当 事 業 年 度 案 (平成18年3月期)		前 事 業 年 度 (平成17年3月期)	
	金 額		金 額	
当 期 未 処 分 利 益		961		1,102
利 益 処 分 額				
配 当 金	172		172	
役 員 賞 与 金	43		48	
(うち監査役賞与金)	(2)		(2)	
別 途 積 立 金	490	705	690	911
次 期 繰 越 利 益		255		191

(注) 1 前事業年度は、平成16年12月10日に172百万円(1株につき12円)の中間配当を実施いたしました。

2 当事業年度は、平成17年12月12日に172百万円(1株につき12円)の中間配当を実施いたしました。

3 記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

重要な会計方針

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 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) 販売用不動産 個別法による原価法
- (2) 商 品 売価還元法による原価法
- (3) 未成工事支出金 個別法による原価法
- (4) 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事業年度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、当事業年度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

当事業年度より、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25百万円増加し、税引前当期純利益は1,828百万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。

注 記 事 項

(貸借対照表関係)

当事業年度 (平成18年3月31日)	前事業年度 (平成17年3月31日)
1.有形固定資産の減価償却累計額 4,329百万円	1.有形固定資産の減価償却累計額 4,589百万円
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	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 40百万円	建 物 261百万円
合 計 40百万円	土 地 884百万円
	関係会社株式 32百万円
	合 計 1,178百万円
(2)担保資産に対応する債務 -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。	(2)担保資産に対応する債務 1年以内に返済予定の長期借入金 12百万円 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。
3.会社が発行する株式及び発行済株式の総数	3.会社が発行する株式及び発行済株式の総数
授権株式数 普通株式 52,000,000株	授権株式数 普通株式 52,000,000株
発行済株式総数 普通株式 14,400,000株	発行済株式総数 普通株式 14,400,000株
4.自己株式の保有数	4. _____
普通株式 70株	
5.関係会社に対する主な債権債務	5.関係会社に対する主な債権債務
売 掛 金 524百万円	売 掛 金 533百万円
匿名組合出資金 2,500百万円	差入保証金敷金 562百万円
差入保証金敷金 739百万円	ゴルフ会員権等 439百万円
ゴルフ会員権等 455百万円	買 掛 金 973百万円
買 掛 金 1,040百万円	
6.保証債務	6.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 375百万円	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
7.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事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。	7.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 5,720百万円	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	借入実行残高 720百万円
差 引 額 5,000百万円	差 引 額 2,900百万円
8.配当制限	8.配当制限
商法施行規則第124条第3号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は1,108百万円であります。	商法施行規則第124条第3号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は492百万円であります。

(損益計算書関係)

当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31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. 販売費及び一般管理費の内訳は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: right;">宣 伝 費</td><td style="text-align: right;">282百万円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">給 料 手 当</td><td style="text-align: right;">1,486百万円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">賞 与</td><td style="text-align: right;">322百万円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">退 職 給 付 費 用</td><td style="text-align: right;">125百万円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">賞 与 引 当 金 繰 入 額</td><td style="text-align: right;">196百万円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">役員退任慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">38百万円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">福 利 厚 生 費</td><td style="text-align: right;">300百万円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">賃 借 料</td><td style="text-align: right;">468百万円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">諸 手 数 料</td><td style="text-align: right;">559百万円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">通 信 費 旅 費 交 通 費</td><td style="text-align: right;">300百万円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">減 価 償 却 費</td><td style="text-align: right;">149百万円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">そ の 他</td><td style="text-align: right;">1,131百万円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合 計</td><td style="text-align: right;">5,361百万円</td></tr> </table> <p>2. 特別損失の内、固定資産売却損の内訳は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: right;">土 地 売 却 損</td><td style="text-align: right;">6百万円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">建 物 等 売 却 損</td><td style="text-align: right;">54百万円</td></tr> </table> <p>3. 減損損失 当事業年度において、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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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 コミュニティー施設</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;">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 style="text-align: right;">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ず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せん。</p>	宣 伝 費	282百万円	給 料 手 当	1,486百万円	賞 与	322百万円	退 職 給 付 費 用	125百万円	賞 与 引 当 金 繰 入 額	196百万円	役員退任慰労引当金繰入額	38百万円	福 利 厚 生 費	300百万円	賃 借 料	468百万円	諸 手 数 料	559百万円	通 信 費 旅 費 交 通 費	300百万円	減 価 償 却 費	149百万円	そ の 他	1,131百万円	合 計	5,361百万円	土 地 売 却 損	6百万円	建 物 等 売 却 損	54百万円	用途	種類	場所	減損損失	ホテルタイプの地域 コミュニティー施設	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. 販売費及び一般管理費の内訳は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: right;">宣 伝 費</td><td style="text-align: right;">276百万円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">給 料 手 当</td><td style="text-align: right;">1,460百万円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">賞 与</td><td style="text-align: right;">264百万円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">退 職 給 付 費 用</td><td style="text-align: right;">166百万円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">賞 与 引 当 金 繰 入 額</td><td style="text-align: right;">236百万円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">役員退任慰労引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">53百万円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">福 利 厚 生 費</td><td style="text-align: right;">359百万円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">賃 借 料</td><td style="text-align: right;">396百万円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">諸 手 数 料</td><td style="text-align: right;">608百万円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">通 信 費 旅 費 交 通 費</td><td style="text-align: right;">280百万円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">減 価 償 却 費</td><td style="text-align: right;">139百万円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">そ の 他</td><td style="text-align: right;">1,111百万円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合 計</td><td style="text-align: right;">5,354百万円</td></tr> </table> <p>2. 特別損失の内、固定資産売却損の内訳は以下のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="text-align: right;">土 地 売 却 損</td><td style="text-align: right;">2,058百万円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">建 物 売 却 損</td><td style="text-align: right;">120百万円</td></tr> </table> <p>3. _____</p>	宣 伝 費	276百万円	給 料 手 当	1,460百万円	賞 与	264百万円	退 職 給 付 費 用	166百万円	賞 与 引 当 金 繰 入 額	236百万円	役員退任慰労引当金繰入額	53百万円	福 利 厚 生 費	359百万円	賃 借 料	396百万円	諸 手 数 料	608百万円	通 信 費 旅 費 交 通 費	280百万円	減 価 償 却 費	139百万円	そ の 他	1,111百万円	合 計	5,354百万円	土 地 売 却 損	2,058百万円	建 物 売 却 損	120百万円
宣 伝 費	282百万円																																																																												
給 料 手 当	1,486百万円																																																																												
賞 与	322百万円																																																																												
退 職 給 付 費 用	125百万円																																																																												
賞 与 引 当 金 繰 入 額	196百万円																																																																												
役員退任慰労引当金繰入額	38百万円																																																																												
福 利 厚 生 費	300百万円																																																																												
賃 借 料	468百万円																																																																												
諸 手 数 料	559百万円																																																																												
通 信 費 旅 費 交 通 費	300百万円																																																																												
減 価 償 却 費	149百万円																																																																												
そ の 他	1,131百万円																																																																												
合 計	5,361百万円																																																																												
土 地 売 却 損	6百万円																																																																												
建 物 等 売 却 損	54百万円																																																																												
用途	種類	場所	減損損失																																																																										
ホテルタイプの地域 コミュニティー施設	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																																																																										
宣 伝 費	276百万円																																																																												
給 料 手 当	1,460百万円																																																																												
賞 与	264百万円																																																																												
退 職 給 付 費 用	166百万円																																																																												
賞 与 引 当 金 繰 入 額	236百万円																																																																												
役員退任慰労引当金繰入額	53百万円																																																																												
福 利 厚 生 費	359百万円																																																																												
賃 借 料	396百万円																																																																												
諸 手 数 料	608百万円																																																																												
通 信 費 旅 費 交 通 費	280百万円																																																																												
減 価 償 却 費	139百万円																																																																												
そ の 他	1,111百万円																																																																												
合 計	5,354百万円																																																																												
土 地 売 却 損	2,058百万円																																																																												
建 物 売 却 損	120百万円																																																																												

(損益計算書関係)

当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31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>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>4. _____</p>	<p>_____</p> <p>4. 関係会社との主な取引</p> <p>営業外収益</p> <p style="padding-left: 40px;">有 価 証 券 利 息 25百万円</p> <p>特別損失</p> <p style="padding-left: 40px;">土 地 売 却 損 2,058百万円</p> <p style="padding-left: 40px;">建 物 売 却 損 75百万円</p>

(リース取引関係)

当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31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期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">建 物</td> <td style="text-align: center;">616</td> <td style="text-align: center;">271</td> <td style="text-align: center;">345</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">工具器具備品</td> <td style="text-align: center;">1,296</td> <td style="text-align: center;">456</td> <td style="text-align: center;">840</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: center;">1,913</td> <td style="text-align: center;">727</td> <td style="text-align: center;">1,185</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 style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1 年 以 内</td> <td style="text-align: right;">342百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1 年 超</td> <td style="text-align: right;">843百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合 計</td> <td style="text-align: right;">1,185百万円</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ため、支払利子込み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)	期末残高相当額 (百万円)	建 物	616	271	345	工具器具備品	1,296	456	840	合 計	1,913	727	1,185	1 年 以 内	342百万円	1 年 超	843百万円	合 計	1,185百万円	<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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">建 物</td> <td style="text-align: center;">571</td> <td style="text-align: center;">232</td> <td style="text-align: center;">338</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">工具器具備品</td> <td style="text-align: center;">1,092</td> <td style="text-align: center;">253</td> <td style="text-align: center;">838</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: center;">1,663</td> <td style="text-align: center;">485</td> <td style="text-align: center;">1,177</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">同 左</p> <p>2. 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1 年 以 内</td> <td style="text-align: right;">283百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1 年 超</td> <td style="text-align: right;">894百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合 計</td> <td style="text-align: right;">1,177百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">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
	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	616	271	345																																										
工具器具備品	1,296	456	840																																										
合 計	1,913	727	1,185																																										
1 年 以 内	342百万円																																												
1 年 超	843百万円																																												
合 計	1,185百万円																																												
	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																																												

(リース取引関係)

当事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
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 350百万円	(1) 支払リース料 216百万円
(2) 減価償却費相当額 350百万円	(2) 減価償却費相当額 216百万円
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っております。	4. 減価償却費相当額の算定方法 同 左

(有価証券関係)

当事業年度(自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)及び前事業年度(自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)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。

(税効果会計関係)

当事業年度 (平成18年3月31日)	前事業年度 (平成17年3月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別の内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別の内訳
繰延税金資産	繰延税金資産
未払事業税事業所税 148百万円	未払事業税事業所税 26百万円
賞与引当金 548百万円	賞与引当金 621百万円
退職給付引当金 2,370百万円	退職給付引当金 2,184百万円
役員退任慰労引当金 139百万円	役員退任慰労引当金 125百万円
減損損失 732百万円	その他 112百万円
その他 98百万円	繰延税金資産合計 3,070百万円
繰延税金資産小計 4,037百万円	繰延税金負債
評価性引当額 688百万円	その他有価証券評価差額金 337百万円
繰延税金資産合計 3,349百万円	繰延税金負債合計 337百万円
繰延税金負債	繰延税金資産の純額 2,733百万円
その他有価証券評価差額金 760百万円	
繰延税金負債合計 760百万円	
繰延税金資産の純額 2,588百万円	

(税効果会計関係)

当事業年度 (平成18年3月31日)	前事業年度 (平成17年3月31日)
<p>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</p> <p>法定実効税率 40.7%</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 1.4%</p> <p>評価性引当額の増減額 27.8%</p> <p>住民税均等割額 2.1%</p> <p>IT投資促進税額控除 9.4%</p> <p>その他 0.7%</p> <hr/> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 61.9%</p>	<p>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</p> <p>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。</p>

7. 役員 の 異 動

1. 代表者の異動

平成18年3月24日開示しております。

2. その他の役員の異動

その他の役員の異動につきましては、平成18年3月24日及び本日(平成18年5月10日)開示しております。

以 上