

平成 18 年 3 月期 中間決算短信 (連結)

平成17年11月24日

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

上場取引所 JQ
 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 取締役業務統轄本部長
 氏名 直井 保

TEL (03) 6202 - 0377

決算取締役会開催日 平成17年11月24日

米国会計基準採用の有無 無

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

(1) 連結経営成績

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | |
|----------|--------|--------|-------|--------|-------|--------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 17年9月中間期 | 34,736 | (14.9) | 2,132 | (3.6) | 1,955 | (18.4) |
| 16年9月中間期 | 30,226 | (9.1) | 2,056 | (12.3) | 1,650 | (8.6) |
| 17年3月期 | 80,352 | | 6,285 | | 5,553 | |

| | 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 |
| 17年9月中間期 | 581 | (25.7) | 26 | 29 | - | - |
| 16年9月中間期 | 462 | (8.7) | 20 | 93 | - | - |
| 17年3月期 | 1,850 | | 82 | 26 | - | - |

(注) 持分法投資損益 17年9月中間期 - 百万円 16年9月中間期 - 百万円 17年3月期 - 百万円
 期中平均株式数(連結) 17年9月中間期22,097,562株 16年9月中間期22,108,753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、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(2) 連結財政状態

| | 総資産 | | 株主資本 | | 株主資本比率 | | 1株当たり株主資本 | |
|----------|--------|--|-------|--|--------|-----|-----------|--|
| | 百万円 | | 百万円 | | % | 円 | 銭 | |
| 17年9月中間期 | 88,034 | | 9,917 | | 11.3 | 448 | 80 | |
| 16年9月中間期 | 76,758 | | 7,996 | | 10.4 | 361 | 77 | |
| 17年3月期 | 76,487 | | 9,299 | | 12.2 | 419 | 38 | |

(注) 期末発行済株式数(連結) 17年9月中間期22,096,797株 16年9月中間期22,102,987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 | |
| 17年9月中間期 | 2,841 | | 7,238 | | 10,782 | | 18,665 | |
| 16年9月中間期 | 306 | | 897 | | 3,546 | | 14,165 | |
| 17年3月期 | 9,764 | | 1,937 | | 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 11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) 1社 (除外) 0社 持分法(新規) 0社 (除外) 0社

2. 18年3月期の連結業績予想 (平成17年4月1日~平成18年3月31日)

| 通期 | 売上高 | | 経常利益 | | 当期純利益 | |
|----|--------|--|-------|--|-------|--|
| | 百万円 | | 百万円 | | 百万円 | |
| | 87,000 | | 6,200 | | 2,100 | |

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 95円03銭

上記の予想は現時点での入手可能な情報に基づき算出したものであり、実際の業績は今後様々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は、添付資料12頁をご参照下さい。

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 26 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、スターツ㈱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ツピタットハウス㈱へ、建設事業をスターツCAM㈱へ、分譲事業をスターツデベロップメント㈱へ、法人営業をスターツコーポレートサービス㈱へ、それぞれ事業を承継いたしました。また、商号を「スターツコーポレーション㈱」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。

《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㈱（新設：スターツピタットハウス㈱およびスターツコーポレートサービス㈱）が、九州地区においては九州スターツ㈱（連結子会社）がブランドネーム“ピタットハウス”にて平成 17 年 10 月末現在 106 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、フランチャイズ 126 店舗とあわせて 232 店舗のネットワークを構築しております。

スターツアメニティー㈱（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㈱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份有限公司（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 Deutschland GmbH.（ドイツ・デュッセルドルフ）、Starts Hong Kong Co., Ltd.（香港）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。

《建設事業》

スターツ㈱（新設：スターツCAM㈱）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㈱（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㈱（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㈱は賃貸住宅を中心とした営繕工事を行っております。

《分譲不動産事業》

スターツ㈱（新設：スターツデベロップメント㈱）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。

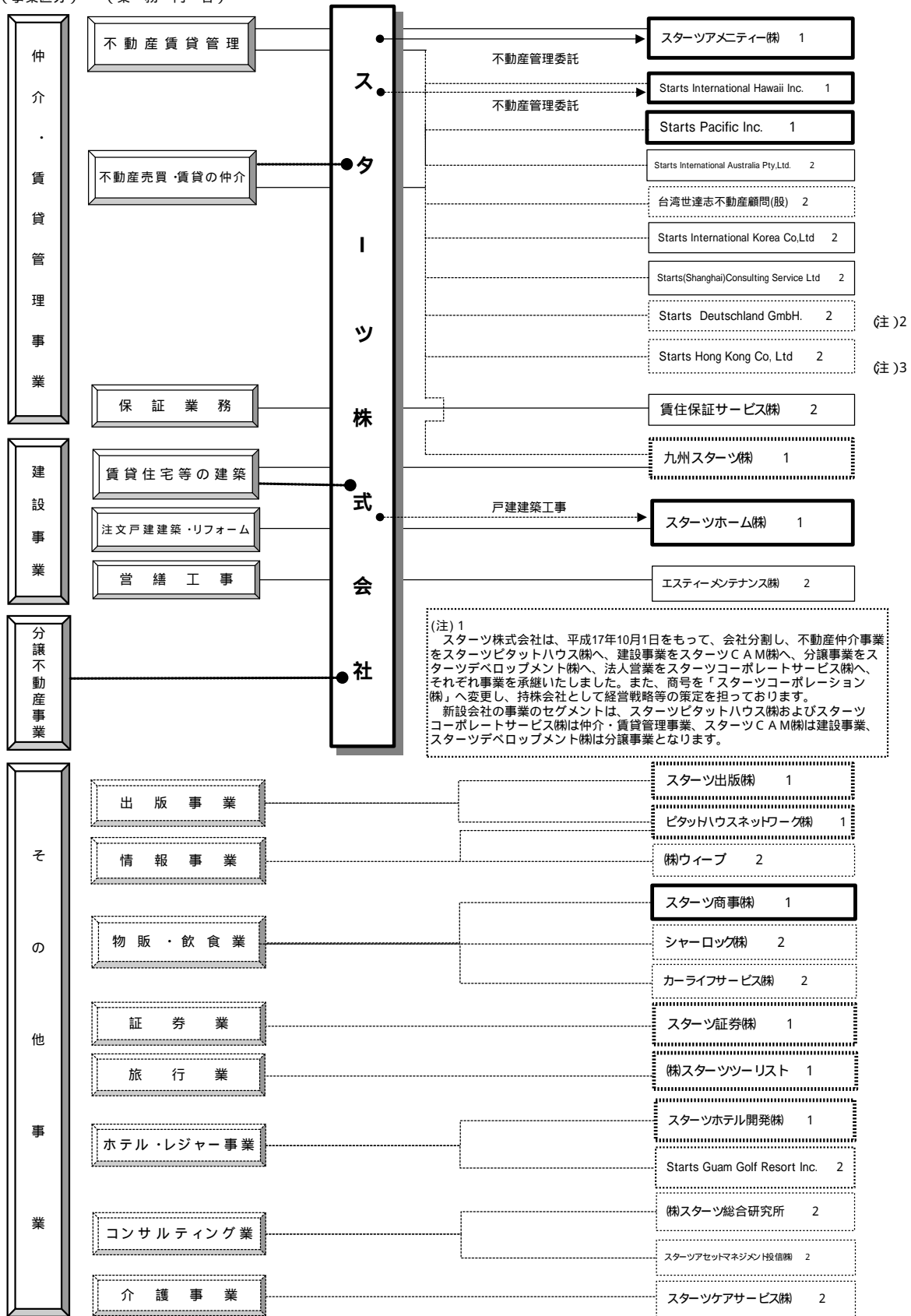
《その他事業》

スターツ出版㈱（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㈱（連結子会社）は、ピタットハウスFC事業推進、不動産管理総合支援ソフト「R」-1」の販売、住宅情報誌「ピタットハウス」の企画制作および無料配布を、㈱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ます。スターツ商事㈱（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、シャーロック㈱はカード式玄関キー「シャーロック」等のセキュリティシステムの企画・販売を、カーライフサービス㈱は中古自動車の売買等を行っております。スターツ証券㈱（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ます。㈱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。スターツホテル開発㈱（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。㈱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。スターツアセットマネジメント投信㈱は不動産投資信託における運用コンサルティング業を目的として設立、平成 17 年 11 月より開業いたします。スターツケアサービス㈱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。

【当社グループ図】

(事業区分) (業務内容)



1 連結子会社 11社
2 非連結子会社 15社

(注) 2 Starts Deutschland GmbH.は平成17年7月にドイツの現地法人として設立いたしました。

(注) 3 Starts Hong Kong Co.,Ltd.は平成17年8月に香港の現地法人として設立いたしました。

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、一生の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、株主各位に対して一定水準の安定した配当を継続していくことを基本方針としております。

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16年3月期 | 平成17年3月期 | | 平成18年3月期 | |
|-----------------|----------|----------|-------------------|----------|-------------------|
| | 通期 | 中間 | 通期 | 中間 | 通期見込み |
| 総資産 | 705億円 | 767億円 | 764億円 | 880億円 | 860億円 |
| 当期純利益 | 16.3億円 | 4.6億円 | 18.5億円 | 5.8億円 | 21億円 |
| 総資産利益率 (ROA) | 2.3% | 0.6% | 2.4% | 0.65% | 2.4% |
| 配当金 | 年間配当10円 | 中間配当5円 | 期末配当5円 (年間10円) | 中間配当5円 | 期末配当5円 (年間10円) |
| 株主資本比率 | 10.8% | 10.4% | 12.2% | 11.3% | 13.2% |

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」の出店を積極的にすすめ、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）**、**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号として上場予定の不動産投資信託（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、入居者幹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が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見逃さず、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、平成17年6月23日開催の第33回定時株主総会にて承認いただきました会社分割を実施いたしました。「スタート株式会社」の建設事業、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。

なお、当社は商号を「スタートコーポレーション株式会社」に変更し、持株会社として全体の経営戦略策定等の機能を担ってまいります。

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方およびその施策

（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、顧客第一主義、人間性を重視した組織運営により、株主とともに持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ます。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がコーポレート・ガバナンスの基本であると考えており、現在の取締役、監査役制度を一層強化しつつ、より透明性の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。

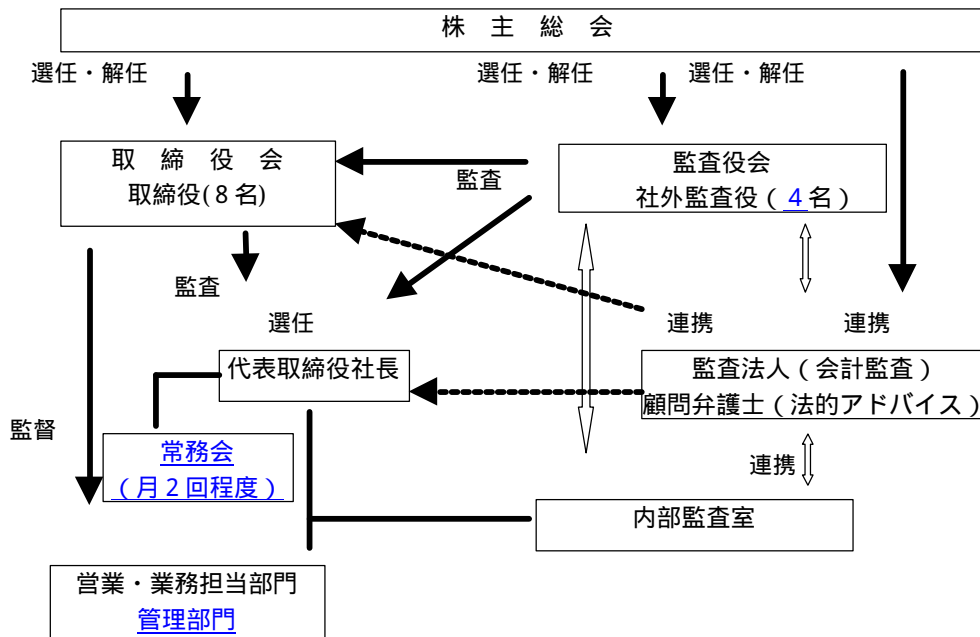
（コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況）

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常務会を月1回開催しております。

また、当社は監査役制度を採用しており、監査役は4名であります。このうち1名は常勤監査役として職務し、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内部監査室があり、随時内部監査を実施し、内部規程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。

当社およびグループ全体の会計監査は、監査法人日本橋事務所に依頼しており、監査以外にも会計等に関する様々な助言をいただいております。また顧問弁護士にも必要に応じて助言をいただき、監査役監査および内部監査とあわせて、業務執行の適法性等をチェックできる環境を整えております。

(会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況)



当社は株主総会で選任された8名の取締役で構成される取締役会と4名の社外監査役で構成される監査役会が組成されております。取締役会は原則として月1回開催するほか、重要な議案が生じたときは臨時の取締役会を開催し、迅速な意志決定を行っており、同時に相互の経営監視を図っております。また、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常務会を月2回開催しております。

監査役は、毎回取締役会に出席するほか監査役会を原則として月1回開催し、ほかに社内の重要な会議にも参加し、取締役の執務状況、重要な意思決定についての経営監視機構の役割を果たしております。さらに内部監査体制として内部監査室(2名)があり、随時内部監査を実施し、内部規程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、監査役監査とあわせて、業務執行の適法性等をチェックできる体制を整えております。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。

(リスク管理体制の整備の状況)

当社は法令の遵守はもとより、社会的良識をもって行動することとその責任の重要性を認識し、企業倫理の実践に取り組んでおります。

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、随時取締役会あるいは常務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た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あるいは常務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。

(会社と会社の社外監査役の人的関係、資本的关系または取引関係その他の利害関係の概要)

社外監査役である柳弘氏は、当社普通株式 4,500 株を、松永直好氏は、当社普通株式 1,500 株をそれぞれ保有しております。その他の利害関係はありません。

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

現在、総務担当や情報開示担当役員等が社外セミナーに出席し、法令等の改正に柔軟に対応できるよう体制を整えております。また、個人情報保護の問題について、グループ会社横断の委員会を組織し、個人情報の取り扱いに関するマニュアルの整備を行い、随時研修を実施し、状況に応じた管理体制の強化を図っております。

親会社等に関する事項

親会社等は有してありません。

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、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、当中間連結会計期間の売上高は347億36百万円(前年同期比14.9%増)、営業利益は21億32百万円(前年同期比3.6%増)、経常利益は19億55百万円(前年同期比18.4%増)、連結中間純利益は5億81百万円(前年同期比25.7%増)となり、**中間期の業績といたしましては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9億98百万円増加し、186億65百万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中間純利益18億82百万円のほか、建設事業における前受金等27億74百万円の収入がありましたが、仕入債務の支払等によりまして、28億41百万円(前年同期比25億35百万円減)の資金を使用いたしました。

(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」の開発により72億38百万円の資金を使用(前年同期比63億41百万円増)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、既存の借入金の約定弁済および分譲不動産の販売に伴う事業資金の返済等的一方で、ホテル「エミオン東京ベイ」の開発資金の調達により、107億82百万円増加(前年同期比72億36百万円増)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16年9月期 (平成17年3月期中間) | 平成17年3月期 | 平成17年9月期 (平成18年3月期中間) |
|------------------|----------|----------|--------------------------|----------|--------------------------|
| 自己資本比率 | 8.4% | 10.8% | 10.4% | 12.2% | 11.3% |
| 時価ベースの自己資本比率 | 10.0% | 28.3% | 34.6% | 34.5% | 36.0% |
| 債務償還年数 | 5.5年 | 5.6年 | - | 3.8年 | - |
| インタレスト・ガバレッジ・レシオ | 7.1 | 7.2 | - | 10.7 | - |

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。

() 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しました営業店舗「販売センター」の設置も行いながら、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 17 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 71,930 戸（前期末比 2,243 戸増）月極め駐車場台数 67,044 台（前年同期比 1,964 台増）時間貸駐車場「ナビパーク」の運営は 1 万台を超え 791 カ所 10,342 台（前期末比 85 カ所 1,617 台増）企業の社宅管理代行業におきましては住宅 26,206 室、駐車場 2,912 台（受託企業数 100 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 2 4」受託戸数 23,874 戸を加え、**住宅は 12 万戸を超え 124,450 戸、駐車場は 80,298 台**となりました。

不動産営業店舗「ピタットハウス」は当中間連結会計期間末において首都圏及び関西圏を中心に 39 店舗を開設し、平成 17 年 9 月末現在では全国 226 店舗のネットワークとなりました。4 月には日本橋店（東京都中央区）に続き、都心店舗として青山店（東京都港区）を開設、新たな顧客層の取り込みを図っております。

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売買仲介手数料収入等が堅調に推移してまいりましたが、一方で今後の営業エリアの拡大、新規出店を見据えた人員の増強等も積極的に行ってまいりました結果、当中間連結会計期間末の業績は売上高 158 億 77 百万円（前年同期比 16.5%増）営業利益 14 億 1 百万円（前年同期比 5.3%減）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 | 当中間連結会計期間 〔自 平成17年4月 1日〕 〔至 平成17年9月30日〕 | 前中間連結会計期間 〔自 平成16年4月 1日〕 〔至 平成16年9月30日〕 | 前連結会計年度 〔自 平成16年4月 1日〕 〔至 平成17年3月31日〕 |
|----------------|---|---|---|
| | 金額 | 金額 | 金額 |
| 不動産受取手数料 | 5,103 | 4,568 | 9,864 |
| メンテナンス売上 | 3,418 | 3,297 | 6,917 |
| 賃 貸 収 入 | 7,355 | 5,759 | 12,133 |
| 売 上 高 計 | 15,877 | 13,625 | 28,915 |

() 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」の併設もあわせて提案するなど、災害時等の対応も含めた地域社会に貢献のできる商品の開発を推進しております。

また、東京都中央区の P F I 事業として施工してまいりました高齢者介護施設は、平成 17 年 7 月に竣工し、10 月よりオープンしております。

当連結中間会計期間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 122 億 84 百万円（前年同期比 14.0%増）営業利益 4 億 30 百万円（前年同期比 6.9%増）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)

| 項目 期 | 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 |
| 前中間連結会計年度 自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日 | 一般住宅 | 2,787 | 1,717 | 4,505 | 1,256 | 3,248 | 1,455 | 1,323 |
| | 賃貸住宅 | 42,142 | 11,995 | 54,137 | 6,845 | 47,292 | 8,727 | 11,309 |
| | その他 | 3,409 | 1,316 | 4,725 | 2,667 | 2,058 | 41 | 2,344 |
| | 計 | 48,340 | 15,028 | 63,368 | 10,769 | 52,599 | 10,224 | 14,977 |
| 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 |

() 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)、「アルファグランデ成田 番街」(千葉県成田市・総戸数 236 戸)等の販売も計画どおり順調にすすんでおり、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まいります。

当連結中間会計期間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および分譲土地の販売に注力してまいりました一方で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 24 億 87 百万円(前年同期比 10.5%増) 営業損失 85 百万円(前年同期比 38.8%増)となりました。

分譲不動産契約状況

(単位：百万円)

| 区 分 | 当中間連結会計期間 〔自 平成17年4月1日〕 〔至 平成17年9月30日〕 | | 前中間連結会計期間 〔自 平成16年4月1日〕 〔至 平成16年9月30日〕 | | 前連結会計年度 〔自 平成16年4月1日〕 〔至 平成17年3月31日〕 | |
|---------|--|-------|--|-------|--|-------|
| | 数 量 | 金 額 | 数 量 | 金 額 | 数 量 | 金 額 |
| | 戸建住宅 | 18 | 780 | 38 | 1,478 | 82 |
| マンション分譲 | 30 | 1,107 | 2 | 59 | 101 | 3,208 |
| 賃貸住宅 | 1 | 44 | - | - | 1 | 575 |
| 中古住宅 | 8 | 189 | 10 | 373 | 18 | 561 |
| 土地 | 6 | 364 | 13 | 338 | 30 | 1,189 |
| 計 | 63 | 2,487 | 63 | 2,250 | 232 | 8,750 |

分譲不動産販売状況

(単位：百万円)

| 種別 | 当中間連結会計期間 〔自平成17年4月1日 至平成17年9月30日〕 | | | | 前中間連結会計期間 〔自平成16年4月1日 至平成16年9月30日〕 | | | | 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〕 | | | |
|---------|--|-------|------|-------|--|-------|------|-------|--|-------|------|-------|
| | 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 | 42 | 1,541 | 30 | 1,127 | 67 | 2,583 | 11 | 433 |
| マンション分譲 | 272 | 7,073 | 330 | 8,731 | 28 | 898 | 103 | 3,324 | 112 | 3,489 | 88 | 2,766 |
| 賃貸住宅 | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 | 619 | 1 | 44 |
| 中古住宅 | 8 | 168 | 1 | 15 | 11 | 380 | 1 | 7 | 19 | 599 | 1 | 37 |
| 土地 | 1 | 46 | - | - | 12 | 283 | 6 | 135 | 27 | 1,290 | 4 | 291 |
| 合計 | 306 | 8,249 | 348 | 9,334 | 93 | 3,103 | 140 | 4,594 | 227 | 8,582 | 105 | 3,572 |

() その他事業

Web サイト「OZモール」の40万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)は客室稼働状況が安定しており、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、当中間連結会計期間より、「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、当連結中間会計期間の売上高は40億87百万円(前年同期比14.1%増)、営業利益3億3百万円(前年同期比5.2%増)となりました。

事業等のリスク

() 有利子負債について

平成17年9月期末時点では、有利子負債の残高は479億12百万円(前期比109億80百万円増)となりました。主な増加要因といたしましては、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」の開発資金の調達によるものでございますが、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日にホテル「エミオン 東京ベイ」を開業いたしました。東京ディズニーリゾートの来場者を主なターゲットとする宿泊特化型のリゾートホテルで、東京ディズニーリゾートの「パートナーホテル」として提携しており、投資額は約120億円であります。資金調達は銀行借入により賄っておりますが、平成18年3月期におきましては立ち上げの期間でもありますので、客室の稼働状況によっては、今後財政状態、業績状況に影響を与える可能性があります。

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、消費税の増税論等の要因もあり、個人消費を中心とした経済の回復までにはまだまだ時間を要するものと思われま

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、真に心のか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。

なお、通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 870 億円、連結経常利益 62 億円、連結当期純利益 21 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、売上高 184 億円、経常利益 6 億円、当期純利益 3 億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. 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 | 当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日現在) | | 前中間連結会計期間末 (平成16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17年3月31日現在) | |
| | 金 額 | 構 成 比 | 金 額 | 構 成 比 | 金 額 | 構 成 比 |
| | | % | | % | | % |
| . 流動資産 | (54,200) | (61.6) | (54,801) | (71.4) | (54,725) | (71.5) |
| 現金及び預金 | 20,773 | | 16,219 | | 19,704 | |
| 受取手形及び売掛金 | 4,761 | | 4,876 | | 5,262 | |
| 有価証券 | 315 | | 247 | | 258 | |
| たな卸資産 | 25,267 | | 30,411 | | 26,137 | |
| 販売用不動産前渡金 | 59 | | 7 | | 143 | |
| 前払費用 | 598 | | 813 | | 679 | |
| 繰延税金資産 | 949 | | 1,085 | | 898 | |
| その他 | 1,573 | | 1,232 | | 1,744 | |
| 貸倒引当金 | 98 | | 92 | | 104 | |
| . 固定資産 | (33,833) | (38.4) | (21,957) | (28.6) | (21,762) | (28.5) |
| 1) 有形固定資産 | (26,602) | (30.2) | (15,538) | (20.2) | (15,121) | (19.8) |
| 建物及び構築物 | 11,498 | | 5,599 | | 5,259 | |
| 土地 | 12,783 | | 8,559 | | 8,576 | |
| その他 | 2,320 | | 1,379 | | 1,285 | |
| 2) 無形固定資産 | (487) | (0.5) | (384) | (0.5) | (363) | (0.5) |
| ソフトウェア他 | 487 | | 384 | | 363 | |
| 3) 投資その他の資産 | (6,743) | (7.7) | (6,034) | (7.9) | (6,277) | (8.2) |
| 投資有価証券 | 3,106 | | 1,851 | | 1,935 | |
| 長期貸付金 | 191 | | 207 | | 203 | |
| 長期前払費用 | 228 | | 241 | | 223 | |
| 繰延税金資産 | 389 | | 517 | | 464 | |
| その他 | 4,164 | | 4,542 | | 4,788 | |
| 貸倒引当金 | 1,336 | | 1,326 | | 1,337 | |
| 資産合計 | 88,034 | 100.0 | 76,758 | 100.0 | 76,487 | 100.0 |

(単位：百万円、端数切捨て)

| 負債の部 | | | | | | |
|----------------------------|------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|---|--------------|
| 期別 科目 | 当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日現在) | | 前中間連結会計期間末 (平成16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17年3月31日現在) | |
| | 金額 | 構成比 | 金額 | 構成比 | 金額 | 構成比 |
| . 流動負債 | (48,492) | (55.1) | (44,204) | (57.6) | (45,777) | (59.8) |
| 買掛金及び工事未払金 | 8,955 | | 7,242 | | 11,551 | |
| 短期借入金 | 14,261 | | 13,034 | | 11,488 | |
| 1年以内返済予定の 長期借入金 | 7,205 | | 6,696 | | 6,934 | |
| 未払法人税等 | 1,001 | | 855 | | 1,129 | |
| 未払費用 | 234 | | 75 | | 97 | |
| 賞与引当金 | 556 | | 493 | | 524 | |
| 完成工事補償引当金 | 8 | | 15 | | 28 | |
| 未成工事受入金 | 7,267 | | 8,145 | | 5,377 | |
| 預り家賃 | 5,859 | | 5,434 | | 6,260 | |
| その他 | 3,142 | | 2,212 | | 2,385 | |
| . 固定負債 | (27,651) | (31.4) | (23,130) | (30.1) | (19,732) | (25.8) |
| 長期借入金 | 26,444 | | 22,534 | | 18,508 | |
| 退職給付引当金 | 255 | | 251 | | 235 | |
| 役員退職慰労引当金 | 215 | | 174 | | 199 | |
| 再評価に係る繰延税金負債 | 645 | | 18 | | 645 | |
| その他 | 90 | | 151 | | 143 | |
| 負債合計 | 76,144 | 86.5 | 67,334 | 87.7 | 65,509 | 85.6 |
| 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) | | 前中間連結会計期間末 (平成16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17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 | 1,427 | 1.9 | 1,678 | 2.2 |
| 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) | | 前中間連結会計期間末 (平成16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17年3月31日現在) | |
| | 金額 | 構成比 | 金額 | 構成比 | 金額 | 構成比 |
| . 資本金 | 2,571 | 2.9 | 2,571 | 3.3 | 2,571 | 3.4 |
| . 資本剰余金 | 2,209 | 2.5 | 2,208 | 2.9 | 2,209 | 2.9 |
| . 利益剰余金 | 4,107 | 4.7 | 3,279 | 4.3 | 3,652 | 4.8 |
| . 土地再評価差額金 | 940 | 1.1 | 37 | 0.0 | 940 | 1.2 |
| . その他有価証券 評価差額金 | 189 | 0.2 | 7 | 0.0 | 57 | 0.1 |
| . 為替換算調整勘定 | 44 | 0.1 | 59 | 0.1 | 78 | 0.1 |
| . 自己株式 | 55 | 0.1 | 48 | 0.0 | 53 | 0.1 |
| 資本合計 | 9,917 | 11.3 | 7,996 | 10.4 | 9,299 | 12.2 |
| 負債・少数株主持分及び資本合計 | 88,034 | 100.0 | 76,758 | 100.0 | 76,487 | 100.0 |

(2) 中間連結損益計算書

(単位：百万円、端数切捨て)

| 期 別 科 目 | 当中間連結会計期間 〔自平成17年4月1日〕 〔至平成17年9月30日〕 | | 前中間連結会計期間 〔自平成16年4月1日〕 〔至平成16年9月30日〕 | | 前連結会計年度の 要約連結損益計算書 〔自平成16年4月1日〕 〔至平成17年3月31日〕 | |
|------------------|--|-------|--|-------|--|-------|
| | 金 額 | 構成比 | 金 額 | 構成比 | 金 額 | 構成比 |
| . 売上高 | 34,736 | 100.0 | 30,226 | 100.0 | 80,352 | 100.0 |
| . 売上原価 | 23,533 | 67.7 | 21,154 | 70.0 | 58,615 | 72.9 |
| 売上総利益 | 11,203 | 32.2 | 9,071 | 30.0 | 21,737 | 27.1 |
| . 販売費及び 一般管理費 | 9,071 | 26.1 | 7,015 | 23.2 | 15,452 | 19.2 |
| 営業利益 | 2,132 | 6.1 | 2,056 | 6.8 | 6,285 | 7.9 |
| . 営業外収益 | | | | | | |
| 受取利息 | 30 | | 14 | | 38 | |
| その他 | 285 | 316 | 130 | 144 | 302 | 340 |
| . 営業外費用 | | | | | | |
| 支払利息 | 446 | | 478 | | 976 | |
| その他 | 47 | 493 | 73 | 551 | 95 | 1,072 |
| 経常利益 | 1,955 | 5.6 | 1,650 | 5.5 | 5,553 | 7 |
| . 特別利益 | 3 | 0.0 | 25 | 0.1 | 18 | 0.0 |
| . 特別損失 | 76 | 0.2 | 132 | 0.4 | 932 | 1.2 |
| 税金等調整前中間(当期)純利益 | 1,882 | 5.4 | 1,542 | 5.1 | 4,639 | 5.8 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 998 | 2.9 | 823 | 2.7 | 1,452 | 1.8 |
| 法人税等調整額 | 66 | 0.2 | 120 | 0.4 | 701 | 0.9 |
| 少数株主利益 | 369 | 1.1 | 377 | 1.2 | 634 | 0.8 |
| 中間(当期)純利益 | 581 | 1.7 | 462 | 1.5 | 1,850 | 2.3 |

(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 | 当中間連結会計期間 〔自平成17年4月1日〕 〔至平成17年9月30日〕 | 前中間連結会計期間 〔自平成16年4月1日〕 〔至平成16年9月30日〕 | 前連結会計年度 〔自平成16年4月1日〕 〔至平成17年3月31日〕 |
|----------------|--|--|--|
| | 金 額 | 金 額 | 金 額 |
| (資本剰余金の部) | | | |
| ・ 資本剰余金期首残高 | 2,209 | 2,208 | 2,208 |
| ・ 資本剰余金増加高 | 0 | 0 | 0 |
| 自己株式処分差益 | 0 | 0 | 0 |
| ・ 資本剰余金中間期末残高 | 2,209 | 2,208 | 2,209 |
| (利益剰余金の部) | | | |
| ・ 利益剰余金期首残高 | 3,652 | 2,916 | 2,916 |
| ・ 利益剰余金増加高 | 600 | 462 | 1,850 |
| 連結会社増加に伴う剰余金増加 | 19 | - | - |
| 中間(当期)純利益 | 581 | 462 | 1,850 |
| ・ 利益剰余金減少高 | 146 | 99 | 1,113 |
| 配 当 金 | 110 | 73 | 184 |
| 役 員 賞 与 | 36 | 16 | 16 |
| 再評価差額金取崩額 | - | 9 | 913 |
| ・ 利益剰余金中間期末残高 | 4,107 | 3,279 | 3,652 |

(4) 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 | 当中間連結会計期間 〔自平成17年4月1日〕 至平成17年9月30日〕 | 前中間連結会計期間 〔自平成16年4月1日〕 至平成16年9月30日〕 | 前連結会計年度 〔自平成16年4月1日〕 至平成17年3月31日〕 |
|--------------------------|-----|---|---|---|
| ・営業活動によるキャッシュ・フロー | | | | |
| 税金等調整前中間(当期)純利益 | | 1,882 | 1,542 | 4,639 |
| 減価償却費 | | 639 | 527 | 1,081 |
| 有形固定資産除売却損益 | | 61 | 96 | 891 |
| 有価証券評価損益 | | 56 | 29 | 8 |
| 貸倒引当金の増減額 | | 7 | 14 | 37 |
| 賞与引当金の増加額 | | 31 | 45 | 77 |
| 退職給付引当金の増減額 | | 19 | 28 | 12 |
| 役員退職慰労引当金の増減額 | | 16 | 13 | 11 |
| 受取利息及び受取配当金 | | 47 | 28 | 61 |
| 支払利息 | | 446 | 478 | 976 |
| 為替差損益 | | 115 | 31 | 24 |
| 売上債権の増減額 | | 568 | 945 | 560 |
| たな卸資産の増減額 | | 3,854 | 4,737 | 851 |
| 仕入債務の増減額 | | 2,922 | 3,559 | 721 |
| 未成工事受入金の増減額 | | 1,889 | 5,202 | 2,542 |
| その他 | | 317 | 433 | 1,174 |
| 小計 | | 1,130 | 975 | 11,845 |
| 利息及び配当金の受取額 | | 52 | 34 | 70 |
| 利息の支払額 | | 618 | 483 | 911 |
| 法人税等の支払額 | | 1,144 | 832 | 1,239 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | 2,841 | 306 | 9,764 |
| ・投資活動によるキャッシュ・フロー | | | | |
| 定期預金の増減 | | 71 | 144 | 161 |
| 有価証券の売却による収入 | | - | - | 10 |
| 投資有価証券の売却による収入 | | 10 | 10 | 20 |
| 投資有価証券の取得による支出 | | 100 | 15 | 16 |
| 有形固定資産の売却による収入 | | - | 3 | 103 |
| 有形固定資産等の取得による支出 | | 6,718 | 410 | 1,274 |
| 関係会社株式の取得による支出 | | 99 | 310 | 310 |
| 貸付金の支出 | | 31 | 6 | 118 |
| 貸付金の回収 | | 67 | 28 | 131 |
| その他 | | 294 | 341 | 643 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | 7,238 | 897 | 1,937 |
| ・財務活動によるキャッシュ・フロー | | | | |
| 短期借入金の増減額 | | 2,761 | 910 | 683 |
| 長期借入による収入 | | 12,350 | 7,987 | 13,215 |
| 長期借入金の返済による支出 | | 4,130 | 5,198 | 14,166 |
| 配当金の支払額 | | 110 | 73 | 184 |
| 少数株主への株式発行による収入 | | 9 | - | - |
| その他 | | 97 | 78 | 90 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | 10,782 | 3,546 | 1,908 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | | 149 | 59 | 14 |
| 現金及び現金同等物の増減額 | | 703 | 2,401 | 5,903 |
| 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首残高 | | 17,666 | 11,763 | 11,763 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | | 18,665 | 14,165 | 17,666 |

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

スタート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
 スターツ商事株式会社
 ピタットハウスネットワーク株式会社
 九州スタート株式会社
 スターツ証券株式会社
 スターツホテル開発株式会社
 株式会社スタートツーリスト
 Starts International Hawaii Inc.
 Starts Pacific Inc.

非連結会社

株式会社スタート総合研究所
 シャーロック株式会社
 スターツケアサービス株式会社
 株式会社ウィーブ
 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1分有限公司
 Starts International Korea Co,Ltd.
 Starts(Shanghai)Consulting Survice Ltd.
 Starts Deutschland GmbH.
 Starts Hong Kong Co,Ltd.
 Starts Guam Golf Resort Inc.
 エステイメンテナンス株式会社
 カーライフサービス株式会社
 賃住保証サービス株式会社

当中間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、それぞれ中間連結純損益および利益剰余金等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

スタート出版株式会社の中間決算日は6月30日ですが、中間連結決算日との差異が3ヶ月以内につき、同社の中間事業年度に係わる中間財務諸表を用いております。同社の中間決算日と中間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、スタートホーム株式会社の決算日は6月30日ですが、中間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

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) 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および企業年金制度に係る年金資産の見込額に基づき、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。
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親会社では補償実績率により計上しております。

(4) 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。

(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、控除対象外消費税は、固定資産等に係るものは投資その他の資産の「長期前払費用」に計上し（5年償却）、それ以外は発生年度の期間費用としております。

5. 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。

6. 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い預金のほか、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。

7. 中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

当中間連結会計期間より、固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。

(中間連結貸借対照表関係)

| 当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日現在) | 前中間連結会計期間末 (平成16年9月30日現在) | 前連結会計年度末 (平成17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 5,248百万円 | 有形固定資産の減価償却累計額 4,811百万円 |
| 自己株式数 82,636株 | 自己株式数 76,446株 | 自己株式数 80,746株 |

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

| 当中間連結会計期間 〔自平成17年4月1日〕 〔至平成17年9月30日〕 | 前中間連結会計期間 〔自平成16年4月1日〕 〔至平成16年9月30日〕 | 前連結会計年度 〔自平成17年4月1日〕 〔至平成17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 16,219百万円 | 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 2,108百万円 | 預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 2,054百万円 | 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 <u>18,665百万円</u> | 現金及び現金同等物 <u>14,165百万円</u> | 現金及び現金同等物 <u>17,666百万円</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。

(重要な後発事象)

当社は、5頁「中長期的な経営戦略」に記載のとおり、平成17年6月23日開催の第33回定時株主総会決議により、平成17年10月1日に、当社の建設事業部門、不動産仲介事業部門、分譲事業部門、法人営業部門を会社分割し、それぞれ新たに設立いたしましたスターツ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に事業を承継いたしました。また、この会社分割により当社は持株会社となり、商号を「スターツコーポレーション株式会社」に変更しております。

5. 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 |
| 売上高及び営業損益 | | | | | | | |
| 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)

| | 前中間連結会計期間(自平成16年4月1日～至平成16年9月30日) | | | | | | |
|-----------------------|-----------------------------------|---------|--------|-------|--------|-----------|--------|
| | 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 |
| 売上高及び営業損益 | | | | | | | |
| 売上高 | | | | | | | |
| (1) 外部顧客に対する売上高 | 2,250 | 13,625 | 10,769 | 3,581 | 30,226 | - | 30,226 |
| (2) セグメント間の内部売上高又は振替高 | - | 661 | 670 | 1,927 | 3,259 | (3,259) | - |
| 計 | 2,250 | 14,286 | 11,440 | 5,509 | 33,486 | (3,259) | 30,226 |
| 営業費用 | 2,389 | 12,805 | 11,037 | 5,220 | 31,453 | (3,283) | 28,170 |
| 営業利益又は営業損失() | 139 | 1,480 | 402 | 288 | 2,032 | 24 | 2,056 |

(単位:百万円、端数切捨て)

| | 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 |
| 売上高及び営業損益 | | | | | | | |
| 売上高 | | | | | | | |
| (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) | - |
| 計 | 8,750 | 30,664 | 36,538 | 13,166 | 89,119 | (8,767) | 80,352 |
| 営業費用 | 9,338 | 27,270 | 33,807 | 12,520 | 82,937 | (8,869) | 74,067 |
| 営業利益又は営業損失() | 588 | 3,394 | 2,730 | 646 | 6,182 | (102) | 6,285 |
| 資産、減価償却費及び資本的支出 | | | | | | | |
| 資産 | 15,152 | 19,294 | 12,179 | 13,999 | 60,625 | 15,862 | 76,487 |
| 減価償却 | 2 | 644 | 48 | 356 | 1,051 | 29 | 1,081 |
| 資本的支出 | 3 | 901 | 65 | 309 | 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。

6. 有価証券

当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 | 当中間連結会計期間（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. 当中間連結会計期間中に売却したその他の有価証券

（単位：百万円、端数切捨て）

| 当中間連結会計期間 | 売却額 | 売却益の合計額 | 売却損の合計 |
|------------------------------------|-----|---------|--------|
| 〔 自平成17年4月 1日 〕 〔 至平成17年9月30日 〕 | 10 | | 0 |

4. 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 （店頭売買株式を除く） | 301 | |
| 出 資 証 券 | 895 | |
| 合 計 | 1,196 | |

前中間連結会計期間末（平成16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16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 | 99 | 12 |
| (2) 債 券 | | |
| 社 債 | 10 | 0 |
| (3) 投 資 信 託 | 137 | 10 |
| 合 計 | 247 | 1 |

2. その他の有価証券で時価のあるもの（平成16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 | 169 | 298 | 128 |
| (2) 債 券 | - | - | - |
| (3) そ の 他 | - | - | - |
| 小 計 | 169 | 298 | 128 |
| 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 | 364 | 254 | 110 |
| (2) 債 券 | - | - | - |
| 社 債 | 10 | 10 | 0 |
| (3) そ の 他 | 41 | 38 | 3 |
| 小 計 | 416 | 302 | 114 |
| 合 計 | 585 | 600 | 14 |

(注1) 減損処理は、前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前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. 前中間連結会計期間中に売却したその他の有価証券

(単位：百万円、端数切捨て)

| 前中間連結会計期間 | 売却額 | 売却益の合計額 | 売却損の合計 |
|--------------------------------|-----|---------|--------|
| 〔 自平成16年4月 1日 至平成16年9月30日 〕 | 10 | 7 | |

4. 時価のない有価証券の主な内容

(単位：百万円、端数切捨て)

| | 前中間連結会計期間末（平成16年9月30日現在） | |
|-------------------------------------|--------------------------|--|
| | 中間連結貸借対照表計上額 | |
| その他有価証券 非 上 場 株 式 (店頭売買株式を除く) | 245 | |
| 合 計 | 245 | |

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16年9月30日現在）

(単位：百万円、端数切捨て)

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

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、端数切捨て）

| 種 類 | 前連結会計年度（平成16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) 債 券 | - | - |
| (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 | 10 | 10 | 0 |
| (3) そ の 他 | 100 | 85 | 15 |
| 小 計 | 397 | 285 | 112 |
| 合 計 | 596 | 694 | 97 |

（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. 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、端数切捨て）

| 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、端数切捨て）

| | 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、端数切捨て）

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