

平成17年3月期 決算短信(連結)

平成17年5月26日

会社名 スターツ株式会社
 コード番号 8850
 (URL <http://www.starts.co.jp>)

上場取引所
 本社所在都道府県
 東京都

代表者 役職名 取締役社長
 氏名 関戸 博高
 問い合わせ先 責任者役職名 専務取締役
 氏名 大槻 三雄

TEL (03) 6202 - 0377

決算取締役会開催日 平成17年5月26日
 米国会計基準採用の有無 無

1. 17年3月期の連結業績(平成16年4月1日~平成17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	%
17年3月期	80,352	(14.7)	6,285	(11.3)	5,553	(10.0)
16年3月期	70,026	(3.6)	5,649	(3.8)	5,047	(10.9)

	当期純利益	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円 %	円 銭	円 銭	%	%	%
17年3月期	1,850 (13.5)	82 26		21.8	7.6	6.9
16年3月期	1,630 (24.3)	109 44		23.7	7.0	7.2

(注) 持分法投資損益 17年3月期 - 百万円 16年3月期 - 百万円
 期中平均株式数(連結) 17年3月期 22,105,395株 16年3月期 14,751,426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
17年3月期	76,487	9,299	12.2	419 38
16年3月期	70,587	7,655	10.8	518 08

(注) 期末発行済株式数(連結) 17年3月期 22,098,687株 16年3月期 14,745,740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3月期	9,764	1,937	1,908	17,666
16年3月期	6,922	745	2,429	11,763

(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 10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) 0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)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	32,000	1,700	550
通期	87,000	6,200	2,100

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 94円68銭

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。

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 24 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。

なお、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。

《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㈱**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 4 月末現在、直営 103 店舗・フランチャイズ 88 店舗のあわせて 191 店舗で賃貸アパート・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**）が、それぞれ不動産の売買および賃貸の仲介業務、不動産管理業務を行っております。

《建設事業》

スターツ㈱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、**エスティーメンテナンス㈱**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㈱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㈱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「ルミエール葛西」（東京都江戸川区）、ホテル「エミオン東京ベイ」（千葉県浦安市）（平成 17 年 6 月 27 日開業予定）にてホテル運営事業を行っております。

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。平成 16 年 4 月に「Alte Guam Golf Resort Inc.」を買収し、平成 16 年 9 月に商号変更いたしました。

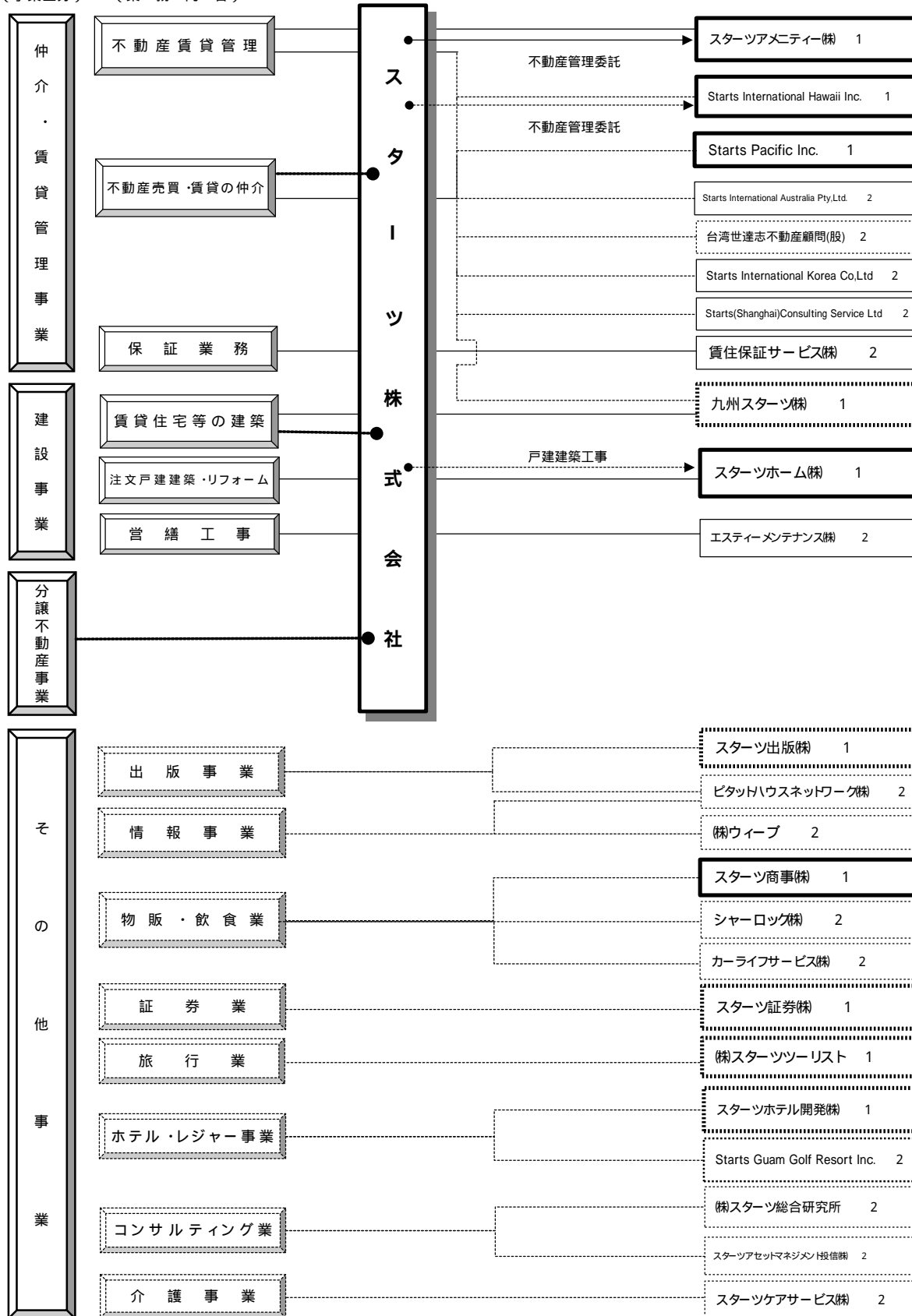
㈱スターツ総合研究所は起業コンサルティング、マーケティング調査等を行っております。

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、現在開業準備をすすめております。

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 2 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 10社
2 非連結子会社 14社

(注) 1
ビタットハウスネットワーク(株)は平成16年6月に
(株)リアルジョブより商号変更いたしました。
(注) 2
Starts Guam Golf Resort Inc.は平成16年4月に
Alte Guam Golf Resort Inc.を買収し、平成16年9
月より商号変更いたしました。

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、一生涯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。

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、フランチャイズ展開も含めた不動産営業店舗「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を図るとともに、インターネットなどのメディアを利用した物件情報の提供、質の高いサービスシステムの構築、研修制度の充実による人材育成等により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」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**、**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商品の企画・開発を推進し、良質な賃貸住宅等の供給に努めるとともに、これまで蓄積してきた不動産管理事業のノウハウを活かしPFI事業など新たな施設整備・運営事業へも取組みながら、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。

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質の高いサービスの提供やシステムの改善等に努め、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全体の収益力向上を追及し、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。

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。

当連結会計年度におきましては、株主各位への利益還元といたしまして、平成16年3月15日開催の取締役会にて平成16年3月31日現在の株主に対して株式分割(1:1.5)を決議し、平成16年5月20日に実施いたしました。

期末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(年間10円)を実施させていただき予定でございますが、今後につきましても引き続き**年間10円以上の配当を継続**していく方針でございます。

連結目標経営指標

	平成16年3月期実績	平成17年3月期実績	平成18年3月期目標
総資産	705億円	764億円	760億円
当期純利益	16.3億円	18.5億円	21億円
総資産利益率 (ROA)	2.3%	2.4%	2.8%
配当金	年間配当10円	年間配当10円	年間配当10円以上
株主資本比率	10.8%	12.2%	15.0%以上

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。当社は平成 16 年 3 月 15 日開催の取締役会の決議により、平成 16 年 5 月 20 日付で株式分割(1:1.5)を実施するとともに、株式の流動性をさらに高めるため単元株式数の引き下げ(1,000株から 500株)を行いました。

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を考慮し、また投資家に向けた情報開示等を積極的に行いながら、当社株式の流動性の向上に努めてまいります。

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確か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。

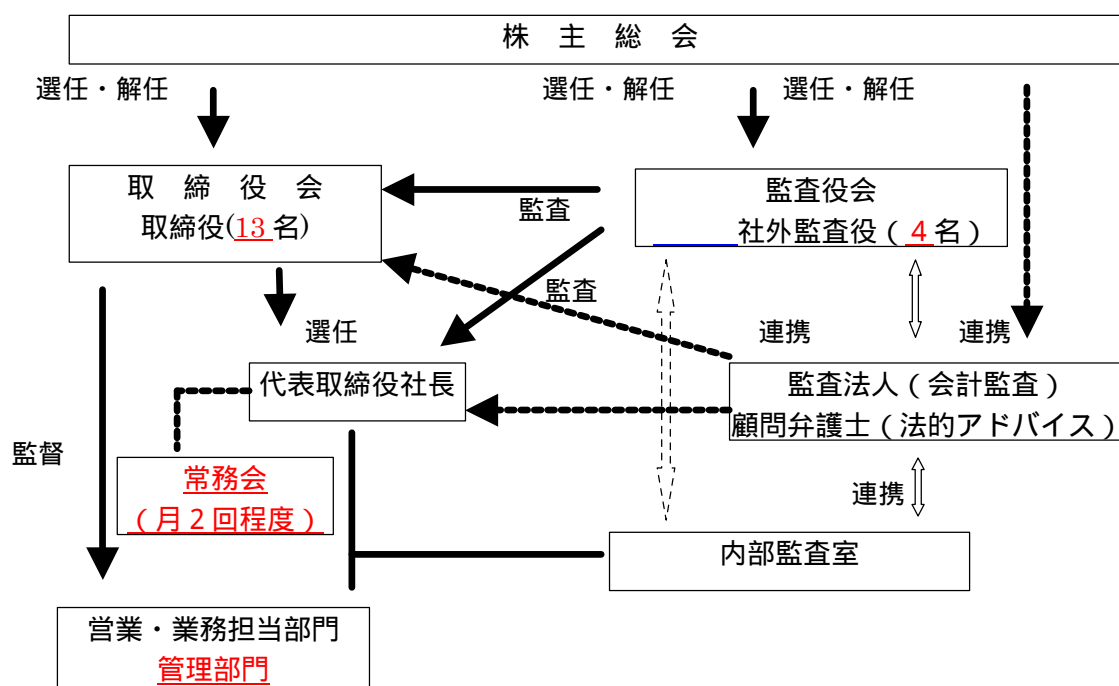
(コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況)

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13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。

なお、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。

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

当連結会計年度の概況

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、当連結会計年度の売上高は803億52百万円(前年同期比14.7%増)、営業利益は62億85百万円(前年同期比11.3%増)、経常利益は55億53百万円(前年同期比10.0%増)、連結当期純利益は18億50百万円(前年同期比13.5%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

当連結会計年度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59億3百万円増加し、176億66百万円の残高となりました。

当連結会計年度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46億39百万円のほか、建設事業における前受金等35億29百万円の収入があり、97億64百万円(前年同期比28億42百万円増)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、時間貸駐車場「ナビパーク」の新規開設および「ピタットハウス」の店舗改装、積極的な広報活動における屋上広告看板の設置等により、19億37百万円の資金を使用(前年同期比11億92百万円減)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により、19億8百万円の資金を使用(前年同期比5億21百万円増)いたしました。

キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成14年3月期	平成15年3月期	平成16年3月期	平成17年3月期
自己資本比率	6.5%	8.4%	10.8%	12.2%
時価ベースの自己資本比率	13.5%	10.0%	28.3%	34.5%
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。

() 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」は1999年より継続して開催してまいりました結果、平成17年1月に100回目を迎え、100回目記念といたしまして、首都圏の400物件超を一会場に集めて開催いたしました。このうち約100件が落札されるなど、認知度もより一層高まり、受取手数料の安定的な増加に大きく寄与しております。また、昨今の不動産投資ニーズの高まりから、投資用物件のオークションをインターネット上で行うシステム「インベスターズオークション」を立上げ、オークションの定時開催および将来の顧客につながる会員の獲得を行ってまいりました。

賃貸管理事業におきましては、平成17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69,687戸（前期末比8,921戸増）、月極め駐車場台数65,080台（前年同期比3,687台増）、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営706カ所8,725台（前期末比140カ所2,060台増）、企業の社宅管理代行業におきましては住宅18,791室、駐車場2,702台（受託企業数92社）を受託、これに分譲マンション管理戸数2,406戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数19,659戸を加え、**住宅は11万戸を超え110,543戸、駐車場は76,507台**となりました。

不動産営業店舗「ピタットハウス」は当連結会計年度において首都圏及び関西圏を中心に40店舗を開設し、平成17年3月末現在では全国187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、当連結会計年度の業績は売上高289億15百万円（前年同期比19.5%増）、営業利益33億94百万円（前年同期比0.3%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15年4月1日 至 平成16年3月31日〕		当連結会計年度 〔自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日〕	
	金額		金額	
不動産受取手数料	9,107		9,864	
メンテナンス売上	5,861		6,917	
賃 貸 収 入	9,220		12,133	
計	24,189		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、土地の形状にあわせた規格型商品のみならず、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。また、新たに京王線沿線、小田急線沿線等の城西・神奈川地区に営業所を設置し、営業エリアの拡大による将来の安定収益基盤の拡充を図っております。注文戸建部門におきましては、個人顧客を中心とした住宅展示場における営業活動のほか、地域のデベロッパー向けの企画商品やスケルトンリフォームの提案など地域に密着した営業活動に注力してまいりました。

平成17年3月には、東京都江戸川区の区画整理事業地内における公益複合施設プロジェクトの事業者として江戸川区より選定され、土地有効活用事業の提案内容は広がりをもってまいりました。

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 349 億 97 百万円（前年同期比 13.1%増）、営業利益 27 億 30 百万円（前年同期比 8.1%増）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）

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
前連結会計年度 自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日	一般住宅	2,128	2,794	4,922	2,135	2,787	1,388	2,700
	賃貸住宅	36,837	31,127	67,965	25,822	42,142	4,263	25,673
	その他	3,344	3,051	6,396	2,987	3,409	364	2,976
	計	42,311	36,973	79,285	30,945	48,340	6,016	31,351

（ ）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。一方、当連結会計年度より神奈川県横浜市みなとみらい地区にて、共同事業方式で総戸数 555 戸の高層ツインタワーマンションの販売を開始いたしました。今後のエリアの拡大も視野に入れながら、販売活動に注力してまいります。

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計画的にすすめてまいりました結果、売上高 87 億 50 百万円（前年同期比 8.6%増）、営業損失 5 億 88 百万円（前年同期比 28.8%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	期別 区分	前連結会計年度 〔自 平成15年4月1日〕 〔至 平成16年3月31日〕				当連結会計年度 〔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	
		数量	金額	数量	金額	数量	金額	数量	金額
戸建住宅		64	2,680	26	1,064	67	2,583	11	433
マンション分譲		129	3,650	77	2,485	112	3,489	88	2,766
賃貸住宅		5	2,054	-	-	2	619	1	44
中古住宅		32	686	-	-	19	599	1	37
土地		50	1,260	7	190	27	1,290	4	291
合計		280	10,333	110	3,740	227	8,582	105	3,572

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15年4月 1日〕 〔至 平成16年3月31日〕		当連結会計年度 〔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
戸 建 住 宅	59	2,531	82	3,214
マンション分譲	66	1,505	101	3,208
賃貸住宅	5	2,054	1	575
中古住宅	33	701	18	561
土 地	50	1,263	30	1,189
売上高計	213	8,057	232	8,750

() その他事業

「Deep Love」シリーズなど書籍の販売収入、情報誌「OZマガジン」やフリーペーパー「メトロミニッツ」の広告収入に加え、WEB を利用した送客システムの手数料収入等が順調に推移してきたほか、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、法人向けの団体旅行を中心とした旅行業などは、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、ホテル「ルミエール葛西」の客室稼動状況も安定して推移してまいりました結果、当連結会計年度の売上高は76億89百万円(前年同期比12.5%増)、営業利益6億46百万円(前年同期比31.3%増)となりました。

事業等のリスク

() 土地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17年3月期末における土地の時価は、再評価後の帳簿価額に対して13億26百万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の導入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。平成17年3月期末時点では、有利子負債の残高は369億30百万円(前期比16億35百万円減)となり、計画どおり推移してまいりました。

引き続き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」の開業を予定しております。総事業費は120億円であり、資金調達は銀行借入により賄っておりますが、今後財政状態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、回復基調が続くものと思われませんが、個人の所得・雇用環境の回復までにはまだしばらく時間を要するものと思われまます。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。

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、売上高 515 億円、経常利益 29 億円、当期純利益 12 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.連結財務諸表等

(1)比較連結貸借対照表

(単位:百万円)

資 産 の 部					
期 別 科 目	当連結会計年度 (平成17年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成16年3月31日現在)		比較増減
	金 額	構 成 比 %	金 額	構 成 比 %	金 額
流動資産	(54,725)	(71.5)	(50,901)	(72.1)	(3,824)
現金及び預金	19,704		13,962		5,742
受取手形及び売掛金	5,262		5,822		560
有価証券	258		276		18
たな卸資産	26,137		27,117		980
販売用不動産前渡金	143		332		189
前払費用	679		864		185
繰延税金資産	898		995		97
その他	1,744		1,637		107
貸倒引当金	104		108		4
固定資産	(21,761)	(28.5)	(19,685)	(27.9)	2,078
1)有形固定資産	(15,121)	(19.8)	(13,788)	(19.5)	1,333
建物及び構築物	5,259		4,514		745
土地	8,576		7,927		649
その他	1,285		1,345		60
2)無形固定資産	(363)	(0.5)	(401)	(0.6)	(38)
ソフトウェア他	363		401		38
3)投資その他の資産	(6,277)	(8.2)	(5,495)	(7.8)	782
投資有価証券	1,935		1,603		332
長期貸付金	203		230		27
長期前払費用	223		271		48
繰延税金資産	464		445		19
その他	4,788		4,240		548
貸倒引当金	1,337		1,296		41
資産合計	76,487	100.0	70,587	100.0	5,900

(単位:百万円)

負債の部

期別 科目	当連結会計年度 (平成17年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成16年3月31日現在)		比較増減
	金額	構成比 %	金額	構成比 %	金額
流動負債	(45,777)	(59.8)	(40,839)	(57.9)	(4,938)
買掛金及び工事未払金	11,551		10,700		851
短期借入金	11,488		12,013		525
1年以内返済予定の長期借入金	6,934		6,149		785
未払法人税等	1,153		864		289
未払費用	97		175		78
賞与引当金	524		447		77
完成工事補償引当金	28		21		7
家賃預り金	6,260		6,002		258
その他	7,739		4,465		3,274
固定負債	(19,732)	(25.8)	(20,979)	(29.7)	(1,247)
長期借入金	18,508		20,403		1,895
退職給付引当金	235		223		12
役員退職慰労引当金	199		187		12
再評価差額金にかかる繰延税金負債	645		18		627
その他	143		145		2
負債合計	65,509	85.6	61,818	87.6	3,691

少数株主持分

期別 科目	当連結会計年度 (平成17年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成16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	1,678	2.2	1,113	1.6	565

資本の部

期別 科目	当連結会計年度 (平成17年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成16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	2,571	3.3	2,571	3.6	-
資本剰余金	2,209	2.9	2,208	3.1	0
利益剰余金	3,652	4.8	2,916	4.1	736
土地再評価差額金	940	1.2	27	0.0	913
その他の有価証券評価差額金	57	0.1	51	0.0	6
為替換算調整勘定	78	0.1	87	0.1	9
自己株式	53	0.0	32	0.0	21
資本合計	9,299	12.2	7,655	10.8	1,644
負債・少数株主持分及び資本合計	76,487	100.0	70,587	100.0	5,900

(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16年4月1日 至平成17年3月31日〕		前連結会計年度 〔自平成15年4月1日 至平成16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	80,352	100.0	70,026	100.0	10,326	14.7
.売上原価	58,615	73.0	51,593	73.7	7,022	13.6
売上総利益	21,737	27.0	18,433	26.3	3,304	17.9
.販売費及び 一般管理費	15,452	19.2	12,784	18.3	2,668	20.9
営業利益	6,285	7.8	5,649	8.1	636	11.3
.営業外収益						
受取利息	29		31		2	
その他の	322	352	412	444	90	92
営業外費用						
支払利息	976		955		21	
その他の	107	1,084	90	1,045	17	39
経常利益		5,553		5,047		506
.特別利益		18		33		15
.特別損失						
固定資産売却損	597		949		352	
その他の	334	932	291	1,241	43	309
税金等調整前当期純利益		4,639		3,839		800
法人税、住民税及び事業税		1,452		932		520
法人税等調整額		701		889		188
少数株主利益		634		387		247
当期純利益		1,850		1,630		220

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16年4月1日〕 至平成17年3月31日	前連結会計年度 〔自平成15年4月1日〕 至平成16年3月31日	比較増減
	金 額	金 額	金 額
(資本剰余金の部)			
資本剰余金期首残高	2,208	2,208	-
資本剰余金増加高			-
自己株式処分差益	0	-	
資本剰余金期末残高	2,209	2,208	-
(利益剰余金の部)			
利益剰余金期首残高	2,916	2,694	222
利益剰余金増加高	1,850	1,630	220
当期純利益	1,850	1,630	220
利益剰余金減少高	1,113	1,407	294
再評価差額金取崩額	913	1,247	334
配当金	184	147	37
役員賞与	16	13	3
利益剰余金期末残高	3,652	2,916	736

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 〔自平成16年4月1日 至平成17年3月31日〕	前連結会計年度 〔自平成15年4月1日 至平成16年3月31日〕
・営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	4,639	3,839
減価償却費	1,081	926
有形固定資産除売却損益	891	1,209
有価証券売却損益	0	0
有価証券評価損益	8	92
投資有価証券評価損	-	11
貸倒引当金の増加額	37	33
賞与引当金の増加額	77	19
退職給付引当金の増加額	12	23
役員退職慰労引当金の増減額	11	5
受取利息及び受取配当金	61	73
支払利息	976	955
為替差損益	24	62
売上債権の増減額	560	3,687
たな卸資産の増減額	851	372
仕入債務の増減額	721	3,032
役員賞与支払額	16	13
その他流動負債の増減	3,529	405
その他	204	193
小計	11,845	8,151
利息及び配当金の受取額	70	59
利息の支払額	911	1,007
法人税等の支払額	1,239	277
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,764	6,922
・投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の増減	161	56
有価証券の売却による収入	10	0
有形固定資産の売却による収入	103	1,517
有形固定資産の取得による支出	1,274	1,503
投資有価証券の取得による支出	16	105
関係会社株式の取得による支出	310	178
貸付金の支出	118	11
貸付金の回収	131	43
その他	623	451
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,937	745
・財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の増減額	683	1,614
長期借入れによる収入	13,215	9,323
長期借入金の返済による支出	14,166	9,967
配当金の支払額	184	146
少数株主への株式発行による収入	-	1
その他	90	26
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,908	2,429
・現金及び現金同等物に係る換算差額	14	127
・現金及び現金同等物の増減額	5,903	3,620
・現金及び現金同等物の期首残高	11,763	8,142
・現金及び現金同等物の期末残高	17,666	11,763

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
 株式会社スターツツーリスト
 スターツ証券株式会社
 九州スターツ株式会社
 スターツホテル開発株式会社
 Starts Pacific Inc.
 Starts International Hawaii Inc.

非連結会社

ピタットハウスネットワーク株式会社
 株式会社ウィーブ
 シャーロック株式会社
 株式会社スターツ総合研究所
 Starts International Australia Pty, Ltd.
 台湾世達志投資顧問股? 有限公司
 Starts International Korea Co, Ltd.
 Starts(Shanghai)Consulting Service Ltd.
 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 Guam Golf Resort Inc.
 エスティー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

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いません。

2. 持分法の適用に関する事項

非連結子会社14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) 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) 重要なリース取引の処理方法

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

(5) 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。

(連結貸借対照表関係)

当連結会計年度 (平成17年3月31日現在)	前連結会計年度 (平成16年3月31日現在)
有形固定資産の減価償却累計額 4,811百万円	有形固定資産の減価償却累計額 5,278百万円
自己株式数の保有数 56,859株 連結会社が保有する自己株式の数は80,746株であります。	自己株式数 26,339株 連結会社が保有する自己株式の数は40,549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><再評価の方法> 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 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>	<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><再評価の方法> 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 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 1,254百万円</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16年4月1日〕 〔至平成17年3月31日〕	前連結会計年度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16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 19,704百万円 預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 2,037百万円	現金及び預金勘定 13,962百万円 預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 2,199百万円
現金及び現金同等物 17,666百万円	現金及び現金同等物 11,763百万円

(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16年4月1日 至平成17年3月31日	前連結会計年度 自平成15年4月1日 至平成16年3月31日
(1)繰延税金資産及び負債の発生の主なる原因の内訳	(1)繰延税金資産及び負債の発生の主なる原因の内訳
繰延税金資産	繰延税金資産
販売用不動産評価損	販売用不動産評価損
496 百万円	690 百万円
退職給付引当金繰入額限度超過額	退職給付引当金繰入額限度超過額
93 百万円	83 百万円
賞与引当金繰入額限度超過額	賞与引当金繰入額限度超過額
212 百万円	176 百万円
役員退職慰労引当金繰入超過額	役員退職慰労引当金繰入超過額
81 百万円	76 百万円
施設利用権評価損	施設利用権評価損
307 百万円	306 百万円
未払事業税	未払事業税
85 百万円	63 百万円
貸倒引当金	その他
10 百万円	85 百万円
繰延税金資産計	繰延税金資産計
1,411 百万円	1,482 百万円
繰延税金負債	繰延税金負債
特別償却準備金	特別償却準備金
4 百万円	5 百万円
その他有価証券評価差額	その他有価証券評価差額
44 百万円	35 百万円
繰延税金負債計	繰延税金負債計
48 百万円	40 百万円
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
1,362 百万円	1,441 百万円
再評価に係る繰延税金負債	再評価に係る繰延税金資産
645 百万円	24 百万円
(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	(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
法定実行税率 (調整)	法定実行税率 (調整)
40.7 %	41.8 %
交際費等永久に損金に算入されない項目	交際費等永久に損金に算入されない項目
2.2 %	3.2 %
住民税均等割	住民税均等割
0.8 %	0.9 %
その他	その他
2.7 %	1.6 %
税効果会計適用後の法人税負担率	税効果会計適用後の法人税負担率
46.4 %	47.5 %

(退職給付関係)

当連結会計年度 (平成17年3月31日現在)	前連結会計年度 (平成16年3月31日現在)
1.採用している退職給付制度の概要 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。	1.採用している退職給付制度の概要 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。
2.退職給付債務及びその内訳	2.退職給付債務及びその内訳
(1) 退職給付債務	(1) 退職給付債務
1,296 百万円	1,075 百万円
(2) 年金資産	(2) 年金資産
940 百万円	824 百万円
(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)	(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)
356 百万円	250 百万円
(4) 未認識年金資産	(4) 未認識年金資産
- 百万円	26 百万円
(5) 会計基準変更時差異の未処理額	(5) 会計基準変更時差異の未処理額
- 百万円	- 百万円
(6) 未認識数理計算上の差異	(6) 未認識数理計算上の差異
120 百万円	52 百万円
(7) 未認識過去勤務債務(債務の減額)	(7) 未認識過去勤務債務(債務の減額)
- 百万円	- 百万円
(8) 連結貸借対照表計上純額(3)-(4)+(5)+(6)+(7)	(8) 連結貸借対照表計上純額(3)-(4)+(5)+(6)+(7)
235 百万円	223 百万円
(9) 前払年金費用	(9) 前払年金費用
- 百万円	- 百万円
(10) 退職給付引当金(7)-(8)	(10) 退職給付引当金(7)-(8)
235 百万円	223 百万円
3.退職給付費用の内訳	3.退職給付費用の内訳
退職給付費用	退職給付費用
117 百万円	115 百万円
勤務費用	勤務費用
125 百万円	92 百万円
利息費用	利息費用
23 百万円	20 百万円
期待運用収益	期待運用収益
25 百万円	19 百万円
数理計算上の差異の費用処理額	数理計算上の差異の費用処理額
6 百万円	21 百万円
4.退職給付債務等の計算の基礎に関する事項	4.退職給付債務等の計算の基礎に関する事項
(1) 割引率	(1) 割引率
3.0%	3.0%
(2) 期待運用収益率	(2) 期待運用収益率
4.0%	4.0%
(3) 退職給付見込額の期間配分方法	(3) 退職給付見込額の期間配分方法
期間定額基準	期間定額基準
(4) 過去勤務債務の処理年数	(4) 過去勤務債務の処理年数
5年	5年
(5) 未認識数理計算上の差異の処理年数	(5) 未認識数理計算上の差異の処理年数
5年	5年

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)

	当連結会計年度(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	715	65	495	1,279	-	1,279

(単位:百万円)

	前連結会計年度(自平成15年4月1日～至平成16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	8,057	24,189	30,945	6,834	70,026		70,026
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	1,501	1,505	4,328	7,335	(7,335)	-
計	8,057	25,690	32,450	11,162	77,361	(7,335)	70,026
営業費用	8,884	22,309	29,925	10,669	71,788	(7,411)	64,377
営業利益又は営業損失()	826	3,381	2,525	492	5,572	(76)	5,649
資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	22,922	17,716	8,875	8,867	58,382	12,204	70,587
減価償却	7	586	171	131	896	29	926
資本的支出	0	775	48	78	903	-	903

(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18,319百万円であり、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。

6.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	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.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)

	当連結会計年度末(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		

前連結会計年度 (平成16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	111	30
(2) 公 社 債	10	0
(3) 投 資 信 託	155	61
合 計	276	92

2. その他の有価証券で時価のあるもの (平成16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	178	333	154
小 計	178	333	154
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	353	293	59
(2) 債 券	10	10	0
社 債	10	10	0
(3) そ の 他	48	41	7
小 計	412	344	67
合 計	590	678	87

(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15年4月1日 至平成16年3月31日)	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
		-	-

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16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)	230
合 計	230

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	

7.1 株当たり情報

当連結会計年度 自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日	前連結会計年度 自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日
1株当たり純資産額 419.38円 1株当たり当期純利益 82.26円	1株当たり純資産額 518.08円 1株当たり当期純利益 109.44円
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。	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。

(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16年4月1日 至 平成17年3月31日	前連結会計年度 自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日
当期純利益 (百万円)	1,850	1,630
普通株式に帰属しない金額 (百万円)	32	16
(うち利益処分による役員賞与金)	(32)	(16)
普通株式に係る当期純利益 (百万円)	1,818	1,614
普通株式の期中平均株式数 (千株)	22,105	14,751

(注)2 株式分割について

当連結会計年度(自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)

当社は、平成16年5月20日付で普通株式1株に対し普通株式1.5株の割合で株式分割を行いました。

前期首に当該株式分割が行われたと仮定した場合における(1株当たり情報)の各数値はそれぞれ以下のとおりであります。

	前連結会計年度 自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日
1株当たり純資産額	345.38円
1株当たり当期純利益	72.96円