

## 2005年3月期決算説明

「ウィービジネスを中心とした収益積層型の事業展開」



2005年6月7日



この装置が作動するのは、明日」なのか... 2年後」なのか... 20年後」なのか... 免震賃貸マンションという安心。

## 2005年3月期決算概要

連結目標経営指標

決算概要 損益計算書

【連結】売上推移

【連結】営業利益推移

決算概要 貸借対照表

【連結】業績計画

【連結】総資産・有利子負債・自己資本の計画

【個別】業績計画

【個別】総資産・有利子負債・自己資本の計画

販売用不動産・固定資産の推移

## 会社分割による持株会社移行

会社分割による持株会社移行

組織図

## 2006年3月期 事業戦略

営業利益セグメント別構成比

重点方針

< 賃貸仲介・賃貸管理事業、売買仲介事業 >

管理物件数の推移

賃貸・売買仲介店舗と不動産管理営業所のネットワーク

ピタットハウス集客戦略と顧客の囲い込み

売買仲介事業戦略

仲介・不動産管理事業の成長戦略

メンテナンス事業 時間貸し駐車場事業

### < 建設受注事業 >

建設受注事業 業績計画

建設受注事業戦略

免震賃貸マンション供給への取り組み

免震建物供給マップ

PF事業進捗状況

駅前大規模開発事業進捗状況

### < 分譲事業 >

分譲事業 業績計画

分譲事業戦略

連結業績見通し

## データ集

セグメント別業績推移

財務諸表 【連結】損益計算書

財務諸表 【連結】貸借対照表

財務諸表 【個別】損益計算書

財務諸表 【個別】貸借対照表

・ 2005年3月期 決算概要

# 連結目標経営指標

	2003年3月期	2004年3月期	2005年3月期	2006年3月期
総資産	728億円	705億円	764億円	820億円
当期利益	13億円	16億円	18.5億円	21億円
ROA	1.8%	2.3%	2.4%	2.6%
配当金	中間3円 + 期末5円 = 8円	中間5円 + 期末5円 = 10円	中間5円 + 期末5円 = 10円	年配当10円以上を目指す。
株主資本比率	8.4%	10.8%	12.2%	15.0%

・2005年3月期は、借入金は減少、現預金は増加  
 ・攻めの経営 ・投資効率、収益性の追求

資産のスリム化終了

# 決算概要 損益計算書



## 【連結】

(単位 :百万円)

	2005年3月期 実績	2004年3月期 実績	前期比
売上高	80,352	70,026	10,326
営業利益	6,285	5,649	636
経常利益	5,553	5,047	506
当期利益	1,850	1,630	220
EPS (円)	82.26	109.44	-27.18

(注) 当社は2004年5月20日に株式分割 (1:1.5) を行いました。

2004年3月期期首に実施したとしますと2004年3月期のEPSは72.96円となります。

連結売上高、営業利益、経常利益、  
当期純利益 **過去最高更新**

売上高 前期比 14.7% UP

営業利益 前期比 11.3% UP

経常利益 前期比 10.0% UP

当期純利益 前期比 13.5% UP

## 【個別】

(単位 :百万円)

	2005年3月期 実績	2004年3月期 実績	前期比
売上高	48,630	44,337	4,293
営業利益	3,482	3,338	144
経常利益	2,785	2,677	108
当期利益	1,091	1,022	69
EPS (円)	48.25	68.17	-19.92

(注) 株式分割を2004年3月期期首に実施したとしますと2004年3月期のEPSは

45.44円となります。

個別売上高

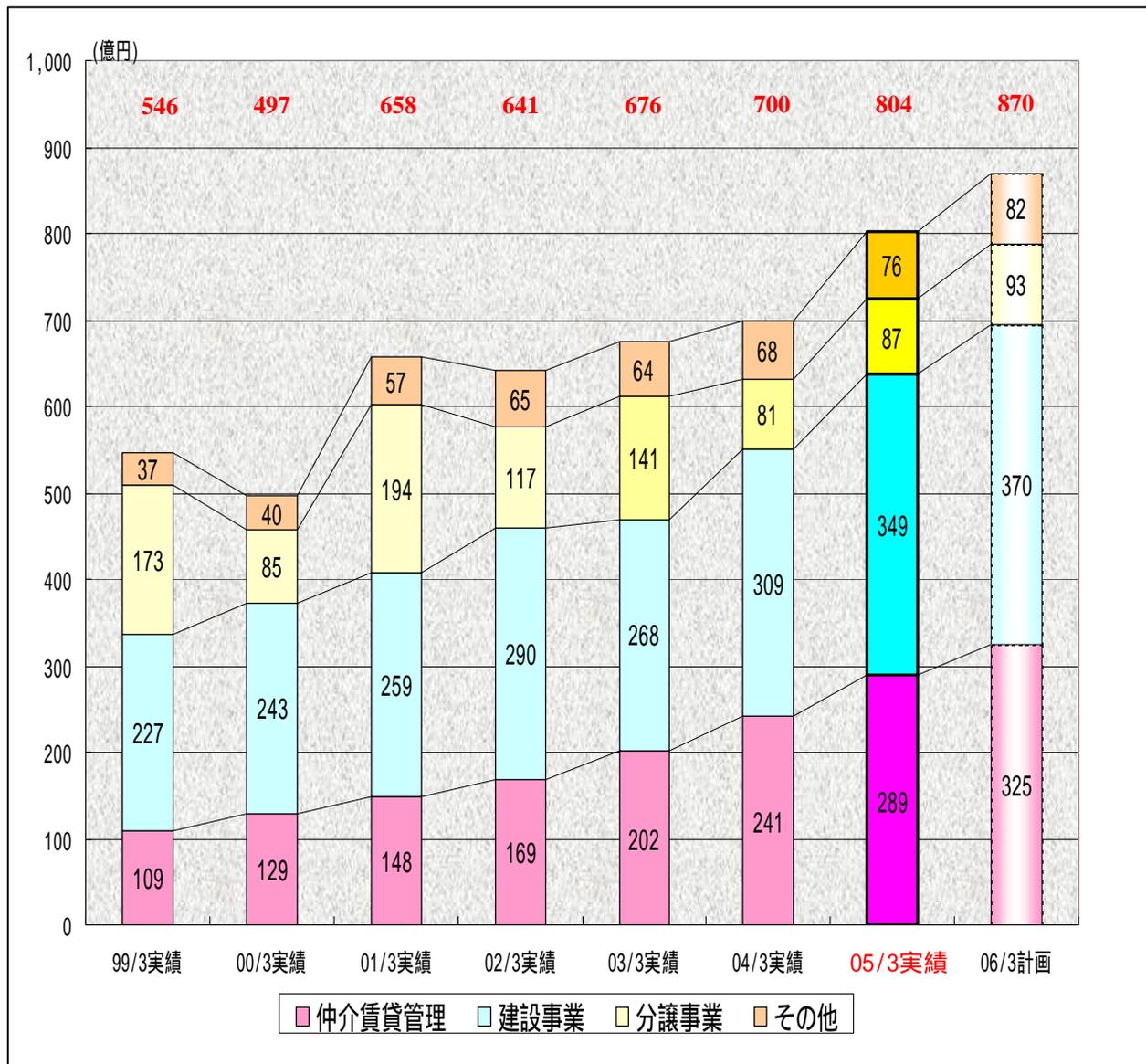
分譲、仲介・賃貸管理、建設事業  
ともに増収により43億円増加

個別営業利益

長期保有販売用不動産の売却損失5  
億円、人件費・出店等の投資により  
前期比では1億円増

# 【連結】売上推移

## 《005年3月期概況》



### 1. 仲介賃貸管理事業

管理戸数の増加により手数料収入、賃貸収入、メンテナンス売上などが前年同期比47億26百万円 (19.5% up)。

#### 管理戸数

	賃貸	社宅代行	ナビパーク	その他	合計
住宅	69,687	18,791		22,065	110,543
駐車場	65,080	2,702	8,725		76,507

### 2. 建設事業

城西・神奈川地区を中心とした営業エリアの拡大、免震構造の賃貸住宅 (特許出願中)、女性の視点に立った仕様の「オザリア」などコンセプトマンションシリーズ等特色ある商品の提供を継続。

項目	種別	(単位: 百万円)			
		前期繰越高	当期受注高	完成工事高	受注残高
当期	一般住宅	2,787	4,958	2,954	4,791
	賃貸住宅	42,142	25,613	27,626	39,828
	その他	3,409	8,697	4,116	7,990
計		48,340	39,268	34,997	52,611
前期末	一般住宅	2,128	2,794	2,135	2,787
	賃貸住宅	36,837	31,127	25,822	42,142
	その他	3,344	3,051	2,987	3,409
計		42,311	36,973	30,945	48,340

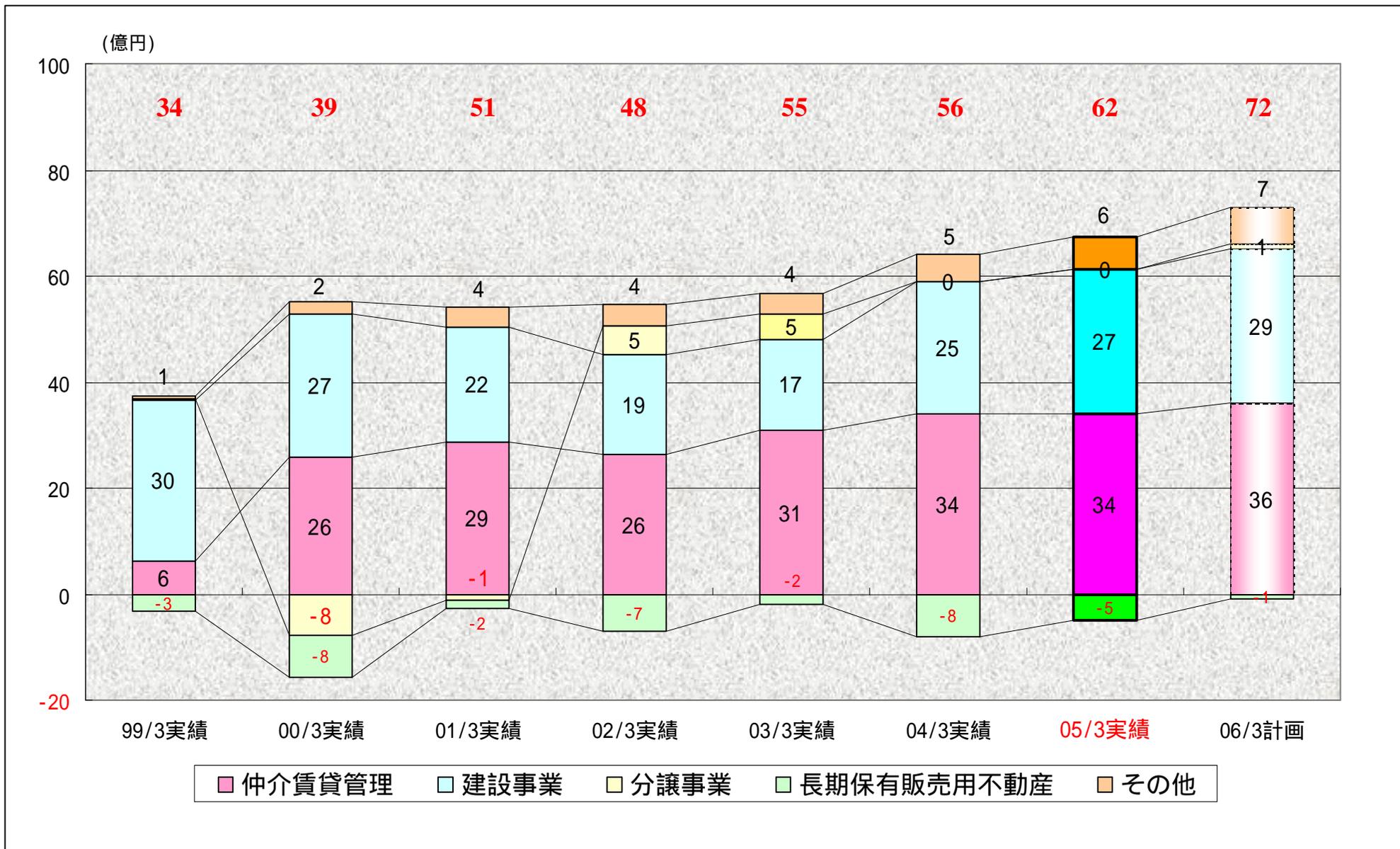
### 3. 分譲事業

成田市・八千代市の戸建住宅が中心。11月、分譲マンション・アルファグランデ成田 番街引渡終了 (総戸数101戸)、東京都江戸川区・千葉県市川市、浦安市においても戸建・マンションの商品化を検討中

### 4. その他事業

出版事業、建材卸事業等の業績が堅調に推移し、また平成16年1月に開業したホテル「リニール葛西」は客室稼働率平均90%以上で安定、前期比5億50百万円増加 (前年同期比18.1%増)。

# 【連結】営業利益推移



# 決算概要 貸借対照表

## 【連結】

(単位:百万円)

	2005年3月期	2004年3月期	前期比
(資産の部)			
現預金	19,704	13,962	5,742
受取手形及び売掛金	5,262	5,822	560
たな卸資産	26,137	27,117	980
その他	3,618	3,996	378
流動資産計	54,725	50,901	3,824
有形固定資産	15,121	13,788	1,333
無形固定資産	363	401	38
投資その他資産	6,277	5,495	782
固定資産合計	21,761	19,685	2,076
資産合計	76,487	70,587	5,900

期末の分譲物件引渡の減少により 売掛金 (住宅金融公庫分) が減少  
 ホテル ルミエール葛西 を販売用不動産から有形固定資産へ振替 (約 16億円)  
 建設受注高の増加により 現預金及び流動負債その他(未成工事受入金) (約23億円)  
 管理物件数の増加に伴う扱い金額の増加 = 現預金の増加

## 【個別】

(単位:百万円)

	2005年3月期	2004年3月期	前期比
(資産の部)			
現預金	11,036	6,806	4,230
受取手形及び売掛金	2,358	2,597	239
たな卸資産	19,528	20,890	1,362
その他	3,107	3,967	860
流動資産計	36,029	34,455	1,574
有形固定資産	10,061	9,914	147
無形固定資産	306	329	23
投資その他資産	6,816	6,259	557
固定資産合計	17,184	16,503	681
資産合計	53,214	50,959	2,255

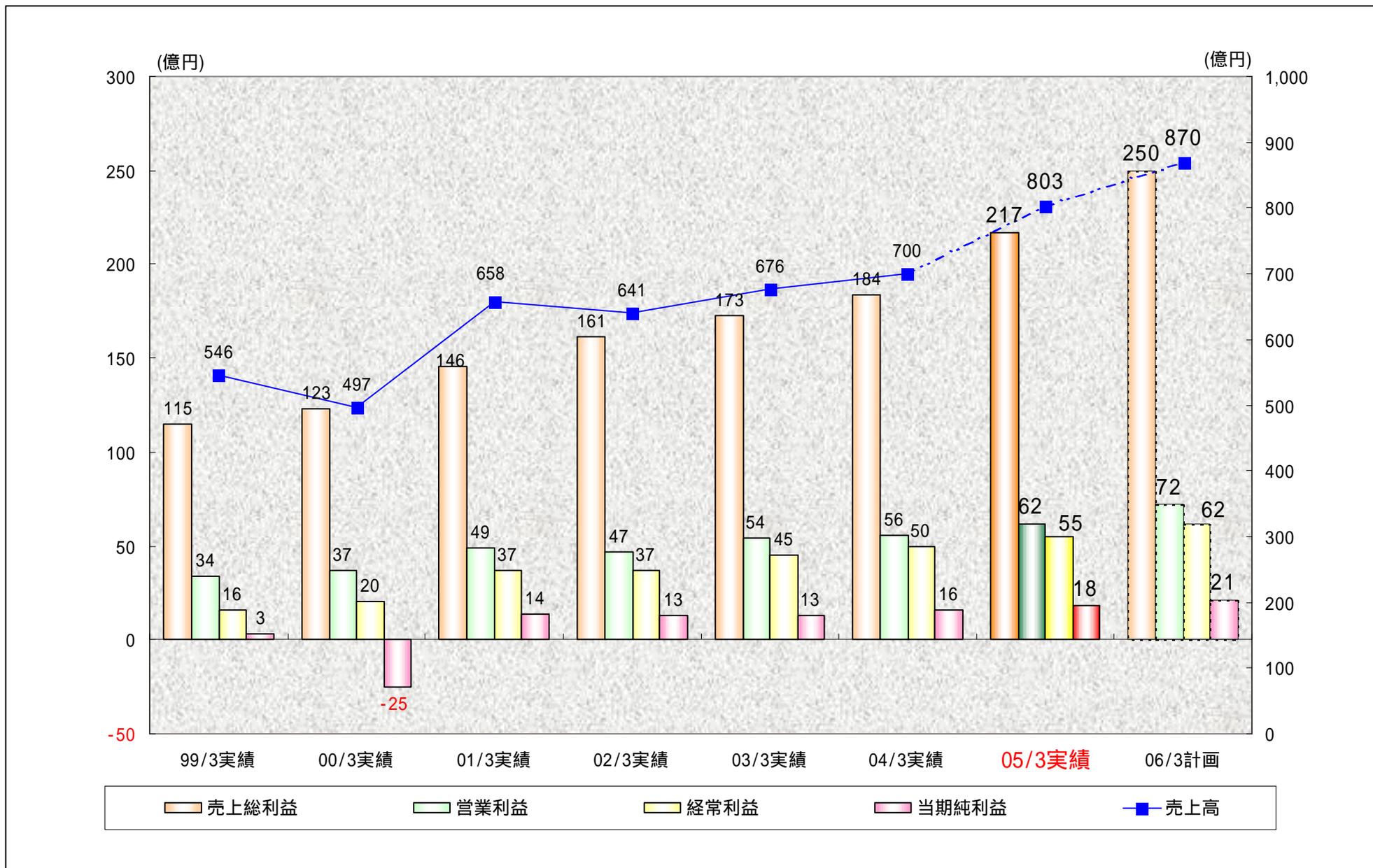
(単位:百万円)

	2005年3月期	2004年3月期	前期比
(負債の部)			
買掛金および工事未払金	11,551	10,700	851
短期借入金	18,422	18,162	260
その他	15,801	11,975	3,826
流動負債計	45,777	40,833	4,944
長期借入金	18,508	20,403	1,895
その他	1,222	574	648
固定負債計	19,732	20,979	1,247
負債合計	65,509	61,818	3,691
少数株主持分	1,678	1,113	565
(資本の部)			
資本金	2,571	2,571	0
資本準備金	2,209	2,208	1
再評価差額金	940	27	913
剰余金	3,652	2,916	736
自己株式等	74	68	6
資本合計	9,299	7,655	1,644
負債、少数株主持分及び資本合計	76,487	70,587	5,900

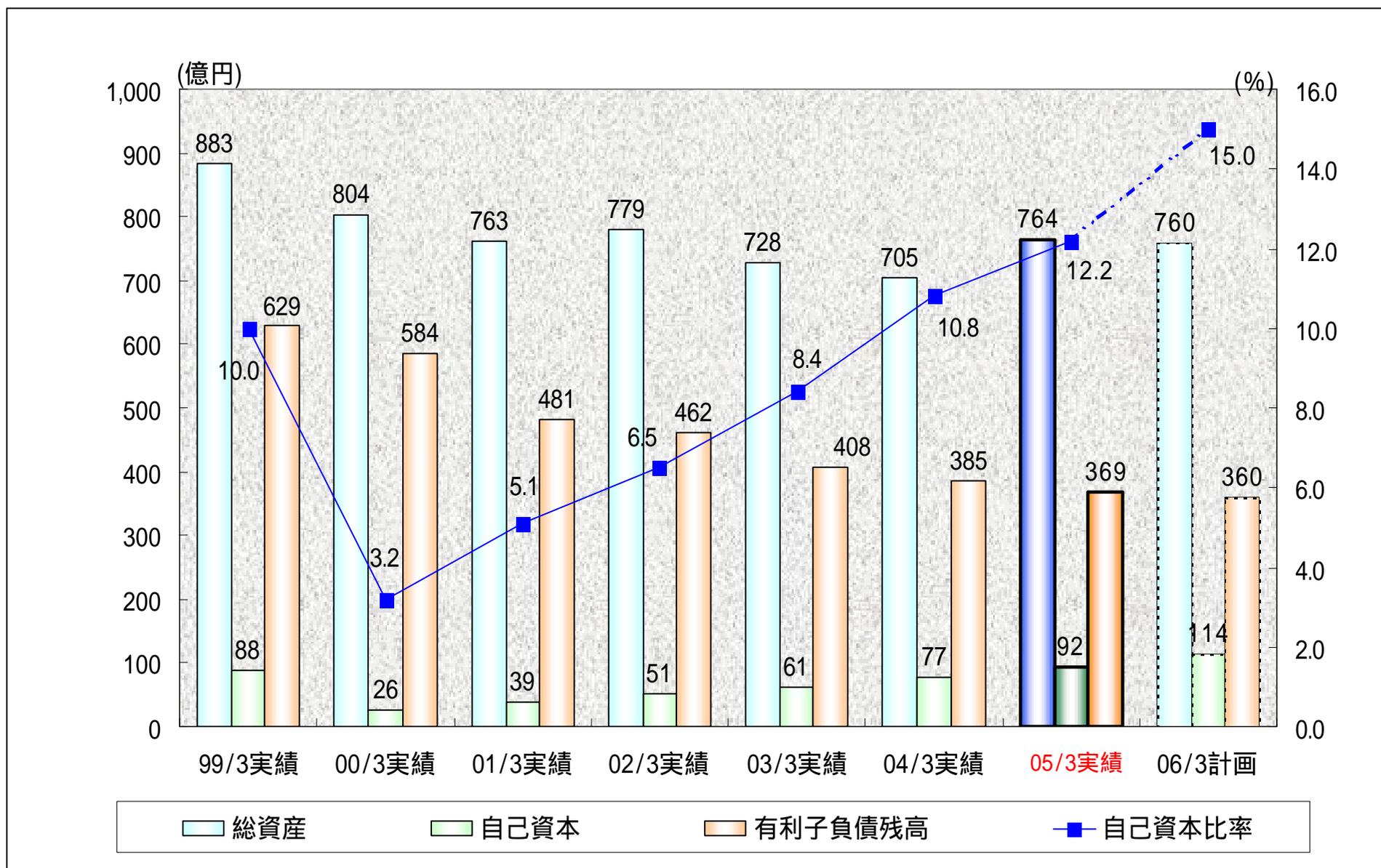
(単位:百万円)

	2005年3月期	2004年3月期	前期比
(負債の部)			
買掛金および工事未払金	7,086	5,877	1,209
短期借入金	17,151	17,423	272
その他	7,836	5,147	2,689
流動負債計	32,073	28,428	3,645
長期借入金	12,657	15,554	2,897
その他	963	327	636
固定負債計	13,620	15,882	2,262
負債合計	45,693	44,310	1,383
(資本の部)			
資本金	2,571	2,571	0
資本準備金	2,209	2,208	1
再評価差額金	940	27	913
剰余金	1,786	1,808	22
自己株式等	14	32	18
資本合計	7,521	6,648	873
負債、少数株主持分及び資本合計	53,214	50,959	2,255

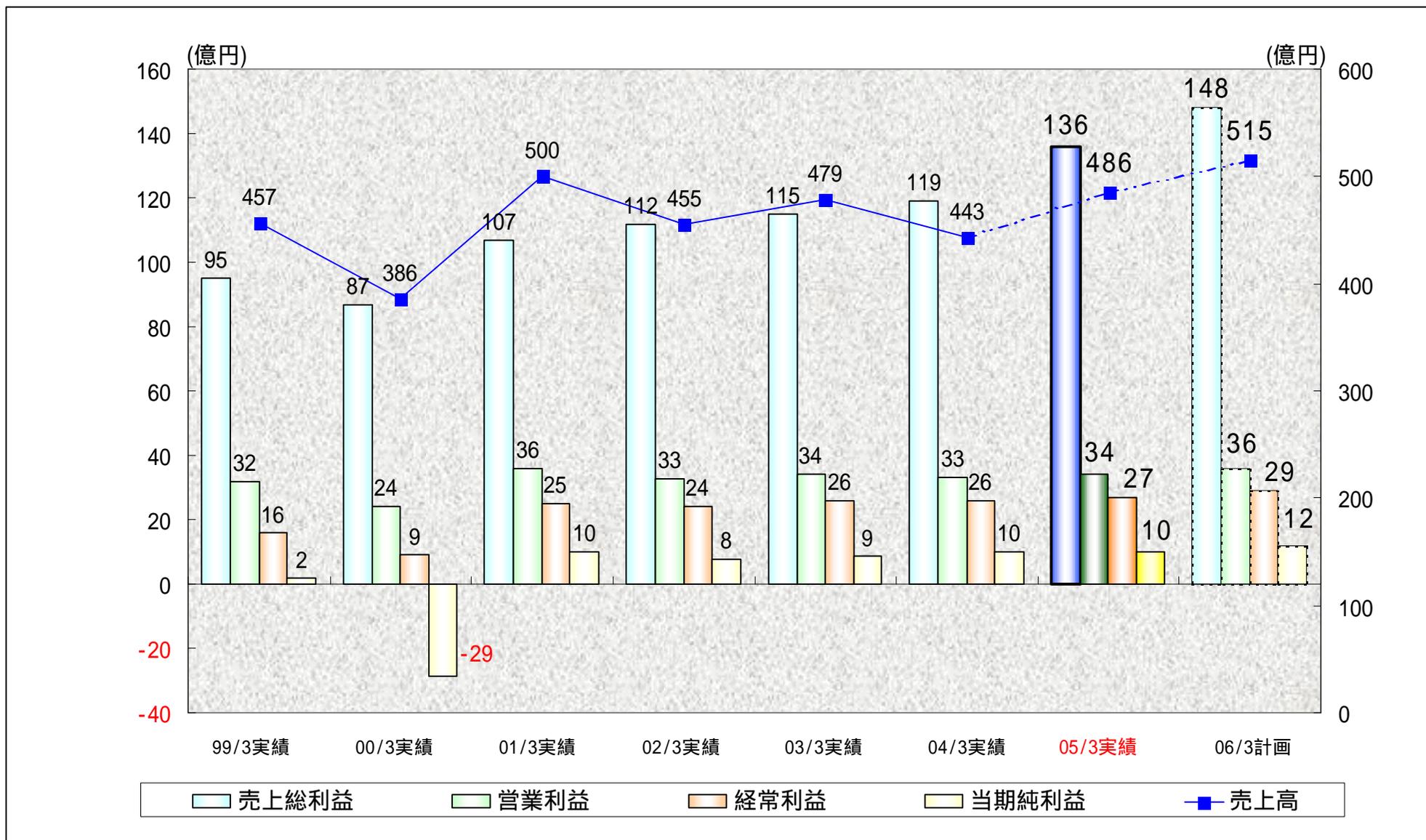
# 【連結】業績計画



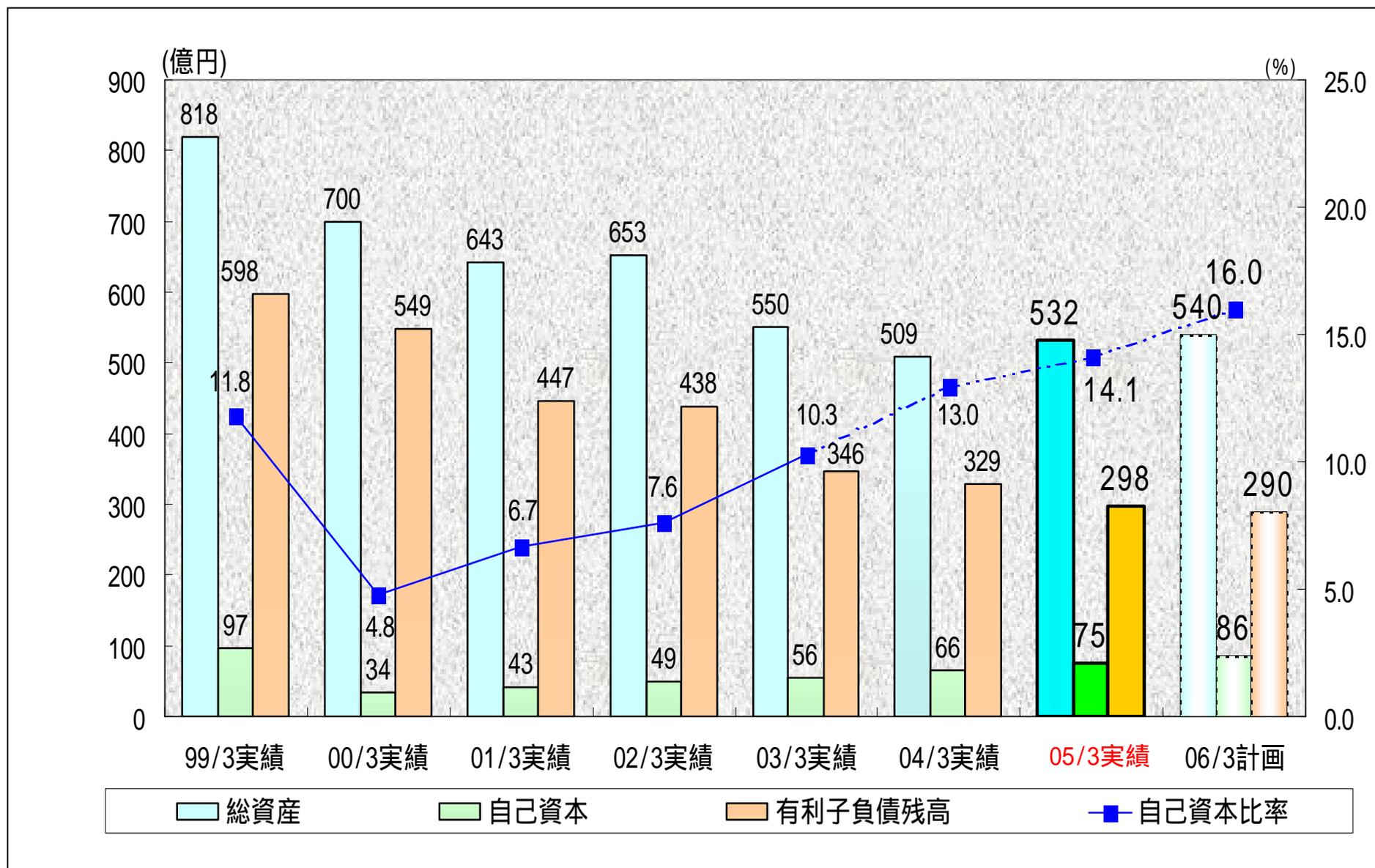
# 【連結】総資産・有利子負債・自己資本の計画



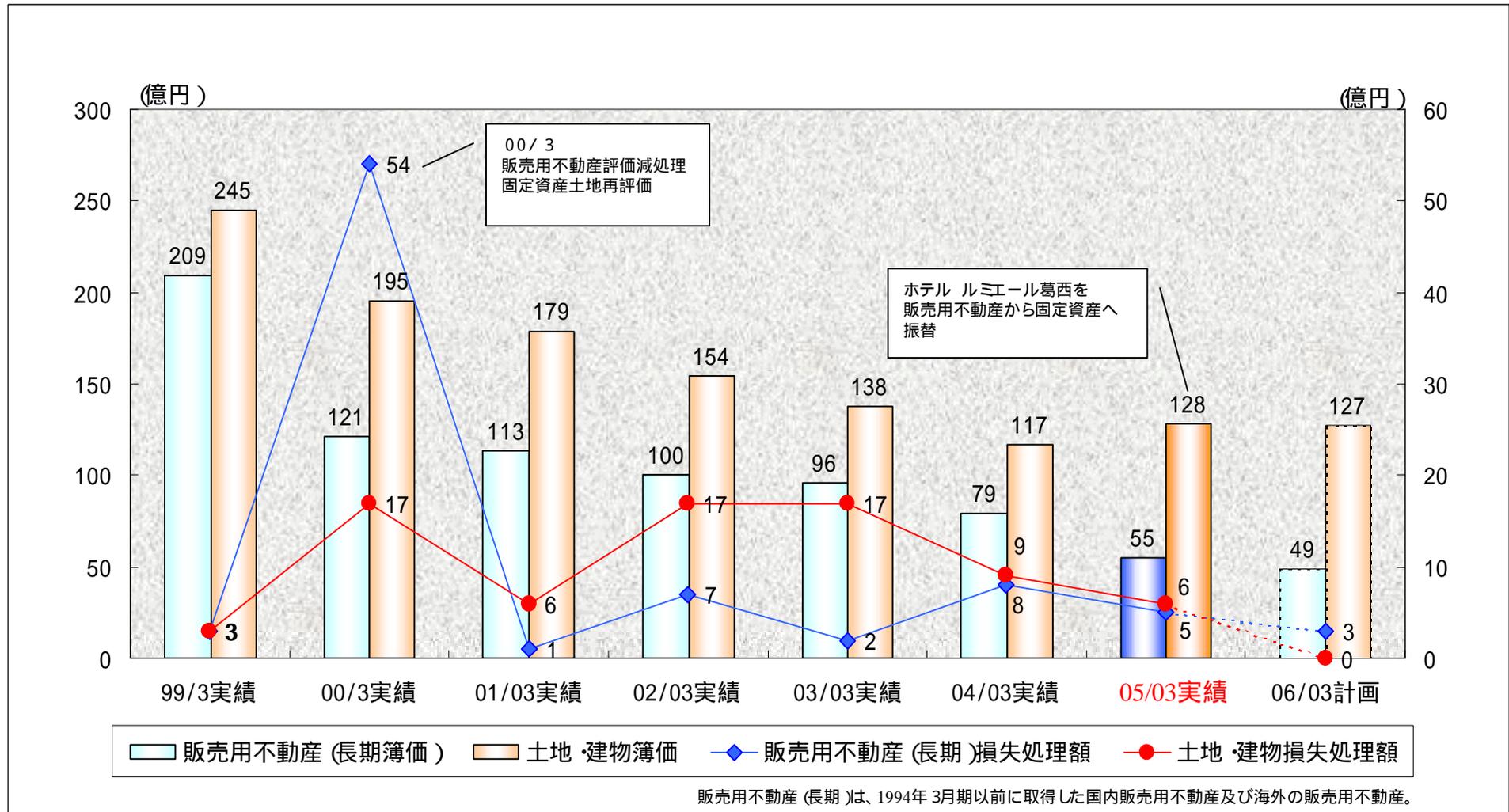
# 【個別】業績計画



# 【個別】総資産・有利子負債・自己資本の計画



# 販売用不動産・固定資産の推移



**販売用不動産 (長期) 固定資産 (土地・建物) の売却 総資産・有利子負債を圧縮**

・ 会社分割による持株会社移行

財務の健全化 2005年3月期でメド 攻めの経営へ

## スターツ・ポリシー

永遠に発展し続ける活力ある組織  
グループ各社 全社員が公平にトップを目指せるチャンスがある  
社員ひとりひとりの個性を尊重し、常にオープンなコミュニケーションがなされている

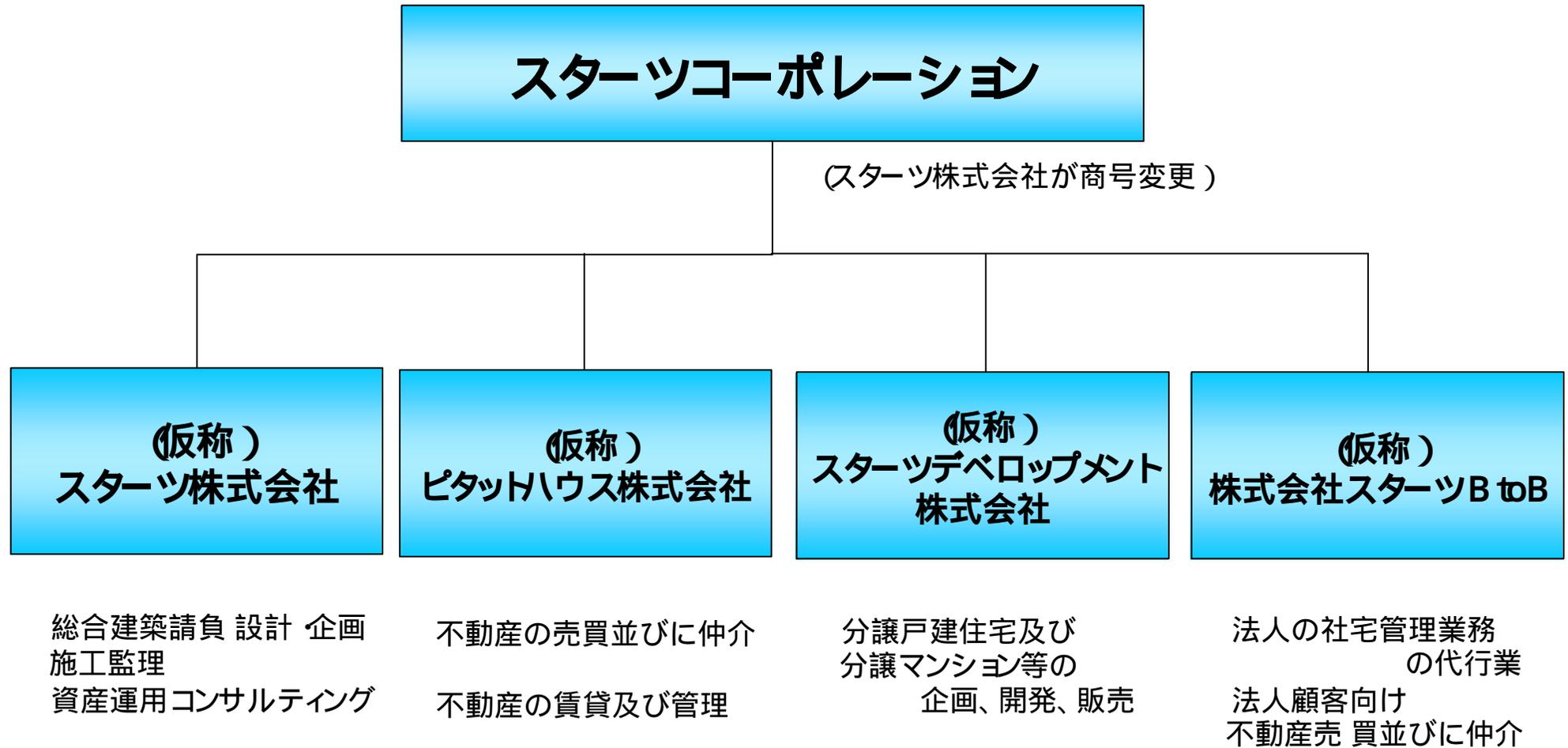
収益力の向上

事業の拡大

権限と責任の明確化

経営のスピードUP

人材の育成



・ 2006年3月期 事業戦略

# 営業利益セグメント別構成比

## 2003年3月期営業利益構成比

セグメント別	スタート			スタートアメニティー	その他
	分譲事業	建設受注事業	売買仲介	賃貸仲介	プロパティーマネジメント 営繕工事ほか
8.3%	30.5%	仲介・不動産管理事業			6.6%
				54.6%	

## 2004年3月期営業利益構成比

セグメント別	スタート・九州スタート			スタートアメニティー	その他
	分譲事業	建設受注事業	売買仲介	賃貸仲介	プロパティーマネジメント 営繕工事ほか
0.3%	39.3%	仲介・不動産管理事業			7.7%
				52.7%	

## 2005年3月期営業利益構成比

セグメント別	スタート・九州スタート			スタートアメニティー	その他
	分譲事業	建設受注事業	売買仲介	賃貸仲介	プロパティーマネジメント 営繕工事ほか
0%	40.9%	仲介・不動産管理事業			9.7%
				50.9%	

各数値は上段 - 営業利益（単位：百万円）、下段 - 構成比

仲介・不動産管理事業に加え建設受注事業も安定。合わせて90%以上のシェア

## 賃貸仲介・賃貸管理事業

### 管理受託件数の拡大と 顧客囲い込みの強化

- ・地域密着の深耕とエリアの拡大
- ・情報誌「ピタットハウス」フリーペーパーの浸透  
ラックを2,300ヶ所に設置。110,000部配布。
- ・24時間入居者サポートサービス拡充 = アクセスセンター
- ・契約業務の集約 効率化 = 契約業務センターの設置

## 売買仲介事業

### 営業エリアの拡大と オークションを活用した集客戦略

- ・ピタットハウスネットワークの拡大に注力  
全国201店舗 (うちFC97店舗、5/31現在)
- ・「マイホームオークション」による集客戦略
- ・買取システム「スイッチ45」等による委任獲得戦略
- ・販売専門組織 (販売センター7ヶ所) による業績アップ

## 建設受注事業

### エリアの拡大と新商品の開発

- ・城西、神奈川エリアへの営業エリア拡大
- ・新しい免震システムの開発  
「高床免震®」賃貸マンション特許出願中
- ・単身女性向けマンション「オザリア・コンフォート」  
の商品開発
- ・高齢者向け施設の新商品開発

## 分譲事業

### 地域を厳選した仕入の強化

- ・好調な成田エリアでの販売を継続
- ・MM21地区の555戸の大型分譲マンション販売

## 法人営業

### 企業との継続的な取引の拡大

- ・社宅管理代行受託をきっかけに、グループ商品をセールス
- ・売買仲介・・・主に収益物件、大型物件

# 管理物件数の推移

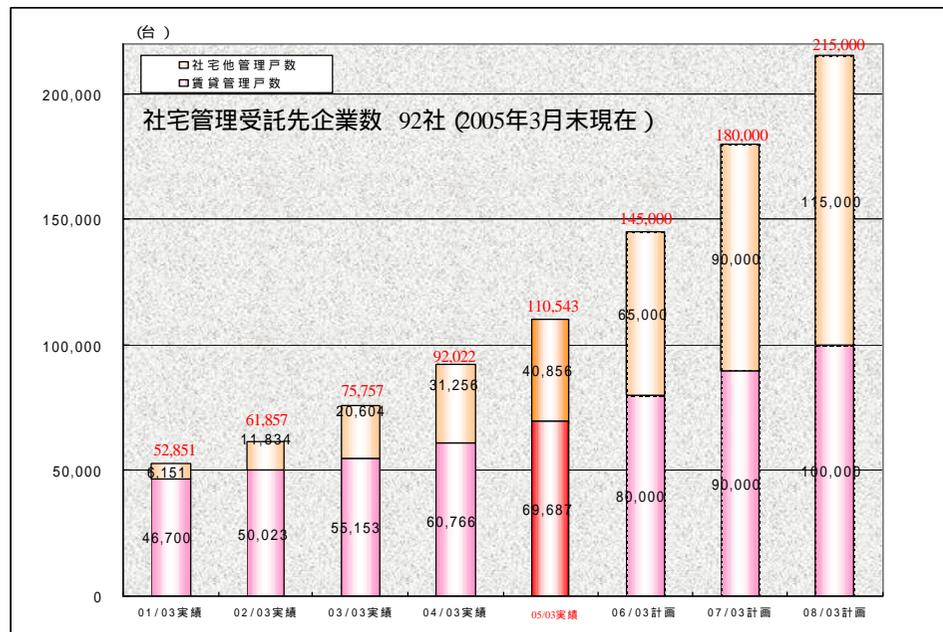
## 不動産管理事業

1. 建物・駐車場の管理を通じて、顧客資産の収益極大化、資産価値の維持・更新をはかる。
2. きめ細かなネットワークで入居者の安心で快適な生活をサポートする。
3. 事業を通じて、住宅・駐車場などの社会基盤整備と維持管理を行い、地域社会に貢献する。

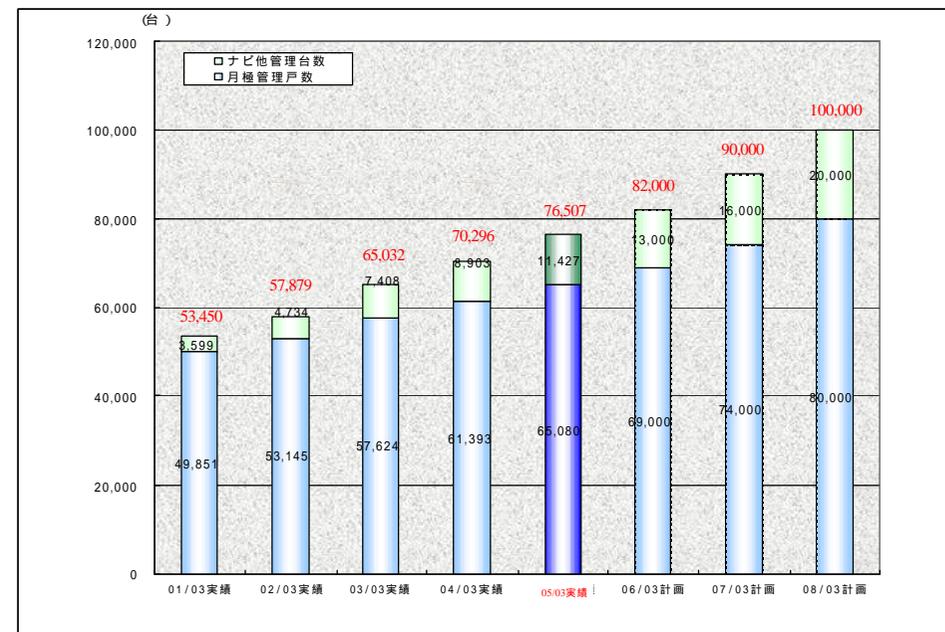
## 仲介事業

1. 顧客の「あらゆる不動産等のニーズ」に的確に対応することを通じて、顧客の新しい生活に対する夢の実現をお手伝いし、満足していただく。
2. IT時代にふさわしい質の高い情報提供と新サービスの開発・提供を通じて、透明で公正な不動産取引市場づくりに貢献する。

### 住宅管理戸数の推移



### 駐車場管理台数の推移



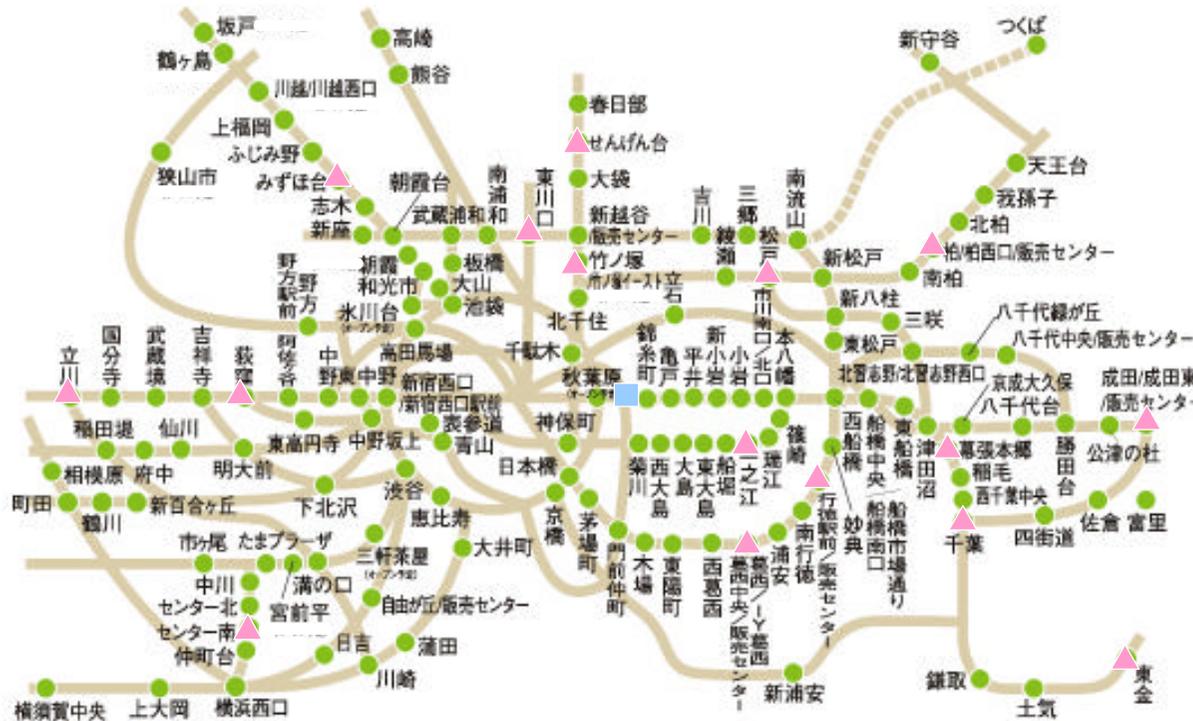
管理戸数の増加に伴うストック型収益積層ビジネス構造の確立

# 賃貸・売買仲介店舗と不動産管理営業所のネットワーク



## 首都圏店舗網

PH :153店舗 (内、FC64店舗)  
SA :19営業所



● PH    ■ SA    ▲ PHとSA両方

平成17年5月末日現在

PH:ピタットハウス (賃貸・売買仲介店舗)  
SA:スターツアメニティー (不動産管理店舗)

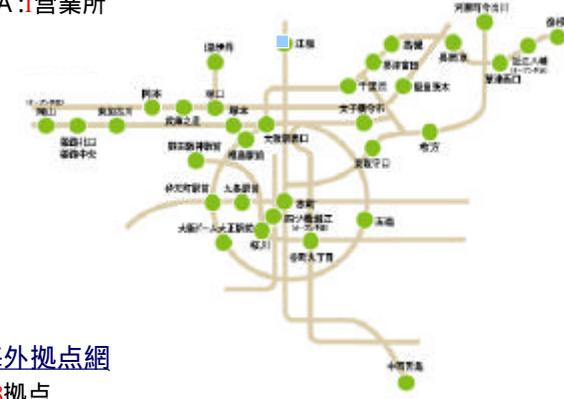
## 全国店舗網

PH 201店舗 (内、FC97店舗)  
SA 25営業所



## 京阪神店舗網

PH 32店舗 (内、FC26店舗)  
SA 1営業所



## 海外拠点網

8拠点



**ピタットハウスネットワークの拡大に注力 (都心・東京西部 横浜エリアに重点)**

## 情報誌「ピタットハウス」フリーペーパー化

### 情報誌「ピタットハウス」



住まい探しのフレッシュ情報を満載した情報誌をリニューアルし、フリーペーパーへ

- ・コンビニエンスストアampm、ピタットハウス店頭などに設置
- ・毎月2回発行。2,300ヶ所にラックを設置。110,000部を配布

## ピタットハウスホームページの提携関係強化

### ピタットハウス 各種ホームページTOP



< 賃貸・売買ピタットハウス >  
<http://www.pitatt.com/>



< マイホームオークション >  
<http://myhome-auction.com/>



< インベスツーズオークション >  
<http://invest-auction.com/>

不動産媒体大手「アットホームWeb」との提携により、さらに広範囲からの集客を実現

- ・ピタットハウスホームページの物件情報は毎日更新
- ・広範囲からの集客を行い、View数 問合せ数 成約数の向上を目指す。

## 「コールセンター」における入居者満足度向上への取り組み

### コールセンター

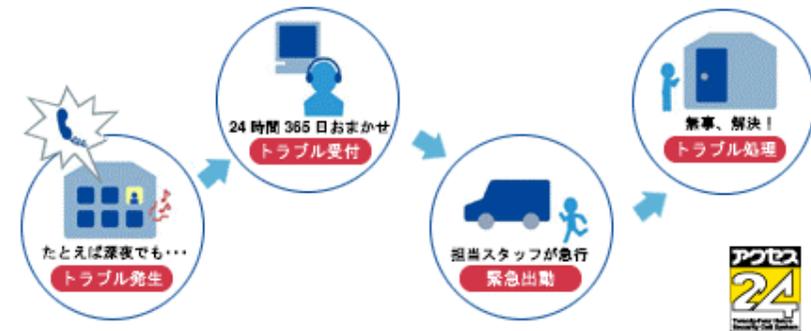


更新などのタイミングに合わせて、入居者様の疑問や要望にお答えします。

- ・入居者により長く住んで頂くために、担当者が入居者へコール。退去してしまう入居者を、自然な形でリピーターへ。

## アクセスセンターによるスピーディーな入居者対応

### 直営による常駐スタッフが24時間対応



24時間365日、入居者様のトラブルに一貫して誠実に対応します。

- ・アクセス24対象戸数 87,097戸 (平成17年5月末現在)、年間処理件数約27,000件。
- ・他不動産業者などからの業務も25,273戸受託 (平成17年5月末現在)。

## マイホームオークションによる集客戦略

### 「住宅オークションのパイオニア」

競売形式の不動産売買システム

売主・買主ともに納得度の高い透明な不動産取引

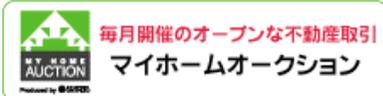
・首都圏8ヶ所、大阪1ヶ所にて継続的に開催

・マイホームオークション100回記念開催

日時：平成17年1月16日  
場所：六本木ヒルズにて



一定の期日までに必ず売却したい売主様のための  
物件買取システム「スイッチ45」



第21回 サービス業総合調査 (日経流通新聞 2003年11月6日)

順位	社名	本社	2002年度 手数料収入 (百万円)	前年度 比伸び率 (%)	決算 月
1	※三井不動産販売	東京G	38,785	8.9	3
2	住友不動産販売	東京	32,108	0.8	3
3	東急リバブル	東京	22,553	6.4	3
4	エイブル	東京	13,997	7.9	3
5	野村不動産	東京G	8,307	15.4	3
6	みずほアセット住宅販売	東京	6,053	11.1	3
7	スターツ	東京	5,855	3.8	3
8	大京住宅流通	東京	5,841	13.2	3
9	※すみしん不動産	東京	5,812	5.4	3
10	三菱地所住宅販売	東京	5,360	16.4	3
11	三菱信不動産販売	東京	4,765	28.0	3
12	有楽土地住宅販売	東京	4,007	3.4	3

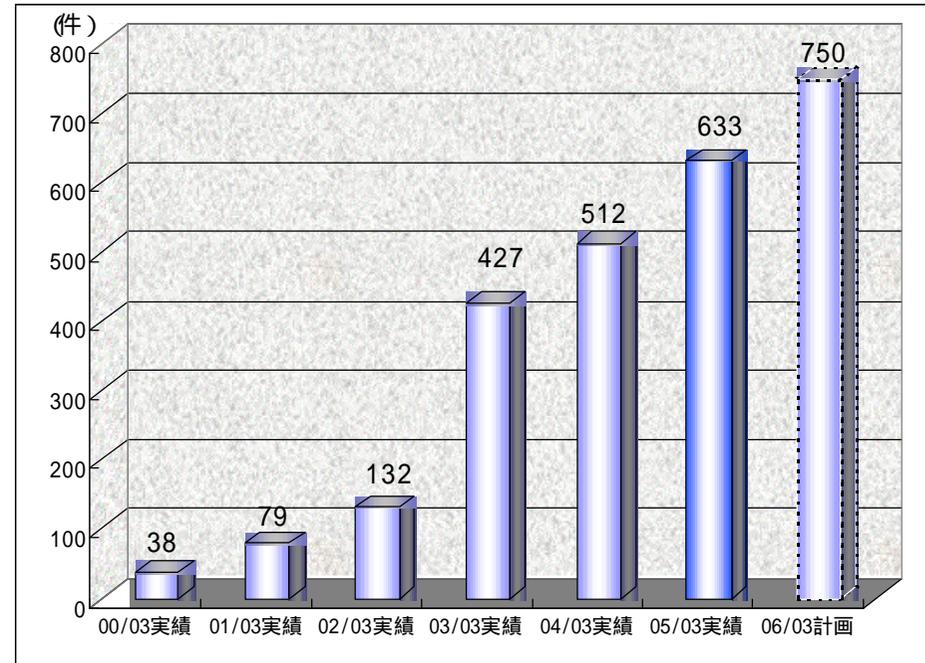
2004年度不動産仲介業  
全国第6位 伸び率14.0%



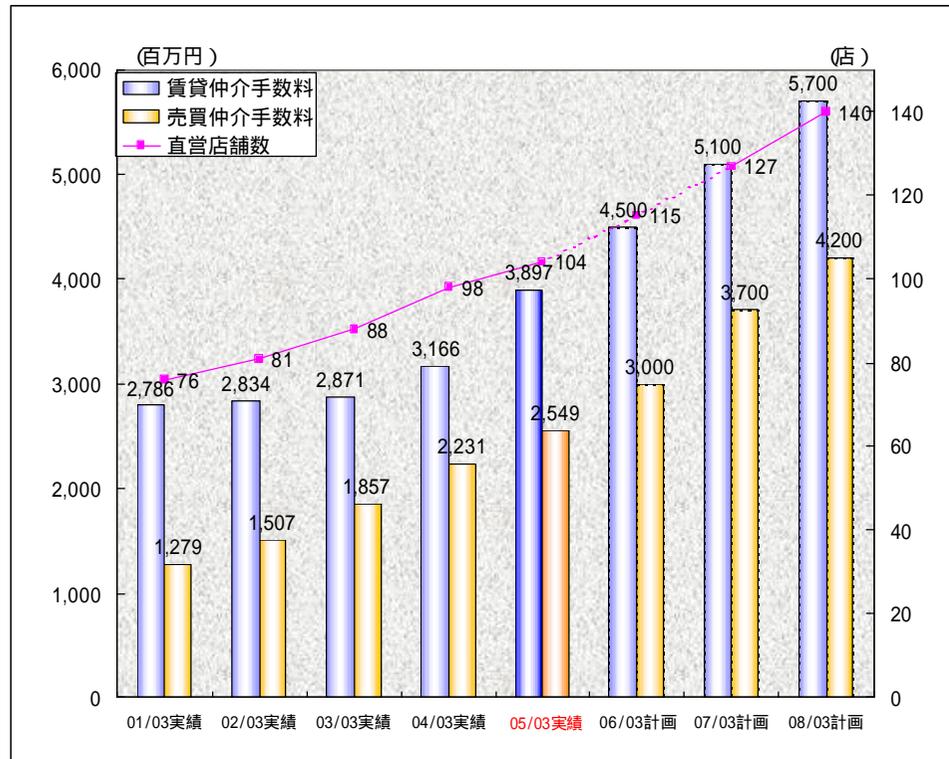
第22回 サービス業総合調査 (日経流通新聞 2004年11月10日)

順位	社名	本社	2003年度 仲介手数料 収入 (百万円)	前年度 比伸び率 (%)	決算 月
1	三井不動産販売	東京G	46,722	20.5	3
2	住友不動産販売	東京	35,480	10.5	3
3	東急リバブル	東京	25,839	14.6	3
4	エイブル	東京	14,806	5.8	3
5	野村不動産	東京G	10,288	23.8	3
6	スターツ	東京	6,674	14.0	3
7	すみしん不動産	東京	6,530	16.4	3
8	※みずほ信不動産販売	東京	6,085	0.5	3
9	三菱信不動産販売	東京	5,816	22.1	3
10	大京住宅流通	東京	5,414	17.3	3
11	三菱地所住宅販売	東京	5,335	10.5	3
12	有楽土地住宅販売	東京	4,738	18.2	3

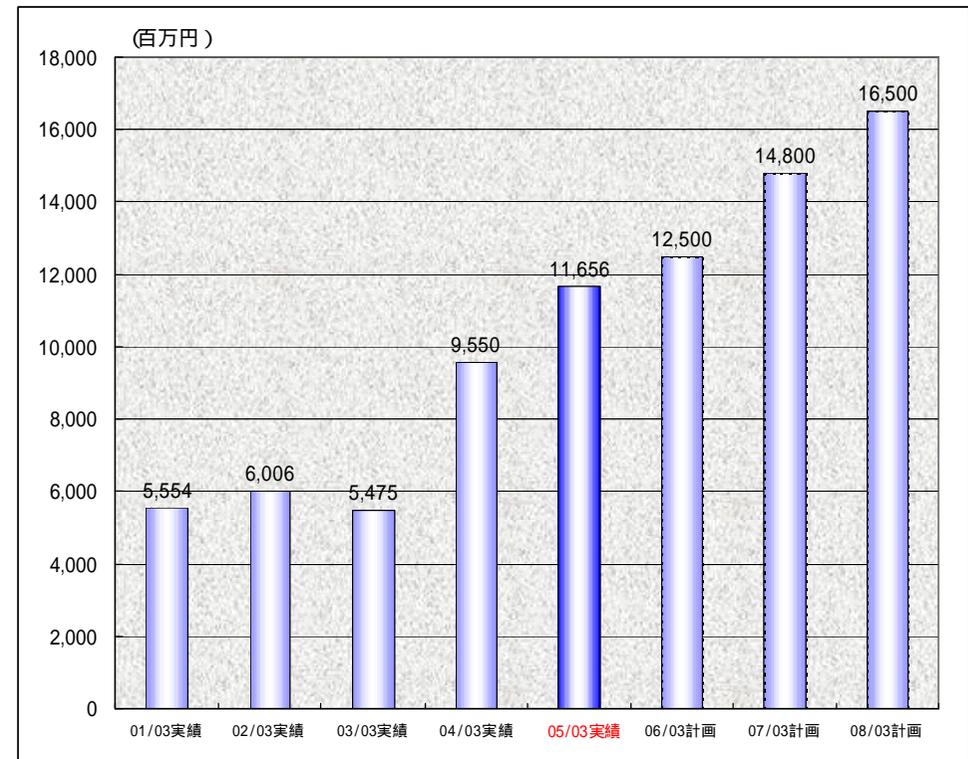
## マイホームオークションの落札件数の推移



仲介手数料及び出店 推移



不動産管理手数料等売上 推移



## 管理手数料・地域密着の深耕とエリアの拡大。管理受託機会の拡大。

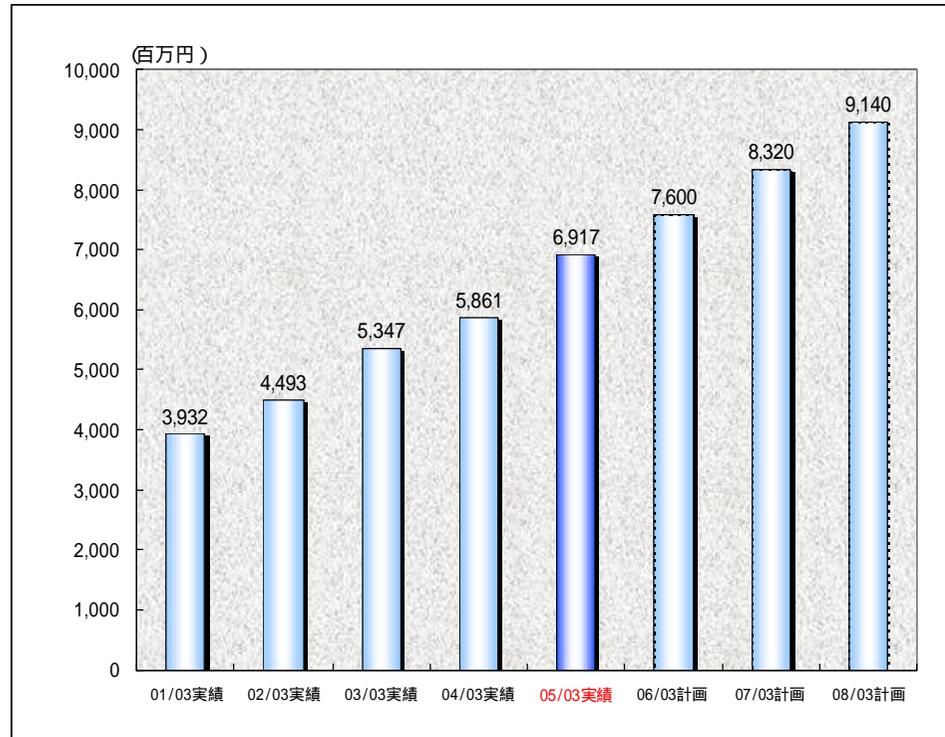
新規出店は、都心 城南 城西 神奈川エリアが中心 (毎期 15~20店舗の直営店出店)。

アクセスセンター利用受託による基盤拡大 (入居者コール対応サービス) 受託件数 05/03末 19,659戸 06/03末 40,000戸)

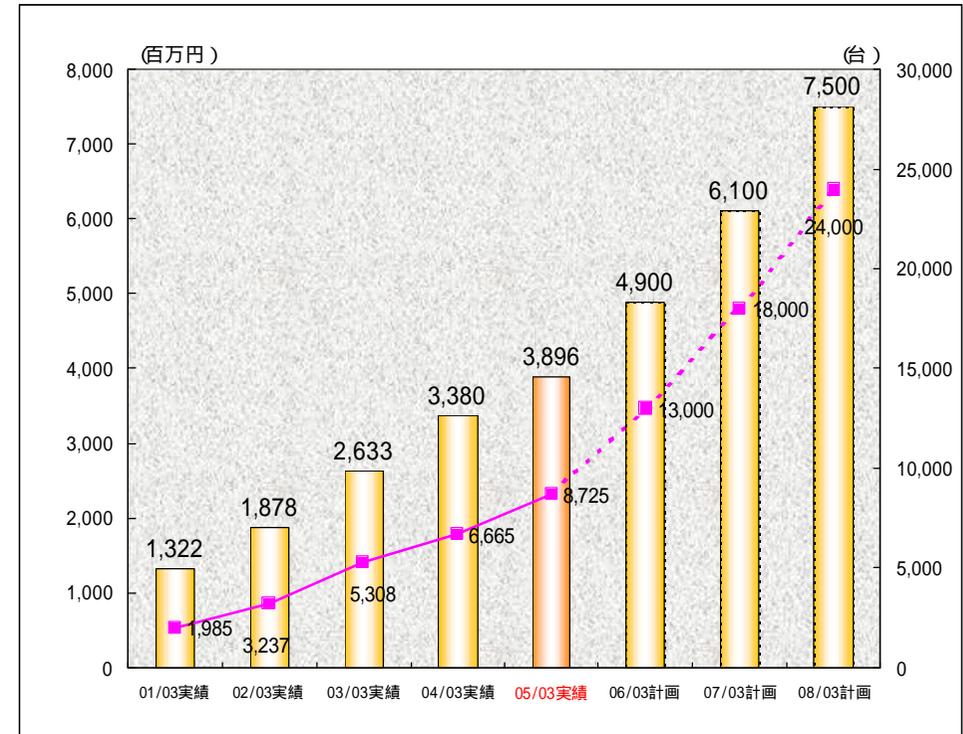
他社施工物件の受託。不動産証券化・REIT物件の受託。

PFI等公共セクターの業務受託。

メンテナンス工事売上 推移



ナビパーク事業売上 推移



計画的な営繕提案によるメンテナンス収入の獲得  
工事内制化によるコストダウン

効率的な一時利用へのニーズに対応し、事業規模拡大  
将来の建設受注事業における営業基盤的な要素も

# 建設受注事業 業績計画

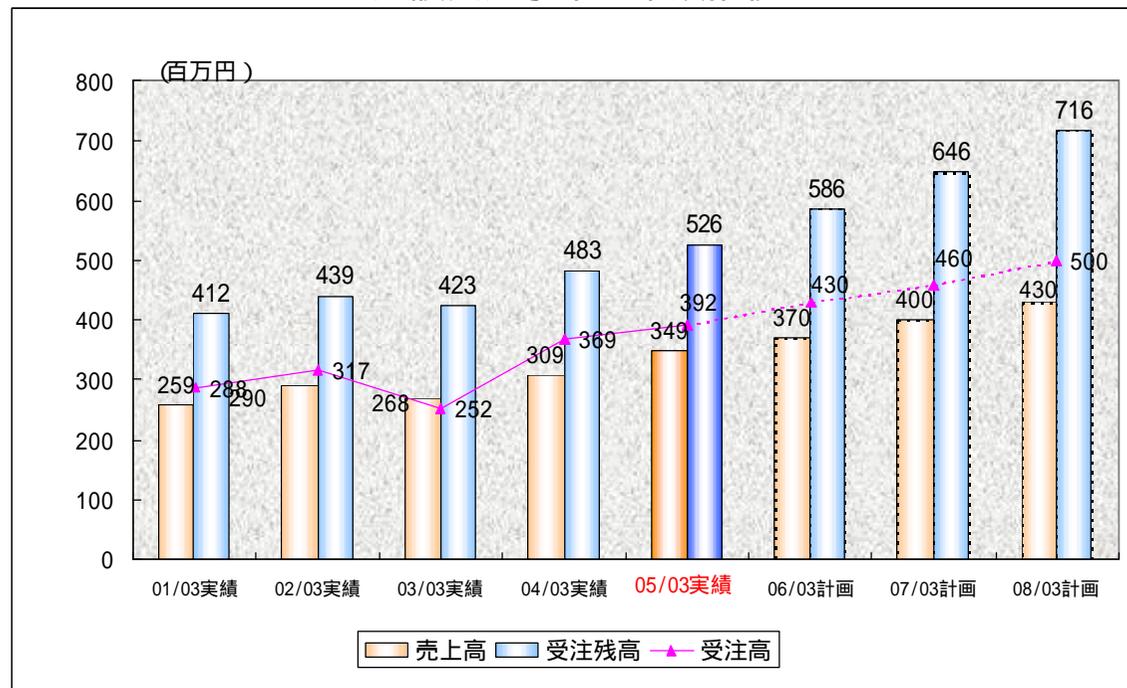
## 事業ミッション

1. 資産活用コンサルティングを通じて、土地所有者（個人・法人）の諸問題（不安）を解消し、資産の最適投資の専門的なアドバイスを行う。
2. 企画設計・施工・募集・管理までの業務を通じて、建設市場、とりわけ賃貸住宅の新市場を創出し、また居住空間としての質的向上を目指す。
3. 地域に密着した土地活用事業を通して、街づくり、地域の活性化に貢献する。

## コンサルティングから設計、施工、募集、管理まで一貫したトータルシステムの信頼性



## 建設受注事業 業績推移

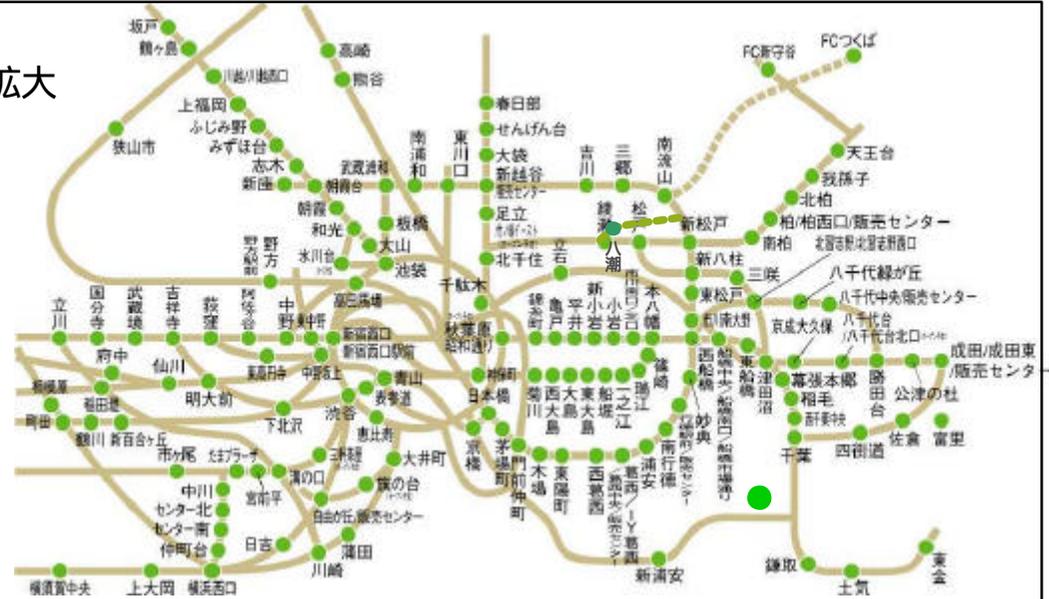


<b>生活支援事業へ進出</b> 高齢者介護事業 サービスアパートメント・マンスリー事業 ホテル事業	<b>新商品開発</b> 高床免震マンション(特許出願中) 単身女性向賃貸住宅(オガリアコンフォート) グループホーム3棟竣工(うち2棟運営) 有料老人ホーム1棟竣工
<b>生涯顧客</b> 既存客への顧客満足度向上 リピート率のUP	<b>人材育成</b> コンサル力の向上
<b>免震マンション営業強化</b> 5カ年 100機計画 高床免震®マンションの全国展開	<b>エリア拡大</b> 城西 神奈川エリアへ展開 (横浜市港南区・戸塚区・世田谷区・三郷市 相模原市・川崎市・大田区)

建設受注事業の対象エリアを拡大  
 城東・千葉・埼玉に加えて、城西・神奈川エリアに拡大  
 都心エリアの受注は堅調

- 城西エリア  
 三鷹市、調布市、吉祥寺、武蔵野市、国分寺市、府中市、立川市、町田市
- 神奈川エリア  
 横浜市青葉区・港北区・港南区(上大岡)  
 川崎市中原区、相模原市
- 都心エリア  
 中央区・港区・江東区・世田谷区など
- 埼玉エリア  
 三郷市(常磐新線)

エリア拡大



## 様々な新商品の開発と、商品の販売を支える開発実績 OZAREA【オザリア】

**NEW** オザリア「Comfort (コンフォート)」  
 ジェットバス・マッサージシャワー等々  
 大人の癒しを満たす浴室空間



【働く女性から支持されるOZAREA】  
 より一層「上質な住スタイル」  
 ・「癒される空間」を追求した商品。

オザリア首都圏10物件供給 ・ オザリア会員 2200名



## 住宅金融公庫申込みランキング

NO	工事・施工予定業者名	件数	合計戸数	
			シェア <sup>注1</sup>	平均戸数
1	大東建託	650	31.6%	7,717
2	大和ハウス工業	282	13.7%	3,760
3	積水ハウス	148	7.2%	1,686
4	クラスト	47	2.3%	753
5	生和建設	44	2.1%	842
6	スターツ	40	1.9%	653
7	上村建設	36	1.8%	621
8	高松建設	33	1.6%	827
9	東建コーポレーション	30	1.5%	355
10	セントラルホームズ	29	1.4%	507

(平成 16年度実績)

## 【住宅金融公庫申込上位ランキング】

**全国ランキングで第6位**  
 ・長期間、低利の公的融資を利用した  
 賃貸住宅の開発実績。  
 注1:各シェアは、借入申込書入力済みの団地  
 【057件】に対するシェアである。

商品開発力の着実な向上

# 免震賃貸マンション供給への取り組み

## 免震マンション建築事例

### ランドスケープ

所在地 : 東京都江戸川区  
 規模 : RC造 10階建  
 延床面積 : 7437.19㎡  
 用途 : 店舗併用住宅



### 免震装置 (積層ゴム支承)



### リベルテ

所在地 : 東京都江戸川区  
 規模 : RC造 13階建  
 延床面積 : 2593.11㎡  
 用途 : 共同住宅



### ラウンドタワー

所在地 : 東京都江戸川区  
 規模 : RC造 11階建  
 延床面積 : 4512.74㎡  
 用途 : 店舗併用住宅



## 一之江地区施工現場 及び 免震建物

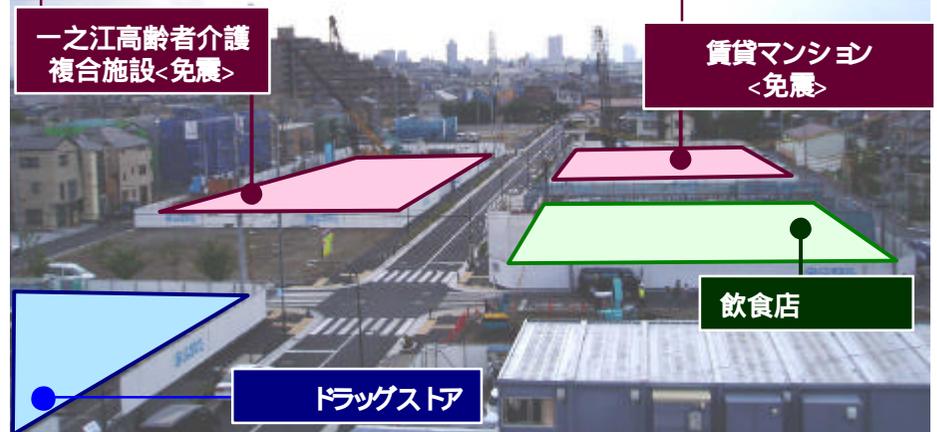
### 一之江高齢者介護福祉施設

所在地 : 東京都江戸川区一之江  
 構造 : RC造 5階建  
 延床面積 : 6290.00㎡  
 用途 : 有料老人ホーム...96名 (6ユニット)  
 グループホーム ... 9名 (1ユニット)  
 ショートステイ ... 4名  
 ヘルパーステーション  
 デイサービス



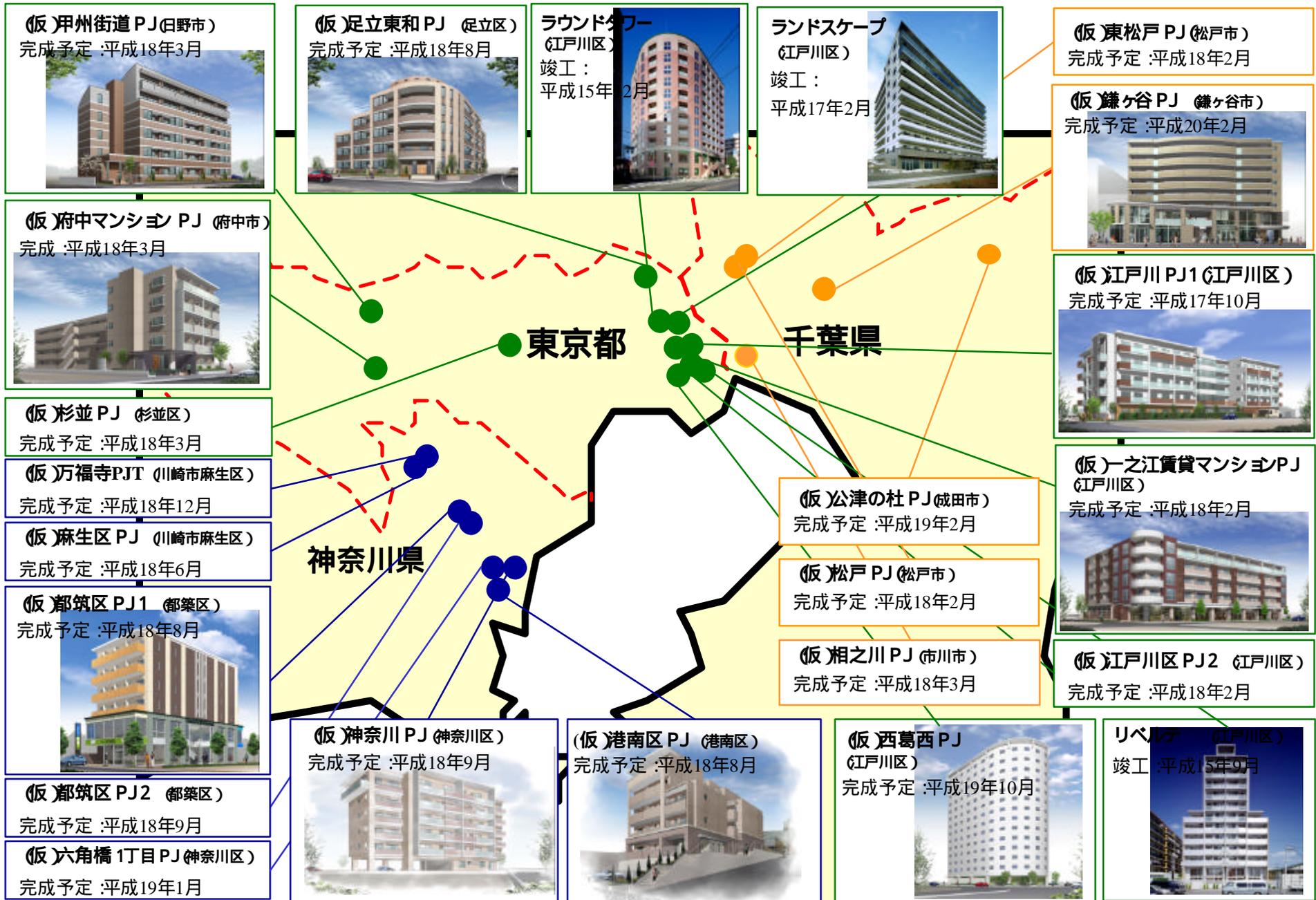
### 一之江賃貸マンションPJ

所在地 : 東京都江戸川区一之江  
 構造 : 鉄筋コンクリート造 5階建  
 延床面積 : 3512.00㎡  
 用途 : 店舗併用住宅



# 免震建物供給マップ

< 竣工・施工計画中物件・24棟 >



東京都中央区 : 認知症 (痴呆性) 高齢者グループホーム等の整備 運営事業

## 認知症 (痴呆性) 高齢者グループホーム + デイサービス + ヘルパーステーション + ケアハウス



清澄通りより

中央区佃三丁目1番の青年館跡地に、認知症 (痴呆性) 高齢者グループホーム・デイサービス・ヘルパーステーション・ケアハウスを設け、自立から要介護まで幅広い高齢者を対象とするケア対応機能を有する住居から構成される高齢者介護福祉複合施設を整備運営する事業です。

所在地 : 中央区佃三丁目 1番  
用途地域 : 商業地域・第1種住居地域  
敷地面積 : 1,593.93m<sup>2</sup> ( 482.16坪 )  
建築面積 : 1,055.65m<sup>2</sup> ( 319.33坪 )  
延床面積 : 7,112.84m<sup>2</sup> ( 2,151.64坪 )

**総事業規模 約26億円**  
・施設整備費 約21.2億円  
・維持管理修繕費 約 5.1億円

**平成17年8月 施設運営開始予定**

## 東京都江戸川区：篠崎駅西口公益複合施設プロジェクト

### 公共施設 (図書館・伝統文化・総合人生大学) + 公共駐輪場 + 共同住宅 + 商業施設



(1) 駅前広場



(2) 区民施設 (図書館、江戸川総合人生大学、伝統文化ゾーンなど)

この事業は、駅前広場、駅出入口、地下駐輪場及び区民施設 (図書館、江戸川総合人生大学、伝統文化ゾーンなど) からなる公共施設と民間事業者の収益のための事業者収益施設という複合ビルを整備・運営するものです。

(テーマ)

- ・「駅西口の顔作り」を行い、低未利用地を商業系と調和した土地利用に転換し、公益施設及び商業施設の導入による「活気と賑わいの創出」を図る。
- ・定住人口を増やすため、住環境の整備及び人が憩える公開空地の整備を図る。

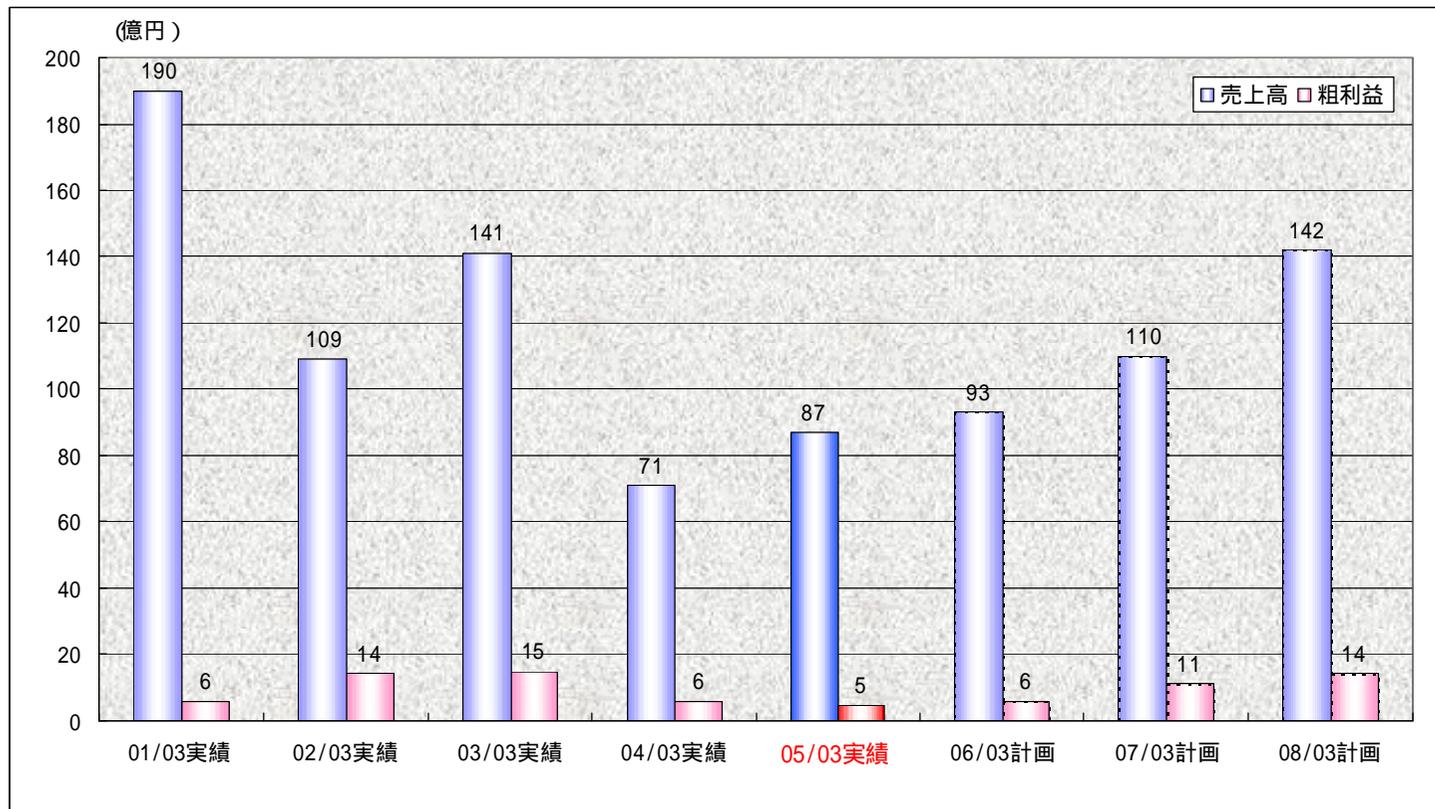
事業規模 約80億円  
事業期間 70年

平成 17年 3月に事業予定者に選定

# 分譲事業 業績計画

## 事業ミッション

1. 地域密着の利点を活かし、住まう人の視点に立ったキメ細かな商品企画を行い、居住空間の質的向上を図る。
2. より良い住まいの提供を通して、街づくり・地域の活性化と共に、豊かな暮らしを創造する。



< アルファグランデ幕張本郷参番街 34戸 >



< 東葉勝田台駅徒歩10分 全97区画 >



## Brillia Grande みなとみらい



### 計画概要

**事業敷地** 横浜市西区みなとみらい150街区南  
**事業規模** SRC造30F建  
**販売戸数** 555戸  
**販売時期** 平成17年5月スタート  
**共同事業者** 東京建物  
生活共同組合東京  
住宅供給センター

## アルファグランド成田六番街



### 計画概要

**事業敷地** 千葉県成田市中台  
**事業規模** RC造 地上8階建  
**販売戸数** 236戸  
**販売時期** 平成17年3月スタート

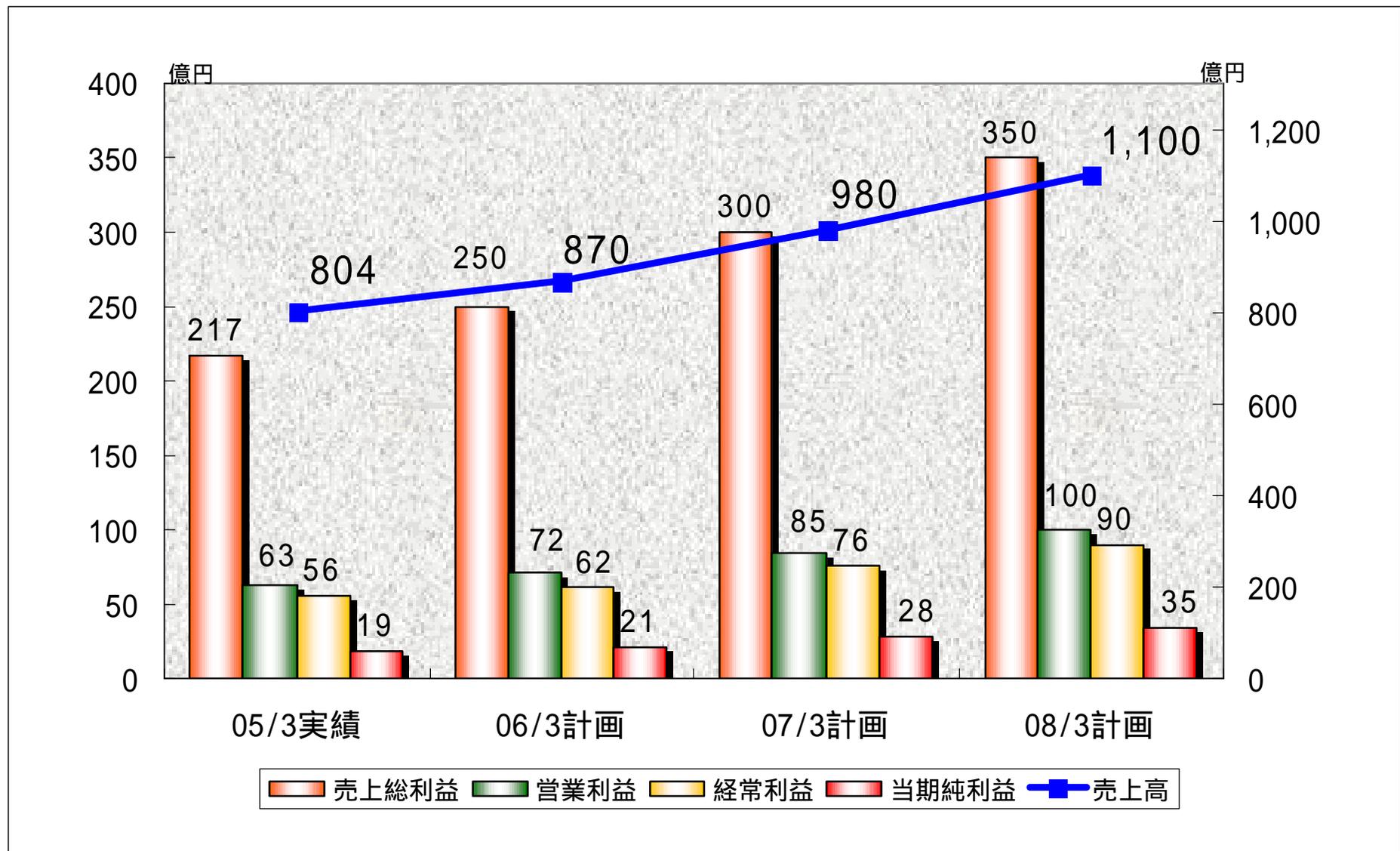
## アルファグランドー之江五番街



### 計画概要

**事業敷地** 東京都江戸川区春江町  
**事業規模** RC造 地上14階建  
**販売戸数** 26戸  
**販売時期** 平成17年4月スタート

# 連結業績見通し



# . データ集

# セグメント別業績推移



(単位:百万円)

事業区分	項目	2000年 3月期	2001年 3月期	2002年 3月期	2003年 3月期	2004年 3月期	2005年 3月期
仲介・賃貸管理事業	売上高	12,872	14,805	18,153	21,333	25,690	30,664
	営業費用	10,291	11,941	15,516	18,244	22,309	27,270
	営業利益	2,581	2,864	2,637	3,089	3,381	3,394
	資産	11,800	13,661	15,965	16,825	17,716	19,294
	減価償却費	285	382	475	635	586	644
	資本的支出	555	530	423	934	775	715
建設受注事業	売上高	25,453	27,483	30,946	27,678	32,450	36,538
	営業費用	22,743	25,309	29,055	25,956	29,925	33,807
	営業利益	2,710	2,173	1,891	1,722	2,525	2,730
	資産	12,708	11,332	9,803	8,479	8,875	12,179
	減価償却費	221	274	212	147	171	48
	資本的支出	26	46	20	78	48	65
分譲事業	売上高	9,286	19,557	11,668	18,125	8,057	8,750
	営業費用	10,857	19,830	11,845	17,823	8,884	9,338
	営業利益	1,572	273	176	302	826	588
	資産	38,567	28,918	30,631	27,017	22,922	15,152
	減価償却費	24	4	12	12	7	2
	資本的支出	3	1	4	0	0	3
その他事業 1	売上高	6,075	8,410	9,357	10,056	11,162	13,166
	営業費用	5,856	8,035	8,932	9,682	10,669	12,520
	営業利益	218	375	424	374	492	646
	資産	7,124	8,190	7,565	9,273	8,867	13,999
	減価償却費	134	122	100	133	131	356
	資本的支出	47	87	73	147	78	495

1 出版事業、建材住器の販売他

		2000年 3月期	2001年 3月期	2002年 3月期	2003年 3月期	2004年 3月期	2005年 3月期
ROE (株主資本利益率)	連結	44.5	43.5	29.1	23.4	23.7	21.8
	個別	43.8	26	17.1	16.4	16.6	15.4
ROA (総資産利益率)	連結	3.2	1.9	1.7	1.8	2.3	2.4
	個別	4.1	1.6	1.2	1.6	2.3	2.2
PER (株価収益率)	連結	-	7.3	7.8	5.8	11.8	14.4
	個別	-	10.4	12.9	8.8	19.0	24.6
PBR (株価純資産倍率)	連結	2.8	2.9	2.0	1.2	2.5	2.8
	個別	2.2	2.6	2.1	1.3	2.9	3.5

# 財務諸表 【連結】損益計算書



(単位:百万円)

		連結							
		1998年 3月期	1999年 3月期	2000年 3月期	2001年 3月期	2002年 3月期	2003年 3月期	2004年 3月期	2005年 3月期
損益計算書	売上高	66,755	54,560	49,714	65,834	64,114	67,589	70,026	80,352
	売上総利益	12,786	11,513	12,339	14,583	16,051	17,289	18,433	21,737
	営業利益	3,991	3,381	3,693	4,886	4,749	5,444	5,649	6,285
	経常利益	2,653	1,606	2,013	3,697	3,774	4,549	5,047	5,553
	当期利益	240	264	2,542	1,411	1,309	1,311	1,630	1,850
	EPS (円)	16.29	17.88	171.98	95.47	88.59	87.85	109.44	82.26

セグメント売上高	分譲	分譲不動産	20,053	16,732	7,895	19,038	10,869	13,835	7,100	7,705
		長期保有商品売却	4,035	534	661	375	799	277	957	1,045
	仲介・賃貸	不動産受取手数料			6,298	6,903	7,546	8,360	9,107	9,864
		メンテナンス売上	9,690	10,909	3,190	3,911	4,377	5,333	5,861	6,917
		賃貸収入			3,382	3,980	5,004	6,541	9,220	12,133
	《不動産事業計》	33,778	28,176	21,428	34,209	28,597	34,347	32,246	28,915	
	《建設受注》	29,051	22,704	24,313	25,922	28,975	26,843	30,945	34,997	
	《その他事業》	3,925	3,679	3,972	5,703	6,540	6,398	6,834	7,689	
	売上高合計	66,755	54,560	49,714	65,834	64,114	67,589	70,026	80,352	

# 財務諸表 【連結】貸借対照表



(単位:百万円)

	連結							
	1998年3月期	1999年3月期	2000年3月期	2001年3月期	2002年3月期	2003年3月期	2004年3月期	2005年3月期
(資産の部)								
現預金	7,901	6,942	6,526	11,773	9,631	10,285	13,962	19,704
受取手形及び売掛金	11,236	6,746	10,550	8,341	14,871	9,509	5,822	5,262
たな卸資産	55,291	41,792	31,385	25,028	24,712	27,548	27,117	26,137
その他	1,974	1,574	3,661	4,185	4,697	3,629	3,996	3,618
流動資産計	76,404	57,057	52,123	49,327	53,912	50,973	50,901	54,725
有形固定資産	20,704	25,361	20,601	19,756	16,967	15,720	13,788	15,121
無形固定資産	134	134	436	589	548	444	401	363
投資その他資産	5,877	5,712	7,154	6,597	6,488	5,677	5,495	6,277
固定資産合計	26,716	31,208	28,193	26,942	24,003	21,842	19,685	21,761
資産合計	103,120	88,265	80,385	76,268	77,915	72,816	70,587	76,487

(単位:百万円)

	連結							
	1998年3月期	1999年3月期	2000年3月期	2001年3月期	2002年3月期	2003年3月期	2004年3月期	2005年3月期
(負債の部)								
買掛金および工事未払金	13,701	8,272	10,058	14,389	16,199	13,730	10,700	11,551
短期借入金	36,685	32,093	28,325	24,630	26,932	21,557	18,162	18,422
その他	5,910	7,565	8,537	9,058	9,142	10,925	11,975	15,801
流動負債計	56,297	47,932	46,922	48,077	52,273	46,213	40,833	45,777
長期借入金	37,557	30,790	30,114	23,463	19,356	19,267	20,403	18,508
その他	560	576	556	364	451	476	574	1,222
固定負債計	38,118	31,367	30,671	23,828	19,807	19,743	20,979	19,732
負債合計	94,415	79,298	77,593	71,905	72,080	65,956	61,818	65,509
少数株主持分		145	186	472	740	761	1,113	1,678
(資本の部)								
資本金	2,571	2,571	2,571	2,571	2,571	2,571	2,571	2,571
資本準備金	2,208	2,208	2,208	2,208	2,208	2,208	2,208	2,209
再評価差額金	-	-	3,472	2,207	1,950	1,220	27	940
剰余金	3,927	4,043	1,300	1,359	2,322	2,694	2,916	3,652
自己株式等	2	1	2	40	58	154	68	74
資本合計	8,705	8,822	2,606	3,892	5,095	6,098	7,655	9,299
負債、少数株主持分及び資本合計	130,120	88,265	80,385	76,269	77,915	72,816	70,587	76,487

# 財務諸表 【個別】損益計算書



(単位:百万円)

損益計算書		個別							
		1998年 3月期	1999年 3月期	2000年 3月期	2001年 3月期	2002年 3月期	2003年 3月期	2004年 3月期	2005年 3月期
	売上高	58,003	45,723	38,620	50,068	45,491	47,963	44,337	48,630
	売上総利益	10,882	9,456	8,727	10,728	11,179	11,532	11,900	13,625
	営業利益	3,792	3,160	2,391	3,628	3,268	3,420	3,338	3,482
	経常利益	2,620	1,562	902	2,490	2,404	2,611	2,677	2,785
	当期利益	220	223	2,856	1,000	790	868	1,022	1,091
	EPS (円)	14.93	15.08	193.16	67.65	53.51	57.9	68.17	48.25

セグメント売上高	分譲	分譲不動産	20,053	16,732	8,624	18,978	10,870	17,848	7,066	7,705
		長期保有商品売却	4,035	534	661	519	277	277	957	1,045
	仲介・賃貸	売買仲介手数料	935	985	1,256	1,279	1,507	1,857	2,180	2,463
		賃貸仲介管理手数料	2,820	3,284	3,701	4,232	4,131	3,997	4,889	5,276
		賃貸収入	907	875	852	901	863	988	1,077	1,221
		《不動産事業計》	28,750	22,411	15,094	25,909	18,170	24,968	16,169	17,711
		《建設受注》	29,051	23,122	23,373	24,010	27,180	22,832	27,942	30,561
		《その他事業》	202	190	151	149	141	161	225	356
		売上高合計	58,003	45,723	38,620	50,068	45,491	47,963	44,337	48,630

# 財務諸表 【個別】貸借対照表



(単位:百万円)

	個別							
	1998年3月期	1999年3月期	2000年3月期	2001年3月期	2002年3月期	2003年3月期	2004年3月期	2005年3月期
(資産の部)								
現預金	6,554	5,969	4,945	9,081	6,543	5,173	6,806	11,036
受取手形及び売掛金	10,138	5,701	7,892	5,407	11,809	6,440	2,597	2,358
たな卸資産	52,329	38,580	28,287	24,176	23,500	22,477	20,890	19,528
その他	7,229	6,606	6,732	4,839	4,299	2,840	3,967	3,107
流動資産計	76,250	56,857	47,858	43,503	46,152	36,931	34,455	36,029
有形固定資産	14,563	19,152	14,099	13,328	11,998	11,449	9,914	10,061
無形固定資産	125	126	425	452	409	317	329	306
投資その他資産	5,845	5,621	7,615	7,087	6,741	6,337	6,259	6,816
固定資産合計	20,534	24,899	22,141	20,867	19,147	18,104	16,503	17,184
資産合計	96,786	81,758	69,999	64,370	65,300	55,035	50,959	53,214

(単位:百万円)

	個別							
	1998年3月期	1999年3月期	2000年3月期	2001年3月期	2002年3月期	2003年3月期	2004年3月期	2005年3月期
(負債の部)								
買掛金および工事未払金	12,639	7,025	7,611	10,388	12,307	9,678	5,877	7,086
短期借入金	36,435	31,365	27,700	23,482	25,239	20,147	17,423	17,151
その他	3,510	4,918	3,880	4,814	4,031	4,838	5,147	7,836
流動負債計	52,584	43,309	39,193	38,683	41,577	34,663	28,428	32,073
長期借入金	34,283	28,444	27,167	21,252	18,565	14,457	15,554	12,657
その他	323	334	251	136	217	271	327	963
固定負債計	34,606	28,778	27,419	21,388	18,783	14,728	15,882	13,620
負債合計	87,192	72,088	66,612	60,072	60,359	49,391	44,310	45,693
(資本の部)								
資本金	2,571	2,571	2,571	2,571	2,571	2,571	2,571	2,571
資本準備金	2,208	2,208	2,208	2,208	2,208	2,208	2,208	2,209
再評価差額金	-	-	3,471	2,206	1,950	1,220	27	940
剰余金	4,813	4,889	2,078	1,725	2,170	2,194	1,808	1,786
自己株式等	-	-	-	-	60	110	32	14
資本合計	9,592	9,668	3,387	4,299	4,940	5,644	6,648	7,521
負債、少数株主持分及び資本合計	96,786	81,758	69,999	64,370	65,300	55,035	50,959	53,214