【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	証券取引法第24条第１項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成18年６月23日
【事業年度】	第37期（自　平成17年４月１日　至　平成18年３月31日）
【会社名】	株式会社東急コミュニティー
【英訳名】	TOKYU COMMUNITY CORP.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長　　土橋　隆彦
【本店の所在の場所】	東京都世田谷区用賀四丁目10番１号
【電話番号】	０３（５７１７）１０３０
【事務連絡者氏名】	常務執行役員経理部長　　古川　実
【最寄りの連絡場所】	東京都世田谷区用賀四丁目10番１号
【電話番号】	０３（５７１７）１０３０
【事務連絡者氏名】	常務執行役員経理部長　　古川　実
【縦覧に供する場所】	株式会社東急コミュニティー関西事業部 （大阪市中央区北浜二丁目６番11号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【企業情報】

第１【企業の概況】

１【主要な経営指標等の推移】

回次	第　33　期	第　34　期	第　35　期	第　36　期	第　37　期
決算年月	平成14年３月	平成15年３月	平成16年３月	平成17年３月	平成18年３月
(1) 連結経営指標等					
売上高（百万円）	89,402	92,531	98,346	103,014	103,047
経常利益（百万円）	3,024	3,343	3,776	4,260	4,688
当期純利益（百万円）	1,656	1,786	1,966	1,223	991
純資産額（百万円）	15,028	16,564	18,624	19,623	20,838
総資産額（百万円）	46,110	46,324	50,188	51,306	54,203
１株当たり純資産額（円）	1,043.66	1,147.95	1,291.05	1,359.40	1,444.16
１株当たり当期純利益（円）	115.03	121.73	134.28	81.62	65.89
潜在株式調整後１株当たり当期純利益（円）	―	―	―	―	―
自己資本比率（%）	32.6	35.8	37.1	38.2	38.4
自己資本利益率（%）	11.6	11.3	11.2	6.4	4.9
株価収益率（倍）	12.2	11.6	11.5	23.2	52.5
営業活動によるキャッシュ・フロー（百万円）	2,959	2,085	3,478	3,056	5,917
投資活動によるキャッシュ・フロー（百万円）	△880	△1,039	△1,586	△3,672	△9,618
財務活動によるキャッシュ・フロー（百万円）	△1,133	△886	332	213	△1,141
現金及び現金同等物の期末残高（百万円）	11,979	12,139	14,364	13,962	9,120
従業員数 [外、平均臨時雇用者数]（人）	5,374 [1,931]	5,614 [2,144]	5,816 [2,248]	5,682 [2,496]	5,759 [2,511]

回次	第　33　期	第　34　期	第　35　期	第　36　期	第　37　期
決算年月	平成14年３月	平成15年３月	平成16年３月	平成17年３月	平成18年３月
(2) 提出会社の経営指標等					
売上高（百万円）	85,383	88,595	94,173	98,861	98,773
経常利益（百万円）	2,853	3,107	3,564	4,049	4,389
当期純利益（百万円）	1,538	1,655	1,854	1,076	942
資本金（百万円）	1,653	1,653	1,653	1,653	1,653
発行済株式総数（千株）	14,400	14,400	14,400	14,400	14,400
純資産額（百万円）	14,099	15,504	17,452	18,304	19,468
総資産額（百万円）	43,069	43,265	47,030	47,944	50,780
１株当たり純資産額（円）	979.13	1,074.37	1,209.68	1,267.76	1,349.03
１株当たり配当額(内１株当たり中間配当額)（円）	12.00 (6.00)	13.00 (6.00)	19.00 (7.00)	24.00 (12.00)	24.00 (12.00)
１株当たり当期純利益（円）	106.81	112.61	126.50	71.36	62.47
潜在株式調整後１株当たり当期純利益（円）	―	―	―	―	―
自己資本比率（%）	32.7	35.8	37.1	38.2	38.3
自己資本利益率（%）	11.5	11.2	11.3	6.0	5.0
株価収益率（倍）	13.1	12.5	12.2	26.6	55.4
配当性向（%）	11.2	11.5	15.0	33.6	38.4
従業員数 [外、平均臨時雇用者数]（人）	3,753 [　726]	3,753 [　740]	3,644 [　563]	3,340 [　592]	3,319 [　565]

（注）１．連結売上高及び売上高には消費税等は含まれておりません。
２．連結ベースの潜在株式調整後１株当たり当期純利益及び潜在株式調整後１株当たり当期純利益は、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
３．提出会社の経営指標等の従業員数における第36期の減少は、当社の契約社員の子会社への転籍によるものであります。

２【沿革】

年月	概　要
昭和45年４月	不動産管理を主たる事業として、横浜市緑区（現　青葉区）に㈱東急コミュニティーを設立
昭和47年４月	本社を東京都渋谷区に移転
昭和49年８月	大阪市北区に大阪事務所（現　関西事業部）を開設
昭和50年４月	マンション管理費等の収納システムを電算化
昭和54年８月	福岡市博多区に福岡営業所（現　九州支店）を開設
昭和54年10月	札幌市中央区に札幌営業所（現　北海道支店）を開設
昭和55年６月	北海道地区の作業委託子会社として、㈱北海道東急コミュニティー（現　北海道東急ビルメンテナンス㈱）を設立
昭和55年10月	首都圏の作業委託子会社として、東急ビルメンテナンス㈱を設立
昭和56年４月	賃貸事業部（現　賃貸住宅経営部）を設置
昭和56年４月	建物改修工事業を本格的に開始（建設業の許可を取得、マンション事業部内に営繕工事課《現リニューアル事業部》を設置）
昭和59年10月	マンション専有部分サービス（室内リフォーム、仲介業）を本格的に開始
昭和63年２月	プラネタリウム運営業務開始（東京都世田谷区教育会館）
平成元年６月	慶応義塾大学湘南藤沢キャンパス管理のため、子会社㈱湘南コミュニティーを設立
平成元年10月	研究開発、情報管理、技術研修の３つの機能をもつ「技術センター」（東京都目黒区）を開設
平成３年４月	「東急コミュニティー高等職業訓練校」を開校（技術センター内）
平成６年８月	本社を東京都世田谷区に移転
平成７年４月	関西地区の作業委託子会社として、関西東急ビルメンテナンス㈱を設立
平成８年12月	関西地域における技術センターとして「技術センターＫＡＮＳＡＩ」を開設
平成９年１月	ホテルタイプの地域コミュニティー施設「青葉台フォーラム」（横浜市青葉区）開業
平成９年７月	大型複合ビル「クイーンズスクエア横浜」（横浜市西区）の管理開始
平成10年３月	管理会社として初の建替えコンサルティングを行ったマンション「グラン・ジュテ中山」（兵庫県宝塚市）竣工
平成10年11月	東京証券取引所市場第二部に株式上場
平成11年８月	教育研修事業、人材派遣業務を行う子会社として㈱コミュニティースタッフを設立
平成11年11月	シェア拡大による事業基盤強化をめざして㈱ティエスコミュニティー株式を取得
平成12年１月	大阪地区での賃貸業充実のため㈱大阪会館株式を取得
平成12年３月	東京証券取引所市場第一部に指定
平成12年３月	環境ＩＳＯ１４００１認証を取得（ビル総合管理業務 第一ビル営業部用賀事業所）
平成12年９月	品質ＩＳＯ９００２（現　ＩＳＯ９００１）認証を取得（マンション管理組合会計業務　ＩＣ事業部業務管理部《現マンションライフ事業部受託会計課・債権管理課》）
平成13年８月	品質ＩＳＯ９００２（現　ＩＳＯ９００１）認証を取得（マンション改修工事　リニューアル部《現リニューアル事業部》）
平成14年２月	「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」施行に伴う管理業者登録
平成15年５月	マンション文化への取組み体制強化のため「マンション文化センター」を設立
平成15年６月	省エネ・省コスト請負型ビル管理業務を開始（丸栄百貨店）
平成16年12月	(株)東急アメニックスとリフォーム共同事業を開始
平成17年７月	創立35周年を機にコミュニティー形成の必要性をアピールする「Hello,Hello,Hello.」キャンペーンを展開
平成18年３月	参議院新議員会館のＰＦＩ事業参画が決定
平成18年３月	北九州空港ターミナルビル（北九州市小倉南区）の管理開始

３【事業の内容】

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。

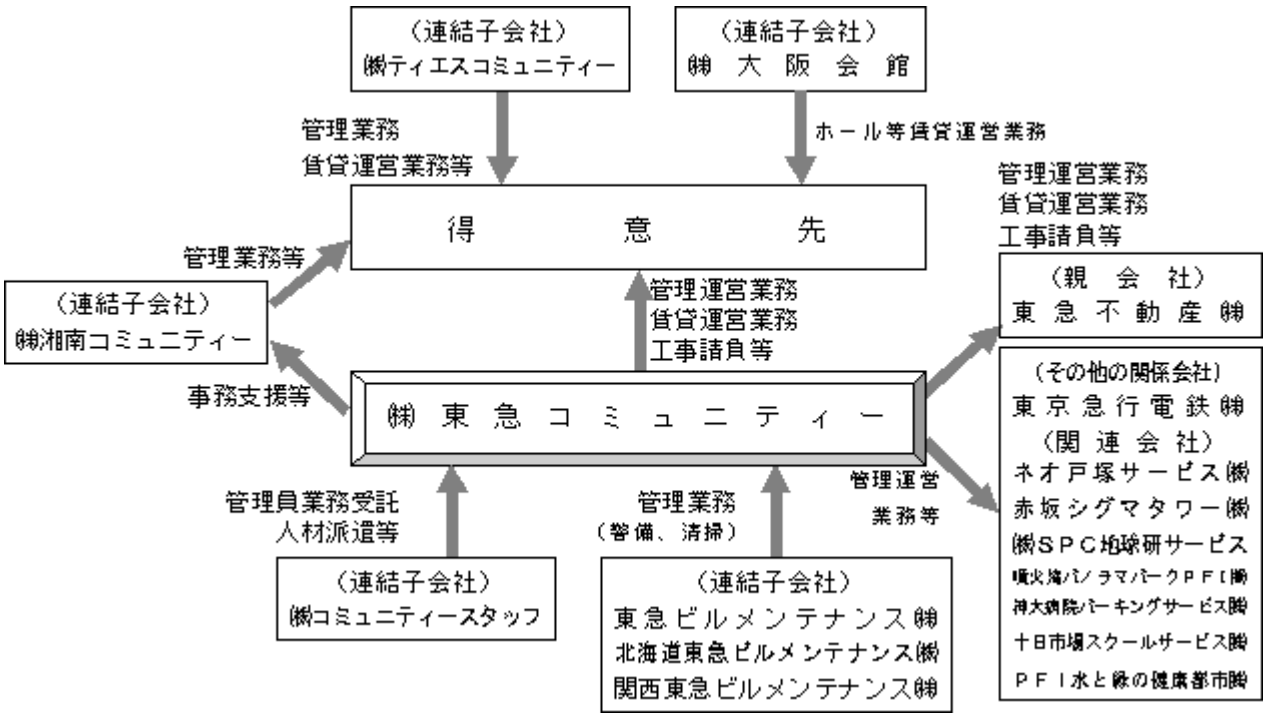
当社の親会社は東急不動産㈱であり、東急不動産㈱の企業集団は分譲業、請負工事業、小売業、賃貸業、管理受託業、リゾート業、仲介その他業を主な事業内容としております。

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㈱、 北海道東急ビルメンテナンス㈱、 関西東急ビルメンテナンス㈱、 ㈱コミュニティースタッフ、 ㈱湘南コミュニティー、 ㈱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、㈱ティエスコミュニティー、㈱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㈱及びその他の関係会社である東京急行電鉄㈱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。



4【関係会社の状況】

(1) 親　会　社

名称	住所	資本金（百万円）	主要な事業の内容	議決権の被所有割合（%）	関係内容		
					役員の兼任等	営業上の取引	設備の賃貸借
東急不動産㈱	東京都渋谷区	57,499	不動産業	54.9 (4.9)	兼任 5人 転籍 8人	建物施設の管理、建物施設の工事請負、建物施設の賃貸等	本社ビルの賃借等

（注）１．平成18年３月31日現在の親会社からの受入出向者は当社27名、関係会社5名であります。
２．上記親会社は有価証券報告書を提出しております。
３．議決権の被所有割合の（　）内は、間接被所有割合で内数であります。

(2) 連結子会社

名称	住所	資本金（百万円）	主要な事業の内容	議決権の所有割合（%）	関係内容			
					役員の兼任		営業上の取引	設備の賃貸借
					当社役員（人）	当社従業員（人）		
東急ビルメンテナンス㈱	東京都世田谷区	50	管理業	100.0	5	4	清掃、警備等	社宅の賃貸借
北海道東急ビルメンテナンス㈱	札幌市中央区	10	管理業	100.0	4	3	清掃、警備	なし
関西東急ビルメンテナンス㈱	大阪府吹田市	10	管理業	100.0	4	1	清掃、警備	なし
㈱コミュニティースタッフ	東京都渋谷区	90	管理業	100.0	5	3	人材派遣等	なし
㈱湘南コミュニティー	神奈川県藤沢市	10	管理業	100.0	4	2	事務支援等	なし
㈱ティエスコミュニティー	東京都千代田区	70	管理業	100.0	5	4	設備の管理等	なし
㈱大阪会館	大阪市中央区	40	賃貸業	60.0	3	1	建物施設の賃貸借等	貸ホール賃借等

（注）当社は平成18年5月31日付で㈱大阪会館株式の40%を取得し、議決権の所有割合は100%となっております。

(3) その他の関係会社

名称	住所	資本金（百万円）	主要な事業の内容	議決権の被所有割合（%）	関係内容		
					役員の兼任等	営業上の取引	設備の賃貸借
東京急行電鉄㈱	東京都渋谷区	110,608	鉄軌道事業他	5.7 (0.7)	兼任 2人	建物施設の管理、建物施設の賃貸等	ビルの賃借等

（注）１．上記その他の関係会社は有価証券報告書を提出しております。
２．議決権の被所有割合の（　）内は、間接被所有割合で内数であります。
３．議決権の被所有割合は100分の20未満でありますが、実質的な影響力を持っているためその他の関係会社となっております。

５【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成18年３月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数（人）	
管　理　業	5,308	(2,497)
賃　貸　業	205	(4)
工　事　業	119	(1)
そ　の　他	63	(9)
全　　社	64	(-)
合　　計	5,759	(2,511)

（注）１．従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は（ ）内に年間の平均人員を外数で記載しております。
２．全社として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

平成18年３月31日現在

従業員数（人）	平均年令（才）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（円）
3,319(565)	48.5	6.9	4,480,588

（注）１．従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は（ ）内に年間の平均人員を外数で記載しております。
２．平均年間給与は税込給与支払額であり、基準外賃金及び賞与を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりません。また、労使関係は円満に推移しております。

第２【事業の状況】

１【業績等の概要】

(1) 業績

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、当社創立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が、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、各セグメントの売上高は、セグメント間の内部売上高を含んで記載しております。

①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717億74百万円（前期比0.2%減）、営業利益は49億72百万円（前期比6.4%増）と減収、増益となりました。

②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145億53百万円（前期比6.2%増）、営業利益は6億45百万円（前期比53.0%増）と増収、増益となりました。

③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153億71百万円（前期比1.3%増）と増収となりましたが、営業利益は6億75百万円（前期比18.1%減）と減益となりました。

④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、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売上高は14億82百万円（前期比35.8%減）、営業損失は21百万円（前期は8百万円の利益）と減収、減益となりました。

(2) キャッシュ・フロー

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。

２【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産の状況

当社グループの業務内容は、マンション及びビルの管理・賃貸・工事請負等の役務提供を主体としているため、生産の状況を画一的に表示することは困難ですので、記載は行っておりません。

(2) 販売方法

当社グループはマンションの管理組合、ビルのオーナー等に対しマンション・ビル等の建物の管理運営に係る役務提供や管理している建物・設備の改修工事等を行うほか、法人や個人に対しマンション・ビルの賃貸を行っております。

(3) 事業別販売実績

事業の種類別セグメントの名称	金額（百万円）	構成比（%）	前期比（%）
管理業	71,774	69.7	△0.2
マンション管理	36,654	35.6	4.1
ビル管理	26,613	25.8	△6.4
その他	8,507	8.3	2.6
賃貸業	14,553	14.1	6.2
工事業	15,371	14.9	1.3
その他	1,482	1.4	△35.8
セグメント間消去	△134	△0.1	－
合計	103,047	100.0	0.0

（注）１．セグメント間の内部売上高を含めて表示しております。
２．上記金額には、消費税等は含まれておりません。

３【対処すべき課題】

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。

この計画達成に向けまして、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。

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・セキュリティー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ー形成支援などにより、お客様のマンションライフのサポートに努めてまいります。

さらに、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。

４【事業等のリスク】

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

なお、記載事項は当連結会計年度末現在において判断したものであります。

(1) 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、コスト削減など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。

(2) 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。

(3) 業務遂行上の事故、サービスの不具合について

当社グループは、サービスの提供にあたって快適性とともに安全性と品質への信頼性を事業理念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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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等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。

5【経営上の重要な契約等】

特記すべき事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態及び経営成績の分析】

(1)財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末における資産残高は、542億3百万円で前連結会計年度末比28億97百万円増加いたしました。

流動資産は、設備投資及び匿名組合への出資に伴う手元資金の減少などにより前連結会計年度末比21億14百万円減少し、196億4百万円となりました。

固定資産は、収益基盤拡大を目的とした賃貸用資産取得、業務効率化等のためのソフトウェア開発などの設備投資58億92百万円及び匿名組合への出資による増加、一方で減損及び減価償却による減少などがあり、これらの要因により前連結会計年度末比50億11百万円増加し、345億99百万円となりました。

(負債)

当連結会計年度末の負債残高は、332億56百万円で前連結会計年度末比16億60百万円増加いたしました。

流動負債は主に前連結会計年度の課税所得が固定資産売却損の計上により低かったことによる未払法人税等の増加14億61百万円により、前連結会計年度末比14億24百万円増加し210億76百万円となりました。

固定負債は賃貸物件などの預り保証金敷金の増加6億20百万円、一方で長期借入金の減少5億60百万円などがあり、これらの要因により前連結会計年度末比2億35百万円増加し、121億80百万円となりました。

(資本)

当連結会計年度末の資本の残高は208億38百万円で、当期純利益の計上などによる利益剰余金の増加5億97百万円、その他有価証券評価差額金の増加6億17百万円により前連結会計年度末比12億15百万円増加いたしました。

この結果、自己資本比率は38.4%となり、前連結会計年度末比0.2ポイント増加いたしました。

(2)キャッシュ・フローの分析

(キャッシュ・フロー)

当連結会計年度の営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益、減価償却費、固定資産の減損損失の計上によるプラスと、法人税等の支払によるマイナスなどをあわせ59億17百万円のプラスとなり、前連結会計年度に比べ28億61百万円のプラスとなりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に匿名組合への出資37億円、有形固定資産の取得46億60百万円により96億18百万円のマイナスとなり、前連結会計年度に比べ59億46百万円のマイナスとなりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金の返済などにより11億41百万円のマイナスとなり、前連結会計年度に比べ13億55百万円のマイナスとなりました。

これらの活動の結果、現金及び現金同等物の期末残高は91億20百万円となり、前連結会計年度末に比べ48億42百万円のマイナスとなりました。

（キャッシュ・フローの指標）

	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
自己資本比率（%）	32.6	35.8	37.1	38.2	38.4
時価ベースの自己資本比率（%）	43.7	43.8	44.4	53.2	91.9

※ 自己資本比率　：　自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率　：　株式時価総額／総資産

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)経営成績の分析

当連結会計年度の売上高は1,030億47百万円で、前連結会計年度比33百万円(0.03%)の増収となりました。セグメント別では、管理業はビル物件における解約などにより1億61百万円(0.2%)の減収となりました。賃貸業は当期新規物件の稼働と前期新規物件の通年稼働などにより8億49百万円(6.2%)の増収、工事業はマンション等の大規模改修工事の増加などにより1億98百万円(1.3%)の増収となりました。その他の事業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8億26百万円(35.8%)の減収となりました。

営業利益は45億79百万円で、工事業が原価率の悪化などにより減益となった他、その他の事業が減益となりましたが、コスト削減効果などによる管理業での増益と賃貸業の増益により前連結会計年度比4億49百万円(10.9%)の増益となりました。経常利益は46億88百万円で、前連結会計年度比4億28百万円（10.1%)の増益。当期純利益は9億91百万円で、固定資産の減損会計の適用による減損損失の計上などにより前連結会計年度比2億31百万円(18.9%)の減益となりました。

第３【設備の状況】

１【設備投資等の概要】

当社グループでは、収益基盤の拡大を目的とした賃貸用資産の取得や、ＩＴの活用による業務効率化等のためのソフトウェア投資などを実施してまいりました。当連結会計年度は、賃貸業での江坂東急ビル弐番館の取得など合計58億92百万円の設備投資を行いました。

２【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、下記のとおりであります。

(1) 提出会社

平成18年３月31日現在

名称 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (名)
			建物及び構築物 (百万円)	機械装置及び運搬具 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
技術センター (東京都目黒区)	管理業	研修施設	836	13	2,966 (1,062.91)	88	3,905	27 [－]
江坂東急ビル弐番館 (大阪府吹田市)	賃貸業	賃貸マンション (57戸) 貸店舗 (5区画)	584	1	2,629 (1,429.99)	14	3,230	－ [－]
東急アパートメント代官山タワー (東京都渋谷区)	賃貸業	賃貸マンション (26戸)	208	－	1,467 (1,503.76)	2	1,677	－ [－]
ガーデンハウス千歳船橋 (東京都世田谷区)	賃貸業	賃貸マンション (35戸)	258	－	885 (2,581.76)	－	1,143	－ [－]
東急つくし野第２ビル (東京都町田市)	賃貸業	賃貸ビル	70	－	596 (738.00)	－	666	－ [－]
青葉台フォーラム (横浜市青葉区)	その他	地域コミュニティー施設	329	12	257 (772.01)	22	622	13 [3]
コミュニティープラザ (千葉県成田市)	賃貸業	賃貸マンション (90戸)	300	－	298 (4,090.51)	－	599	－ [－]
リブレ京成流山加台店 (千葉県流山市)	賃貸業	貸店舗 (1区画)	102	－	250 (2,160.99)	0	353	－ [－]
コムフラッツ湘南 (神奈川県藤沢市)	賃貸業	賃貸マンション (21戸)	162	－	24 (135.00)	2	189	－ [－]
コミュニティースペース鎌倉 (神奈川県鎌倉市)	賃貸業	貸店舗 (1区画)	92	－	88 (74.67)	－	181	－ [－]
柏ビレジショッピングセンター (千葉県柏市)	賃貸業	貸店舗 (12区画)	39	－	125 (3,288.59)	0	166	－ [－]
コミュニティースペース目黒 (東京都品川区)	賃貸業	賃貸ビル (4区画　事業用定期借地権)	90	－	－ (588.65)	34	125	－ [－]
二日町東急ビル (仙台市青葉区)	管理業	事務所	40	－	69 (38.99)	－	109	13 [－]
クオリア銀座 (東京都中央区)	賃貸業	賃貸マンション (3戸)	40	－	67 (27.52)	－	107	－ [－]
アルス豪徳寺アネックス (東京都世田谷区)	賃貸業	賃貸マンション (2戸　借地権)	27	－	－ (232.19)	78	105	－ [－]
浅草スカイレジテル (東京都台東区)	賃貸業	賃貸マンション (12戸)	45	－	59 (60.28)	－	104	－ [－]
名谷ショッピングセンター (神戸市垂水区)	賃貸業	貸店舗等 (13区画)	66	－	37 (541.84)	－	104	－ [－]

（注）１．従業員数の［ ］は、臨時従業員数を外書しております。
２．帳簿価額「その他」には借地権が含まれております。

(2) 国内子会社

平成18年３月31日現在

会社名	名称 (所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (名)
				建物及び構築物 (百万円)	機械装置及び運搬具 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
㈱ティエスコミュニティー	リーラ乃木坂 (東京都港区)	賃貸業	賃貸ビル (3区画)	89	―	361 (194.27)	―	451	― [―]
㈱大阪会館	㈱大阪会館 （大阪市中央区）	賃貸業	貸ホール 駐車場 (借地権)	364	―	― (5,544.04)	459	823	16 [1]

（注）１．従業員数の［ ］は、臨時従業員数を外書しております。
２．帳簿価額「その他」には借地権が含まれております。

３【設備の新設、除却等の計画】

当社グループにおける設備投資については、景気予測、業界動向、投資効率等を総合的に勘案して策定しております。設備計画は原則的に連結会社各社が個別に策定しております。

なお、当連結会計年度末における重要な設備の新設、改修の計画はありません。

第４【提出会社の状況】

１【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	会社が発行する株式の総数（株）
普通株式	52,000,000
計	52,000,000

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数（株）（平成18年３月31日）	提出日現在発行数（株）（平成18年６月23日）	上場証券取引所名又は登録証券業協会名	内容
普通株式	14,400,000	14,400,000	東京証券取引所（市場第一部）	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
計	14,400,000	14,400,000	―	―

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数（株）	発行済株式総数残高（株）	資本金増減額（百万円）	資本金残高（百万円）	資本準備金増減額（百万円）	資本準備金残高（百万円）
平成10年11月20日（注）	1,400,000	14,400,000	357	1,653	441	1,227

（注）一般募集（ブックビルディング方式による募集）

発行価格　570円

資本組入額　255円

(4) 【所有者別状況】

平成18年３月31日現在

区分	株式の状況（１単元の株式数100株）								単元未満株式の状況（株）
	政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数（人）	―	45	15	170	47	1	6,037	6,315	―
所有株式数（単元）	―	18,485	580	89,633	7,082	1	28,217	143,998	200
所有株式数の割合（%）	―	12.84	0.40	62.25	4.92	0.00	19.59	100	―

（注）１．「単元未満株式の状況」の欄には、自己株式70株が含まれております。

２．「その他の法人」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が９単元含まれております。

(5) 【大株主の状況】

平成18年３月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数（千株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（%）
東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番２号	7,202	50.01
東京急行電鉄株式会社	東京都渋谷区南平台町５番６号	720	5.00
東急コミュニティー従業員持株会	東京都世田谷区用賀四丁目10番１号	589	4.09
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	東京都中央区晴海一丁目８番11号	406	2.82
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	東京都港区浜松町二丁目11番３号	384	2.67
株式会社東急ハンズ	東京都渋谷区道玄坂一丁目10番７号	350	2.43
東急リバブル株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目９番５号	350	2.43
ステート　ストリート　バンク　アンド　トラスト　カンパニー（常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行兜町証券決済業務室）	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A（東京都中央区日本橋兜町６番７号）	227	1.57
資産管理サービス信託銀行株式会社	東京都中央区晴海一丁目８番12号	191	1.32
住友信託銀行株式会社（常任代理人　日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社）	大阪府大阪市中央区北浜四丁目５番33号（東京都中央区晴海一丁目８番11号）	143	0.99
計	―	10,565	73.36

（注）　１．上記の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社406千株、日本マスタートラスト信託銀行株式会社384千株、資産管理サービス信託銀行株式会社191千株、住友信託銀行株式会社13千株であります。

２．前事業年度末現在主要株主であった東京急行電鉄株式会社は、当事業年度末では主要株主ではなくなりました。

(6) 【議決権の状況】

①【発行済株式】

平成18年３月31日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	―	―	―
議決権制限株式（自己株式等）	―	―	―
議決権制限株式（その他）	―	―	―
完全議決権株式（自己株式等）	―	―	―
完全議決権株式（その他）	普通株式14,399,800	143,998	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
単元未満株式	200	―	同上
発行済株式総数	14,400,000	―	―
総株主の議決権	―	143,998	―

（注）１．「完全議決権株式（その他）」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が、900株（議決権の数９個）含まれております。

２．「単元未満株式」の欄には、自己株式70株が含まれております。

②【自己株式等】

平成18年３月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数（株）	他人名義所有株式数（株）	所有株式数の合計（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（％）
―	―	―	―	―	―
計	―	―	―	―	―

(7) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

(1)【定時総会決議又は取締役会決議による自己株式の買受け等の状況】

①【前決議期間における自己株式の取得等の状況】

該当事項はありません。

②【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況】

該当事項はありません。

(2)【資本減少、定款の定めによる利益による消却又は償還株式の消却に係る自己株式の買受け等の状況】

①【前決議期間における自己株式の買受け等の状況】

該当事項はありません。

②【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況等】

該当事項はありません。

３【配当政策】

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）の配当を実施することといたしました。

なお、中間配当についての取締役会決議は平成17年11月８日に行っております。

４【株価の推移】

(1)【最近５年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月	平成14年３月	平成15年３月	平成16年３月	平成17年３月	平成18年３月
最高（円）	1,704	1,506	1,549	2,125	3,960
最低（円）	1,201	1,185	1,260	1,363	1,805

（注）　最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

(2)【最近６月間の月別最高・最低株価】

月別	平成17年10月	11月	12月	平成18年１月	２月	３月
最高（円）	3,380	3,240	3,400	3,960	3,930	3,610
最低（円）	2,560	2,825	2,900	3,180	2,945	3,130

（注）　最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数（千株）
取締役社長 社長執行役員 （代表取締役）		土橋　隆彦	昭和17年９月12日生	昭和42年４月 東急不動産㈱入社 平成６年６月 同社取締役 平成10年６月 同社常務取締役 平成12年６月 同社専務取締役 平成14年６月 同社専務取締役執行役員 平成16年４月 同社取締役（現任） 平成16年４月 当社常勤顧問 平成16年６月 当社代表取締役社長 平成17年４月 当社代表取締役社長社長執行役員(現任) 平成17年６月 東急リバブル㈱取締役(現任)	0
取締役副社長 副社長執行役員 （代表取締役）		中村　元宣	昭和24年１月８日生	昭和46年４月 東急不動産㈱入社 平成10年６月 同社取締役 平成14年４月 同社常務取締役 平成16年４月 同社取締役(現任) 平成18年４月 当社副社長執行役員 平成18年６月 当社代表取締役副社長副社長執行役員(現任)	0
取締役副社長 副社長執行役員 （代表取締役）		髙梨　奉男	昭和19年12月８日生	昭和45年５月 当社入社 平成元年10月 当社コミュニティーサービス部長 平成４年７月 当社リフレッシュ工事部長 平成６年７月 当社マンション部長 平成８年６月 当社取締役 平成11年７月 当社ライフサービス事業部長 平成12年６月 当社常務取締役 平成14年６月 当社専務取締役 平成16年６月 当社代表取締役専務 平成17年４月 当社代表取締役専務専務執行役員 平成18年４月 当社代表取締役副社長副社長執行役員(現任)	6
取締役 専務執行役員		半田　髙行	昭和20年７月３日生	昭和57年９月 当社入社 平成８年４月 当社九州支店長 平成12年６月 当社取締役 平成12年７月 当社ライフサービス事業部副事業部長 平成14年４月 当社関西支店長 平成14年６月 当社常務取締役 平成17年４月 当社取締役常務執行役員 当社関西事業部長 平成18年４月 当社取締役専務執行役員（現任）	5
取締役 専務執行役員		鈴木　和俊	昭和23年３月26日生	昭和45年４月 東急不動産㈱入社 平成６年６月 当社監査役 平成10年６月 東急不動産㈱取締役 平成14年４月 当社常勤顧問 平成14年６月 当社常務取締役 当社ビルマネジメント事業部長 平成17年４月 当社取締役常務執行役員 平成18年４月 当社取締役専務執行役員（現任）	4

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数（千株）
取締役 常務執行役員	経営企画部長	茂木　髙志	昭和24年11月６日生	昭和47年４月　東急不動産㈱入社 平成12年11月　当社経営企画部長（現任） 平成14年６月　当社取締役 平成17年４月　当社執行役員 平成18年４月　当社常務執行役員 平成18年６月　当社取締役常務執行役員（現任）	1
取締役 常務執行役員	営業開発事業部長	加瀬　正夫	昭和20年12月11日生	昭和44年４月　東急不動産㈱入社 平成11年７月　当社企画開発事業部第二営業部長 平成14年６月　当社取締役 平成17年４月　当社執行役員 平成18年４月　当社常務執行役員当社営業開発事業部長（現任） 平成18年６月　当社取締役常務執行役員（現任）	4
取締役 常務執行役員	IC事業部長	井上　義公	昭和23年11月16日生	昭和47年４月　東急不動産㈱入社 平成９年７月　当社経理部長 平成14年６月　当社取締役 平成17年４月　当社執行役員 平成18年４月　当社常務執行役員当社IC事業部長（現任） 平成18年６月　当社取締役常務執行役員（現任）	2
取締役 常務執行役員	ビルマネジメント事業部長	上田　博司	昭和23年11月24日生	昭和48年４月　東急不動産㈱入社 平成17年４月　当社執行役員当社ビルマネジメント事業部資産マネジメント部長 平成18年４月　当社常務執行役員当社ビルマネジメント事業部長（現任） 平成18年６月　当社取締役常務執行役員（現任）	0
取締役相談役		黒川　康三	昭和14年８月３日生	昭和37年４月　東急不動産㈱入社 平成２年６月　同社取締役 平成４年６月　同社常務取締役 平成８年６月　同社専務取締役 平成10年６月　当社取締役副社長 平成11年６月　㈱湘南コミュニティー取締役社長 平成12年６月　当社代表取締役社長 平成14年６月　東急不動産㈱取締役 平成15年６月　東急リバブル㈱取締役 平成16年６月　当社取締役会長 平成18年６月　当社取締役相談役（現任）	15
取締役		植木　正威	昭和17年２月17日生	昭和40年４月　東急不動産㈱入社 平成４年６月　同社取締役 平成８年６月　同社常務取締役 平成11年６月　同社専務取締役 平成12年６月　同社代表取締役社長（現任） 平成14年６月　当社取締役（現任）	1

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数（千株）
取締役		中原　徹郎	昭和19年10月21日生	昭和42年４月　東京急行電鉄㈱入社 平成11年６月　同社取締役 平成15年６月　同社常務取締役 平成17年６月　同社専務取締役（現任） 平成18年６月　当社取締役（現任）	―
取締役		袖山　靖雄	昭和22年５月28日生	昭和45年４月　東急不動産㈱入社 平成８年６月　東急リバブル㈱取締役 平成11年６月　同社常務取締役 平成15年６月　同社代表取締役社長（現任） 平成16年６月　当社取締役（現任）	0
常勤監査役		菊地　健之	昭和18年４月20日生	昭和42年４月　東急不動産㈱入社 昭和62年12月　当社経理部長 平成２年６月　当社取締役 平成６年６月　当社常務取締役 平成11年８月　㈱コミュニティースタッフ取締役社長 平成12年６月　当社取締役 平成15年６月　当社常勤監査役（現任）	8
常勤監査役		武田　正敬	昭和19年４月13日生	昭和43年４月　東急不動産㈱入社 平成７年７月　㈱東急アメニックス常務取締役 平成10年４月　㈱東急住生活研究所取締役社長 平成12年６月　㈱日本住情報交流センター専務取締役 平成15年６月　当社常勤監査役（現任）	3
監査役		安達　　功	昭和18年10月１日生	昭和43年４月　東京急行電鉄㈱入社 平成11年６月　同社取締役 平成15年６月　同社常務取締役 平成17年６月　同社専務取締役（現任） 平成18年６月　当社監査役（現任）	―
監査役		西東　清明	昭和18年10月４日生	昭和43年４月　東急不動産㈱入社 平成12年６月　東急ホーム㈱常務取締役 平成14年４月　同社専務取締役 平成15年４月　東急不動産㈱顧問 平成15年６月　当社監査役（現任） 平成15年６月　東急不動産㈱常勤監査役（現任）	1
				計	56

（注）１.監査役　武田正敬、安達功及び西東清明は、会社法第２条第16号に定める社外監査役であります。
２.取締役　植木正威、中原徹郎及び袖山靖雄は、会社法第２条第15号に定める社外取締役であります。
３.当社は執行役員制度を導入しており、「経営の意思決定及び業務執行の監督機能」と「業務執行機能」を分離し、最適な業務執行体制により経営の健全性と効率性を高めております。
執行役員は17名で、上記のほか、首都圏第二事業部長仲田浩史、経理部長古川実、九州支店長吉村哲夫、人事部長渡邊治夫、営業開発事業部第三営業部長藤記博、マンションライフ事業部長西澤茂、ビルマネジメント事業部第一ビル営業部長藤大路美興、関西事業部長山﨑昌伯で構成されております。

６【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、コーポレートガバナンスを企業の持続的成長、企業の社会的責任、ひいては株主をはじめとする当社の全ステークホルダーの価値向上に対する基本と認識し、健全性、透明性、効率性の高い経営体制を築いております。

具体的には、取締役会が重要事項を決議し、取締役の職務執行を監督するとともに、執行役員制度の導入により取締役の職務の効率性を確保しています。

また、当社は監査役制度を採用しておりますが、あわせて内部監査組織を設置、継続的に各組織及び関係会社への内部監査を実施することにより経営の透明性を図っております。

(1) 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

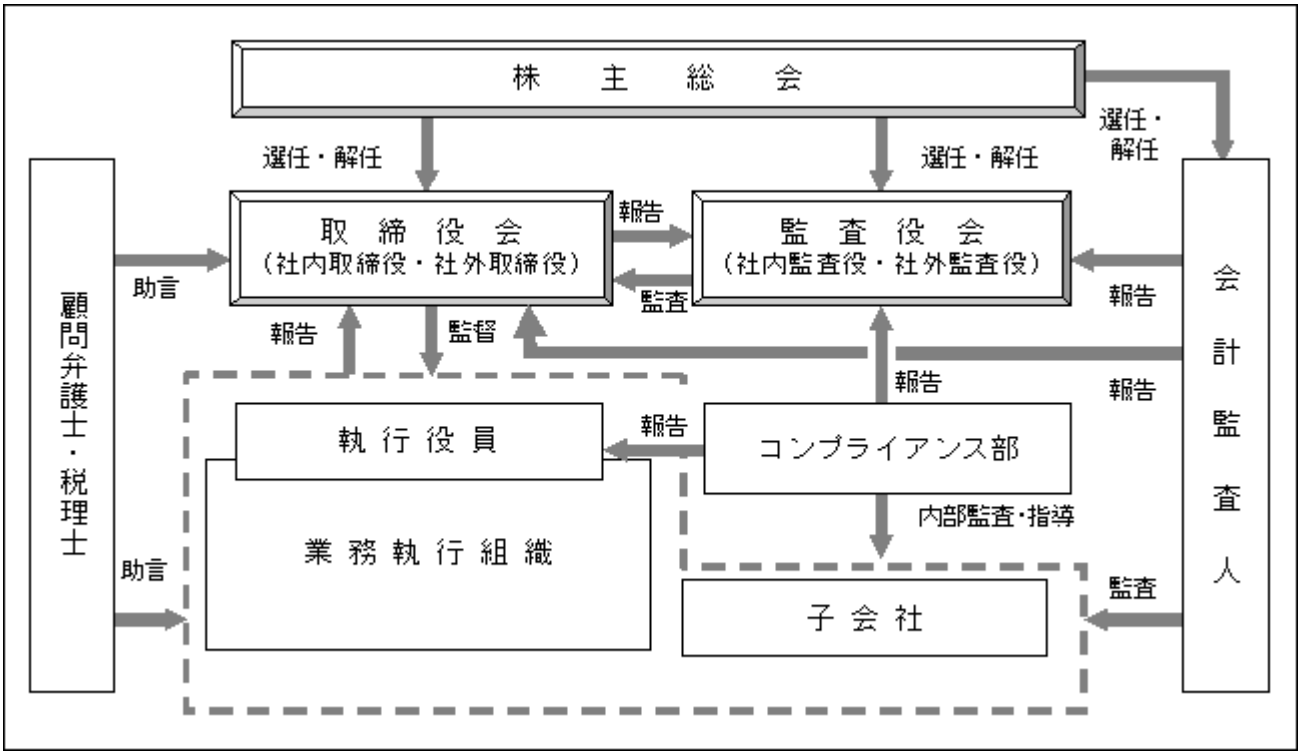
①会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

取締役会は16名の取締役で構成されており（平成18年３月31日現在）、うち６名を業務執行の監督強化及び経営の透明性の向上を目的に社外取締役としております。取締役会は、法令、定款及び取締役会規程の定めるところにより、会社の経営方針並びに業務執行上の重要事項を決議し、業務執行状況を監督しております。

一方、監査役は業務執行状況を把握するため、取締役会、その他重要な会議に出席するなど、取締役の職務執行を監査できる体制をとっております。監査役４名の内３名を当社と利害関係のない社外監査役とすることで監査体制の充実を図るとともに、監査役会において各監査役の監査状況の報告、監査意見の形成などを行い、会計監査人とも連携をとっております。

また、コンプライアンス担当役員を定めるとともに、コンプライアンス体制を統括する組織としてコンプライアンス部を設置し（７名）、コンプライアンス体制の整備及び維持を図っております。さらに必要に応じて各担当部署にて、研修を実施しております。コンプライアンス部には内部監査の専任者を配置し内部監査規程に基づく内部監査を行っておりますが、その結果については監査役に対しても報告されております。また、監査役の指示において内部監査担当者が監査役監査の立会いや監査役会への陪席をするなど監査情報の共有と相互の連携を図っております。

②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。



③会社のコーポレート・ガバナンスの充実に向けた取り組みの最近１年間における実施状況

当期（平成17年４月１日から平成18年３月31日まで）に開催した重要な会議は次のとおりであります。

・株主総会：第36回定時株主総会　平成17年６月23日
・取締役会：　10回
・監査役会：　７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日より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おります。

また、法令違反その他のコンプライアンスに関する事実についての社内報告体制として、公益通報者保護規程を定め、社内通報窓口をコンプライアンス部に設置しております。

今後とも顧客からの信頼性向上に努め、建物の資産価値の保全と快適な住環境の確保に貢献する建物・施設総合管理運営会社として、企業価値の増大に向けて取り組んでまいります。

④会計監査等の状況

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

業務を執行した公認会計士の氏名	所属する監査法人名	監査年数
指定社員 業務執行社員　富山　兼忠	新 日 本 監 査 法 人	－
指定社員 業務執行社員　吉村　基	新 日 本 監 査 法 人	－

※ 会計監査業務に係る補助者：公認会計士　１名 ／ 会計士補　４名

⑤会社と会社の社外取締役及び社外監査役の人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係の概要

平成18年３月31日現在

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	東急リバブル株式会社 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）１．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。
２．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。
３．上記の社外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。また、社外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。

(2) リスク管理体制の整備の状況

当社は、当社の業務執行に係るリスク管理について、内部監査規程、安全衛生管理規程、危機管理マニュアルを定め、損失の危険の管理についての体制を確保しております。

不測の事態が発生した場合には、危機管理マニュアルに基づく対策本部を設置、情報連絡体制により迅速な対応を行い、損害の拡大を防止しこれを最小限に止める体制を整えております。

その他必要に応じて、規程の制定及び執行体制の整備を行います。

(3) 役員報酬等の内容

イ．取締役及び監査役に支払った報酬

取　締　役	189百万円（内、社外取締役　5百万円）	
監　査　役	33百万円（内、社外監査役　17百万円）	
（注）報酬限度額	取　締　役：月額	20百万円以内
	監　査　役：月額	5百万円以内

ロ．利益処分による賞与の支給額

取　締　役	45百万円
監　査　役	2百万円

ハ．株主総会決議に基づく退職慰労金

取　締　役	3百万円

(4) 監査報酬の内容

当社の新日本監査法人への公認会計士法（昭和23年法律第103号）第２条第１項に規定する業務に基づく報酬は20百万円であり、上記以外の報酬はありません。

第５【経理の状況】

１．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。
ただし、前連結会計年度（平成16年４月１日から平成17年３月31日まで）については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成16年１月30日内閣府令第５号）附則第２項のただし書きにより、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。
ただし、前事業年度（平成16年４月１日から平成17年３月31日まで）については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成16年１月30日内閣府令第５号）附則第２項のただし書きにより、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

２．監査証明について

当社は、証券取引法第193条の２の規定に基づき、前連結会計年度（平成16年４月１日から平成17年３月31日まで）及び当連結会計年度（平成17年４月１日から平成18年３月31日まで）の連結財務諸表並びに前事業年度（平成16年４月１日から平成17年３月31日まで）及び当事業年度（平成17年４月１日から平成18年３月31日まで）の財務諸表について、新日本監査法人により監査を受けております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

①【連結貸借対照表】

		前連結会計年度 （平成17年３月31日）			当連結会計年度 （平成18年３月31日）		
区分	注記番号	金額（百万円）		構成比（%）	金額（百万円）		構成比（%）
（資産の部）							
Ⅰ　流動資産							
１．現金及び預金			9,862			9,120	
２．受取手形及び売掛金			4,916			5,452	
３．有価証券			4,099			―	
４．たな卸資産			938			659	
５．繰延税金資産			883			923	
６．その他			1,027			3,456	
貸倒引当金			△8			△7	
流動資産合計			21,718	42.3		19,604	36.2
Ⅱ　固定資産							
１．有形固定資産							
(1) 建物及び構築物	※２	8,886			8,876		
減価償却累計額		4,034	4,851		3,751	5,124	
(2) 機械装置及び運搬具		639			608		
減価償却累計額		509	129		500	108	
(3) 土地	※２		9,558			11,659	
(4) 建設仮勘定			11			99	
(5) その他		959			991		
減価償却累計額		811	147		816	174	
有形固定資産合計			14,698	28.7		17,166	31.6
２．無形固定資産							
(1) 借地権	※２		1,002			818	
(2) その他			2,847			3,401	
無形固定資産合計			3,849	7.5		4,220	7.8

		前連結会計年度 （平成17年３月31日）			当連結会計年度 （平成18年３月31日）		
区分	注記番号	金額（百万円）		構成比（%）	金額（百万円）		構成比（%）
３．投資その他の資産							
(1) 投資有価証券	※1,2		2,192			4,479	
(2) 長期貸付金			405			399	
(3) 差入保証金敷金			5,594			5,763	
(4) 繰延税金資産			2,087			1,902	
(5) その他			771			673	
貸倒引当金			△12			△6	
投資その他の資産合計			11,038	21.5		13,212	24.4
固定資産合計			29,587	57.7		34,599	63.8
資産合計			51,306	100.0		54,203	100.0
（負債の部）							
Ⅰ　流動負債							
１．支払手形及び買掛金			4,326			4,677	
２．短期借入金	※２		1,748			1,513	
３．未払法人税等			54			1,515	
４．未払消費税等			399			252	
５．前受金			4,576			4,372	
６．預り金			4,184			4,581	
７．賞与引当金			1,825			1,659	
８．その他			2,537			2,502	
流動負債合計			19,651	38.3		21,076	38.9
Ⅱ　固定負債							
１．長期借入金	※２		776			216	
２．繰延税金負債			112			112	
３．退職給付引当金			5,882			6,024	
４．役員退任慰労引当金			325			360	
５．預り保証金敷金			4,843			5,463	
６．その他			3			3	
固定負債合計			11,944	23.3		12,180	22.5
負債合計			31,596	61.6		33,256	61.4

		前連結会計年度 （平成17年３月31日）			当連結会計年度 （平成18年３月31日）		
区分	注記番号	金額（百万円）		構成比（%）	金額（百万円）		構成比（%）
（少数株主持分）							
少数株主持分			86	0.2		108	0.2
（資本の部）							
Ⅰ　資本金	※４		1,653	3.2		1,653	3.0
Ⅱ　資本剰余金			1,227	2.4		1,227	2.3
Ⅲ　利益剰余金			16,250	31.7		16,848	31.1
Ⅳ　その他有価証券評価差額金			491	0.9		1,109	2.0
Ⅴ　自己株式	※５		－	－		△0	△0.0
資本合計			19,623	38.2		20,838	38.4
負債、少数株主持分及び資本合計			51,306	100.0		54,203	100.0

②【連結損益計算書】

		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）			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）		
区分	注記番号	金額（百万円）		百分比（%）	金額（百万円）		百分比（%）
Ⅰ　売上高			103,014	100.0		103,047	100.0
Ⅱ　売上原価	※１		92,908	90.2		92,508	89.8
売上総利益			10,105	9.8		10,539	10.2
Ⅲ　販売費及び一般管理費	※１		5,974	5.8		5,959	5.8
営業利益			4,130	4.0		4,579	4.4
Ⅳ　営業外収益							
１．受取利息		29			19		
２．受取配当金		28			14		
３．保険配当金等		117			104		
４．その他		36	212	0.2	35	174	0.2
Ⅴ　営業外費用							
１．支払利息		23			30		
２．固定資産除却損		32			27		
４．投資有価証券評価損		8			―		
５．その他		17	82	0.1	7	65	0.1
経常利益			4,260	4.1		4,688	4.5
Ⅵ　特別損失							
１．固定資産売却損	※２	2,178			62		
２．減損損失	※３	―			1,963		
３．その他		50	2,229	2.1	―	2,025	2.0
税金等調整前当期純利益			2,031	2.0		2,663	2.6
法人税、住民税及び事業税		907			1,928		
法人税等調整額		△119	788	0.8	△277	1,650	1.6
少数株主利益			18	0.0		21	0.0
当期純利益			1,223	1.2		991	1.0

③【連結剰余金計算書】

		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）		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）	
区分	注記番号	金額（百万円）		金額（百万円）	
（資本剰余金の部）					
Ⅰ　資本剰余金期首残高			1,227		1,227
Ⅱ　資本剰余金期末残高			1,227		1,227
（利益剰余金の部）					
Ⅰ　利益剰余金期首残高			15,405		16,250
Ⅱ　利益剰余金増加高					
１．当期純利益		1,223	1,223	991	991
Ⅲ　利益剰余金減少高					
１．配当金		345		345	
２．役員賞与		33	378	48	394
Ⅳ　利益剰余金期末残高			16,250		16,848

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

		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）	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）
区分	注記番号	金額（百万円）	金額（百万円）
Ⅰ　営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益		2,031	2,663
減価償却費		660	973
減損損失		―	1,963
投資有価証券評価損益		8	0
投資有価証券売却損益		3	△2
退職給付引当金の増加額（△減少額）		284	141
賞与引当金の増加額（△減少額）		△77	△165
役員退任慰労引当金の増加額（△減少額）		23	34
貸倒引当金の増加額（△減少額）		2	△0
受取利息及び受取配当金		△58	△34
支払利息		23	30
差入有価証券評価損益		△0	△0
長期前払費用の減少額（△増加額）		94	92
有形固定資産売却損益		2,178	61
有形固定資産除却損		50	23
無形固定資産売却損益		0	0
無形固定資産除却損		10	0
会員資格保証金売却損益		2	0
会員資格保証金評価損		0	―
売上債権の減少額（△増加額）		△410	△536
たな卸資産の減少額（△増加額）		△129	259
その他の流動資産の減少額（△増加額）		△67	20
差入保証金敷金の減少額（△増加額）		133	△185
仕入債務の増加額（△減少額）		△34	351
未払法人税等の増加額（△減少額）		101	112

		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）	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）
区分	注記番号	金額（百万円）	金額（百万円）
未払消費税等の増加額（△減少額）		△179	△146
前受金の増加額（△減少額）		401	△203
預り金の増加額（△減少額）		209	368
その他の流動負債の増加額（△減少額）		270	△31
預り保証金敷金の増加額（△減少額）		△107	762
その他の固定負債の増加額（△減少額）		0	△0
役員賞与の支払額		△33	△48
その他		―	△11
小計		5,389	6,494
利息及び配当金の受取額		56	32
利息の支払額		△24	△30
法人税等の支払額		△2,364	△578
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,056	5,917
Ⅱ　投資活動によるキャッシュ・フロー			
投資有価証券の取得による支出		△59	△65
投資有価証券の売却による収入		10	9
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		△2,015	△4,660
有形固定資産の売却による収入		90	31
無形固定資産の取得による支出		△1,360	△1,214
無形固定資産の売却による収入		0	0
投資その他の資産の取得による支出		△191	△226
投資その他の資産の回収による収入		247	211
長期貸付金の貸付による支出		△380	△11

		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）	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）
区分	注記番号	金額（百万円）	金額（百万円）
長期貸付金の回収による収入		1	5
その他		△15	―
投資活動によるキャッシュ・フロー		△3,672	△9,618
Ⅲ　財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の増加額（△減少額）		△159	△123
長期借入れによる収入		810	―
長期借入金の返済による支出		△91	△672
自己株式の取得による支出		―	△0
配当金の支払額		△345	△345
財務活動によるキャッシュ・フロー		213	△1,141
Ⅳ　現金及び現金同等物の増加額		△402	△4,842
Ⅴ　現金及び現金同等物の期首残高		14,364	13,962
Ⅵ　現金及び現金同等物の期末残高		13,962	9,120

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	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）	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．連結の範囲に関する事項	連結子会社の数　７社 当社は、すべての子会社を連結しており、連結子会社名は「第１　企業の概況　４．関係会社の状況」に記載しております。	連結子会社の数　７社 同　左
２．持分法の適用に関する事項	持分法適用の関連会社の数 該当事項はありません。 持分法非適用の関連会社の数 ５社 関連会社名 ネオ戸塚サービス㈱ 赤坂シグマタワー㈱ ㈱ＳＰＣ地球研サービス 噴火湾パノラマパークＰＦＩ㈱ 神大病院パーキングサービス㈱ なお、上記関連会社については、当期純損益（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。	持分法適用の関連会社の数 同　左 持分法非適用の関連会社の数 ７社 関連会社名 ネオ戸塚サービス㈱ 赤坂シグマタワー㈱ ㈱ＳＰＣ地球研サービス 噴火湾パノラマパークＰＦＩ㈱ 神大病院パーキングサービス㈱ 十日市場スクールサービス㈱ ＰＦＩ水と緑の健康都市㈱ なお、上記関連会社については、当期純損益（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㈱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。	同　左

項目	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）	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）
４．会計処理基準に関する事項		
(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	イ　有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等による時価法（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定） 時価のないもの 移動平均法による原価法 ロ　たな卸資産 （イ）商品 売価還元法による原価法 （ロ）未成工事支出金 個別法による原価法 （ハ）貯蔵品 最終仕入原価法による原価法	イ　有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同　　左 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。	イ　有形固定資産 同　　左

項目	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）	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）
	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。	ロ　無形固定資産 同　　左
(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。	イ　貸倒引当金 同　　左
	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。	ロ　賞与引当金 同　　左
	ハ　退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。 また、数理計算上の差異は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（５年）による均等額を発生年度の翌連結会計年度から費用処理しております。	ハ　退職給付引当金 同　　左
	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。	ニ　役員退任慰労引当金 同　　左
(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。	同　　左
(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 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。	消費税等の会計処理 同　　左
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。	同　　左
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。	同　　左

項目	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）	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）
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。	同　　左
８．連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同　　左

会計処理の変更

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）	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）
（数理計算上の差異の処理方法の変更） 従来、退職給付に係る会計基準における数理計算上の差異の償却額を発生年度から費用処理しておりましたが、当連結会計年度より発生年度の翌連結会計年度から費用処理する方法に変更しております。 この変更は、期間損益を早期に確定し決算を迅速化することを目的としたものであります。この変更により、従来の方法によった場合に比べて、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は13百万円それぞれ減少しております。 なお、セグメント情報に与える影響は軽微であります。 また、数理計算上の差異は連結会計年度末において認識されるため、変更後の方法によった場合における中間連結会計期間の損益に与える影響はありません。	（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、セグメント情報に与える影響は軽微であります。 また、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す。

表示方法の変更

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）	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）
（連結貸借対照表関係） 前連結会計年度において、投資その他の資産の「その他」に含めていた「関係会社株式」331百万円、「匿名組合出資金」242百万円は、当連結会計年度より「投資有価証券」に含めて掲記することといたしました。 なお、前連結会計年度の投資その他の資産の「その他」に含まれる「関係会社株式」は371百万円、「匿名組合出資金」は249百万円であります。	―――――――

注記事項

（連結貸借対照表関係）

前連結会計年度 （平成17年３月31日）	当連結会計年度 （平成18年３月31日）
※１．非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券　67百万円	※１．非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券　72百万円
※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 建物及び構築物　674百万円 土地　1,245百万円 借地権　708百万円 投資有価証券　32百万円 計　2,661百万円	※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 建物及び構築物　89百万円 土地　361百万円 投資有価証券　40百万円 計　491百万円
(2) 担保資産に対応する債務 短期借入金　66百万円 長期借入金　776百万円 計　842百万円	(2) 担保資産に対応する債務 短期借入金　54百万円 長期借入金　216百万円 計　270百万円
※　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。	※　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。
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。 当座貸越極度額の総額　3,970百万円 借入実行残高　737百万円 差引額　3,233百万円	３．当社及び連結子会社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行７行と当座貸越契約を締結しております。これら契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。 当座貸越極度額の総額　6,070百万円 借入実行残高　720百万円 差引額　5,350百万円
※４．当社の発行済株式総数は、普通株式14,400千株であります。	※４．　同　左
５．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。	※５．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。

（連結損益計算書関係）

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）	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　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。 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 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。	※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。 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 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。

（連結損益計算書関係）

<table>
<tr><th>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）</th><th>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）</th></tr>
<tr><td>※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。
土地売却損　2,058百万円
建物売却損　120百万円

３．　――――――</td><td>※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。
土地売却損　6百万円
建物等売却損　55百万円

※３．減損損失
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。
<table><tr><th>用途</th><th>種類</th><th>場所</th><th>減損損失</th></tr><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>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>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>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>86百万円</td></tr></table>
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。
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。
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。</td></tr>
</table>

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

<table>
<tr><th>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）</th><th>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）</th></tr>
<tr><td>(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　9,862百万円
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</td><td>(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
現金及び現金同等物　9,120百万円</td></tr>
</table>

（リース取引関係）

<table>
<tr><th>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）</th><th>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）</th></tr>
<tr><td>

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

	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

（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。

２．未経過リース料期末残高相当額

１年以内	284百万円
１年超	894百万円
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ため、支払利子込み法により算定しております。

３．支払リース料及び減価償却費相当額

(1) 支払リース料	218百万円
(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

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。

</td><td>

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

	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
その他	1,296	456	840
合計	1,913	727	1,185

同　　左

２．未経過リース料期末残高相当額

１年以内	342百万円
１年超	843百万円
計	1,185百万円

同　　左

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
(2) 減価償却費相当額	350百万円

４．減価償却費相当額の算定方法

同　　左

</td></tr>
</table>

（有価証券関係）

１．その他有価証券で時価のあるもの

種類	前連結会計年度（平成17年３月31日）			当連結会計年度（平成18年３月31日）		
	取得原価（百万円）	連結貸借対照表計上額（百万円）	差額（百万円）	取得原価（百万円）	連結貸借対照表計上額（百万円）	差額（百万円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの						
(1) 株式	426	1,288	862	459	2,346	1,887
(2) 債券						
①国債・地方債等	112	113	0	―	―	―
②社債	―	―	―	―	―	―
③その他	―	―	―	―	―	―
(3) その他	―	―	―	―	―	―
小計	538	1,402	863	459	2,346	1,887
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						
①国債・地方債等	54	54	△0	177	174	△2
②社債	―	―	―	―	―	―
③その他	―	―	―	―	―	―
(3) その他	―	―	―	―	―	―
小計	89	84	△4	177	174	△2
合計	628	1,486	858	636	2,521	1,884

２．前連結会計年度及び当連結会計年度中に売却したその他有価証券

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）			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）		
売却額（百万円）	売却益の合計額（百万円）	売却損の合計額（百万円）	売却額（百万円）	売却益の合計額（百万円）	売却損の合計額（百万円）
10	5	8	9	2	―

３．時価評価されていない有価証券の主な内容

	前連結会計年度 （平成17年３月31日）	当連結会計年度 （平成18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	563	632
匿名組合出資金	242	1,427
合計	4,906	2,060

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

	前連結会計年度 （平成17年３月31日）			当連結会計年度 （平成18年３月31日）		
	１年以内 （百万円）	１年超３年以内 （百万円）	３年超５年以内 （百万円）	１年以内 （百万円）	１年超３年以内 （百万円）	３年超５年以内 （百万円）
１．債券						
国債・地方債等	69	24	73	―	97	77
２．その他	4,099	―	―	―	―	―
合計	4,169	24	73	―	97	77

（デリバティブ取引関係）

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）

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。

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）

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

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

（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

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

（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

	前連結会計年度 （平成17年３月31日）	当連結会計年度 （平成18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 （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。）	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。）

（税効果会計関係）

前連結会計年度 （平成17年３月31日）	当連結会計年度 （平成18年３月31日）
１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
繰延税金資産	繰延税金資産
未払事業税事業所税　31百万円	未払事業税事業所税　158百万円
賞与引当金　746百万円	賞与引当金　678百万円
退職給付引当金　2,259百万円	退職給付引当金　2,443百万円
役員退任慰労引当金　132百万円	役員退任慰労引当金　146百万円
繰越欠損金　43百万円	繰越欠損金　15百万円
その他　153百万円	減損損失　778百万円
	その他　146百万円
繰延税金資産小計　3,367百万円	繰延税金資産小計　4,367百万円
評価性引当額　△56百万円	評価性引当額　△778百万円
繰延税金資産合計　3,311百万円	繰延税金資産合計　3,589百万円
繰延税金負債	繰延税金負債
借地権　112百万円	借地権　112百万円
その他有価証券評価差額金　337百万円	その他有価証券評価差額金　760百万円
その他　2百万円	その他　2百万円
繰延税金負債合計　453百万円	繰延税金負債合計　876百万円
繰延税金資産の純額　2,858百万円	繰延税金資産の純額　2,713百万円
（注）当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。	（注）当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。
流動資産－繰延税金資産　883百万円	流動資産－繰延税金資産　923百万円
固定資産－繰延税金資産　2,087百万円	固定資産－繰延税金資産　1,902百万円
固定負債－繰延税金負債　112百万円	固定負債－繰延税金負債　112百万円
２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の５以下であるため、注記を省略しております。	法定実効税率　40.7% （調整） 交際費等永久に損金に算入されない項目　1.5% 評価性引当額の増減額　27.4% 住民税均等割額　2.1% ＩＴ投資促進税額控除　△8.9% 過年度修正額　0.3% その他　△1.1% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　62.0%

（セグメント情報）

【事業の種類別セグメント情報】

最近２連結会計年度の事業の種類別セグメント情報は次のとおりであります。

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）
Ⅰ　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
Ⅱ　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

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）
Ⅰ　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
Ⅱ　資産、減価償却費及び資本的支出							
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

（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

① 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

② 賃貸業……マンション、ビル等建物・施設の賃貸運営業務

③ 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

④ 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

３．前連結会計年度及び当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、1,793百万円及び1,687百万円であり、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．前連結会計年度及び当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、21,875百万円及び21,809百万円であり、その主なものは、当社での余資運用資金（現金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券及びその他の投資）、その他管理部門に係る資産等であります。

５．会計処理の方法の変更
固定資産の減損に係る会計基準の適用
　会計処理の変更に記載のとおり、当連結会計年度より固定資産の減損に係る会計基準を適用しております。なお、この変更による影響は軽微であります。

【所在地別セグメント情報】
　前連結会計年度及び当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。

【海外売上高】
　前連結会計年度及び当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。

【関連当事者との取引】

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) 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㈱	東京都渋谷区	32,639	不動産業	（被所有） 直接 45.0% 間接 4.9%	兼任 5人 転籍 11人	ビル等の管理受託及び本社ビルの賃借等	建物施設の管理	4,322	売掛金	451
								建物施設の工事請負	149		
								建物施設の賃貸	166		
										差入敷金	507
								土地建物の取得等	1,146		

（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㈱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㈱2.4%、㈱東急ハンズ2.4%であります。

３．取引金額は消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

(2) 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	水田寛和	－	－	㈱東急百貨店取締役社長	(被所有) 直接 なし 間接 なし	－	－	建物施設の管理等	131	売掛金	2
								備品の購入等	12	買掛金	0

（注）１．取引条件ないし取引条件の決定方針等については、一般取引条件と同様に決定しております。

２．上記取引は、いわゆる第三者のための取引であります。
なお、㈱東急百貨店は平成16年11月11日に当社のその他の関係会社である東京急行電鉄㈱の子会社となり、兄弟会社等に該当することとなりましたが、上記は当連結会計年度末までの取引を掲載しております。

３．取引金額は消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

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㈱	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		
								建物施設の賃貸	195	匿名組合出資金	2,500
										差入敷金	683
								土地建物の取得等	3,762		

（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㈱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㈱2.4%、㈱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。

（１株当たり情報）

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）	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株当たり純資産額　1,359.40円 １株当たり当期純利益　81.62円 なお、潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	１株当たり純資産額　1,444.16円 １株当たり当期純利益　65.89円 なお、潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

（注）　１株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	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）	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）
当期純利益（百万円）	1,223	991
普通株主に帰属しない金額（百万円）	48	43
（うち利益処分による役員賞与金）	(48)	(43)
普通株式に係る当期純利益（百万円）	1,175	948
普通株式の期中平均株式数（千株）	14,400	14,399

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）	返済期限
短期借入金	1,582	1,459	0.9	―
１年以内に返済予定の長期借入金	166	54	1.7	―
長期借入金（１年以内に返済予定のものを除く。）	776	216	1.7	平成19年～22年
その他の有利子負債	―	―	―	―
合　　計	2,525	1,729	―	―

（注）１．長期借入金（１年以内に返済予定のものを除く。）の連結決算日後５年間の返済予定額は以下のとおりであります。

２．「平均利率」は、期末日現在の「利率」及び「当期末残高」により算出（加重平均）しております。

	１年超２年以内（百万円）	２年超３年以内（百万円）	３年超４年以内（百万円）	４年超５年以内（百万円）
長期借入金	54	54	54	54

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

①【貸借対照表】

		前事業年度 （平成17年３月31日）			当事業年度 （平成18年３月31日）		
区分	注記番号	金額（百万円）		構成比（%）	金額（百万円）		構成比（%）
（資産の部）							
Ⅰ　流動資産							
１．現金及び預金			8,230			7,317	
２．受取手形			39			50	
３．売掛金	※４		4,632			5,141	
４．有価証券			4,099			―	
５．販売用不動産			―			10	
６．商品			17			7	
７．未成工事支出金			635			306	
８．貯蔵品			276			325	
９．匿名組合出資金	※４		―			2,500	
10．前渡金			230			247	
11．前払費用			130			119	
12．繰延税金資産			732			776	
13．その他			560			446	
貸倒引当金			△6			△6	
流動資産合計			19,578	40.8		17,244	34.0
Ⅱ　固定資産							
１．有形固定資産							
(1) 建物	※１	7,649			7,653		
減価償却累計額		3,304	4,345		3,054	4,599	
(2) 構築物		59			71		
減価償却累計額		39	19		43	28	
(3) 機械装置		630			599		
減価償却累計額		503	127		493	106	
(4) 車輌運搬具		1			1		
減価償却累計額		1	0		1	0	
(5) 工具器具備品		865			872		
減価償却累計額		740	125		737	135	
(6) 土地	※１		9,021			11,218	
(7) 建設仮勘定			11			99	
有形固定資産合計			13,649	28.5		16,188	31.9

		前事業年度 （平成17年３月31日）			当事業年度 （平成18年３月31日）		
区分	注記番号	金額（百万円）		構成比（%）	金額（百万円）		構成比（%）
２．無形固定資産							
(1) 借地権			293			109	
(2) 電話加入権			471			477	
(3) ソフトウェア			1,023			2,316	
(4) ソフトウェア仮勘定			1,302			561	
(5) その他			7			10	
無形固定資産合計			3,099	6.5		3,475	6.8
３．投資その他の資産							
(1) 投資有価証券			1,859			4,030	
(2) 関係会社株式	※１		973			1,087	
(3) 出資金			0			0	
(4) 従業員長期貸付金			24			24	
(5) 関係会社長期貸付金			609			693	
(6) 長期前払費用			97			19	
(7) 繰延税金資産			2,000			1,811	
(8) 差入保証金敷金	※４		5,482			5,616	
(9) ゴルフ会員権等	※４		533			546	
(10) その他			45			45	
貸倒引当金			△10			△5	
投資その他の資産合計			11,616	24.2		13,871	27.3
固定資産合計			28,365	59.2		33,535	66.0
資産合計			47,944	100.0		50,780	100.0

		前事業年度 （平成17年３月31日）			当事業年度 （平成18年３月31日）		
区分	注記番号	金額（百万円）		構成比（%）	金額（百万円）		構成比（%）
（負債の部）							
Ⅰ　流動負債							
１．買掛金	※４		5,042			5,444	
２．短期借入金			1,150			1,060	
３．１年以内に返済予定の長期借入金	※１		112			―	
４．未払金			431			351	
５．未払法人税等			31			1,439	
６．未払消費税等			253			105	
７．未払費用			1,060			1,021	
８．前受金			3,586			3,758	
９．未成工事受入金			934			559	
10．預り金			4,148			4,537	
11．賞与引当金			1,527			1,348	
12．その他			117			126	
流動負債合計			18,397	38.4		19,751	38.9
Ⅱ　固定負債							
１．長期借入金	※１		506			―	
２．退職給付引当金			5,670			5,823	
３．役員退任慰労引当金			307			341	
４．預り保証金敷金			4,755			5,390	
５．その他			3			3	
固定負債合計			11,242	23.4		11,559	22.8
負債合計			29,640	61.8		31,311	61.7

		前事業年度 （平成17年３月31日）			当事業年度 （平成18年３月31日）		
区分	注記番号	金額（百万円）		構成比（%）	金額（百万円）		構成比（%）
（資本の部）							
Ⅰ　資本金	※２		1,653	3.5		1,653	3.2
Ⅱ　資本剰余金							
１．資本準備金		1,227			1,227		
資本剰余金合計			1,227	2.6		1,227	2.4
Ⅲ　利益剰余金							
１．利益準備金		114			114		
２．任意積立金							
(1) 別途積立金		13,713			14,403		
３．当期未処分利益		1,102			961		
利益剰余金合計			14,930	31.1		15,478	30.5
Ⅳ　その他有価証券評価差額金			492	1.0		1,108	2.2
Ⅴ　自己株式	※３		－	－		△0	△0.0
資本合計			18,304	38.2		19,468	38.3
負債・資本合計			47,944	100.0		50,780	100.0

②【損益計算書】

		前事業年度 （自　平成16年４月１日 至　平成17年３月31日）			当事業年度 （自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日）		
区分	注記番号	金額（百万円）		百分比（%）	金額（百万円）		百分比（%）
Ⅰ　売上高							
１．管理業売上高		68,009			67,807		
２．賃貸業売上高		13,370			14,112		
３．工事業売上高		15,172			15,371		
４．その他の売上高		2,309	98,861	100.0	1,482	98,773	100.0
Ⅱ　売上原価							
１．管理業原価		60,938			60,238		
２．賃貸業原価		12,460			13,084		
３．工事業原価		13,967			14,329		
４．その他の原価		2,250	89,616	90.6	1,489	89,142	90.2
売上総利益			9,244	9.4		9,631	9.8
Ⅲ　販売費及び一般管理費							
１．宣伝費		276			282		
２．給料手当		1,460			1,486		
３．賞与		264			322		
４．退職給付費用		166			125		
５．賞与引当金繰入額		236			196		
６．役員退任慰労引当金繰入額		53			38		
７．福利厚生費		359			300		
８．賃借料		396			468		
９．諸手数料		608			559		
10．通信費旅費交通費		280			300		
11．減価償却費		139			149		
12．その他		1,111	5,354	5.5	1,131	5,361	5.5
営業利益			3,890	3.9		4,270	4.3

		前事業年度 （自　平成16年４月１日 至　平成17年３月31日）			当事業年度 （自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日）		
区分	注記番号	金額（百万円）		百分比（%）	金額（百万円）		百分比（%）
Ⅳ　営業外収益							
１．受取利息		8			19		
２．有価証券利息	※３	26			6		
３．受取配当金		29			15		
４．保険配当金等		116			104		
５．その他		25	206	0.2	18	164	0.2
Ⅴ　営業外費用							
１．支払利息		13			19		
２．固定資産除却損		18			24		
３．投資有価証券売却損		8			―		
４．その他		5	46	0.0	1	44	0.1
経常利益			4,049	4.1		4,389	4.4
Ⅵ　特別損失							
１．固定資産売却損	※1,3	2,178			61		
２．減損損失	※２	―			1,853		
３．その他		50	2,229	2.3	―	1,914	1.9
税引前当期純利益			1,820	1.8		2,475	2.5
法人税、住民税及び事業税		834			1,811		
法人税等調整額		△89	744	0.7	△278	1,532	1.5
当期純利益			1,076	1.1		942	1.0
前期繰越利益			199			191	
中間配当額			172			172	
当期未処分利益			1,102			961	

管理業原価明細書

		前事業年度 （自　平成16年４月１日 至　平成17年３月31日）		当事業年度 （自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日）	
区分	注記番号	金額（百万円）	構成比（%）	金額（百万円）	構成比（%）
１．外注費		37,898	62.2	37,979	63.0
２．人件費		16,908	27.7	15,891	26.4
３．経費		6,131	10.1	6,367	10.6
合計		60,938	100.0	60,238	100.0

（注）　経費の主なものは次のとおりであります。

前事業年度		当事業年度	
雑費	1,422百万円	雑費	1,325百万円
賃借料	1,041	賃借料	1,046
旅費交通費	821	備消品費	822
備消品費	810	旅費交通費	772

賃貸業原価明細書

		前事業年度 （自　平成16年４月１日 至　平成17年３月31日）		当事業年度 （自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日）	
区分	注記番号	金額（百万円）	構成比（%）	金額（百万円）	構成比（%）
１．借上賃料		9,235	74.1	9,501	72.6
２．経費		2,086	16.8	2,351	18.0
３．人件費		1,138	9.1	1,231	9.4
合計		12,460	100.0	13,084	100.0

（注）　経費の主なものは次のとおりであります。

前事業年度		当事業年度	
雑費	610百万円	雑費	673百万円
水道光熱費	404	外注費	426
外注費	322	水道光熱費	414
賃借料	160	賃借料	175

工事業原価明細書

		前事業年度 （自　平成16年４月１日 至　平成17年３月31日）		当事業年度 （自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日）	
区分	注記番号	金額（百万円）	構成比（%）	金額（百万円）	構成比（%）
１．外注費		12,608	90.3	12,781	89.2
２．人件費		949	6.8	1,026	7.2
３．経費		409	2.9	522	3.6
合計		13,967	100.0	14,329	100.0

（注）１．原価計算の方法は、個別原価計算であります。
２．経費の主なものは次のとおりであります。

前事業年度		当事業年度	
雑費	127百万円	雑費	149百万円
諸手数料	73	諸手数料	86
賃借料	69	賃借料	70
旅費交通費	55	旅費交通費	60

その他の原価明細書

		前事業年度 （自　平成16年４月１日 至　平成17年３月31日）		当事業年度 （自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日）	
区分	注記番号	金額（百万円）	構成比（%）	金額（百万円）	構成比（%）
１．商品仕入		993	44.2	531	35.7
２．経費		711	31.6	474	31.8
３．人件費		545	24.2	483	32.5
合計		2,250	100.0	1,489	100.0

（注）　経費の主なものは次のとおりであります。

前事業年度		当事業年度	
雑費	179百万円	雑費	107百万円
賃借料	143	賃借料	99
諸手数料	97	外注費	67
外注費	77	減価償却費	60

③【利益処分計算書】

		前事業年度 株主総会承認日 （平成17年６月23日）		当事業年度 株主総会承認日 （平成18年６月23日）	
区分	注記番号	金額（百万円）		金額（百万円）	
Ⅰ　当期未処分利益			1,102		961
Ⅱ　利益処分額					
１．配当金		172		172	
２．役員賞与金		48		43	
（うち監査役賞与金）		(2)		(2)	
３．任意積立金					
別途積立金		690	911	490	705
Ⅲ　次期繰越利益			191		255

重要な会計方針

項目	前事業年度 （自　平成16年４月１日 至　平成17年３月31日）	当事業年度 （自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日）
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	(1) 子会社株式及び関連会社株式 同　　左 (2) その他有価証券 時価のあるもの 同　　左 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	(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。	(1) 有形固定資産 同　　左

項目	前事業年度 （自　平成16年４月１日 至　平成17年３月31日）	当事業年度 （自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日）
	(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。	(2) 無形固定資産 同　　左
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。	(1) 貸倒引当金 同　　左 (2) 賞与引当金 同　　左 (3) 退職給付引当金 同　　左 (4) 役員退任慰労引当金 同　　左
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。	同　　左
６．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 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。	(1) 消費税等の会計処理 同　　左

会計処理の変更

前事業年度 （自　平成16年４月１日 至　平成17年３月31日）	当事業年度 （自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日）
（数理計算上の差異の処理方法の変更） 従来、退職給付に係る会計基準における数理計算上の差異の償却額を発生年度から費用処理しておりましたが、当事業年度より発生年度の翌事業年度から費用処理する方法に変更しております。 この変更は、期間損益を早期に確定し決算を迅速化することを目的としたものであります。 この変更により、従来の方法によった場合に比べて、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は13百万円それぞれ減少しております。 また、数理計算上の差異は事業年度末において認識されるため、変更後の方法によった場合における中間会計期間の損益に与える影響はありません。	（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。

表示方法の変更

前事業年度 （自　平成16年４月１日 至　平成17年３月31日）	当事業年度 （自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日）
（貸借対照表） １．前事業年度末において無形固定資産の「ソフトウェア」に含めて表示しておりました「ソフトウェア仮勘定」は、当事業年度末において、資産の総額の100分の１を超えたため区分掲記しております。 なお、前事業年度末の「ソフトウェア仮勘定」は425百万円であります。 ２．「証券取引法の一部を改正する法律」（平成16年法律第97号）により、証券取引法第２条第２項において、投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資を有価証券とみなすこととされたことに伴い、前事業年度末まで投資その他の資産の「その他」に含めていた「匿名組合出資金」242百万円は、当事業年度末より「投資有価証券」に含めて掲記することといたしました。 なお、前事業年度末の投資その他の資産の「その他」に含まれる「匿名組合出資金」は249百万円であります。	―――――――

注記事項

（貸借対照表関係）

前事業年度 （平成17年３月31日）	当事業年度 （平成18年３月31日）
※１．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 計　1,178百万円 (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 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。	※１．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 計　40百万円 (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。
※２．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　52,000千株 発行済株式総数　普通株式　14,400千株	※２．会社が発行する株式及び発行済株式の総数 同　左
３．自己株式 当社は自己株式を保有しておりません。	※３．自己株式 普通株式　70株
※４．関係会社に対する主な債権債務 売掛金　533百万円 差入保証金敷金　562百万円 ゴルフ会員権等　439百万円 買掛金　973百万円	※４．関係会社に対する主な債権債務 売掛金　524百万円 匿名組合出資金　2,500百万円 差入保証金敷金　739百万円 ゴルフ会員権等　455百万円 買掛金　1,040百万円
５．保証債務 (1) 関係会社の金融機関からの借入金に対する保証 ㈱大阪会館　429百万円 計　429百万円	５．保証債務 (1) 関係会社の金融機関からの借入金に対する保証 ㈱大阪会館　375百万円 計　375百万円
６．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	６．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。 当座貸越極度額の総額　5,720百万円 借入実行残高　720百万円 差引額　5,000百万円
７．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492百万円であります。	７．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。

（損益計算書関係）

<table>
<tr><th>前事業年度
（自　平成16年４月１日
至　平成17年３月31日）</th><th>当事業年度
（自　平成17年４月１日
至　平成18年３月31日）</th></tr>
<tr><td>※１．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。
土地売却損　2,058百万円
建物売却損　120百万円

２．　――――――</td><td>※１．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。
土地売却損　6百万円
建物等売却損　54百万円

※２．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。
<table><tr><th>用途</th><th>種類</th><th>場所</th><th>減損損失</th></tr><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>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></table>
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。
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。
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。</td></tr>
<tr><td>※３．関係会社との主な取引
営業外収益
有価証券利息　25百万円
特別損失
土地売却損　2,058百万円
建物売却損　75百万円</td><td>３．　――――――</td></tr>
</table>

（リース取引関係）

<table>
<tr><th>前事業年度
（自　平成16年４月１日
至　平成17年３月31日）</th><th>当事業年度
（自　平成17年４月１日
至　平成18年３月31日）</th></tr>
<tr><td>
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引
１．リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額
<table>
<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>
<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>
</table>
（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。
２．未経過リース料期末残高相当額
１年以内　283百万円
１年超　894百万円
計　1,177百万円
（注）　未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。
３．支払リース料及び減価償却費相当額
(1) 支払リース料　216百万円
(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。
</td><td>
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引
１．リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額
<table>
<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>
<tr><td>建物</td><td>616</td><td>271</td><td>345</td></tr>
<tr><td>工具器具備品</td><td>1,296</td><td>456</td><td>840</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>1,913</td><td>727</td><td>1,185</td></tr>
</table>
同　左
２．未経過リース料期末残高相当額
１年以内　342百万円
１年超　843百万円
計　1,185百万円
同　左
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
(2) 減価償却費相当額　350百万円
４．減価償却費相当額の算定方法
同　左
</td></tr>
</table>

（有価証券関係）

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

前事業年度 （平成17年３月31日）	当事業年度 （平成18年３月31日）
１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
繰延税金資産	繰延税金資産
賞与引当金　621百万円	賞与引当金　548百万円
退職給付引当金　2,184百万円	退職給付引当金　2,370百万円
役員退任慰労引当金　125百万円	役員退任慰労引当金　139百万円
未払事業税事業所税　26百万円	未払事業税事業所税　148百万円
その他　112百万円	減損損失　732百万円
	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
２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の５以下であるため、注記を省略しております。	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　40.7% （調整） 交際費等永久に損金に算入されない項目　1.4% 評価性引当額の増減額　27.8% 住民税均等割額　2.1% ＩＴ投資促進税額控除　△9.4% その他　△0.7% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　61.9%

（１株当たり情報）

前事業年度 （自　平成16年４月１日 至　平成17年３月31日）	当事業年度 （自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日）
１株当たり純資産額　1,267.76円 １株当たり当期純利益　71.36円 なお、潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。	１株当たり純資産額　1,349.03円 １株当たり当期純利益　62.47円 なお、潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。

（注）　１株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 （自　平成16年４月１日 至　平成17年３月31日）	当事業年度 （自　平成17年４月１日 至　平成18年３月31日）
当期純利益（百万円）	1,076	942
普通株主に帰属しない金額（百万円）	48	43
（うち利益処分による役員賞与金）	(48)	(43)
普通株式に係る当期純利益（百万円）	1,027	899
期中平均株式数（千株）	14,400	14,399

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

④【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄			株式数（株）	貸借対照表計上額（百万円）
投資有価証券	その他有価証券	東急リバブル㈱	200,000	1,502
		㈱東急ハンズ	350,000	290
		住友信託銀行㈱	140,000	190
		Pacific Islands Development Corporation	15,000	176
		㈱三菱ＵＦＪフィナンシャル・グループ	53	95
		㈱ケーエスピー	1,200	60
		ＨＯＣ議員会館ＰＦＩ㈱	1,200	60
		㈱明豊エンタープライズ	20,000	37
		㈱丸栄	100,000	33
		㈱日本航空	90,000	27
		㈱ＷＯＷＯＷ	90	23
		㈱三井住友フィナンシャルグループ	18	23
		㈱加西北条都市開発	400	20
		㈱みずほフィナンシャルグループ	20	19
		三井トラスト・ホールディングス㈱	11,000	18
		その他７銘柄	569	24
計			929,550	2,603

【債券】

銘柄			券面総額（百万円）	貸借対照表計上額（百万円）
差入保証金敷金	その他有価証券	第27回分離元本国債	20	19
		第30回分離元本国債	5	4
		第36回分離元本国債	75	73
		第45回分離元本国債	70	66
		第52回分離元本国債	11	10
計			181	174

（注）　宅地建物取引業等の供託金代用有価証券として法務局に供託しております。

【その他】

種類及び銘柄			投資口数等	貸借対照表計上額 （百万円）
投資有価証券	その他有価証券	（投資事業有限責任組合契約に類似する組合契約に基づく権利） 匿名組合出資持分（３銘柄）	3	1,427
計			3	1,427

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高（百万円）	当期増加額(注2)（百万円）	当期減少額(注1・3)（百万円）	当期末残高（百万円）	当期末減価償却累計額又は償却累計額（百万円）	当期償却額（百万円）	差引当期末残高（百万円）
有形固定資産							
建物	7,649	1,175	1,171 (624)	7,653	3,054	201	4,599
構築物	59	12	―	71	43	3	28
機械装置	630	3	34	599	493	22	106
車輌運搬具	1	―	―	1	1	0	0
工具器具備品	865	54	47	872	737	40	135
土地	9,021	3,252	1,055 (1,043)	11,218	―	―	11,218
建設仮勘定	11	88	0	99	―	―	99
有形固定資産計	18,239	4,585	2,307	20,517	4,329	267	16,188
無形固定資産							
借地権	293	0	184 (184)	109	―	―	109
電話加入権	471	6	0	477	―	―	477
ソフトウェア	3,112	1,943	6	5,049	2,732	649	2,316
ソフトウェア仮勘定	1,302	527	1,268	561	―	―	561
その他	17	3	―	21	10	0	10
無形固定資産計	5,199	2,481	1,460	6,219	2,743	650	3,475
長期前払費用	97	7	85	19	―	―	19

（注）１．当期減少額欄の（ ）内は内書きで、減損損失の計上額であります。

２．当期増加額の主なものは下記のとおりであります。

建物

江坂東急ビル弐番館　587百万円

土地

江坂東急ビル弐番館　2,629百万円

ソフトウェア

会計システム　990百万円

ソフトウェア仮勘定

会計システム　217百万円

３．当期減少額の主なものは下記のとおりであります。

ソフトウェア仮勘定

ソフトウェアへの振替　1,268百万円（内、会計システム　664百万円）

４．「長期前払費用」については、法人税法の規定に従って費用配分を行っており、一年内に費用化すべき額を流動資産の前払費用に振り替え、当期減少額欄に記載しております。

【資本金等明細表】

区分			前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
資本金（百万円）			1,653	－	－	1,653
資本金のうち既発行株式	普通株式	（株）	(14,400,000)	(－)	(－)	(14,400,000)
	普通株式	（百万円）	1,653	－	－	1,653
	計	（株）	(14,400,000)	(－)	(－)	(14,400,000)
	計	（百万円）	1,653	－	－	1,653
資本準備金及びその他資本剰余金	（資本準備金） 株式払込剰余金	（百万円）	1,227	－	－	1,227
	計	（百万円）	1,227	－	－	1,227
利益準備金及び任意積立金	（利益準備金）	（百万円）	114	－	－	114
	（任意積立金） 別途積立金（注）	（百万円）	13,713	690	－	14,403
	計	（百万円）	13,827	690	－	14,517

（注）１．別途積立金の当期増加額は、前期決算の利益処分に伴う積立によるものであります。
２．当期末における自己株式は70株であります。

【引当金明細表】

区分	前期末残高（百万円）	当期増加額（百万円）	当期減少額（目的使用）（百万円）	当期減少額（その他）（百万円）	当期末残高（百万円）
貸倒引当金	16	11	6	9	11
賞与引当金	1,527	1,348	1,527	－	1,348
役員退任慰労引当金	307	38	3	－	341

（注）　貸倒引当金の「当期減少額（その他）」は、一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 流動資産

イ．現金及び預金

区分	金額（百万円）
現金	37
預金の種類	
当座預金	864
普通預金	6,362
振替貯金	52
別段預金	0
計	7,280
合計	7,317

ロ．受取手形

相手先別内訳

相手先	金額（百万円）
東映㈱	29
東急建設㈱	11
㈱丸栄	8
その他	1
合計	50

期日別内訳

期日	金額（百万円）
平成18年４月	24
平成18年５月	2
平成18年６月	6
平成18年７月	6
平成18年８月	9
合計	50

ハ．売掛金

相手先別内訳

相手先	金額（百万円）
東急不動産㈱	438
東映㈱	110
GEコンシューマー・ファイナンス㈱	96
東京急行電鉄㈱	78
東急リバブル㈱	51
その他	4,365
合計	5,141

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高（百万円）(A)	当期売上高（百万円）(B)	当期回収高（百万円）(C)	次期繰越高（百万円）(D)	回収率（%） $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間（日） $\frac{\frac{(A)+(D)}{2}}{\frac{(B)}{365}}$
4,632	103,321	102,812	5,141	95.2	17.3

（注）　消費税等の会計処理は税抜方式を採用しておりますが、上記金額には消費税等が含まれております。

ニ．販売用不動産

（区分別）

区分	面積（㎡）	金額（百万円）
区分所有マンション	（土地）　135.73	7
	（建物）　－	2
計	－	10

（地域別）

地域	面積（㎡）	金額（百万円）
販売用土地	135.73	7
関東地区	135.73	7
販売用建物	－	2
計	－	10

ホ．商品

品目	金額（百万円）
たばこ	2
文具	2
雑貨その他	1
合計	7

ヘ．未成工事支出金

期首残高（百万円）	当期支出額（百万円）	工事業原価への振替額（百万円）	期末残高（百万円）
635	10,918	11,247	306

ト．貯蔵品

品目	金額（百万円）
工事・営繕用部品	163
通信端末機器	152
事務用品	2
食材その他	6
合計	325

②　固定資産

イ．差入保証金敷金

区分	金額（百万円）
賃貸用借上物件差入保証金敷金	4,315
事業所差入保証金敷金	1,002
差入有価証券	174
その他	122
合計	5,616

③　流動負債

イ．買掛金

相手先	金額（百万円）
東急ビルメンテナンス㈱	482
㈱コミュニティースタッフ	464
㈱日立ビルシステム	142
シンヨー㈱	120
三菱電機ビルテクノサービス㈱	113
その他	4,120
合計	5,444

ロ．前受金

区分	金額（百万円）
管理業売上	2,723
賃貸業売上	988
その他の売上	46
合計	3,758

ハ．預り金

区分	金額（百万円）
管理組合預り金	2,642
賃貸代理預り金	1,488
給与控除預り金	79
その他	327
合計	4,537

ニ．退職給付引当金

区分	金額（百万円）
未積立退職給付債務	5,246
未認識数理計算上の差異	576
合計	5,823

ホ．預り保証金敷金

区分	金額（百万円）
賃貸用借上物件預り保証金敷金	4,488
その他賃貸用預り保証金敷金	901
その他	0
合計	5,390

(3) 【その他】

① 決算日以後の状況

該当事項はありません。

② 訴訟

該当事項はありません。

第６【提出会社の株式事務の概要】

決算期	３月31日
定時株主総会	６月中
基準日	３月31日
株券の種類	100株券、1,000株券、10,000株券、100,000株券
中間配当基準日	９月30日
１単元の株式数	100株
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都港区芝三丁目33番１号 中央三井信託銀行株式会社　本店
株主名簿管理人	東京都港区芝三丁目33番１号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社　全国各支店 日本証券代行株式会社　本店及び全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	印紙税相当額
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都港区芝三丁目33番１号 中央三井信託銀行株式会社　本店
株主名簿管理人	東京都港区芝三丁目33番１号 中央三井信託銀行株式会社
取次所	中央三井信託銀行株式会社　全国各支店 日本証券代行株式会社　本店及び全国各支店
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	日本経済新聞（注）
株主に対する特典	(1) 対象株主 毎年３月31日時点の株主名簿及び実質株主名簿に記載または記録された株主に対し、以下の基準により年１回「全国百貨店共通商品券」を贈呈いたします。 (2) 贈呈基準 ①100株（１単元）以上所有株主　3,000円分 ②500株以上所有株主　5,000円分

（注）　平成18年６月23日開催の定時株主総会決議により定款が変更され、会社の公告の方法は次のとおりとなりました。
本会社の公告方法は、電子公告とする。ただし、事故その他のやむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。

第７【提出会社の参考情報】

１【提出会社の親会社等の情報】

当社の親会社等である東急不動産株式会社は、継続開示会社であり、東京証券取引所及び大阪証券取引所に上場しております。

２【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類
事業年度（第36期）（自　平成16年４月１日　至　平成17年３月31日）平成17年６月23日関東財務局長に提出

(2) 臨時報告書
平成17年10月28日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第２項第12号及び第19号（財政状態及び経営成績に著しい影響を与える事象）に基づく臨時報告書であります。

(3) 半期報告書
（第37期中）（自　平成17年４月１日　至　平成17年９月30日）平成17年12月16日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書
平成18年１月４日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第２項第４号（主要株主の異動）に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成17年６月23日

株式会社東急コミュニティー

取締役会　御中

新日本監査法人

指定社員 業務執行社員	公認会計士	富山　兼忠	印
指定社員 業務執行社員	公認会計士	守屋　俊晴	印
指定社員 業務執行社員	公認会計士	吉村　　基	印

当監査法人は、証券取引法第193条の２の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社東急コミュニティーの平成16年４月１日から平成17年３月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社東急コミュニティー及び連結子会社の平成17年３月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　　上

（注）上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成18年６月23日

株式会社東急コミュニティー

取締役会　御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員　公認会計士　富山　兼忠　印

指定社員
業務執行社員　公認会計士　吉村　基　印

当監査法人は、証券取引法第193条の２の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社東急コミュニティーの平成17年４月１日から平成18年３月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社東急コミュニティー及び連結子会社の平成18年３月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

会計処理の変更に記載されているとおり、会社は当連結会計年度より、固定資産の減損に係る会計基準を適用している。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成17年６月23日

株式会社東急コミュニティー

取締役会　御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員　公認会計士　富山　兼忠　印

指定社員
業務執行社員　公認会計士　守屋　俊晴　印

指定社員
業務執行社員　公認会計士　吉村　基　印

当監査法人は、証券取引法第193条の２の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社東急コミュニティーの平成16年４月１日から平成17年３月31日までの第36期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社東急コミュニティーの平成17年３月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成18年６月23日

株式会社東急コミュニティー

取締役会　御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員　公認会計士　富山　兼忠　印

指定社員
業務執行社員　公認会計士　吉村　基　印

当監査法人は、証券取引法第193条の２の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社東急コミュニティーの平成17年４月１日から平成18年３月31日までの第37期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社東急コミュニティーの平成18年３月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

会計処理の変更に記載されているとおり、会社は当事業年度より、固定資産の減損に係る会計基準を適用している。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。