

平成 18 年 3 月期

決算短信（連結）

平成18年5月25日

会社名 スターツコーポレーション株式会社 上場取引所 JQ  
 コード番号 8850 本社所在都道府県 東京都  
 (URL <http://www.starts.co.jp>)  
 代表者 役職名 取締役社長  
 氏名 大槻 三雄  
 問い合わせ先 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5月25日  
 米国会計基準採用の有無 無

1. 18年3月期の連結業績（平成17年4月1日～平成18年3月31日）

(1) 連結経営成績

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年3月期	87,855	( 9.3 )	6,387	( 1.6 )	6,410	( 15.4 )
17年3月期	80,352	( 14.7 )	6,285	( 11.3 )	5,553	( 10.0 )

	当期純利益	1株当たり 当期純利益	潜在株主調整後 1株当たり当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円 %	円 銭	円 銭	%	%	%
18年3月期	2,333 ( 26.1 )	102 97		18.8	7.1	7.3
17年3月期	1,850 ( 13.5 )	82 26		21.8	7.6	6.9

(注) 持分法投資損益 18年3月期 - 百万円 17年3月期 - 百万円  
 期中平均株式数（連結） 18年3月期 22,213,631株 17年3月期 22,105,395株  
 会計処理の方法の変更 無  
 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2) 連結財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
18年3月期	104,780	15,521	14.8	647 60
17年3月期	76,487	9,299	12.2	419 38

(注) 期末発行済株式数（連結） 18年3月期 23,895,960株 17年3月期 22,098,687株

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
18年3月期	1,835	13,197	17,252	23,841
17年3月期	9,764	745	1,908	17,666

(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 16 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） 6 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）

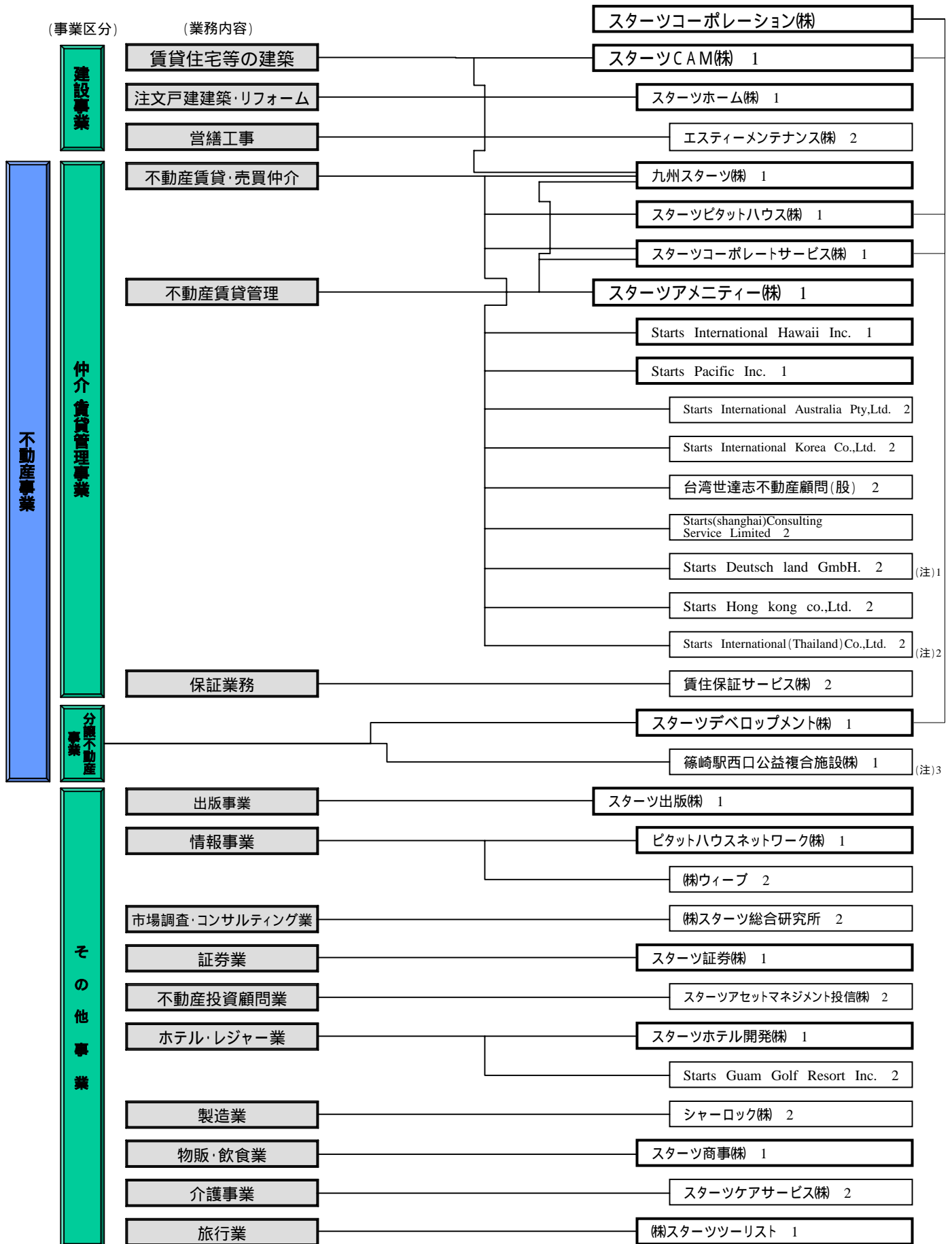
	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	40,000	2,600	900
通期	101,000	7,500	2,500

(参考) 1株当たり予想当期純利益（通期）52円35銭

(注) 平成18年1月25日開催の取締役会決議により、平成18年3月31日現在の株主に対し平成18年4月1日付をもって、普通株式1株につき2株の割合で株式分割をいたしました。なお、1株当たり予想当期純利益（通期）は、当該株式分割後の発行済株式により算出しております。

上記の予想は現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。上記の予想に関する事項については、添付資料11項をご参照下さい。

【当社グループ図】



1 連結子会社	16社
2 非連結子会社	15社

(注)1 Starts Deutsch land GmbH.は、平成17年7月に設立いたしました。  
 (注)2 Starts International(Thailand)Co.,Ltd.は、平成18年1月に設立いたしました。  
 (注)3 篠崎駅西口公益複合施設(株)は、平成18年2月に設立いたしました。

## 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 31 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。

なお、当社は平成 17 年 10 月 1 日をもって会社分割を行い、不動産仲介事業をスタートピタットハウス(株)へ、建設事業をスタートCAM(株)へ、分譲事業をスタートデベロップメント(株)へ、法人営業をスタートコーポレートサービス(株)へ、それぞれ事業承継し、また、商号を「スタートコーポレーション(株)」に変更し、持株会社として経営戦略等の策定の機能を担っております。

### 《建設事業》

スタート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、九州スタート(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、スタートホーム(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、エスティーメンテナンス(株)は賃貸住宅を中心とした営繕工事を行っております。

### 《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)においてはスタートピタットハウス(株)(連結子会社)およびスタートコーポレートサービス(株)(連結子会社)が、九州地区においては九州スタート(株)(連結子会社)がブランドネーム「ピタットハウス」にて平成 18 年 4 月末現在 112 店舗を運営し、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ます。

スタートアメニティー(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。

海外では Starts Pacific Inc. (米国ロサンゼルス市)(連結子会社)、Starts International Hawaii Inc. (米国ハワイ州)(連結子会社)、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(台湾台北市)、Starts International Korea Co,Ltd. (韓国ソウル市)、Starts (Shanghai) Consulting Service Ltd. (中国上海市)、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)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》

スタートデベロップメント(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まいります。

### 《その他事業》

スタート出版(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」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 4 月末日現在 156 店舗の加盟店への経営指導等を行い、スタート店 112 店舗とあわせて 268 店舗のネットワークを構築しております。(株)ウィープ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)スタート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。スタート証券(株)(連結子会社)は株式等の売買のほか不動産証券化商品や保険商品等も合わせた資産運用コンサルティング業務を行っており、スタート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を行っております。スタートホテル開発(株)(連結子会社)は、「ホテル エミオン 東京ベイ」(平成 17 年 6 月開業・千葉県浦安市)を中心にホテル運営事業を行ってまいります。Starts Guam Golf Resort Inc. (米国グアム島)は、米国グアム島にて「スタート・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、スタート商事(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、スタートケアサービス(株)は、高齢者介護事業を目的とし、現在 4 ヶ所のグループホームを運営しております。(株)スタートツーリスト(連結子会社)は旅行業を行っております。

## 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「総合生活文化企業」を志向しており、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モデル」を拡充することを基本方針としております。

### 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、株主各位に対して配当性向にもとづいた一定水準の配当を継続していくことを基本方針としております。

期末配当金につきましては、当初1株当たり5円と発表しておりましたが、今後の業績につきましても安定的な収益が見込めますので、今回10円（年間配当金15円）へと修正し、次期以降も**年間10円以上の配当（平成18年4月1日株式分割1：2を行っており実質増配）**を継続していく方針でございます。

### 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ます。平成16年5月には、1000株から500株へ投資単位の引き下げを実施いたしましたが、今後につきましては、コスト増加も相当見込まれますので、株券不発行制度導入の時期を目処といたしまして、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、検討してまいります。

### 連結目標経営指標

	平成17年3月期実績	平成18年3月期実績	平成19年3月期目標
総資産	764億円	1,047億円	1,040億円
当期純利益	18.5億円	23.3億円	25億円
総資産利益率 (ROA)	2.4%	2.2%	2.4%
配当金	年間配当10円	年間配当15円	年間配当10円以上
株主資本比率	12.2%	14.8%	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%を当面の目標としております。

### 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」の出店をすすめ、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、研修制度の充実による人材育成等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、「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、

高床免震構造のマンション（特許取得済み）、災害対策に強いオール電化仕様、生活用水確保のための井戸の設置に加えて事業用資金借入の金利優遇をパッケージ化した商品や、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ち、良質な賃貸住宅等の企画・開発を推進するとともに、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新たな施設整備の提案・運営事業への取組みも強化し、総合的な不動産管理サービス事業への転換を図り、より一層の安定収益基盤の拡充を推し進めてまいります。

特に、当社企業グループがスポンサーとなり平成17年11月30日にジャスダック証券取引所第1号として上場いたしました不動産投資信託（REIT）（スタートプロシード投資法人）は、創業以来培ってまいりました遊休地の有効活用コンサルティングから建築、建物管理、入居者斡旋までをトータルでサービス提供する**当社独自の不動産管理システムの金融商品化**と位置付けており、ファンドの中長期にわたる安定的な成長が、今後の収益基盤の拡大にもつなげるようサポートの強化を図ってまいります。

このような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逃すことなく、グループ内の各事業が独自の収益基盤の拡大を図りながら、かつグループ全体の収益力向上も追及し、景気に左右されない安定した財務体質を確立してまいります。

平成17年10月1日には、会社分割を実施し、建設事業、不動産仲介事業、分譲不動産事業、法人営業をそれぞれ新設いたしました「スタートCAM株式会社」「スタートピタットハウス株式会社」「スタートデベロップメント株式会社」「スタートコーポレートサービス株式会社」に承継し、各事業の責任と権限を明確にするとともに、意思決定の迅速化による経営のスピードアップ・効率化を図り、収益力の強化、企業価値の向上に努めてまいります。

#### 内部管理体制の整備・運用状況

当社は、顧客第一主義、人間性を重視した組織運営により、株主とともに永続的に発展する企業であり続けることを理念としており、経営環境の変化にスピーディーに対応し、かつ企業理念にもとづき的確な意思決定を図ることができる組織体制の確立のため、現在の取締役、監査役制度を一層強化しつつ、より透明性高い公正な経営を目指してまいりたいと考えております。

当社の取締役会は、経営の基本方針、法令で定められた事項や経営に関する重要事項を決定するとともに、取締役の職務の執行を監督する機関と位置付け、月1回開催し、また必要に応じて随時開催しているほか、経営環境の変化に迅速に対応すべく、経営戦略を中心とする経営戦略会議を随時開催しております。

また、当社は監査役制度を採用しており、監査役4名のうち1名は常勤監査役として執務し、取締役会や経営会議等の重要な会議に出席するほか、当社の業務監査を積極的に実施し、社外監査役とともに業務執行の適法性、妥当性のチェックをしております。さらに内部監査体制として社長直轄の内部監査室があり、随時内部監査を実施し、内部規程及び宅地建物取引業法、建設業法等の法令にもとづき適正に業務推進がなされているか監査しております。なお、内部監査室および監査役、会計監査人は年間予定、業務報告等の定期的な打ち合わせを含め、必要に応じ随時情報の交換を行うことで相互の連携を高めております。

監査役監査、内部監査の積極的な実施により、業務執行の適法性、妥当性、内部規程にもとづく適正な業務推進についてチェックがなされ、随時取締役会等へ報告がなされる体制となっております。

適時開示が必要と思われる事象が発生した場合は、情報開示担当役員である業務統轄本部長の統制のもと、定例及び臨時の取締役会等で承認を得たのち、早急に情報開示を実施する体制を整えております。

#### 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、景気に左右されない収益体質、財務体質の強化に努めてまいりました。

その結果、当連結会計期間の売上高は 878 億 55 百万円(前年同期比 9.3%増)、営業利益は 63 億 87 百万円(前年同期比 1.6%増)、経常利益は 64 億 10 百万円(前年同期比 15.4%増)、連結当期純利益は 23 億 33 百万円(前年同期比 26.1%増)となり、**過去最高益を更新いたしました。**

#### キャッシュ・フローの状況

当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 61 億 75 百万円増加し、238 億 41 百万円の残高となりました。

当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 57 億 30 百万円のほか、分譲事業における前受金等 26 億 53 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まして、18 億 35 百万円の増加(前年同期は 97 億 64 百万円の増加)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 17 年 6 月 27 日に千葉県浦安市に開業いたしましたホテル「エミオン東京ベイ」の開発、平成 18 年 3 月の千葉県千葉市幕張地区のオフィスビルの取得等により 131 億 97 百万円の資金を使用(前年同期は 19 億 37 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、新株発行による収入のほか、ホテル「エミオン東京ベイ」の開発資金の調達等により、172 億 52 百万円増加(前年同期は 19 億 8 百万円の減少)いたしました。

#### キャッシュ・フロー指標の推移

項目	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	8.4%	10.8%	12.2%	14.8%
時価ベースの自己資本比率	10.0%	28.3%	34.5%	23.4%
債務償還年数	5.5 年	5.6 年	3.8 年	27.6 年
インタレスト・ガバレッジ・レシオ	7.1	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

事業種類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、現在 53 棟が施工中であります。こうした取り組みのなか、免震技術の研究・開発のため東京工業大学、東京大学と産学連携の「免震リスクマネジメント研究会」も立ち上げ、今後の新商品開発につなげてまいります。

当連結会計年度の業績につきましては、工期の短縮化や価格の見直し等によるコストダウンも図ってまいりました結果、売上高 356 億 45 百万円(前年同期比 1.8%増)、営業利益 21 億 18 百万円(前年同期比 22.3%減)となりました。

### 建設事業契約状況及び販売実績

(金額単位: 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	
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		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	17,126	5,328	11,783	261	4,569
		計	52,611	45,979	98,585	35,645	62,925	8,835	37,321
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		一般住宅	2,787	4,958	7,746	2,954	4,791	1,231	2,797
		賃貸住宅	42,142	25,613	67,755	27,926	39,828	4,907	28,571
		その他	3,409	8,697	12,107	4,116	7,990	1,035	4,787
		計	48,340	39,268	87,609	34,997	52,611	7,174	36,155

### ( ) 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「インバ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りながら、将来の顧客につながる会員の獲得も戦略的に行ってまいりました。また、売買仲介事業に特化した営業店舗「販売センター」の設置を戦略的に行いながら、業務の効率化を図り、手数料収入の強化に努めてまいりました。

賃貸管理事業におきましては、平成 18 年 3 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 76,468 戸(前期末比 6,781 戸増)、月極め駐車場台数 69,927 台(前年同期比 4,847 台増)、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営は 1 万台を超え 11,364 台(前期末比 2,939 台増)、企業の社宅管理代行業におきましては住宅 29,560 室、駐車場 3,333 台(受託企業数 110 社)を受託、これに分譲マンション管理戸数 2,440 戸、24 時間緊急対応サービス「アクセス 24」受託戸数 59,950 戸を加え、**住宅は 16 万戸を超え 168,418 戸、駐車場は 84,624 台**となりました。

不動産営業店舗「ピタットハウス」は当連結会計期間末において首都圏及び関西圏を中心に 35 店舗を開設し、平成 18 年 3 月末現在では全国 261 店舗のネットワークとなりました。

管理物件数の増加、店舗ネットワークの拡充に伴い、入居者の賃貸斡旋手数料、管理業務に伴う管理手数料

料や附帯するメンテナンス工事売上、時間貸駐車場収入ならびに賃貸事業収入などが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、当連結会計年度の業績は売上高 341 億 88 百万円（前年同期比 18.2%増）、営業利益 38 億 98 百万円（前年同期比 14.8%増）となりました。

#### 仲介・賃貸管理事業 販売実績

（金額単位：百万円）

区 分	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〕	
	金額		金額	
不動産受取手数料	9,864		11,781	
メンテナンス売上	6,917		7,140	
賃 貸 収 入	12,133		15,266	
計	28,915		34,188	

#### （ ）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行ってまいりました。また、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「プリリアグランデみなとみらい」（総戸数 555 戸）、「アルファグランデ新浦安 番街」（千葉県浦安市・総戸数 89 戸）の販売も計画どおり順調にすすんでおります。特に横浜地区におきましては、今後のエリアの拡大も視野に入れ、販売活動のみならず開発用地物件の情報収集にも注力しております。

当連結会計年度の業績につきましては、千葉県八千代市・成田市における戸建分譲住宅、分譲マンション等の引渡し予定どおり終了した一方、長期保有の商品売却もすすめてまいりました結果、売上高は 80 億 20 百万円（前年同期比 8.3%減）、営業損失 20 百万円（前年同期比 96.5%増）となりました。

#### 分譲不動産契約状況

（金額単位：百万円）

種別	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〕					
	契約高		契約残高					
	数量	金額	数量	金額				
戸建住宅	67	2,583	11	433	49	1,952	6	237
マンション分譲	112	3,489	88	2,766	607	14,978	564	13,841
賃貸住宅	2	619	1	44	4	966	-	-
中古住宅	19	599	1	37	13	281	-	-
土地	27	1,290	4	291	10	349	1	3
合計	227	8,582	105	3,572	683	18,529	571	14,082



分譲不動産販売状況

(金額単位: 百万円)

区 分	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 量	金 額	数 量	金 額
戸 建 住 宅	82	3,214	54	2,148
マンション分譲	101	3,208	131	3,903
賃貸住宅	1	575	5	1,011
中古住宅	18	561	14	319
土 地	30	1,189	14	637
<b>売上高計</b>	<b>232</b>	<b>8,750</b>	<b>232</b>	<b>8,020</b>

( ) その他事業

Webサイト「OZモール」の50万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」の広告収入等が計画どおり順調に推移するとともに、住宅設備機器の卸販売、金融商品の販売やコンサルティング収入は、地域に密着した営業活動やグループ内情報の活用により、業績においても堅調に推移してまいりました。また、平成17年6月27日にはホテル「エミオン東京ベイ」(千葉県浦安市・客室数380室)を開業、ホテル「ルミエール葛西」(東京都江戸川区・客室数153室)は客室稼動状況が安定しており、それぞれ人気のホテルにランクインするなど高い評価を得ております。さらに、当連結会計期間より、「ピタットハウスネットワーク株式会社」を新たに連結会社とし、不動産営業店舗「ピタットハウス」のフランチャイズ店舗156店舗の開発および経営指導等に伴う収入も業績に寄与してまいりました結果、当連結会計年度の売上高は100億1百万円(前年同期比30.0%増)、営業利益につきましては5億30百万円(前年同期比18.0%減)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 3 月 31 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 186 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

当社は平成 15 年 3 月に策定いたしました中期経営計画におきまして、有利子負債の削減を重要な課題として取り組んでまいりましたが、平成 18 年 3 月期末時点では、有利子負債の残高は 506 億 94 百万円(平成 17 年 3 月期末比 137 億 63 百万円の増加)となりました。これは、下記( )に記載いたしました「ホテル エミオン 東京ベイ」の新規事業に伴う借入金が主要な要因であります。

今後も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、現状の金利水準から今後大きく上昇する場合には、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」を開業いたしました。総事業費は 120 億円で、資金調達は銀行借入によって賄っております。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しておりますが、今後の稼働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。その結果、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。当該公表リストに掲載された建築確認機関に建築確認を依頼した分譲マンションが 5 件ありましたが、第三者の設計事務所に調査を依頼し、これらの物件の構造計算書に問題がないことを確認いたしております。

しかし、今後当問題の進展状況等によって、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・雇用環境は徐々に改善傾向が見られてくるものと思われませんが、個人所得税減税の廃止、消費税の増税論から、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など、経営を取り巻く環境は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。

特に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・賃貸管理事業などのフィービジネス部門の基盤となりますので引き続き積極的に取り組み、収益力の向上とともに財務体質を強化してまいります。

このような安定収益基盤のもと、「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に努めてまいります。

次期の業績につきましては、引き続きフィービジネス部門が順調に推移すること、賃貸住宅を中心とした建設事業において受注残高が増加してまいりましたことから、連結売上高 1,010 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、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 26 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、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に充当する予定であります。

## 5. 連結財務諸表等

### (1) 比較連結貸借対照表

(単位：百万円)

<b>資 産 の 部</b>					
期 別  科 目	当連結会計年度 (平成18年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成17年3月31日現在)		比較増減
	金 額	構 成 比 %	金 額	構 成 比 %	金 額
<b>流動資産</b>	(66,462)	(63.4)	(54,725)	(71.5)	(11,737)
現金及び預金	27,764		19,704		8,060
受取手形及び売掛金	7,099		5,262		1,837
有価証券	242		258		16
たな卸資産	26,509		26,137		371
販売用不動産前渡金	69		143		74
前払費用	722		679		43
繰延税金資産	1,066		898		108
その他	3,032		1,744		1,288
貸倒引当金	44		104		60
<b>固定資産</b>	(38,318)	(36.6)	(21,761)	(28.5)	(16,557)
1)有形固定資産	(29,823)	(28.5)	(15,121)	(19.8)	14,702
建物及び構築物	13,249		5,259		7,990
土地	14,576		8,576		5,999
その他	1,997		1,285		712
2)無形固定資産	(499)	(0.5)	(363)	(0.5)	136
ソフトウェア他	499		363		136
3)投資その他の資産	(7,994)	(7.6)	(6,277)	(8.2)	1,717
投資有価証券	4,104		1,935		2,169
長期貸付金	146		203		57
長期前払費用	240		223		17
繰延税金資産	271		464		193
連結調整勘定	245		-		245
その他	3,170		4,788		1,618
貸倒引当金	184		1,337		1,152
<b>資産合計</b>	104,780	100.0	76,487	100.0	28,293

(単位：百万円)

<b>負債の部</b>					
期別 科目	当連結会計年度 (平成18年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成17年3月31日現在)		比較増減
	金額	構成比 %	金額	構成比 %	金額
<b>・流動負債</b>	(59,707)	(57.0)	(45,777)	(59.8)	(13,930)
買掛金及び工事未払金	14,463		11,551		2,912
短期借入金	17,398		11,488		5,909
1年以内返済予定の 長期借入金	6,753		6,934		181
未払法人税等	2,108		1,153		955
未払費用	180		97		82
賞与引当金	693		524		169
完成工事補償引当金	23		28		5
家賃預り金	6,598		6,260		338
その他	11,489		7,739		3,750
<b>・固定負債</b>	(27,999)	(26.7)	(19,732)	(25.8)	(8,267)
長期借入金	26,543		18,508		8,035
退職給付引当金	248		235		13
役員退職慰労引当金	218		199		19
再評価差額金にかかる 繰延税金負債	670		645		25
その他	318		143		174
<b>負債合計</b>	87,707	83.7	65,509	85.6	22,198
<b>少数株主持分</b>					
期別 科目	当連結会計年度 (平成18年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成17年3月31日現在)		比較増減
	金額	構成比 %	金額	構成比 %	金額
少数株主持分	1,551	1.5	1,678	2.2	126
<b>資本の部</b>					
期別 科目	当連結会計年度 (平成18年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成17年3月31日現在)		比較増減
	金額	構成比 %	金額	構成比 %	金額
資本金	4,474	4.3	2,571	3.3	1,902
資本剰余金	4,111	3.9	2,209	2.9	1,901
利益剰余金	5,712	5.5	3,652	4.8	2,059
土地再評価差額金	977	0.9	940	1.2	36
その他の有価証券 評価差額金	334	0.3	57	0.1	277
為替換算調整勘定	19	0.0	78	0.1	59
自己株式	68	0.1	53	0.0	15
<b>資本合計</b>	15,521	14.8	9,299	12.2	6,221
<b>負債・少数株主持分及び資本合計</b>	104,780	100.0	76,487	100.0	28,293

(注) 1. 百万円未満の金額は切り捨てて記載しております。

## (2) 比較連結損益計算書

(単位：百万円)

期 別 科 目	当連結会計年度 〔 自 平成17年4月 1日 至 平成18年3月31日 〕		前連結会計年度 〔 自 平成16年4月 1日 至 平成17年3月31日 〕		比較増減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
. 売上高	87,855	100.0	80,352	100.0	7,503	9.3
. 売上原価	62,687	71.3	58,615	73.0	4,072	6.9
売上総利益	25,168	28.6	21,737	27.0	3,430	15.8
. 販売費及び 一般管理費	18,780	21.4	15,452	19.2	3,328	21.5
営業利益	6,387	7.3	6,285	7.8	102	1.6
. 営業外収益						
受取利息	78		29		49	
その他	994	1.2	322	0.4	672	204.8
. 営業外費用						
支払利息	936		976		40	
その他	114	1.2	107	1.3	7	3.1
経常利益	6,410	7.3	5,553	6.9	857	15.4
. 特別利益	918	1.0	18	0.0	900	-
. 特別損失						
固定資産売却損	1,057		597		460	
その他	540	1.8	334	1.1	206	71.4
税金等調整前当期純利益	5,730	6.5	4,639	5.8	1,091	23.5
法人税、住民税及び事業税	2,953	3.3	1,452	1.8	1,500	103.4
法人税等調整額	97	0.0	701	0.9	799	-
少数株主利益	541	0.6	634	0.8	92	14.7
当期純利益	2,333	2.6	1,850	2.3	483	26.1

## (3) 比較連結剰余金計算書

(単位：百万円)

期 別 科 目	当連結会計年度 〔自平成17年4月1日〕 〔至平成18年3月31日〕	前連結会計年度 〔自平成16年4月1日〕 〔至平成17年3月31日〕	比較増減
	金 額	金 額	金 額
<b>(資本剰余金の部)</b>			
. 資本剰余金期首残高	2,209	2,208	1
. 資本剰余金増加高	1,901	0	1,901
新株の発行による増加高	1,901	-	1,901
自己株式処分差益	0	0	0
. 資本剰余金期末残高	4,111	2,209	1,901
<b>(利益剰余金の部)</b>			
. 利益剰余金期首残高	3,652	2,916	736
. 利益剰余金増加高	2,353	1,850	502
当 期 純 利 益	2,333	1,850	483
連結子会社増加に伴う剰余金増加額	19	-	19
. 利益剰余金減少高	293	1,113	820
再 評 価 差 額 金 取 崩 額	36	913	877
配 当 金	220	184	36
役 員 賞 与	36	16	20
. 利益剰余金期末残高	5,712	3,652	2,059

## (4) 比較連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	当連結会計年度	前連結会計年度
		〔自平成17年4月1日〕 〔至平成18年3月31日〕	〔自平成16年4月1日〕 〔至平成17年3月31日〕
<b>・営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
税金等調整前当期純利益		5,730	4,639
減価償却費		1,622	1,081
有形固定資産除売却損益		1,293	891
有価証券売却損益		81	0
有価証券評価損益		65	8
貸倒引当金の増減額		552	37
賞与引当金の増加額		169	77
退職給付引当金の増加額		13	12
役員退職慰労引当金の増加額		19	11
受取利息及び受取配当金		454	61
支払利息		936	976
為替差損益		78	24
売上債権の増減額		1,769	560
たな卸資産の増加額		8,159	851
仕入債務の増加額		4,168	721
役員賞与支払額		36	16
その他負債の増加額		2,653	3,529
その他の		1,186	204
小計		4,222	11,845
利息及び配当金の受取額		460	70
利息の支払額		909	911
法人税等の支払額		1,937	1,239
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,835	9,764
<b>・投資活動によるキャッシュ・フロー</b>			
定期預金の増減		1,885	161
有価証券の売却による収入		164	10
有形固定資産の売却による収入		503	103
有形固定資産の取得による支出		9,783	1,274
投資有価証券の取得による支出		1,232	16
関係会社株式の取得による支出		423	310
貸付金の支出		261	118
貸付金の回収		298	131
その他の		576	623
投資活動によるキャッシュ・フロー		13,197	1,937
<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		4,910	683
長期借入れによる収入		23,200	13,215
長期借入金の返済による支出		14,347	14,166
配当金の支払額		219	184
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		23	-
その他の		119	90
財務活動によるキャッシュ・フロー		17,252	1,908
現金及び現金同等物に係る換算差額		136	14
現金及び現金同等物の増減額		6,027	5,903
現金及び現金同等物の期首残高		17,666	11,763
連結範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額		146	-
現金及び現金同等物の期末残高		23,841	17,666



## 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

スターツCAM株式会社  
スターツピタットハウス株式会社  
スターツデベロップメント株式会社  
スターツコーポレートサービス株式会社  
スターツアメニティー株式会社  
スターツ出版株式会社  
スターツホーム株式会社  
ピタットハウスネットワーク株式会社  
スターツホテル開発株式会社  
スターツ証券株式会社  
スターツ商事株式会社  
九州スターツ株式会社  
株式会社スターツツーリスト  
Starts Pacific Inc.  
Starts International Hawaii Inc.  
篠崎駅西口公益複合施設株式会社

#### 非連結会社

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

なお、非連結子会社の総資産額、売上高、当期純利益及び利益剰余金等の各合計額は、連結財務諸表上の総資産額、売上高、連結純利益及び利益剰余金等に対し、いずれも僅少であり、全体として連結財務諸表に重要な影響を及ぼしておりません。

### 2. 持分法の適用に関する事項

非連結子会社15社は、それぞれ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. 連結子会社の事業年度に関する事項

スターツ出版株式会社の決算日は12月31日ですが、連結決算日との差異が3ヶ月以内につき、当該事業年度の財務諸表を用いております。当該決算日と連結決算日との間の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日ですが、連結決算日にて仮決算を行っております。

#### 4. 会計処理基準に関する事項

##### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

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 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

新 株 発 行 費 用	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。
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、各事業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の翌事業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) 重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(6) 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. 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、5年間で均等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. 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、連結会計年度中に確定した利益処分に基づいて作成しております。

8. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書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リスクしか負わない短期投資を計上しております。

9. 財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

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。これによる損益に与える影響はありません。

## (連結貸借対照表関係)

当連結会計年度 (平成18年3月31日現在)	前連結会計年度 (平成17年3月31日現在)
有形固定資産の減価償却累計額 6,055百万円	有形固定資産の減価償却累計額 4,811百万円
自己株式数の保有数 連結会社が保有する自己株式の数は97,473株であります。	自己株式数の保有数 連結会社が保有する自己株式の数は80,746株であります。
<p>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)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、再評価差額金を資本の部に計上しております。</p> <p>&lt;再評価の方法&gt;</p> <p>土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4項に定める地価税法(平成3年法律第69号)第16条に規定する地価税の課税価格の計算基礎となる土地の価格を算出するために国税庁長官が定めて公表した方法により算出した価格等に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出する方法</p> <p>再評価を行った年月 平成12年3月31日 再評価を行った土地の当期末における 時価と再評価後の帳簿価額との差 1,751百万円</p>	<p>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)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、再評価差額金を資本の部に計上しております。</p> <p>&lt;再評価の方法&gt;</p> <p>土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4項に定める地価税法(平成3年法律第69号)第16条に規定する地価税の課税価格の計算基礎となる土地の価格を算出するために国税庁長官が定めて公表した方法により算出した価格等に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出する方法</p> <p>再評価を行った年月 平成12年3月31日 再評価を行った土地の当期末における 時価と再評価後の帳簿価額との差 1,326百万円</p>

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当連結会計年度 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)	前連結会計年度 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)
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 27,764百万円	現金及び預金勘定 19,704百万円
預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 3,923百万円	預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 2,037百万円
現金及び現金同等物 23,841百万円	現金及び現金同等物 17,666百万円

## (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。

( 税効果会計 )

当連結会計年度 自平成17年4月1日 至平成18年3月31日	前連結会計年度 自平成16年4月1日 至平成17年3月31日																																																																																										
<p>(1) 繰延税金資産及び負債の発生的主要原因の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>販売用不動産評価損</td> <td style="text-align: right;">496 百万円</td> <td>販売用不動産評価損</td> <td style="text-align: right;">496 百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金繰入額限度超過額</td> <td style="text-align: right;">101 百万円</td> <td>退職給付引当金繰入額限度超過額</td> <td style="text-align: right;">93 百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額限度超過額</td> <td style="text-align: right;">271 百万円</td> <td>賞与引当金繰入額限度超過額</td> <td style="text-align: right;">212 百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">88 百万円</td> <td>役員退職慰労引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">81 百万円</td> </tr> <tr> <td>施設利用権評価損</td> <td style="text-align: right;">87 百万円</td> <td>施設利用権評価損</td> <td style="text-align: right;">307 百万円</td> </tr> <tr> <td>未払倒引当金</td> <td style="text-align: right;">90 百万円</td> <td>未払倒引当金</td> <td style="text-align: right;">85 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">427 百万円</td> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">127 百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;">1,568 百万円</td> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;">1,411 百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>特別償却準備金</td> <td style="text-align: right;">2 百万円</td> <td>特別償却準備金</td> <td style="text-align: right;">4 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額</td> <td style="text-align: right;">229 百万円</td> <td>その他有価証券評価差額</td> <td style="text-align: right;">44 百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債計</td> <td style="text-align: right;">231 百万円</td> <td>繰延税金負債計</td> <td style="text-align: right;">48 百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産の純額 <u>1,337 百万円</u></p> <p>再評価に係る繰延税金負債 <u>670 百万円</u></p>		販売用不動産評価損	496 百万円	販売用不動産評価損	496 百万円	退職給付引当金繰入額限度超過額	101 百万円	退職給付引当金繰入額限度超過額	93 百万円	賞与引当金繰入額限度超過額	271 百万円	賞与引当金繰入額限度超過額	212 百万円	役員退職慰労引当金繰入超過額	88 百万円	役員退職慰労引当金繰入超過額	81 百万円	施設利用権評価損	87 百万円	施設利用権評価損	307 百万円	未払倒引当金	90 百万円	未払倒引当金	85 百万円	その他	427 百万円	その他	127 百万円	繰延税金資産計	1,568 百万円	繰延税金資産計	1,411 百万円	特別償却準備金	2 百万円	特別償却準備金	4 百万円	その他有価証券評価差額	229 百万円	その他有価証券評価差額	44 百万円	繰延税金負債計	231 百万円	繰延税金負債計	48 百万円	<p>(1) 繰延税金資産及び負債の発生的主要原因の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>販売用不動産評価損</td> <td style="text-align: right;">496 百万円</td> <td>販売用不動産評価損</td> <td style="text-align: right;">496 百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金繰入額限度超過額</td> <td style="text-align: right;">101 百万円</td> <td>退職給付引当金繰入額限度超過額</td> <td style="text-align: right;">93 百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額限度超過額</td> <td style="text-align: right;">271 百万円</td> <td>賞与引当金繰入額限度超過額</td> <td style="text-align: right;">212 百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">88 百万円</td> <td>役員退職慰労引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">81 百万円</td> </tr> <tr> <td>施設利用権評価損</td> <td style="text-align: right;">87 百万円</td> <td>施設利用権評価損</td> <td style="text-align: right;">307 百万円</td> </tr> <tr> <td>未払倒引当金</td> <td style="text-align: right;">90 百万円</td> <td>未払倒引当金</td> <td style="text-align: right;">85 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">427 百万円</td> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">127 百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;">1,568 百万円</td> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;">1,411 百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>特別償却準備金</td> <td style="text-align: right;">2 百万円</td> <td>特別償却準備金</td> <td style="text-align: right;">4 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額</td> <td style="text-align: right;">229 百万円</td> <td>その他有価証券評価差額</td> <td style="text-align: right;">44 百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債計</td> <td style="text-align: right;">231 百万円</td> <td>繰延税金負債計</td> <td style="text-align: right;">48 百万円</td> </tr> </table> <p>繰延税金資産の純額 <u>1,362 百万円</u></p> <p>再評価に係る繰延税金負債 <u>645 百万円</u></p>		販売用不動産評価損	496 百万円	販売用不動産評価損	496 百万円	退職給付引当金繰入額限度超過額	101 百万円	退職給付引当金繰入額限度超過額	93 百万円	賞与引当金繰入額限度超過額	271 百万円	賞与引当金繰入額限度超過額	212 百万円	役員退職慰労引当金繰入超過額	88 百万円	役員退職慰労引当金繰入超過額	81 百万円	施設利用権評価損	87 百万円	施設利用権評価損	307 百万円	未払倒引当金	90 百万円	未払倒引当金	85 百万円	その他	427 百万円	その他	127 百万円	繰延税金資産計	1,568 百万円	繰延税金資産計	1,411 百万円	特別償却準備金	2 百万円	特別償却準備金	4 百万円	その他有価証券評価差額	229 百万円	その他有価証券評価差額	44 百万円	繰延税金負債計	231 百万円	繰延税金負債計	48 百万円
販売用不動産評価損	496 百万円	販売用不動産評価損	496 百万円																																																																																								
退職給付引当金繰入額限度超過額	101 百万円	退職給付引当金繰入額限度超過額	93 百万円																																																																																								
賞与引当金繰入額限度超過額	271 百万円	賞与引当金繰入額限度超過額	212 百万円																																																																																								
役員退職慰労引当金繰入超過額	88 百万円	役員退職慰労引当金繰入超過額	81 百万円																																																																																								
施設利用権評価損	87 百万円	施設利用権評価損	307 百万円																																																																																								
未払倒引当金	90 百万円	未払倒引当金	85 百万円																																																																																								
その他	427 百万円	その他	127 百万円																																																																																								
繰延税金資産計	1,568 百万円	繰延税金資産計	1,411 百万円																																																																																								
特別償却準備金	2 百万円	特別償却準備金	4 百万円																																																																																								
その他有価証券評価差額	229 百万円	その他有価証券評価差額	44 百万円																																																																																								
繰延税金負債計	231 百万円	繰延税金負債計	48 百万円																																																																																								
販売用不動産評価損	496 百万円	販売用不動産評価損	496 百万円																																																																																								
退職給付引当金繰入額限度超過額	101 百万円	退職給付引当金繰入額限度超過額	93 百万円																																																																																								
賞与引当金繰入額限度超過額	271 百万円	賞与引当金繰入額限度超過額	212 百万円																																																																																								
役員退職慰労引当金繰入超過額	88 百万円	役員退職慰労引当金繰入超過額	81 百万円																																																																																								
施設利用権評価損	87 百万円	施設利用権評価損	307 百万円																																																																																								
未払倒引当金	90 百万円	未払倒引当金	85 百万円																																																																																								
その他	427 百万円	その他	127 百万円																																																																																								
繰延税金資産計	1,568 百万円	繰延税金資産計	1,411 百万円																																																																																								
特別償却準備金	2 百万円	特別償却準備金	4 百万円																																																																																								
その他有価証券評価差額	229 百万円	その他有価証券評価差額	44 百万円																																																																																								
繰延税金負債計	231 百万円	繰延税金負債計	48 百万円																																																																																								
<p>(2) 法定実行税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>法定実行税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">40.7 %</td> <td>法定実行税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">40.7 %</td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">5.2 %</td> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">2.2 %</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">0.9 %</td> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">0.8 %</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">3.0 %</td> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2.7 %</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税負担率</td> <td style="text-align: right;">49.8 %</td> <td>税効果会計適用後の法人税負担率</td> <td style="text-align: right;">46.4 %</td> </tr> </table>		法定実行税率 (調整)	40.7 %	法定実行税率 (調整)	40.7 %	交際費等永久に損金に算入されない項目	5.2 %	交際費等永久に損金に算入されない項目	2.2 %	住民税均等割	0.9 %	住民税均等割	0.8 %	その他	3.0 %	その他	2.7 %	税効果会計適用後の法人税負担率	49.8 %	税効果会計適用後の法人税負担率	46.4 %	<p>(2) 法定実行税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>法定実行税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">40.7 %</td> <td>法定実行税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">40.7 %</td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">5.2 %</td> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">2.2 %</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">0.9 %</td> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">0.8 %</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">3.0 %</td> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2.7 %</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税負担率</td> <td style="text-align: right;">49.8 %</td> <td>税効果会計適用後の法人税負担率</td> <td style="text-align: right;">46.4 %</td> </tr> </table>		法定実行税率 (調整)	40.7 %	法定実行税率 (調整)	40.7 %	交際費等永久に損金に算入されない項目	5.2 %	交際費等永久に損金に算入されない項目	2.2 %	住民税均等割	0.9 %	住民税均等割	0.8 %	その他	3.0 %	その他	2.7 %	税効果会計適用後の法人税負担率	49.8 %	税効果会計適用後の法人税負担率	46.4 %																																																
法定実行税率 (調整)	40.7 %	法定実行税率 (調整)	40.7 %																																																																																								
交際費等永久に損金に算入されない項目	5.2 %	交際費等永久に損金に算入されない項目	2.2 %																																																																																								
住民税均等割	0.9 %	住民税均等割	0.8 %																																																																																								
その他	3.0 %	その他	2.7 %																																																																																								
税効果会計適用後の法人税負担率	49.8 %	税効果会計適用後の法人税負担率	46.4 %																																																																																								
法定実行税率 (調整)	40.7 %	法定実行税率 (調整)	40.7 %																																																																																								
交際費等永久に損金に算入されない項目	5.2 %	交際費等永久に損金に算入されない項目	2.2 %																																																																																								
住民税均等割	0.9 %	住民税均等割	0.8 %																																																																																								
その他	3.0 %	その他	2.7 %																																																																																								
税効果会計適用後の法人税負担率	49.8 %	税効果会計適用後の法人税負担率	46.4 %																																																																																								

( 退職給付関係 )

当連結会計年度 (平成18年3月31日現在)	前連結会計年度 (平成17年3月31日現在)																																																																																		
<p>1. 採用している退職給付制度の概要</p> <p>当社グループは、昭和59年5月31日より、勤続20年以上及び勤続3年以上20年未満の退職者を対象として、年金または退職一時金の給付を目的とする適格年金制度及び退職一時金制度を設けております。</p>		<p>1. 採用している退職給付制度の概要</p> <p>当社グループは、昭和59年5月31日より、勤続20年以上及び勤続3年以上20年未満の退職者を対象として、年金または退職一時金の給付を目的とする適格年金制度及び退職一時金制度を設けております。</p>																																																																																	
<p>2. 退職給付債務及びその内訳</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>(1) 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">1,368 百万円</td> <td>(1) 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">1,296 百万円</td> </tr> <tr> <td>(2) 年金資産</td> <td style="text-align: right;">1,169 百万円</td> <td>(2) 年金資産</td> <td style="text-align: right;">940 百万円</td> </tr> <tr> <td>(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)</td> <td style="text-align: right;">199 百万円</td> <td>(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)</td> <td style="text-align: right;">356 百万円</td> </tr> <tr> <td>(4) 未認識年金資産</td> <td style="text-align: right;">92 百万円</td> <td>(4) 未認識年金資産</td> <td style="text-align: right;">- 百万円</td> </tr> <tr> <td>(5) 会計基準変更時差異の未処理額</td> <td style="text-align: right;">- 百万円</td> <td>(5) 会計基準変更時差異の未処理額</td> <td style="text-align: right;">- 百万円</td> </tr> <tr> <td>(6) 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">43 百万円</td> <td>(6) 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">120 百万円</td> </tr> <tr> <td>(7) 未認識過去勤務債務(債務の減額)</td> <td style="text-align: right;">- 百万円</td> <td>(7) 未認識過去勤務債務(債務の減額)</td> <td style="text-align: right;">- 百万円</td> </tr> <tr> <td>(8) 連結貸借対照表計上純額(3)-(4)+(5)+(6)+(7)</td> <td style="text-align: right;">248 百万円</td> <td>(8) 連結貸借対照表計上純額(3)-(4)+(5)+(6)+(7)</td> <td style="text-align: right;">235 百万円</td> </tr> <tr> <td>(9) 前払年金費用</td> <td style="text-align: right;">- 百万円</td> <td>(9) 前払年金費用</td> <td style="text-align: right;">- 百万円</td> </tr> <tr> <td>(10) 退職給付引当金(7)-(8)</td> <td style="text-align: right;">248 百万円</td> <td>(10) 退職給付引当金(7)-(8)</td> <td style="text-align: right;">235 百万円</td> </tr> </table>		(1) 退職給付債務	1,368 百万円	(1) 退職給付債務	1,296 百万円	(2) 年金資産	1,169 百万円	(2) 年金資産	940 百万円	(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)	199 百万円	(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)	356 百万円	(4) 未認識年金資産	92 百万円	(4) 未認識年金資産	- 百万円	(5) 会計基準変更時差異の未処理額	- 百万円	(5) 会計基準変更時差異の未処理額	- 百万円	(6) 未認識数理計算上の差異	43 百万円	(6) 未認識数理計算上の差異	120 百万円	(7) 未認識過去勤務債務(債務の減額)	- 百万円	(7) 未認識過去勤務債務(債務の減額)	- 百万円	(8) 連結貸借対照表計上純額(3)-(4)+(5)+(6)+(7)	248 百万円	(8) 連結貸借対照表計上純額(3)-(4)+(5)+(6)+(7)	235 百万円	(9) 前払年金費用	- 百万円	(9) 前払年金費用	- 百万円	(10) 退職給付引当金(7)-(8)	248 百万円	(10) 退職給付引当金(7)-(8)	235 百万円	<p>2. 退職給付債務及びその内訳</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>(1) 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">1,296 百万円</td> <td>(1) 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">1,296 百万円</td> </tr> <tr> <td>(2) 年金資産</td> <td style="text-align: right;">940 百万円</td> <td>(2) 年金資産</td> <td style="text-align: right;">940 百万円</td> </tr> <tr> <td>(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)</td> <td style="text-align: right;">356 百万円</td> <td>(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)</td> <td style="text-align: right;">356 百万円</td> </tr> <tr> <td>(4) 未認識年金資産</td> <td style="text-align: right;">- 百万円</td> <td>(4) 未認識年金資産</td> <td style="text-align: right;">- 百万円</td> </tr> <tr> <td>(5) 会計基準変更時差異の未処理額</td> <td style="text-align: right;">- 百万円</td> <td>(5) 会計基準変更時差異の未処理額</td> <td style="text-align: right;">- 百万円</td> </tr> <tr> <td>(6) 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">120 百万円</td> <td>(6) 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">120 百万円</td> </tr> <tr> <td>(7) 未認識過去勤務債務(債務の減額)</td> <td style="text-align: right;">- 百万円</td> <td>(7) 未認識過去勤務債務(債務の減額)</td> <td style="text-align: right;">- 百万円</td> </tr> <tr> <td>(8) 連結貸借対照表計上純額(3)-(4)+(5)+(6)+(7)</td> <td style="text-align: right;">235 百万円</td> <td>(8) 連結貸借対照表計上純額(3)-(4)+(5)+(6)+(7)</td> <td style="text-align: right;">235 百万円</td> </tr> <tr> <td>(9) 前払年金費用</td> <td style="text-align: right;">- 百万円</td> <td>(9) 前払年金費用</td> <td style="text-align: right;">- 百万円</td> </tr> <tr> <td>(10) 退職給付引当金(7)-(8)</td> <td style="text-align: right;">235 百万円</td> <td>(10) 退職給付引当金(7)-(8)</td> <td style="text-align: right;">235 百万円</td> </tr> </table>		(1) 退職給付債務	1,296 百万円	(1) 退職給付債務	1,296 百万円	(2) 年金資産	940 百万円	(2) 年金資産	940 百万円	(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)	356 百万円	(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)	356 百万円	(4) 未認識年金資産	- 百万円	(4) 未認識年金資産	- 百万円	(5) 会計基準変更時差異の未処理額	- 百万円	(5) 会計基準変更時差異の未処理額	- 百万円	(6) 未認識数理計算上の差異	120 百万円	(6) 未認識数理計算上の差異	120 百万円	(7) 未認識過去勤務債務(債務の減額)	- 百万円	(7) 未認識過去勤務債務(債務の減額)	- 百万円	(8) 連結貸借対照表計上純額(3)-(4)+(5)+(6)+(7)	235 百万円	(8) 連結貸借対照表計上純額(3)-(4)+(5)+(6)+(7)	235 百万円	(9) 前払年金費用	- 百万円	(9) 前払年金費用	- 百万円	(10) 退職給付引当金(7)-(8)	235 百万円	(10) 退職給付引当金(7)-(8)	235 百万円
(1) 退職給付債務	1,368 百万円	(1) 退職給付債務	1,296 百万円																																																																																
(2) 年金資産	1,169 百万円	(2) 年金資産	940 百万円																																																																																
(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)	199 百万円	(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)	356 百万円																																																																																
(4) 未認識年金資産	92 百万円	(4) 未認識年金資産	- 百万円																																																																																
(5) 会計基準変更時差異の未処理額	- 百万円	(5) 会計基準変更時差異の未処理額	- 百万円																																																																																
(6) 未認識数理計算上の差異	43 百万円	(6) 未認識数理計算上の差異	120 百万円																																																																																
(7) 未認識過去勤務債務(債務の減額)	- 百万円	(7) 未認識過去勤務債務(債務の減額)	- 百万円																																																																																
(8) 連結貸借対照表計上純額(3)-(4)+(5)+(6)+(7)	248 百万円	(8) 連結貸借対照表計上純額(3)-(4)+(5)+(6)+(7)	235 百万円																																																																																
(9) 前払年金費用	- 百万円	(9) 前払年金費用	- 百万円																																																																																
(10) 退職給付引当金(7)-(8)	248 百万円	(10) 退職給付引当金(7)-(8)	235 百万円																																																																																
(1) 退職給付債務	1,296 百万円	(1) 退職給付債務	1,296 百万円																																																																																
(2) 年金資産	940 百万円	(2) 年金資産	940 百万円																																																																																
(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)	356 百万円	(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)	356 百万円																																																																																
(4) 未認識年金資産	- 百万円	(4) 未認識年金資産	- 百万円																																																																																
(5) 会計基準変更時差異の未処理額	- 百万円	(5) 会計基準変更時差異の未処理額	- 百万円																																																																																
(6) 未認識数理計算上の差異	120 百万円	(6) 未認識数理計算上の差異	120 百万円																																																																																
(7) 未認識過去勤務債務(債務の減額)	- 百万円	(7) 未認識過去勤務債務(債務の減額)	- 百万円																																																																																
(8) 連結貸借対照表計上純額(3)-(4)+(5)+(6)+(7)	235 百万円	(8) 連結貸借対照表計上純額(3)-(4)+(5)+(6)+(7)	235 百万円																																																																																
(9) 前払年金費用	- 百万円	(9) 前払年金費用	- 百万円																																																																																
(10) 退職給付引当金(7)-(8)	235 百万円	(10) 退職給付引当金(7)-(8)	235 百万円																																																																																
<p>3. 退職給付費用の内訳</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">135 百万円</td> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">117 百万円</td> </tr> <tr> <td>勤務費用</td> <td style="text-align: right;">127 百万円</td> <td>勤務費用</td> <td style="text-align: right;">125 百万円</td> </tr> <tr> <td>利息費用</td> <td style="text-align: right;">25 百万円</td> <td>利息費用</td> <td style="text-align: right;">23 百万円</td> </tr> <tr> <td>期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">28 百万円</td> <td>期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">25 百万円</td> </tr> <tr> <td>数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">12 百万円</td> <td>数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">6 百万円</td> </tr> </table>		退職給付費用	135 百万円	退職給付費用	117 百万円	勤務費用	127 百万円	勤務費用	125 百万円	利息費用	25 百万円	利息費用	23 百万円	期待運用収益	28 百万円	期待運用収益	25 百万円	数理計算上の差異の費用処理額	12 百万円	数理計算上の差異の費用処理額	6 百万円	<p>3. 退職給付費用の内訳</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">117 百万円</td> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">117 百万円</td> </tr> <tr> <td>勤務費用</td> <td style="text-align: right;">127 百万円</td> <td>勤務費用</td> <td style="text-align: right;">125 百万円</td> </tr> <tr> <td>利息費用</td> <td style="text-align: right;">25 百万円</td> <td>利息費用</td> <td style="text-align: right;">23 百万円</td> </tr> <tr> <td>期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">28 百万円</td> <td>期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">25 百万円</td> </tr> <tr> <td>数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">12 百万円</td> <td>数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">6 百万円</td> </tr> </table>		退職給付費用	117 百万円	退職給付費用	117 百万円	勤務費用	127 百万円	勤務費用	125 百万円	利息費用	25 百万円	利息費用	23 百万円	期待運用収益	28 百万円	期待運用収益	25 百万円	数理計算上の差異の費用処理額	12 百万円	数理計算上の差異の費用処理額	6 百万円																																								
退職給付費用	135 百万円	退職給付費用	117 百万円																																																																																
勤務費用	127 百万円	勤務費用	125 百万円																																																																																
利息費用	25 百万円	利息費用	23 百万円																																																																																
期待運用収益	28 百万円	期待運用収益	25 百万円																																																																																
数理計算上の差異の費用処理額	12 百万円	数理計算上の差異の費用処理額	6 百万円																																																																																
退職給付費用	117 百万円	退職給付費用	117 百万円																																																																																
勤務費用	127 百万円	勤務費用	125 百万円																																																																																
利息費用	25 百万円	利息費用	23 百万円																																																																																
期待運用収益	28 百万円	期待運用収益	25 百万円																																																																																
数理計算上の差異の費用処理額	12 百万円	数理計算上の差異の費用処理額	6 百万円																																																																																
<p>4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>(1) 割引率</td> <td style="text-align: right;">2.5%</td> <td>(1) 割引率</td> <td style="text-align: right;">3.0%</td> </tr> <tr> <td>(2) 期待運用収益率</td> <td style="text-align: right;">4.0%</td> <td>(2) 期待運用収益率</td> <td style="text-align: right;">4.0%</td> </tr> <tr> <td>(3) 退職給付見込額の期間配分方法</td> <td style="text-align: right;">期間定額基準</td> <td>(3) 退職給付見込額の期間配分方法</td> <td style="text-align: right;">期間定額基準</td> </tr> <tr> <td>(4) 過去勤務債務の処理年数</td> <td style="text-align: right;">5年</td> <td>(4) 過去勤務債務の処理年数</td> <td style="text-align: right;">5年</td> </tr> <tr> <td>(5) 未認識数理計算上の差異の処理年数</td> <td style="text-align: right;">5年</td> <td>(5) 未認識数理計算上の差異の処理年数</td> <td style="text-align: right;">5年</td> </tr> </table>		(1) 割引率	2.5%	(1) 割引率	3.0%	(2) 期待運用収益率	4.0%	(2) 期待運用収益率	4.0%	(3) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	(3) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	(4) 過去勤務債務の処理年数	5年	(4) 過去勤務債務の処理年数	5年	(5) 未認識数理計算上の差異の処理年数	5年	(5) 未認識数理計算上の差異の処理年数	5年	<p>4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>(1) 割引率</td> <td style="text-align: right;">3.0%</td> <td>(1) 割引率</td> <td style="text-align: right;">3.0%</td> </tr> <tr> <td>(2) 期待運用収益率</td> <td style="text-align: right;">4.0%</td> <td>(2) 期待運用収益率</td> <td style="text-align: right;">4.0%</td> </tr> <tr> <td>(3) 退職給付見込額の期間配分方法</td> <td style="text-align: right;">期間定額基準</td> <td>(3) 退職給付見込額の期間配分方法</td> <td style="text-align: right;">期間定額基準</td> </tr> <tr> <td>(4) 過去勤務債務の処理年数</td> <td style="text-align: right;">5年</td> <td>(4) 過去勤務債務の処理年数</td> <td style="text-align: right;">5年</td> </tr> <tr> <td>(5) 未認識数理計算上の差異の処理年数</td> <td style="text-align: right;">5年</td> <td>(5) 未認識数理計算上の差異の処理年数</td> <td style="text-align: right;">5年</td> </tr> </table>		(1) 割引率	3.0%	(1) 割引率	3.0%	(2) 期待運用収益率	4.0%	(2) 期待運用収益率	4.0%	(3) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	(3) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	(4) 過去勤務債務の処理年数	5年	(4) 過去勤務債務の処理年数	5年	(5) 未認識数理計算上の差異の処理年数	5年	(5) 未認識数理計算上の差異の処理年数	5年																																								
(1) 割引率	2.5%	(1) 割引率	3.0%																																																																																
(2) 期待運用収益率	4.0%	(2) 期待運用収益率	4.0%																																																																																
(3) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	(3) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準																																																																																
(4) 過去勤務債務の処理年数	5年	(4) 過去勤務債務の処理年数	5年																																																																																
(5) 未認識数理計算上の差異の処理年数	5年	(5) 未認識数理計算上の差異の処理年数	5年																																																																																
(1) 割引率	3.0%	(1) 割引率	3.0%																																																																																
(2) 期待運用収益率	4.0%	(2) 期待運用収益率	4.0%																																																																																
(3) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	(3) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準																																																																																
(4) 過去勤務債務の処理年数	5年	(4) 過去勤務債務の処理年数	5年																																																																																
(5) 未認識数理計算上の差異の処理年数	5年	(5) 未認識数理計算上の差異の処理年数	5年																																																																																

## 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)

	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)						
	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>							
<b>売上高</b>							
(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)	-
<b>計</b>	8,020	35,279	36,603	16,266	96,169	(8,313)	87,855
<b>営業費用</b>	8,040	31,380	34,484	15,735	89,641	(8,173)	81,468
<b>営業利益又は営業損失( )</b>	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>							
<b>資産</b>	22,946	32,241	22,784	16,672	94,645	10,082	104,728
<b>減価償却</b>	14	616	55	718	1,404	126	1,531
<b>資本的支出</b>	8	3,578	194	11,626	15,408	-	15,408

(単位:百万円)

	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)						
	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>							
<b>売上高</b>							
(1) 外部顧客に対する売上高	8,750	28,915	34,997	7,689	80,352		80,352
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	1,749	1,540	5,477	8,767	(8,767)	-
<b>計</b>	8,750	30,664	36,538	13,166	89,119	(8,767)	80,352
<b>営業費用</b>	9,338	27,270	33,807	12,520	82,937	(8,869)	74,067
<b>営業利益又は営業損失( )</b>	588	3,394	2,730	646	6,182	(102)	6,285
<b>資産、減価償却費及び資本的支出</b>							
<b>資産</b>	15,152	19,294	12,179	13,999	60,625	15,862	76,487
<b>減価償却</b>	2	644	48	356	1,051	29	1,081
<b>資本的支出</b>	3	715	65	495	1,279	-	1,279

(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  
不動産売買及び賃貸借の仲介、不動産の管理並びに賃貸
  - (3) 建設事業  
賃貸住宅、注文戸建住宅等の建築請負・設計・施工及びリフォーム工事の請負
  - (4) その他事業  
出版事業、飲食店の経営、旅行代理店業、証券業、物販業他
2. 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27,112百万円であり、その主なものは、親会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)及び管理部門に係る資産等であります。
  3. 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。
  4. 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

当連結会計年度

### 1.売買目的有価証券

(単位:百万円)

種 類	当連結会計年度 (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	439	1,014	574
(2) そ の 他	48	60	11
小 計	488	1,074	586
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	1,565	2,124	558

(注)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.当連結会計年度中に売却したその他の有価証券

(単位:百万円)

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	売却益の合計額	売却損の合計額
	10	-	0

### 4.時価のない有価証券の主な内容

(単位:百万円)

	当連結会計年度末 (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 ( 店 頭 売 買 株 式 を 除 く )	370
合 計	370

5. その他の有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額(平成18年3月31日現在)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超
債 券			
社 債			510
合 計			510

前連結会計年度(平成17年3月31日)

1. 売買目的有価証券

(単位:百万円)

種 類	前連結会計年度(平成17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	108	8
(2) 公 社 債	-	-
(3) 投 資 信 託	150	0
合 計	258	8

2. その他の有価証券で時価のあるもの(平成17年3月31日)

	取得原価(百万円)	連結貸借対照表 計上額(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
(1) 株 式	199	409	209
小 計	199	409	209
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	287	190	97
(2) 債 券			
社 債	10	10	0
(3) そ の 他	100	85	15
小 計	397	285	112
合 計	596	694	97

(注)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. 前連結会計年度中に売却したその他の有価証券

(単位:百万円)

前連結会計年度 〔自平成16年4月1日 至平成17年3月31日〕	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
	20	15	-



4. 時価のない有価証券の主な内容

(単位:百万円)

	前連結会計年度末(平成17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 (店頭売買株式を除く)	301
合 計	301

5. その他の有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額(平成17年3月31日現在)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超
債 券			
社 債	10		
合 計	10		

【関連当事者との取引】

当連結会計年度(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)

(1) 役員及び個人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要株主(個人)及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社	株式会社ウィーブ	東京都江戸川区	70,000	情報処理サービス業	所有直接10.8%	兼任3名	システム開発等	インターネットホームページの製作等	224,000	未払金	32,124

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) 役員及び個人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	市村義和	-	-	当社常務取締役	(被所有)直接0.08%	-	-	土地の購入	34,000	-	-
主要株主(個人)及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社	株式会社ウィーブ	東京都江戸川区	70,000	情報処理サービス業	所有直接10.8%	兼任3名	システム開発等	インターネットホームページの製作等	38,801	未払金	6,261

## 8.1 株当たり情報

当連結会計年度 自 平成17年4月 1日 至 平成18年3月31日		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株当たり純資産額	647.60円	1株当たり純資産額	419.38円
1株当たり当期純利益	102.97円	1株当たり当期純利益	82.26円
<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権付社債等潜在株式がないため記載しておりません。</p>		<p>なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権付社債等潜在株式がないため記載しておりません。</p>	

(注) 1 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。

	当連結会計年度 自 平成17年4月 1日 至 平成18年3月31日	前連結会計年度 自 平成16年4月 1日 至 平成17年3月31日
当期純利益(百万円)	2,333	1,850
普通株式に帰属しない金額(百万円)	46	32
(うち利益処分による役員賞与金)	(46)	(32)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	2,287	1,818
普通株式の期中平均株式数(千株)	22,213	22,105