

## 平成19年3月期 中間決算短信(連結)

平成18年11月16日

上場会社名 スターツコーポレーション株式会社  
 コード番号 8850  
 (URL <http://www.starts.co.jp>)

上場取引所 JQ  
 本社所在都道府県 東京都

代表者 役職名 取締役社長 氏名 大槻 三雄  
 問合せ先責任者 役職名 専務取締役業務統轄本部長 氏名 島津 清彦 TEL (03)6202-0377  
 決算取締役会開催日 平成18年11月16日  
 米国会計基準採用の有無 無

### 1. 18年9月中間期の連結業績(平成18年4月1日~平成18年9月30日)

#### (1) 連結経営成績

	売上高	営業利益	経常利益
	百万円 %	百万円 %	百万円 %
18年9月中間期	43,797(26.1)	2,674(25.4)	2,352(20.3)
17年9月中間期	34,736(14.9)	2,132(3.6)	1,955(18.4)
18年3月期	87,855	6,387	6,410

	中間(当期)純利益	1株当たり中間(当期)純利益	潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益
	百万円 %	円 銭	円 銭
18年9月中間期	772(32.9)	16 15	- -
17年9月中間期	581(25.7)	26 29	- -
18年3月期	2,333	102 97	- -

(注) 持分法投資損益 18年9月中間期 - 百万円 17年9月中間期 - 百万円 18年3月期 - 百万円  
 期中平均株式数(連結) 18年9月中間期 47,805,363株 17年9月中間期 22,097,562株 18年3月期 22,213,631株  
 会計処理の方法の変更 無  
 売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率  
 平成18年4月1日をもって普通株式1株を2株に分割しております。

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
18年9月中間期	112,168	15,941	14.2	333 07
17年9月中間期	88,034	9,917	11.3	448 81
18年3月期	104,780	15,521	14.8	647 60

(注) 期末発行済株式数(連結) 18年9月中間期 47,861,428株 17年9月中間期 22,096,797株 18年3月期 23,895,960株  
 (注) 17年9月中間期及び18年3月期の数値につきましては、従来の「株主資本」を「純資産」の欄に、「株主資本比率」を「自己資本比率」の欄に、「1株当たり株主資本」を「1株当たり純資産」の欄に記載しております。

#### (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9月中間期	646	5,772	6,084	25,211
17年9月中間期	2,841	7,238	10,782	18,665
18年3月期	1,835	13,197	17,252	23,841

#### (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 20社 持分法適用非連結子会社数 0社 持分法適用関連会社数 0社

#### (5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 4社(除外) 0社 持分法(新規) 0社(除外) 0社

### 2. 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
通 期	103,000	7,500	2,500

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 52円35銭

本資料及び添付資料記載の業績予想は、本資料発表日時点で入手可能な情報に基づき算出したものであり、実際の業績は今後さまざまな要因によって変動する可能性があります。

## 1. 企業集団の状況

当社企業グループは、当社および子会社 38 社、関連会社 1 社で構成されておりますが、主要な事業内容と子会社等の当社企業グループにおける位置づけは次のとおりであります。

当社企業グループが営んでいる事業内容と事業の種類別セグメントにおける事業区分は同一であります。

### 《建設事業》

スターツCAM(株)(連結子会社)は首都圏および全国主要都市(九州地区を除く)において、九州スターツ(株)(連結子会社)は九州地区において、それぞれ遊休地の土地有効活用等に伴う企画提案、建設受注業務および設計・施工を行っており、スターツホーム(株)(連結子会社)は首都圏を中心に戸建住宅建築工事・リフォーム工事等の請負を、エステーメンテナンス(株)は賃貸住宅を中心とした営繕工事を行っております。また平成 18 年 9 月に神奈川エリアの施工体制の強化を図るため神奈川県内が基盤の寿建設工業(株)の株式を取得いたしました。

### 《仲介・賃貸管理事業》

首都圏及び全国主要都市(九州地区を除く)においてはスターツピタットハウス(株)(連結子会社)が、九州地区においては九州スターツ(株)(連結子会社)が平成 18 年 10 月末現在 113 店舗の不動産営業店舗「ピタットハウス」を運営し、賃貸アパート・マンション等の募集管理、住宅等の販売代理および不動産の売買仲介業務を行っており、スターツコーポレートサービス(株)(連結子会社)は、法人顧客対象の不動産売買の仲介、寮・社宅の斡旋、社宅管理代行業務等を行っております。

スターツアメニティー(株)(連結子会社)は賃貸アパート・マンション、駐車場、分譲マンション等の管理業務および附帯するリフォームメンテナンス、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営、ならびに賃貸事業を行っております。賃住保証サービス(株)は賃貸住宅の入居者の保証業務を行っております。また、平成 18 年 8 月にブリッジポイント・ジャパン(株)(連結子会社)の株式取得に伴い、都心 3 区(千代田、中央、港)を中心に約 700 棟の建物を管理する(株)ビルコム(連結子会社)、千代田管財(株)(連結子会社)、アーバンコントロールズ(株)(連結子会社)が新たに当社企業グループに加わり、総合ビル管理事業に進出いたしました。

海外では Starts Pacific Inc.(米国・ロサンゼルス)(連結子会社)、Starts International Hawaii Inc.(米国・ホノルル)(連結子会社)、Starts New York Realty, LLC.(米国・ニューヨーク)、Starts International Australia Pty, Ltd.(豪州・ゴールドコースト)、台湾世達志不動産顧問股分有限公司(台湾・台北)、Starts International Korea Co, Ltd.(韓国・ソウル)、Starts (Shanghai) Real Estate Service Co., Ltd.(中国・上海)、Starts Deutchland GmbH.(ドイツ・デュッセルドルフ)、Starts Hong Kong Co, Ltd.(香港)、Starts International (Thailand) Co, Ltd.(タイ・バンコク)、Starts (Guangzhou) Consulting Service Ltd.(中国・広州)が、それぞれ不動産の売買および賃貸の仲介業務、不動産管理業務等を行っております。

### 《分譲不動産事業》

スターツデベロップメント(株)(連結子会社)は、首都圏において戸建住宅および中高層住宅の分譲を行っております。篠崎駅西口公益複合施設(株)(連結子会社)は、東京都江戸川区の篠崎駅前における再開発事業を行っております。

### 《その他事業》

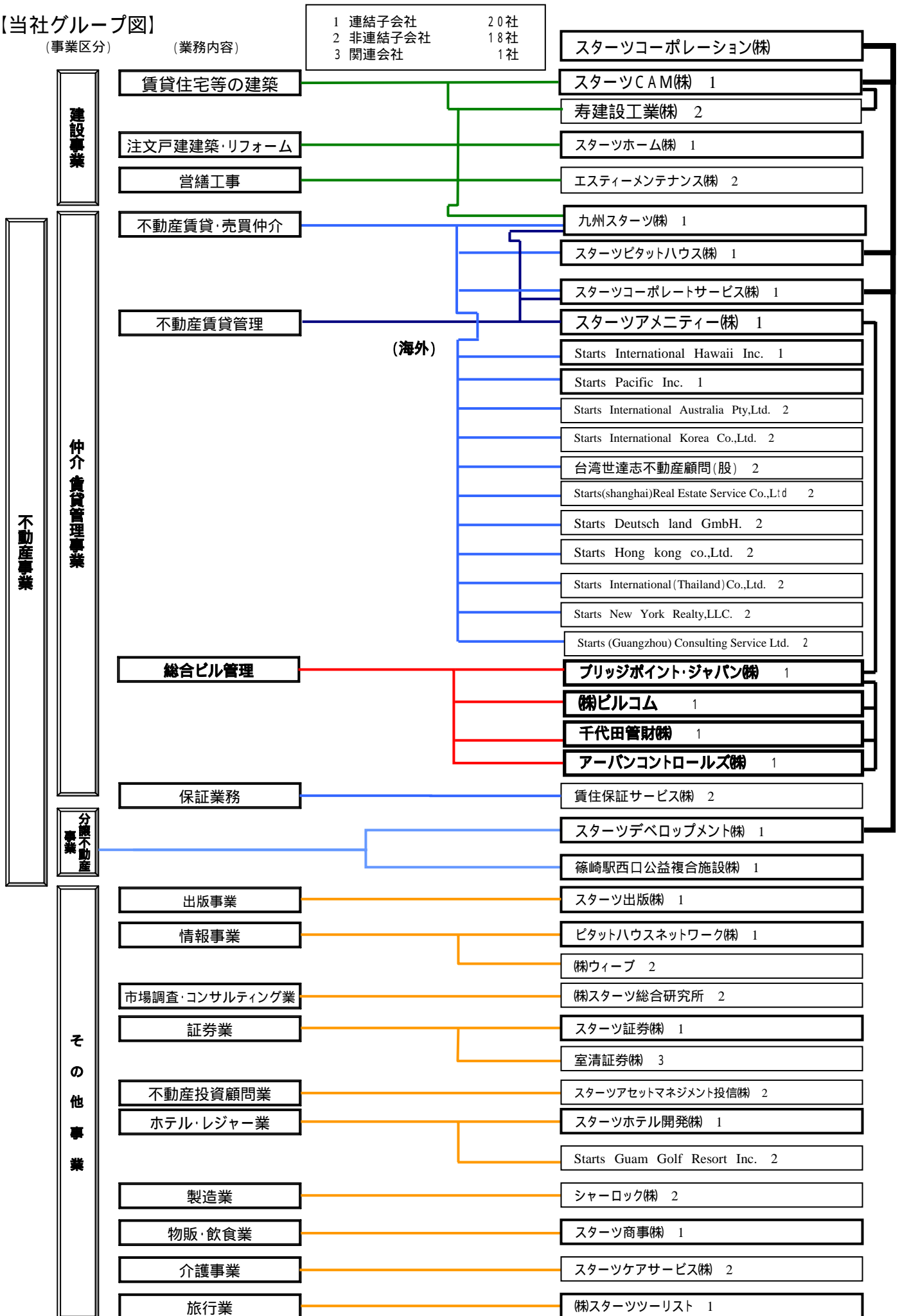
スターツ出版(株)(連結子会社)は、情報誌「OZマガジン」、フリーマガジン「メトロミニッツ」、携帯電話向けに書かれた「ケータイ小説」の書籍化等を中心とした出版事業とウェブサイト「OZモール」等を媒体としたメディア事業を行っております。ピタットハウスネットワーク(株)(連結子会社)は、ピタットハウスFC事業を推進しており、平成 18 年 10 月末現在 191 店舗の加盟店への経営指導等を行い、スターツ店 113 店舗とあわせた 304 店舗のネットワークを構築しております。(株)ウィーブはウェブサイトやモバイルサイトの企画・開発・運営管理等を行っており、(株)スターツ総合研究所は起業コンサルティング、マーケティング調査等を行っております。スターツ証券(株)(連結子会社)、室清証券(株)(関連会社)は株式等の売買、保険商品等の販売など資産運用コンサルティング業務を、スターツアセットマネジメント投信(株)は不動産投資信託における運用コンサルティング業務を行っております。スターツホテル開発(株)(連結子会社)は、「ホテル エミオン 東京ベイ」(千葉県浦安市)を中心にホテル運営事業を、Starts Guam Golf Resort Inc.(米国グアム島)は、米国グアム島にて「スターツ・グアム・ゴルフ・リゾート」の運営(ゴルフ場およびホテル)を行っております。シャーロック(株)はカード式玄関キー「シャーロック」等のセキュリティーシステムの企画・販売を、スターツ商事(株)(連結子会社)は住宅設備機器の卸、レストラン経営、物販業等を、スターツケアサービス(株)は、高齢者介護複合施設 1 ヶ所、グループホーム 6 ヶ所の運営を、(株)スターツツーリスト(連結子会社)は旅行業を行っております。

【当社グループ図】

(事業区分)

(業務内容)

1 連結子会社 20社  
2 非連結子会社 18社  
3 関連会社 1社



## 2. 経営方針

### 基本方針

当社企業グループは、資産活用の「トータル・ソリューション・カンパニー」として不動産・金融を中心とした資産運用コンサルティング業を基盤に、そこから派生する不動産仲介・賃貸管理等のフィービジネスの拡充を図りながら、インターネットや雑誌などのメディア事業、流通・物販事業、高齢者介護事業、ゆとり事業など地域の人々の暮らしに密着した関連事業を総合的に展開することでお客様の様々なニーズに応え、一生お付き合いいただける「生涯顧客」を創造してまいります。また、国内外を問わず地域に密着した「総合生活文化企業」として、長いお付き合いのなかで様々なサービスを提供することにより安定的な収益が見込める「ストック型収益積層ビジネス」を拡充し、「人が心がすべて」の理念のもと、お客様とともに持続的に発展する企業グループを目指しております。

### 利益配分に関する基本方針

配当政策につきましては、将来の事業展開や財務体質強化のため内部留保の充実に努めるとともに、株主各位に対して連結当期純利益の20%前後相当の配当性向を目標としながら、一定水準の配当を継続していく方針であります。

中間配当金につきましては、期初の予定どおり1株につき5円を実施させていただきます。今後につきましても引き続き配当性向にもとづいた長期安定配当といたしまして**年間10円以上の配当を継続**していく方針であります。

### 投資単位の引き下げに関する考え方および方針等

株式投資単位の引き下げは、個人投資家の株式市場への参入を促進させ、株式の流動性を高める有効な施策であると考えており、株式投資単位の見直しにつきましては適時実施していく方針であります。

この方針にもとづき、平成18年4月1日付をもって普通株式1株を2株に分割いたしました。

今後につきましても引き続き、当社株式の株価、出来高、株主数等の推移や株式市場の動向等も考慮しながら、株式投資単位の見直しを適時検討してまいります。

### 連結目標経営指標

	平成17年3月期	平成18年3月期		平成19年3月期	
	通期	中間	通期	中間	通期見込み
総資産	764億円	880億円	1,047億円	1,121億円	1,080億円
当期純利益	18.5億円	5.8億円	23.3億円	7.7億円	25億円
総資産利益率 (ROA)	2.4%	0.65%	2.2%	0.69%	2.3%
配当金	年間配当10円	中間配当5円	期末配当10円 (年間15円)	中間配当5円	期末配当5円以上 (年間10円以上)
株主資本比率	12.2%	11.3%	14.8%	14.2%	17.0%以上

目標とする経営指標といたしましては、資本投下の効率性の観点から総資産利益率(ROA)および株主資本比率を特に重視し、株主資本比率につきましては財務面の安定性から20%以上を当面の目標としております。配当金につきましては、平成18年4月1日に普通株式1株を2株に分割いたしましたので、平成19年3月期の配当金の予定は、平成18年3月期と比べて実質増配となっております。

## 中長期的な経営戦略

基幹事業であります資産運用コンサルティング業から派生する不動産仲介・賃貸管理等のフィービジネス業務の強化を図るため、不動産営業店舗「ピタットハウス」の出店、賃貸管理受託営業の強化を図り、営業エリアの拡大・賃貸管理物件の拡充等に注力するとともに、インターネットなどのメディアを利用した様々な情報の提供、グループ内の各事業の連携による新たな商品の企画・サービスの提供、研修制度の充実など人材育成による質の高いサービスシステムの構築等を推進し、他社との差別化を図りながら安定収益体質を強固なものにしてまいります。

また、昨今の「住まい」に対するユーザーのニーズの多様化、「安全」「環境」に対する意識の高まりのなかで、3階建から建築可能な高床免震構造のマンション（特許取得済み）さらに災害対策に強いオール電化仕様や生活用水確保のための井戸の設置と事業用資金借入の金利優遇等を加えてパッケージ化した商品「オールセーフ」、女性の視点から商品企画を行う「オザリア」シリーズなどユーザーやオーナーの視点に立った良質な賃貸住宅等の企画・開発を引き続き推進するとともに、これまで蓄積してきた資産有効活用のノウハウを活かしPFI事業や再開発事業等における施設整備の提案・運営事業への取組みも推進し、総合的な不動産管理サービス事業の拡大を図ってまいります。

当中間連結会計期間におきましては、将来の事業展開を見据え、当社の企業理念と同一の心を持つ企業とのM&Aも積極的にすすめてまいりました。

平成18年8月7日には、都心3区（千代田・中央・港）を中心に約700棟の建物管理を手がける「ビルコムグループ」の株式を取得、創業以来培ってまいりました賃貸住宅市場における仲介機能と管理機能をあわせ持つことの事業メリットと同様の効果を、総合ビル管理事業への進出とともに今後の注力分野でありますオフィステナントリーシング事業、オフィス仲介事業においても追求していくとともに、ビルコムグループが抱えるテナント企業約5,000社に対し、社宅管理事業をはじめとする当社グループのサービスの提供を行ってまいります。

平成18年9月15日には神奈川県内を中心に公共建築物からマンション・個人住宅の建築等を手がける寿建設工業(株)の株式を取得、近年営業エリアの拡大に注力しております神奈川県内における賃貸住宅を中心とした施工体制の強化を図ってまいります。

このように安定的な収益力を基盤に、「総合生活文化企業」として地域に密着した新たなサービスの提供やシステムの改善等に努めるとともに、スピーディーな意志決定のもとビジネスチャンスを見逃さず将来にわたって景気に左右されない安定した経営が継続できるよう、グループ内の各事業が独自の収益基盤の拡大を図り、グループ全体の収益力向上を追求してまいります。

## 内部管理体制の整備・運用状況

### (1)内部牽制組織、組織上の業務部門及び管理部門の配置状況、社内規程の整備状況その他内部管理体制の整備の状況

当該事項につきましては、コーポレート・ガバナンスに関する報告書の「内部統制システムに関する基本的な考え方及びその整備状況」に記載しております。

### (2)内部管理体制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

最近1年間につきましては、内部監査計画に基づき本社部門、各営業所の内部監査を実施しており、適時職務権限規程等の内部規程の見直しも行いながら、適正な業務推進のチェックを行ってまいりました。また、法令・社会倫理の遵守等の徹底を図り、社会から信頼される企業グループであるために、あらためて「行動規範ハンドブック」を作成し、社内研修等を通して企業倫理の啓蒙を行っております。

## 親会社等に関する事項

親会社等は有しておりません。

### 3. 経営成績及び財政状態

#### 当中間期の概況

当社企業グループにおきましては、経営方針に記載のとおり、地域に密着した質の高いサービスの提供やグループ各事業の連携等によるビジネスチャンスの拡大など相乗効果を図りながら、引き続き景気に左右されない収益体質、財務体質と、将来にわたる安定収益基盤の強化に努めてまいりました。

その結果、当中間連結会計期間の売上高は437億97百万円(前年同期比26.1%増)、営業利益は26億74百万円(前年同期比25.4%増)、経常利益は23億52百万円(前年同期比20.3%増)、連結中間純利益は7億72百万円(前年同期比32.9%増)となりました。

#### キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末と比較し13億70百万円増加し、252億11百万円の残高となりました。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況は、次のとおりであります。

##### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

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22億18百万円のほか、分譲事業における売掛金や建設事業の未成工事受入金等75億51百万円の収入がありましたが、たな卸資産の取得等により、6億46百万円の増加(前年同期は28億41百万円の使用)となりました。

##### (投資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・フローは、主に平成18年8月7日にブリッジポイント・ジャパン株式会社の株式取得等により57億72百万円の資金を使用(前年同期は72億38百万円の使用)いたしました。

##### (財務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・フローは、ブリッジポイント・ジャパン株式会社の株式取得資金及び篠崎駅西口駅前公益複合施設の開発資金の調達等により、60億84百万円増加(前年同期は107億82百万円の増加)いたしました。

#### キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成16年3月期	平成17年3月期	平成17年9月期 (平成18年3月期中間)	平成18年3月期	平成18年9月期 (平成19年3月期中間)
自己資本比率	10.8%	12.2%	11.3%	14.8%	14.2%
時価ベースの自己資本比率	28.3%	34.5%	36.0%	23.4%	32.7%
債務償還年数	5.6年	3.8年	-	27.6年	-
インタレスト・ガバレッジ・レシオ	7.2	10.7	-	2.0	-

各指標の基準は下記のとおりです。いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

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

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・ガバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー / 利払い

株式時価総額：決算期末月の月中平均株価 × 期末発行済株式数(自己株式控除後)

営業キャッシュ・フロー：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

利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額

## セグメント別の概況

事業種別セグメントごとの業績の概況は次のとおりであります。

### ( ) 建設事業

建設事業部門におきましては、遊休地所有者への土地有効活用事業の提案において、周辺施設や人口・世帯動向、顧客ニーズの把握など綿密なマーケティングデータにもとづく地域に最も適応した事業プランの提案に取り組んでおります。さらに、セキュリティ機能や収納の充実など女性の視点に立った仕様の賃貸住宅『オザリア』に代表されるコンセプト型賃貸住宅、安心して住むことのできる**免震構造の賃貸住宅**など、これまでのノウハウを活かした当社独自の企画による商品の提案を積極的に行ってまいりました。

特に免震構造の賃貸住宅は、当社独自の高床式のシステム「**高床免震**」として**特許を取得**、「井戸」の併設、電力会社との提携による災害復旧に強いオール電化仕様もあわせて提案するなど、オーナーにも入居者にも安全で安心な商品として着実に浸透してきており、これまでに合計 63 棟の受注・開発実績となりました。

また、首都圏ではつくばエクスプレス沿線に営業所を開設、新たな営業エリアの拡大を図るとともに、生涯顧客の創造のため建設事業部門のみならずグループとしての資産活用総合サービスの新ブランド「ピサイズ」の確立にも注力しております。

当中間連結会計期間の業績につきましては、売上高 120 億 70 百万円（前年同期比 1.7%減）、営業利益 1 億 18 百万円（前年同期比 72.4%減）となりました。

### 建設事業契約状況及び販売実績

（単位：百万円）

期	項目	種別	前期繰越高	当期受注高	計	完成工事高	次期繰越高		当期施工高
							手持高	うち施工高	
前中間連結会計年度 自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日		一般住宅	4,791	1,309	6,100	1,207	4,893	812	788
		賃貸住宅	39,828	13,803	53,632	8,226	45,405	8,392	11,711
		その他	7,990	2,346	10,337	2,850	7,487	305	2,120
		計	52,611	17,459	70,070	12,284	57,785	9,510	14,619
当中間連結会計年度 自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日		一般住宅	5,531	1,673	7,204	1,628	5,575	803	2,359
		賃貸住宅	45,610	12,227	57,837	8,747	49,089	10,538	12,346
		その他	11,783	909	12,693	1,694	10,999	2,043	3,559
		計	62,925	14,810	77,735	12,070	65,664	13,384	18,265
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		一般住宅	4,791	3,505	8,296	2,765	5,531	1,412	2,946
		賃貸住宅	39,828	33,333	73,162	27,552	45,610	7,161	29,805
		その他	7,990	9,121	17,112	5,328	11,783	261	4,569
		計	52,611	45,959	98,571	35,645	62,925	8,835	37,321

### ( ) 仲介・賃貸管理事業

売買の仲介事業におきましては、競売方式による住宅売買システム「マイホームオークション」、投資用物件のインターネット上でのオークションシステム「インベスターズオークション」を継続的に開催し、取引価格の透明性の高い住宅売買システムの浸透を図るとともに、売買仲介事業に特化した全 16 拠点の「販売センター」における質の高いサービスの提供、業務の効率化により、手数料収入の強化を図ってまいりました。

賃貸管理事業におきましては、平成 18 年 9 月末現在の不動産管理物件数が、アパート・マンション管理戸数 80,791 戸（前期末比 4,323 戸増）、月極め駐車場台数 71,805 台（前年同期比 1,878 台増）、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営は 13,991 台（前期末比 2,627 台増）企業の社宅管理代行業におきましては住宅 31,448 室、駐車場 4,741 台（受託企業数 111 社）を受託、これに分譲マンション管理戸数 2,676 戸、24 時間緊急対応サービス「アクセス 24」受託戸数 64,498 戸（前期末比 4,548 戸増）を加え、**住宅は 179,413 戸、駐車場は 90,537 台**となりました。また、不動産営業店舗「ピタットハウス」のネットワークは、平成 18 年 9 月末現在では **300 店舗を超え、全国 304 店舗のネットワーク**となりました。

管理物件数の増加等に伴い、入居者の賃貸斡旋手数料、管理業務に伴う管理手数料や附帯するメンテナンス工事売上、社宅管理業務代行手数料、時間貸駐車場収入などがほぼ計画どおりに推移し、国外におきましてもハワイを中心に売買仲介手数料収入等が堅調に推移してまいりました結果、当中間連結会計期間の業績は売上高 183 億 33 百万円（前年同期比 15.5%増）、営業利益 16 億 99 百万円（前年同期比 21.2%増）となりました。

#### 仲介・賃貸管理事業 販売実績

（単位：百万円）

区分	前中間連結会計期間 (自 平成17年4月 1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月 1日 至 平成18年9月30日)	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)
	金額	金額	金額
不動産受取手数料	5,103	5,578	11,781
メンテナンス売上	3,418	3,771	7,140
賃貸収入	7,355	8,983	15,266
<b>売上高計</b>	<b>15,877</b>	<b>18,333</b>	<b>34,188</b>

#### （ ）分譲不動産事業

分譲不動産部門におきましては、「社会資本（ストック）としての住宅・システムの創造」をテーマに「ユニバーサルデザイン」を取り入れたマンション分譲・戸建分譲事業を行っております。事業用地の取得は当社の基盤の営業エリアであります東京都東部地区、千葉県市川市・浦安市・八千代市・成田市などに特化し厳選の上、さらに顧客のニーズを反映させたコンセプトの明確なプランを実現させ、地域に適合した商品の供給を引き続き行ってまいりました。当中間連結会計期間におきましては、神奈川県横浜市みなとみらい地区の共同事業方式の高層ツインタワーマンション「ブリリアグランデみなとみらい」（総戸数 555 戸・2007 年 11 月竣工予定）が完売となり、また免震構造の分譲マンション「アルファグランデ新浦安 番街」（千葉県浦安市・総戸数 89 戸）の販売も順調にすすんでおります。業績につきましては、「アルファグランデ成田 番街 期」の完成引渡し、スターツプロシード投資法人（J-REIT）への賃貸住宅の販売等により、売上高は 83 億 74 百万円（前年同期比 236.7%増）、営業利益 51 百万円（前年同期・営業損失 85 百万円）となりました。

#### 分譲不動産契約状況

（単位：百万円）

種別	前中間連結会計期間 (自 平成17年4月 1日 至 平成17年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成18年4月 1日 至 平成18年9月30日)				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)					
	契約高		契約残高		契約高		契約残高		契約高		契約残高	
	数量	金額	数量	金額	数量	金額	数量	金額	数量	金額	数量	金額
戸建住宅	25	961	17	587	13	628	2	100	49	1,952	6	237
マンション分譲	272	7,073	330	8,731	208	6,768	683	18,219	607	14,978	564	13,841
賃貸住宅	-	-	-	-	12	4,915	-	-	4	966	-	-
中古住宅	8	168	1	15	-	-	-	-	13	281	-	-
土地	1	46	-	-	4	127	-	-	10	349	1	3
その他収入	-	-	-	-	-	172	-	-	-	-	-	-
合計	306	8,249	348	9,334	237	12,612	685	18,319	683	18,529	571	14,082



## 分譲不動産販売状況

(単位：百万円)

区 分	前中間連結会計期間 (自 平成17年4月 1日 至 平成17年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成18年4月 1日 至 平成18年9月30日)		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)	
	数 量	金 額	数 量	金 額	数 量	金 額
戸建住宅	18	780	17	765	54	2,148
マンション分譲	30	1,107	89	2,390	131	3,903
賃貸住宅	1	44	12	4,915	5	1,011
中古住宅	8	189	-	-	14	319
土地	6	364	5	130	14	637
その他収入	-	-	-	172	-	-
計	63	2,487	123	8,374	218	8,020

### ( ) その他事業

Web サイト「OZモール」の60万人を超える会員をターゲットとした有名ホテル等への送客システムによる手数料収入、情報誌「OZマガジン」やフリーペーパー「メトロミニッツ」の広告収入、書籍の販売が順調に推移するとともに、昨年6月に開業したホテル「エミオン東京ベイ」(千葉県浦安市・客室数380室)は、当中間連結会計期間を通して安定した客室稼働状況により、ホテル「ルミエール葛西」(東京都江戸川区・客室数153室)とともに業績に大きく寄与してまいりました。また、金融商品の販売やコンサルティング収入、不動産営業店舗「ピタットハウス」のフランチャイズ店舗35店舗の新規開発、累計191店舗の経営指導等に伴う収入も着実に増加してまいりました結果、当中間連結会計期間の売上高は50億18百万円(前年同期比22.8%増)、営業利益につきましては6億58百万円(前年同期比117.0%増)となりました。

### 事業等のリスク

#### ( ) 不動産価格の動向について

##### ・有形固定資産の土地

平成12年3月期に土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)及び土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律(平成11年3月31日改正)にもとづき有形固定資産の土地の再評価を行いました。平成18年3月期末における土地の価格は、再評価後の帳簿価額に対して17億51百万円減少しております。土地価格の動向によっては減損会計により、今後業績に影響を与える可能性があります。

##### ・販売用不動産(棚卸資産)

当社グループでは、平成18年9月30日現在、棚卸資産としての販売用不動産(仕掛販売用不動産を含む)を帳簿価額で181億円保有しておりますが、今後の不動産価格の動向によっては評価損や売却損の計上等により業績に影響を与える可能性があります。

#### ( ) 有利子負債について

平成18年9月期末時点では、有利子負債の残高は577億41百万円(平成18年3月期末比70億47百万円の増加)となりました。これは、連結子会社となりましたブリッジポイント・ジャパン株式会社の株式取得に伴う借入金为主要な要因であります。

今後有利子負債の削減につきましては取り組んでまいりますが、分譲事業用資金をはじめ設備投資資金など、資金調達は銀行借入によって賄っておりますので、今後の金利動向によっては、業績に影響を与える可能性があります。

( ) 新規事業について

千葉県浦安市におきまして、平成 17 年 6 月 27 日「ホテル エミオン 東京ベイ」を開業し、1 年 4 ヶ月が経過しております。総事業費 120 億円を銀行借入によって調達し、東京ディズニーリゾートのパートナーズホテルとして運営、現在まで計画どおり順調に稼動しておりますが、今後の稼動状況等によっては財政状態に影響を与える可能性があります。

( ) 不動産関連法制の変更について

将来において、建築基準法・都市計画法その他不動産関連法制、建設業法、建築士法等建築に関する法令をはじめとして、当社グループの各事業の遂行に関連する法令の改廃や新たに法的規制が設けられた場合には、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。

( ) 不動産関連税制の変更について

将来において、不動産関連税制や所得税関連等の税制が変更された場合に、不動産取得・売却時のコストの増加、また住宅購入顧客の購買意欲、賃貸住宅オーナー等の事業意欲の減退等により、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。

( ) 個人情報の管理について

当社グループが行っている事業においては、多くの顧客の個人情報を保有しています。当社グループでは、個人情報保護方針を制定し、情報管理に関する規程及び運用マニュアル等によって、個人情報管理の強化と徹底を図っております。しかしながら、不測の事態により、当社グループが保有する顧客情報が社外へ漏洩した場合等には、顧客への信用低下やトラブル解決のための費用負担等により当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

( ) 構造計算書偽装問題について

建築設計事務所による構造計算書偽装事件の発覚以降、当社が過去 7 年間に竣工した全物件について調査いたしました結果、平成 18 年 2 月 8 日までに国土交通省より公表された偽装物件に関係した設計者および施工者との取引はありませんでした。当社グループとの関連性はないことを確認しておりますが、当問題は解決までには至っておらず、今後の状況によっては直接的あるいは間接的かを問わず、当社グループの事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

#### 今後の見通し

今後の見通しにつきましては、日本の国内経済全般としては引き続き回復基調が続き、個人の所得・雇用環境は改善傾向が続くものと思われませんが、日銀の金融政策の動向等による金利上昇懸念や原油価格の高騰に伴う建築資材価格の動向、一部地域の不動産価格動向に伴う金融政策の変化等経営を取り巻く環境はまだ予断を許さない状況にあります。

このような状況のもと、当社企業グループといたしましては地域密着型営業により、「住まい」を中心とする生活関連事業への潜在的かつ多様なニーズを的確に捉え、質の高いサービスの提供により顧客満足度を高めながら、引き続き景気に左右されない安定収益基盤の拡充を図ってまいります。

ピタットハウス店舗の出店による営業エリアの拡大及び賃貸管理受託営業の推進、遊休資産有効活用提案等による不動産管理物件の創出は、仲介・賃貸管理事業におけるフィービジネスの基盤となりますので引き続き積極的に取り組むとともに、新たにビル管理事業、オフィス仲介事業に進出し、総合不動産管理事業の展開による安定収益基盤の拡大を図るとともに、「総合生活文化企業」として、人々の生活のゆとりにかかわるホテル事業やグアムのゴルフリゾート事業等を通して、真に心のこもったホスピタリティのあるサービスの提供及び人材の育成に努めてまいります。

通期の業績につきましては、仲介・賃貸管理事業部門、その他事業部門が順調に推移する見通しであり、また、賃貸住宅を中心とした建設事業における受注残高の状況、ビルコムグループの連結子会社化等を勘案し、連結売上高 1,030 億円、連結経常利益 75 億円、連結当期純利益 25 億円を見込んでおります。

また、個別の業績につきましては、平成 17 年 10 月 1 日をもって会社分割を行い、当社は持株会社となりましたことにより、不動産賃貸収入及び子会社からの配当収入等が主な収入となることから、売上高 31 億円、経常利益 11 億円、当期純利益 9 億 50 百万円を見込んでおります。

(注)本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。

#### **4．時価発行公募増資等に係る資金使途計画及び資金充当実績**

当社は、平成 18 年 3 月 7 日の公募増資によって 37 億 74 百万円を、またこれに伴う平成 18 年 3 月 28 日の第三者割当増資によって 29 百万円の合計 38 億 4 百万円を調達いたしました。なお、資金使途計画及び資金充当実績は概略以下のとおりであります。

##### 資金使途計画

調達資金のうち 25 億円は賃貸住宅用物件購入資金(東京 23 区内の 3 物件及び千葉県内の 2 物件)とし、残額は西新井駅前再開発プロジェクトにおける賃貸マンション建築工事費に充当する計画であります。

##### 資金充当実績

平成 18 年 3 月 7 日の公募増資による 37 億 74 百万円及びこれに伴う平成 18 年 3 月 28 日の第三者割当増資による 29 百万円の合計 38 億 4 百万円につきましては、計画どおり賃貸住宅用物件購入資金として 25 億円を使用しており、残りは西新井駅前再開発プロジェクトにおける賃貸マンション建築工事費として充当してまいります。

## 5.中間連結財務諸表等

### (1)中間連結貸借対照表

(単位:百万円、端数切捨て)

資 産 の 部						
期 別 科 目	前中間連結会計期間末 (平成17年9月30日現在)		当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日現在)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成18年3月31日現在)	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比
		%		%		%
<b>.流動資産</b>	(54,200)	(61.6)	(67,965)	(60.6)	(66,462)	(63.4)
現金及び預金	20,773		27,569		27,764	
受取手形及び売掛金	4,761		3,611		7,099	
有 価 証 券	315		1,537		242	
た な 卸 資 産	25,267		31,055		26,509	
販売用不動産前渡金	59		139		69	
前 払 費 用	598		845		722	
繰 延 税 金 資 産	949		1,139		1,066	
そ の 他	1,573		2,130		3,032	
貸 倒 引 当 金	98		64		44	
<b>.固定資産</b>	(33,833)	(38.4)	(44,202)	(39.4)	(38,318)	(36.6)
1)有形固定資産	(26,602)	(30.2)	(30,339)	(27.0)	(29,823)	(28.5)
建物及び構築物	11,498		13,215		13,249	
土 地	12,783		14,616		14,576	
そ の 他	2,320		2,506		1,997	
2)無形固定資産	(487)	(0.5)	(763)	(0.7)	(499)	(0.5)
ソフトウェア他	487		763		499	
3)投資その他の資産	(6,743)	(7.7)	(13,100)	(11.7)	(7,994)	(7.6)
投資有価証券	3,106		4,290		4,104	
長期貸付金	191		172		146	
長期前払費用	228		282		240	
繰延税金資産	389		588		271	
連結調整勘定	-		-		245	
の れ ん	-		4,409		-	
そ の 他	4,164		3,581		3,170	
貸 倒 引 当 金	1,336		223		184	
<b>資産合計</b>	<b>88,034</b>	<b>100.0</b>	<b>112,168</b>	<b>100.0</b>	<b>104,780</b>	<b>100.0</b>

(単位:百万円、端数切捨て)

負債の部						
期別 科目	前中間連結会計期間末 (平成17年9月30日現在)		当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日現在)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成18年3月31日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
<b>流動負債</b>	(48,492)	(55.1)	(61,306)	(54.7)	(59,707)	(57.0)
買掛金及び工事未払金	8,955		10,920		14,463	
短期借入金	14,261		15,818		17,398	
1年以内返済予定の 長期借入金	7,205		11,035		6,753	
未払法人税等	1,001		1,256		2,108	
未払費用	234		285		180	
賞与引当金	556		848		693	
役員賞与引当金	-		8		-	
完成工事補償引当金	8		13		23	
未成工事受入金	7,267		10,319		7,019	
預り家賃	5,859		6,152		6,587	
その他	3,142		4,649		4,481	
<b>固定負債</b>	(27,651)	(31.4)	(33,094)	(29.5)	(27,999)	(26.7)
社債	-		100		-	
長期借入金	26,444		30,787		26,543	
退職給付引当金	255		391		248	
役員退職慰労引当金	215		285		218	
再評価に係る繰延税金負債	645		670		670	
その他	90		859		318	
<b>負債合計</b>	76,144	86.5	94,401	84.2	87,707	83.7
少数株主持分						
期別 科目	当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日現在)		当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日現在)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成18年3月31日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
少数株主持分	1,972	2.2	-	-	1,551	1.5
資本の部						
期別 科目	当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日現在)		当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日現在)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成18年3月31日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
<b>資本金</b>	2,571	2.9	-	-	4,474	4.3
<b>資本剰余金</b>	2,209	2.5	-	-	4,111	3.9
<b>利益剰余金</b>	4,107	4.7	-	-	5,712	5.5
<b>土地再評価差額金</b>	940	1.1	-	-	977	0.9
<b>その他有価証券 評価差額金</b>	189	0.2	-	-	334	0.3
<b>為替換算調整勘定</b>	44	0.1	-	-	19	0.0
<b>自己株式</b>	55	0.1	-	-	68	0.1
<b>資本合計</b>	9,917	11.3	-	-	15,521	14.8
<b>負債・少数株主持分及び資本合計</b>	88,034	100.0	-	-	104,780	100.0

(単位:百万円、端数切捨て)

純資産の部						
期別 科目	前中間連結会計期間末 (平成17年9月30日現在)		当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日現在)		前連結会計年度の 要約貸借対照表 (平成18年3月31日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
		%		%		%
<b>.株主資本</b>	-	-	<b>14,741</b>	<b>13.1</b>	-	-
資本金	-	-	4,474	4.0	-	-
資本剰余金	-	-	4,133	3.7	-	-
利益剰余金	-	-	6,187	5.5	-	-
自己株式	-	-	53	0.0	-	-
<b>.評価・換算差額等</b>	-	-	<b>1,199</b>	<b>1.1</b>	-	-
その他有価証券評価差額金	-	-	238	0.2	-	-
土地再評価差額金	-	-	977	0.9	-	-
為替換算調整勘定	-	-	17	0.0	-	-
<b>.少数株主持分</b>	-	-	<b>1,825</b>	<b>1.6</b>	-	-
<b>純資産合計</b>	-	-	<b>17,766</b>	<b>15.8</b>	-	-
<b>負債・純資産合計</b>	-	-	<b>112,168</b>	<b>100.0</b>	-	-

## (2) 中間連結損益計算書

(単位:百万円、端数切捨て)

期別 科目	前中間連結会計期間 (自平成17年4月1日 至平成17年9月30日)		当中間連結会計期間 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結損益計算書 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
.売上高	34,736	100.0	43,797	100.0	87,855	100.0
.売上原価	23,533	67.7	31,260	71.4	62,687	71.4
売上総利益	11,203	32.2	12,536	28.6	25,168	28.6
.販売費及び 一般管理費	9,071	26.1	9,862	22.5	18,780	21.3
営業利益	2,132	6.1	2,674	6.1	6,387	7.3
.営業外収益						
受取利息	30		59		83	
その他	285	316	188	248	990	1,073
.営業外費用						
支払利息	446		469		936	
その他	47	493	100	570	114	1,050
経常利益		1,955		2,352		6,410
.特別利益		3		26		984
.特別損失		76		159		1,663
税金等調整前中間(当期)純利益		1,882		2,218		5,730
法人税、住民税及び事業税		998		1,190		2,953
法人税等調整額		66	0.2	103	0.2	97
少数株主利益		369		360		541
中間(当期)純利益		581		772		2,333

## (3) 中間連結剰余金計算書

(単位:百万円、端数切捨て)

期 別 科 目	前中間連結会計期間 (自平成17年4月1日 至平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自平成17年4月1日 至平成18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	2,209	2,209
. 資本剰余金増加高	0	1,902
新株の発行による増加高	0	1,901
自己株式処分差益	0	0
. 資本剰余金中間期末(期末)残高	2,209	4,111
(利益剰余金の部)		
. 利益剰余金期首残高	3,652	3,652
. 利益剰余金増加高	600	2,353
連結会社増加に伴う剰余金増加	19	19
中間(当期)純利益	581	2,333
. 利益剰余金減少高	146	293
配当金	110	220
役員賞与	36	36
再評価差額金取崩額	-	36
. 利益剰余金中間期末(期末)残高	4,107	5,712



#### (4) 中間連結株主資本等変動計算書

当中間連結会計期間（自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日残高	4,474	4,111	5,712	68	14,229
中間連結会計期間中の変動額					
新株の発行	-	-	-	-	-
剰余金の配当（注）	-	-	239	-	239
利益処分による役員賞与（注）	-	-	50	-	50
中間純利益	-	-	772	-	772
自己株式の取得	-	-	-	0	0
自己株式の処分	-	22	-	15	38
連結範囲の変動に伴う増減	-	-	8	-	8
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中変動額（純額）	-	-	-	-	-
中間連結会計期間中の変動額合計	-	-	474	15	512
平成18年9月30日残高	4,474	4,133	6,187	53	14,741

（単位：百万円）

	評価・換算差額等				純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	評価・換算差額等合計	
平成18年3月31日残高	334	977	19	1,292	15,521
中間連結会計期間中の変動額					
新株の発行	-	-	-	-	-
剰余金の配当（注）	-	-	-	-	239
利益処分による役員賞与（注）	-	-	-	-	50
中間純利益	-	-	-	-	772
自己株式の取得	-	-	-	-	0
自己株式の処分	-	-	-	-	38
連結範囲の変動に伴う増減	-	-	-	-	8
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中変動額（純額）	95	-	2	92	92
中間連結会計期間中の変動額合計	95	-	17	92	419
平成18年9月30日残高	238	977	17	1,199	15,941

（注）平成18年6月27日開催の定時株主総会における利益処分項目であります。

## (5) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円、端数切捨て)

科 目	期 別	前中間連結会計期間 (自平成17年4月1日 至平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)	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)
<b>・営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税金等調整前中間(当期)純利益		1,882	2,218	5,730
減価償却費		639	890	1,622
のれん償却額		-	24	-
有形固定資産除売却損益		61	33	1,293
有価証券売却損益		-	-	81
有価証券評価損益		56	3	65
貸倒引当金の増減額		7	52	552
賞与引当金の増加額		31	80	169
退職給付引当金の増減額		19	3	13
役員退職慰労引当金の増減額		16	10	19
受取利息及び受取配当金		47	95	454
支払利息		446	469	936
為替差損益		115	8	78
売上債権の増減額		568	4,130	1,769
たな卸資産の増減額		3,854	4,475	8,159
仕入債務の増減額		2,922	3,831	4,168
役員賞与支払額		-	50	36
未成工事受入金の増減額		1,889	3,300	1,641
その他		317	386	174
小計		1,130	3,129	4,222
利息及び配当金の受取額		52	95	460
利息の支払額		618	442	909
法人税等の支払額		1,144	2,136	1,937
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,841	646	1,835
<b>・投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
定期預金の増減		71	1,565	1,885
有価証券の売却による収入		-	-	164
有価証券の取得による支出		-	1,232	-
投資有価証券の売却による収入		10	-	-
投資有価証券の取得による支出		100	350	1,232
有形固定資産の売却による収入		-	-	503
有形固定資産等の取得による支出		6,718	752	9,783
連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出		-	4,190	-
関係会社株式の取得による支出		99	69	423
貸付金の支出		31	77	261
貸付金の回収		67	56	298
その他		294	722	576
投資活動によるキャッシュ・フロー		7,238	5,772	13,197
<b>・財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入金の増減額		2,761	593	4,910
長期借入による収入		12,350	12,508	23,200
長期借入金の返済による支出		4,130	5,668	14,347
配当金の支払額		110	245	219
株式発行による収入		-	-	3,804
少数株主への株式発行による収入		9	-	23
その他		97	83	119
財務活動によるキャッシュ・フロー		10,782	6,084	17,252
・現金及び現金同等物に係る換算差額		149	11	136
・現金及び現金同等物の増減額		703	969	6,027
・現金及び現金同等物の期首残高		17,666	23,841	17,666
・連結範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額		146	400	146
・現金及び現金同等物の期末残高		18,665	25,211	23,841

## 中間連結財務諸表作成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 20社

スターツC A M株式会社	九州スターツ株式会社
スターツピタットハウス株式会社	株式会社スターツツーリスト
スターツデベロップメント株式会社	Starts Pacific Inc.
スターツコーポレートサービス株式会社	Starts International Hawaii Inc.
スターツアメニティー株式会社	ブリッジポイント・ジャパン株式会社
スターツ出版株式会社	株式会社ビルコム
スターツホーム株式会社	千代田管財株式会社
ピタットハウスネットワーク株式会社	アーバンコントロールズ株式会社
スターツホテル開発株式会社	篠崎駅西口公益複合施設株式会社
スターツ証券株式会社	
スターツ商事株式会社	

#### 非連結子会社

株式会社スターツ総合研究所	Starts Deutchland GmbH.
株式会社ウィーブ	Starts Hong Kong Co.,Ltd.
シャロック株式会社	Starts International (Thailand)Co.,Ltd.
スターツケアサービス株式会社	Starts New York Realty, LLC.
スターツアセットマネジメント投信株式会社	Starts(Guangzhou)Consulting Survice Ltd.
Starts International Australia Pty,Ltd.	寿建設工業株式会社
台湾世達志不動産顧問股份有限公司	エステーメンテナンス株式会社
Starts International Korea Co.,Ltd.	賃住保証サービス株式会社
Starts(Shanghai)Real Estate Service Co., Ltd.	
Starts Guam Golf Resort Inc.	

当中間連結会計期間よりブリッジポイント・ジャパン株式会社、株式会社ビルコム、千代田管財株式会社、アーバンコントロールズ株式会社を新たに連結子会社に加えております。

なお、非連結子会社の総資産額、売上高、中間純利益および利益剰余金等の各合計額は、中間連結財務諸表上の総資産額、売上高、中間連結純利益および剰余金に対し、いずれも僅少であり、全体として中間連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていません。

### 2. 持分法の適用に関する事項

非連結子会社18社及び関連会社1社（室清証券株式会社）は、それぞれ中間連結純損益及び剰余金に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体として重要性がないため持分法の適用から除外しております。

### 3. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

スターツ出版株式会社及びブリッジポイント・ジャパン株式会社の中間決算日は6月30日ではありますが、中間連結決算日との差異が3ヶ月以内につき、中間事業年度に係わる中間財務諸表を用いており、重要な取引は連結上調整を行うこととしております。また、スターツホーム株式会社の決算日は6月30日ではありますが、中間連結決算日にて仮決算を行なっております。

#### 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

たな卸資産	主として個別法に基づく原価法
有価証券	
売買目的有価証券	時価法
子会社株式及び関連会社株式	総平均法による原価法
その他の有価証券	時価のあるもの 中間決算日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部資本直入法により処理し 売却原価は総平均法により算定)
	時価のないもの 総平均法による原価法

##### (2) 重要な減価償却資産の減価償却方法

有形固定資産	親会社は定率法〔但し建物(建物附属設備を除く)については定額法〕、国内連結子会社は主として定額法、海外連結子会社については所在地国の会計基準に基づく定額法によっております。
無形固定資産	定額法によっております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

##### (3) 繰延資産の処理方法

株式交付費	支出時に全額費用処理しております。
-------	-------------------

##### (4) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金	売掛債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については、貸倒実績率により、貸倒懸念債権等については個別に債権の回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
賞与引当金	従業員賞与の支給に備えるため、国内連結会社においては、支給見込額基準により計上しております。
役員賞与引当金	役員賞与の支出に備えて、当連結会計年度における支給見込額の当中間会計期間負担額を計上しております。

##### (会計方針の変更)

当中間連結会計期間より、「役員賞与に関する会計基準」(企業会計基準第4号 平成17年11月29日)を適用しております。  
これにより、営業利益、経常利益および税引前中間純利益は、それぞれ8百万円減少しております。

退職給付引当金	国内連結会社においては、従業員退職金の支払に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び企業年金制度に係る年金資産の見込額に基づき、当中間連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しております。 なお、数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法によりそれぞれ発生翌連結会計年度から費用処理することとしております。
役員退職慰労引当金	役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく中間期末要支給額を計上することとしております。
完成工事補償引当金	完成工事にかかる瑕疵担保に要する費用に充てるため、補償実績率により計上しております。

(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、中間連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し処理しております。  
なお、在外子会社等の資産、負債及び収益、費用は中間決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は資本の部における為替換算調整勘定に含めております。

(6) 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。

(7) 消費税等の会計処理方法

消費税等は税抜方式により処理しております。  
なお、控除対象外消費税のうち固定資産等に係るものは、長期前払費用に計上しております。

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. のれんの償却に関する事項

のれんの償却については、5年から20年の合理的な期間で定額法により償却することとしておりますが、金額が僅少な場合は発生年度に全額償却することとしております。

7. 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・フロー計算書上の現金及び現金同等物には、手許現金及び要求払預金のほか、取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する流動性の高い、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短期投資を計上しております。

8. 中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)

当中間連結会計期間より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準摘要指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。

これまでの資本の部の合計に相当する金額は、15,941百万円であります。

なお、当中間連結会計期間における中間連結貸借対照表の純資産の部につきましては、中間財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の中間財務諸表等規則により作成しております。

(表示方法の変更)

中間連結貸借対照表

当中間連結会計期間より、改正後の中間連結財務諸表規則(平成18年4月26日 内閣府令第56号)を適用し、連結調整勘定及び営業権を「のれん」として表示しております。

中間連結キャッシュ・フロー計算書

当中間連結会計期間より、改正後の中間連結財務諸表規則(平成18年4月26日 内閣府令第56号)を適用し、連結調整勘定及び営業権を「のれん」として表示したことに伴い、営業活動によるキャッシュ・フローの連結調整勘定の償却額及び営業権の償却額を「のれん償却額」として表示しております。

(中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間末 (平成17年9月30日現在)	当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日現在)	前連結会計年度末 (平成18年3月31日現在)
有形固定資産の減価償却累計額 5,394百万円	有形固定資産の減価償却累計額 7,523百万円	有形固定資産の減価償却累計額 6,055百万円
担保資産及び被担保債務 担保に供している資産 有価証券 58百万円 たな卸資産 13,462百万円 建物及び構築物 8,293百万円 土地 11,899百万円 投資有価証券 354百万円 投資その他の資産「その他」 668百万円 計 34,735百万円	担保資産及び被担保債務 担保に供している資産 有価証券 75百万円 たな卸資産 13,563百万円 建物及び構築物 9,259百万円 土地 13,240百万円 投資有価証券 367百万円 計 36,506百万円	担保資産及び被担保債務 担保に供している資産 有価証券 58百万円 たな卸資産 15,792百万円 建物及び構築物 9,037百万円 土地 13,197百万円 投資有価証券 330百万円 計 38,415百万円
上記に対応する被担保付債務 短期借入金 12,191百万円 1年以内返済予定長期借入金 6,049百万円 長期借入金 25,742百万円 計 43,983百万円	上記に対応する被担保付債務 短期借入金 13,572百万円 1年以内返済予定長期借入金 9,634百万円 長期借入金 24,942百万円 計 48,150百万円	上記に対応する被担保付債務 短期借入金 15,257百万円 1年以内返済予定長期借入金 5,622百万円 長期借入金 25,875百万円 計 46,755百万円

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間末 (平成17年9月30日現在)	当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日現在)	前連結会計年度末 (平成18年3月31日現在)
販売費及び一般管理費の主要な費目 給与手当 3,873百万円 広告宣伝費 854百万円 減価償却費 438百万円 地代家賃 647百万円 法定福利費及び福利厚生費 667百万円	販売費及び一般管理費の主要な費目 給与手当 4,206百万円 広告宣伝費 421百万円 減価償却費 457百万円 地代家賃 741百万円 法定福利費及び福利厚生費 703百万円	販売費及び一般管理費の主要な費目 給与手当 7,639百万円 広告宣伝費 1,732百万円 減価償却費 1,102百万円 地代家賃 1,408百万円 法定福利費及び福利厚生費 1,256百万円
特別利益の主な内訳 貸倒引当金戻入益 1百万円	特別利益の主な内訳 貸倒引当金戻入益 7百万円 投資有価証券売却益 19百万円	特別利益の主な内訳 匿名組合清算益 934百万円
特別損失の主な内訳 固定資産除却損 61百万円	特別損失の主な内訳 投資有価証券評価損 88百万円 固定資産除却損 33百万円	特別損失の主な内訳 固定資産売却損 1,057百万円 固定資産除却損 246百万円 関係会社清算損 214百万円

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

当中間連結会計期間(自平成18年4月1日至平成18年9月30日)

1.発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数	当中間連結会計期間 増加株式数	当中間連結会計期間 減少株式数	当中間連結会計期間 末株式数
発行済株式	株	株	株	株
普通株式(注)1	23,993,433	23,993,433	-	47,986,866
自己株式				
普通株式(注)2,3	97,473	98,053	70,088	125,438

- (注)1.普通株式の発行済株式の増加23,993,433株は、株式分割(1:2)による増加であります。  
 2.普通株式の自己株式の増加98,053株は、株式分割(1:2)による増加97,473株、単元未満株式の買取による増加580株であります。  
 3.普通株式の自己株式の減少70,088株は、子会社が所有する親会社株式の売却による減少69,888株、単元未満株式の買取請求による減少200株であります。

2.配当に関する事項

(1)配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当金(円)	基準日	効力発生日
平成18年6月27日 定時株主総会	普通株式	239	10	平成18年3月31日	平成18年6月27日

(2)基準日が当中間会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が中間会計期間末後となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当金(円)	基準日	効力発生日
平成18年11月16日 取締役会	普通株式	239	利益剰余金	5	平成18年9月30日	平成18年12月5日

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間連結会計期間 (自平成17年4月1日 至平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)	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)
現金及び現金同等物の中間期末残高と 連結貸借対照表に掲記されている科目 の金額との関係	現金及び現金同等物の中間期末残高と 連結貸借対照表に掲記されている科目 の金額との関係	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の金 額との関係
現金及び預金勘定 20,773百万円	現金及び預金勘定 27,569百万円	現金及び預金勘定 27,764百万円
預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 2,108百万円	預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 2,357百万円	預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 3,923百万円
現金及び現金同等物 <u>18,665百万円</u>	現金及び現金同等物 <u>25,211百万円</u>	現金及び現金同等物 <u>23,841百万円</u>

(リース取引関係)

EDINETによる開示を行うため記載を省略しております。

(デリバティブ取引関係)

EDINETによる開示を行うため記載を省略しております。

## 6.セグメント情報

### 1. 事業の種類別セグメント情報

(単位:百万円、端数切捨て)

	当中間連結会計期間(自平成18年4月1日～至平成18年9月30日)						
	分譲不動産	仲介・賃貸管理	建設	その他	計	消去又は全社	連結
<b>売上高及び営業損益</b>							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	8,374	18,333	12,070	5,018	43,797	-	43,797
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	21	841	748	2,696	4,308	(4,308)	-
計	8,396	19,175	12,819	7,714	48,105	(4,308)	43,797
営業費用	8,344	17,475	12,700	7,056	45,577	(4,454)	41,123
営業利益又は営業損失( )	51	1,699	118	658	2,528	(145)	2,674

(単位:百万円、端数切捨て)

	前中間連結会計期間(自平成17年4月1日～至平成17年9月30日)						
	分譲不動産	仲介・賃貸管理	建設	その他	計	消去又は全社	連結
<b>売上高及び営業損益</b>							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	2,487	15,877	12,284	4,087	34,736	-	34,736
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	841	527	2,104	3,473	(3,473)	-
計	2,487	16,719	12,811	6,192	38,210	(3,473)	34,736
営業費用	2,572	15,317	12,381	5,888	36,160	(3,555)	32,604
営業利益又は営業損失( )	85	1,401	430	303	2,050	(82)	2,132

(単位:百万円、端数切捨て)

	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)						
	分譲不動産	仲介・賃貸管理	建設	その他	計	消去又は全社	連結
<b>売上高及び営業損益</b>							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	8,020	34,188	35,645	10,001	87,855	-	87,855
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	1,090	957	6,264	8,313	(8,313)	-
計	8,020	35,279	36,603	16,266	96,169	(8,313)	87,855
営業費用	8,040	31,380	34,484	15,735	89,641	(8,173)	81,468
営業利益又は営業損失( )	20	3,898	2,118	530	6,527	(139)	6,387
<b>資産、減価償却費及び資本的支出</b>							
資産	22,946	32,241	22,784	16,672	94,645	10,135	104,780
減価償却	13	718	55	717	1,505	116	1,622
資本的支出	8	3,578	194	11,626	15,408	-	15,408

(注) 1. 事業区分及び事業の内容

当社の事業区分の方法は事業の種類により次のようにセグメンテーションしております。

- (1) 分譲不動産事業  
住宅等の分譲
- (2) 仲介・賃貸管理事業  
不動産売買等の仲介および管理ならびに不動産の賃貸
- (3) 建設事業  
建設受注による賃貸住宅等の施工および注文戸建住宅建築・リフォーム工事の請負
- (4) その他事業  
出版事業、物販業、飲食店の経営、証券業、不動産営業店舗の経営指導、旅行代理店業、ホテル業他

#### 2. 所在地別セグメント情報

本邦以外の国または地域に所在する連結子会社の売上高(セグメント間の内部売上高を除く)は、連結売上高の10%未満であるため、記載を省略しております。

#### 3. 海外売上高

海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、記載を省略しております。



## 7. 有価証券

当中間連結会計期間末（平成18年9月30日）

### 1. 売買目的有価証券 （単位：百万円、端数切捨て）

種 類	当中間連結会計期間（平成18年9月30日現在）	
	中間連結貸借対照表 計 上 額	損益に含まれた 評 価 差 額
(1) 株 式	153	2
(2) 債 券	58	-
(3) 投 資 信 託	1,324	1
合 計	1,537	3

### 2. その他の有価証券で時価のあるもの（平成18年9月30日）

	取得原価(百万円)	中間連結貸借対照表 計上額 (百万円)	差額(百万円)
中間連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの			
(1) 株 式	209	657	447
(2) 債 券	-	-	-
(3) そ の 他	48	57	8
小 計	258	714	455
中間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	1,015	970	44
(2) 債 券	522	519	3
(3) そ の 他	53	48	4
小 計	1,591	1,538	53
合 計	1,849	2,252	402

（注1）減損処理は、当中間連結会計期間末における時価が取得価額に対して著しく下落し、回復の見込みがないものを対象としておりますが、当該株式の減損にあたっては当中間連結会計期間における株価と簿価との乖離幅の変動状況並びに発行会社の最近の業績等を総合的に勘案して株価の回復可能性を判断しております。

### 3. 時価のない有価証券の主な内容

（単位：百万円、端数切捨て）

	当中間連結会計期間末（平成18年9月30日現在）	
	中間連結貸借対照表計上額	
その他有価証券		
非 上 場 株 式		367
出 資 証 券		413
合 計		780

前中間連結会計期間末（平成17年9月30日）

1. 売買目的有価証券（単位：百万円、端数切捨て）

種 類	前中間連結会計期間（平成17年9月30日現在）	
	中間連結貸借対照表 計 上 額	損益に含まれた 評 価 差 額
(1) 株 式	128	19
(2) 投 資 信 託	187	36
合 計	315	56

2. その他の有価証券で時価のあるもの（平成17年9月30日）

	取得原価(百万円)	中間連結貸借対照表 計上額 (百万円)	差額(百万円)
中間連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの			
(1) 株 式	186	581	395
(2) 債 券	-	-	-
(3) そ の 他	-	-	-
小 計	186	581	395
中間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	300	228	71
(2) 債 券	-	-	-
(3) そ の 他	100	97	3
小 計	400	325	75
合 計	587	907	319

（注1）減損処理は、当中間連結会計期間末における時価が取得価額に対して著しく下落し、回復の見込みがないものを対象としておりますが、当該株式の減損にあたっては当中間連結会計期間における株価と簿価との乖離幅の変動状況並びに発行会社の最近の業績等を総合的に勘案して株価の回復可能性を判断しております。

3. 時価のない有価証券の主な内容

（単位：百万円、端数切捨て）

	当中間連結会計期間末（平成17年9月30日現在）	
	中間連結貸借対照表計上額	
その他有価証券		
非 上 場 株 式		301
出 資 証 券		895
合 計		1,196

前連結会計年度（平成18年3月31日）

1. 売買目的有価証券 （単位：百万円、端数切捨て）

種 類	前連結会計年度（平成18年3月31日現在）	
	連結貸借対照表 計 上 額	損益に含まれた 評 価 差 額
(1) 株 式	151	43
(2) 公 社 債	-	-
(3) 投 資 信 託	91	22
合 計	242	65

2. その他の有価証券で時価のあるもの（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)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
(1) 株 式	435	1,014	579
(2) そ の 他	48	60	11
小 計	483	1,074	590
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	501	491	10
(2) 債 券 ( 国 債 ・ 地 方 債 )	522	510	12
(3) そ の 他	52	48	4
小 計	1,077	1,049	27
合 計	1,561	2,124	563

（注1）減損処理は、当連結会計年度末における時価が取得価額に対して著しく下落し、回復の見込みがないものを対象としておりますが、当該株式の減損にあたっては当連結会計年度における株価と簿価との乖離幅の変動状況並びに発行会社の最近の業績等を総合的に勘案して株価の回復可能性を判断しております。

3. 時価のない有価証券の主な内容

（単位：百万円、端数切捨て）

	前連結会計年度末（平成18年3月31日現在）	
	連結貸借対照表計上額	
その他有価証券 非 上 場 株 式	370	
合 計	370	

## 8.1 株当たり情報

前中間連結会計期間 自 平成17年4月 1日 至 平成17年9月30日	当中間連結会計期間 自 平成18年4月 1日 至 平成18年9月30日	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)								
1株当たり純資産額 448円81銭 1株当たり中間純利益 26円29銭	1株当たり純資産額 333円07銭 1株当たり中間純利益 16円15銭	1株当たり純資産額 647円60銭 1株当たり当期純利益 102円97銭								
なお、潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額については、潜在株式がないため記載していません。	なお、潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額については、潜在株式がないため記載していません。  当社は、平成18年4月1日付で株式1株につき2株の株式分割を行っております。なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の1株当たり情報についてはそれぞれ以下のとおりであります。	なお、潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額については、潜在株式がないため記載していません。								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>前中間連結会計期間</th> <th>前連結会計年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額 224.40円</td> <td>1株当たり純資産額 323.79円</td> </tr> <tr> <td>1株当たり中間純利益 13.14円</td> <td>1株当たり中間純利益 51.48円</td> </tr> <tr> <td>潜在株式調整後1株 当たり当期純利益 -円</td> <td>潜在株式調整後1株 当たり当期純利益 -円</td> </tr> </tbody> </table>			前中間連結会計期間	前連結会計年度	1株当たり純資産額 224.40円	1株当たり純資産額 323.79円	1株当たり中間純利益 13.14円	1株当たり中間純利益 51.48円	潜在株式調整後1株 当たり当期純利益 -円	潜在株式調整後1株 当たり当期純利益 -円
前中間連結会計期間	前連結会計年度									
1株当たり純資産額 224.40円	1株当たり純資産額 323.79円									
1株当たり中間純利益 13.14円	1株当たり中間純利益 51.48円									
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益 -円	潜在株式調整後1株 当たり当期純利益 -円									

(注) 1株当たり中間(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。

	前中間連結会計期間 (自 平成17年4月 1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月 1日 至 平成18年9月30日)	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)
1株当たり中間(当期)純利益			
中間(当期)純利益	581	772	2,333
普通株式に帰属しない金額(百万円)	-	-	46
(うち利益処分による役員賞与金)	(-)	(-)	(46)
普通株式に係る中間(当期)純利益(百万円)	581	772	2,287
期中平均株式数(千株)	22,097	47,805	22,213