

# 2003年3月期決算説明

「フィービジネスを中心とした収益積層型の事業展開」

2003年6月6日



資産活用のトータル・ソリューション・カンパニー  
スターツグループ

<p>I. 2003年3月期決算説明</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>決算概要 損益計算書</li> <li>【連結】売上推移</li> <li>【連結】営業利益推移</li> <li>決算概要 貸借対照表</li> <li>【連結】業績計画</li> <li>販売用不動産・固定資産の推移</li> <li>【連結】総資産・有利子負債・自己資本の計画</li> <li>【個別】業績計画</li> <li>【個別】総資産・有利子負債・自己資本の計画</li> </ul> <p>II. 2004年3月期事業戦略</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A) 全体事業戦略 <ul style="list-style-type: none"> <li>地域密着の「ストック型収益積層ビジネス」</li> <li>営業利益セグメント別構成比</li> </ul> </li> <li>B) 建設受注事業戦略 <ul style="list-style-type: none"> <li>建設受注事業の見通しと戦略</li> <li>建設受注事業の概略</li> <li>「地域密着株式会社」</li> <li>エリア拡大と生活支援事業のスタート</li> <li>PFI事業で優先交渉権獲得</li> </ul> </li> <li>C) 不動産管理事業戦略 <ul style="list-style-type: none"> <li>管理物件数の推移</li> <li>不動産管理事業の成長戦略</li> <li>時間貸し駐車場ナビパーク事業</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>D) 賃貸・売買仲介事業戦略 <ul style="list-style-type: none"> <li>総合不動産店舗ピタットハウス</li> <li>ピタットハウス店舗網</li> <li>賃貸・売買仲介事業の見通しと戦略</li> <li>売買仲介手数料、賃貸仲介手数料の計画</li> </ul> </li> <li>E) 分譲事業 <ul style="list-style-type: none"> <li>分譲事業 業績計画</li> <li>アルファグランデ成田式番街が日住協 最優秀事業に</li> </ul> </li> <li>F) 主な連結子会社 <ul style="list-style-type: none"> <li>主な連結子会社の業績計画</li> </ul> </li> </ul> <p>III. データ集</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>セグメント別業績推移</li> <li>財務諸表 【連結】損益計算書</li> <li>財務諸表 【連結】貸借対照表</li> <li>財務諸表 【個別】損益計算書</li> <li>財務諸表 【個別】貸借対照表</li> </ul>
---	--

# I .2003年3月期決算説明

# 決算概要 損益計算書

## 【連結】

(単位:百万円)

	2003年3月期 予定額	2003年3月期 実績	差異	2002年3月期 実績	前期比
売上高	69,000	67,589	▲ 1,411	64,114	3,475
営業利益	5,700	5,444	▲ 256	4,749	695
経常利益	4,700	4,549	▲ 151	3,774	775
当期利益	1,300	1,311	11	1,309	2
EPS(円)	87.91	87.85	▲ 0.06	88.59	▲ 0.74

### ●連結売上高、連結経常利益は過去最高額

売上高 前期比5.4%up、経常利益 前期比20.5%up

### ●連結売上高 予定との差異

建材卸の納期変更等による

### ●連結営業利益 予定との差異

未経過費用の計上処理等会計処理の変更、引当金の積み増し、消費税仕入控除額の減少等に伴う管理費の増加

### ●連結経常利益 予定との差異

管理費の増加の一方、支払利息の減少による

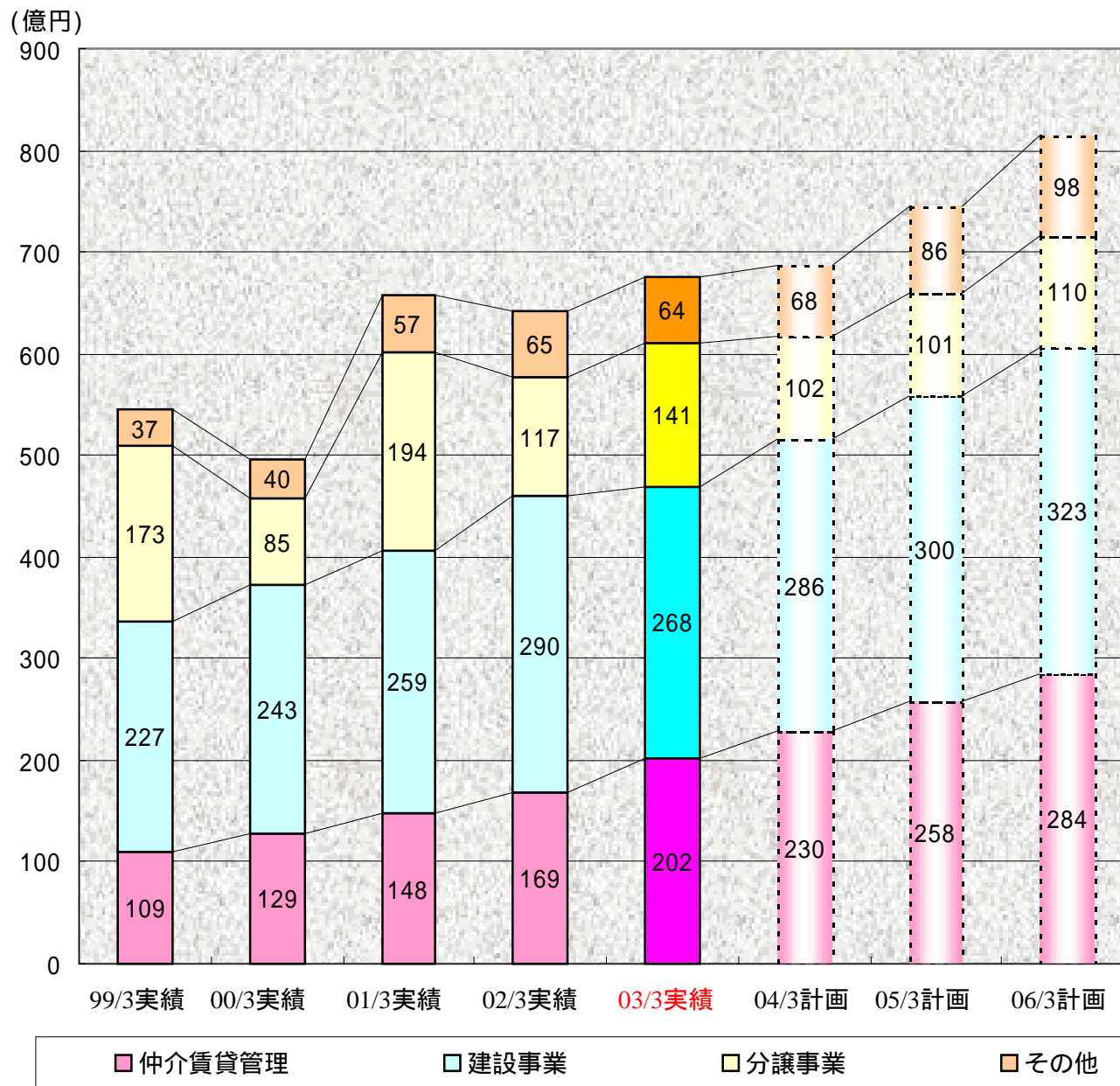
## 【個別】

(単位:百万円)

	2003年3月期 予定額	2003年3月期 実績	差異	2002年3月期 実績	前期比
売上高	47,500	47,963	463	45,491	2,472
営業利益	3,600	3,420	▲ 180	3,268	152
経常利益	2,570	2,611	41	2,404	207
当期利益	1,000	868	▲ 132	790	78
EPS(円)	67.63	57.90	▲ 9.73	53.51	4.39

### ●個別当期利益 予定との差異

売却物件の変更に伴い繰延税金資産の取崩額(法人税等調整額)の増加



## 《2003年3月期概況》

### 1. 仲介・不動産管理事業

管理物件数の増加により手数料収入、メンテナンス売上、賃貸収入あわせて33億6百万円増(前期比19.5%up)

□管理物件数

	賃貸	社宅代行	ナビパーク	その他	合計
住宅	55,153	15,319		5,285	75,757
駐車場	57,624	2,100	5,308		65,032

### 2. 建設受注事業

融資条件懸念による契約精度の見直しにより、受注高前期比64億円減少。

これに伴い、完成工事高21億円、受注残高16億円それぞれ減少。

受注残高のうち270億円は2004年3月期完工予定。

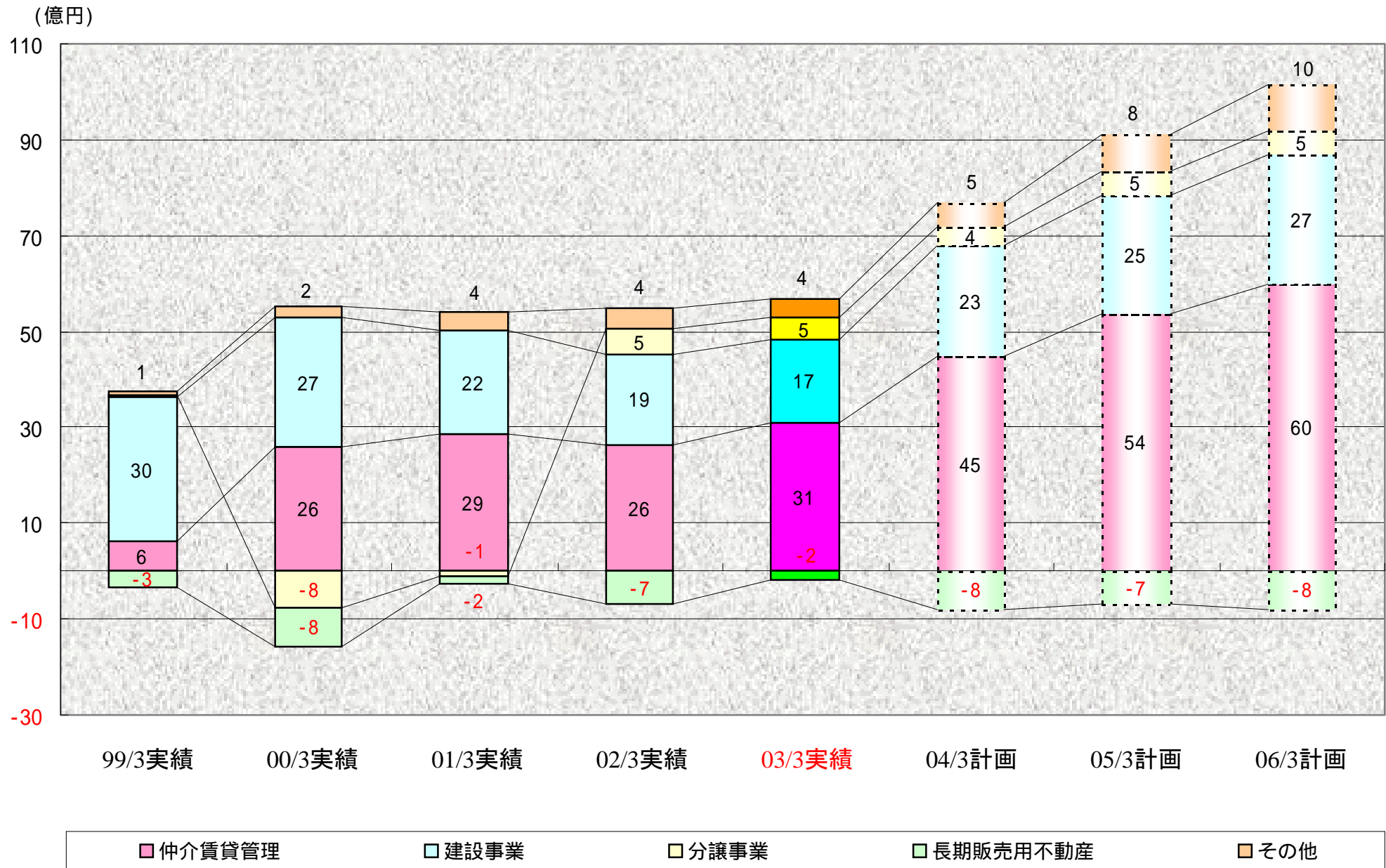
(金額単位:百万円)

期	項目	種別	前期繰越高	当期受注高	完成工事高	受注残高
当連結会計年度		一般住宅	2,463	2,406	2,741	2,128
		賃貸住宅	38,737	18,121	20,021	36,837
		その他	2,726	4,700	4,081	3,344
		計	43,927	25,227	26,843	42,311
前連結会計年度		一般住宅	2,272	1,906	1,715	2,463
		賃貸住宅	36,761	25,320	23,344	38,737
		その他	2,158	4,483	3,915	2,726
		計	41,192	31,709	28,975	43,926

### 3. 分譲事業

αグランデ成田Ⅱ、成田Ⅲ、千里桃山台等のマンション引渡により、売上高は前期比24億円増の141億円。

# 【連結】営業利益推移



# 決算概要 貸借対照表



【連結】 (単位:百万円)

	2003年3月期	2002年3月期	増減
(資産の部)			
現預金	10,285	9,631	654
受取手形及び売掛金	9,509	14,871	▲ 5,362
販売用不動産	22,388	21,534	854
たな卸資産	5,160	3,178	1,982
その他	3,629	4,697	▲ 1,068
流動資産計	50,973	53,912	▲ 2,939
有形固定資産	15,720	16,967	▲ 1,247
無形固定資産	444	548	▲ 104
投資その他資産	5,677	6,488	▲ 811
固定資産合計	21,842	24,003	▲ 2,161
資産合計	72,816	77,915	▲ 5,099

- 売掛金の回収、有形固定資産の売却による資産の減少
- 売掛金回収および資産の売却に伴い借入金54億円の返済

【個別】 (単位:百万円)

	2003年3月期	2002年3月期	増減
(資産の部)			
現預金	5,173	6,543	▲ 1,370
受取手形及び売掛金	6,440	11,809	▲ 5,369
販売用不動産	18,472	21,534	▲ 3,062
たな卸資産	4,004	1,965	2,039
その他	2,840	4,299	▲ 1,459
流動資産計	36,931	46,152	▲ 9,221
有形固定資産	11,449	11,998	▲ 549
無形固定資産	317	409	▲ 92
投資その他資産	6,337	6,741	▲ 404
固定資産合計	18,104	19,147	▲ 1,043
資産合計	55,035	65,300	▲ 10,265

- 売掛金の回収、販売用不動産および有形固定資産の売却による資産の減少
- 売掛金回収および資産の売却に伴い借入金約92億円の返済

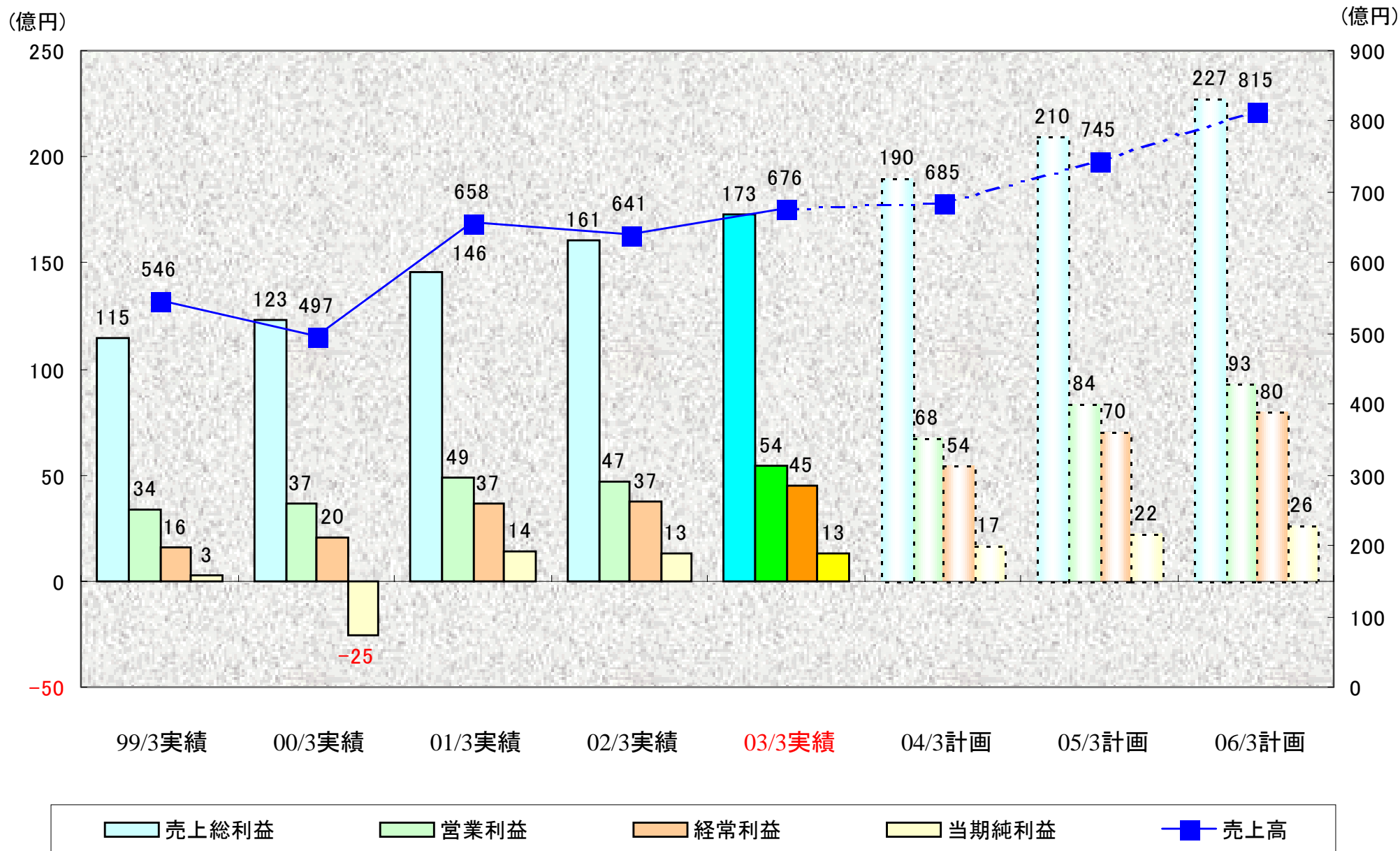
(単位:百万円)

	2003年3月期	2002年3月期	増減
(負債の部)			
買掛金および工事未払金	13,730	16,199	▲ 2,469
短期借入金	21,557	26,932	▲ 5,375
その他	10,925	9,142	1,783
流動負債計	46,213	52,273	▲ 6,060
長期借入金	19,267	19,356	▲ 89
その他	476	451	25
固定負債計	19,743	19,807	▲ 64
負債合計	65,956	72,080	▲ 6,124
少数株主持分	761	740	21
(資本の部)			0
資本金	2,571	2,571	0
資本準備金	2,208	2,208	0
剰余金	2,694	2,322	372
再評価差額金	▲ 1,220	▲ 1,950	730
自己株式等	▲ 154	▲ 58	▲ 96
資本合計	6,098	5,095	1,003
負債、少数株主持分及び資本合計	72,816	77,915	▲ 5,099

(単位:百万円)

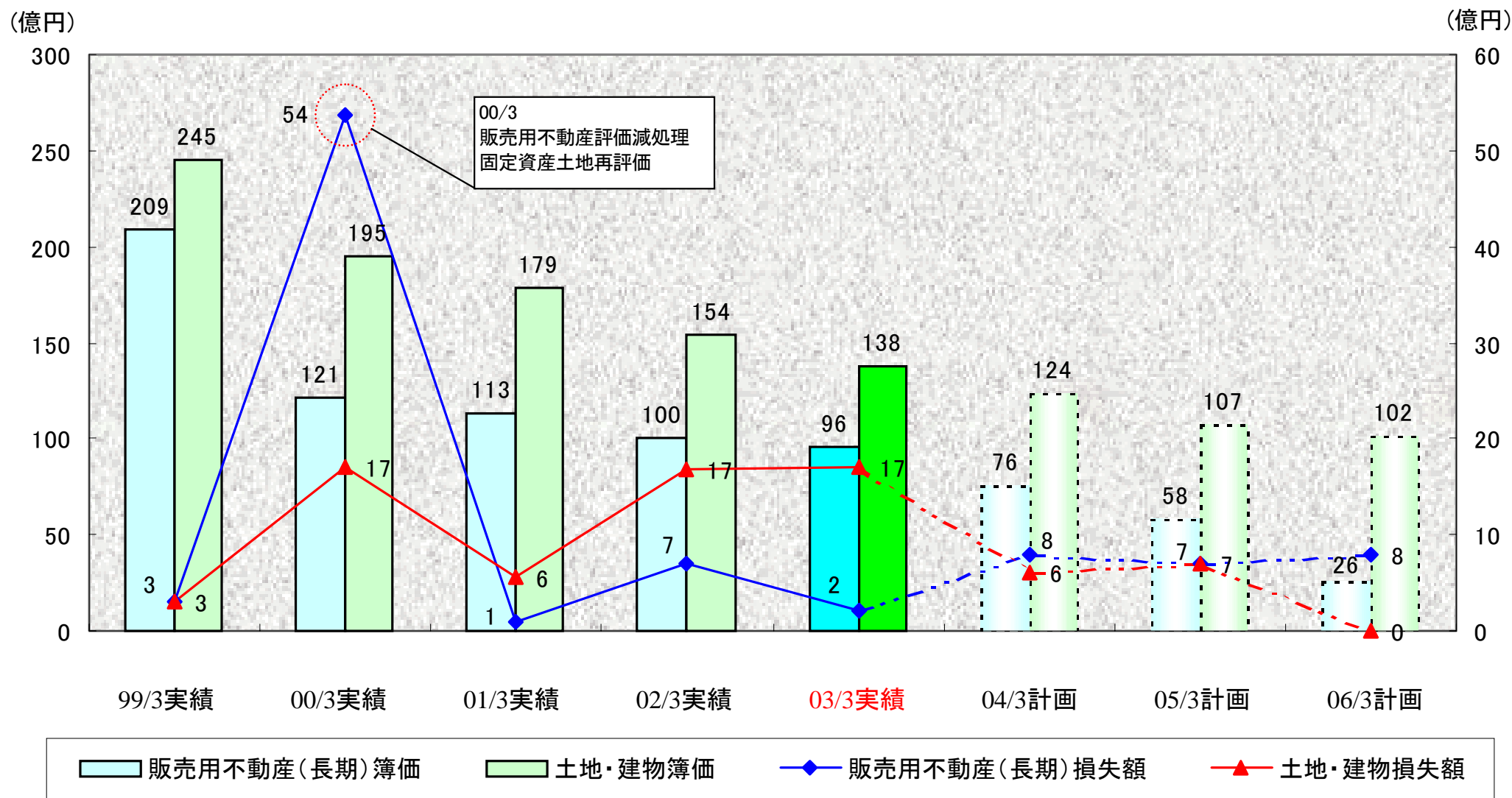
	2003年3月期	2002年3月期	増減
(負債の部)			
買掛金および工事未払金	9,678	12,307	▲ 2,629
短期借入金	20,147	25,239	▲ 5,092
その他	4,838	4,031	807
流動負債計	34,663	41,577	▲ 6,914
長期借入金	14,457	18,565	▲ 4,108
その他	271	217	54
固定負債計	14,728	18,783	▲ 4,055
負債合計	49,391	60,359	▲ 10,968
(資本の部)			
資本金	2,571	2,571	0
資本準備金	2,208	2,208	0
剰余金	2,194	2,170	24
再評価差額金	▲ 1,220	▲ 1,950	730
自己株式等	▲ 110	▲ 60	▲ 50
資本合計	5,644	4,940	704
負債及び資本合計	55,035	65,300	▲ 10,265

# 【連結】業績計画



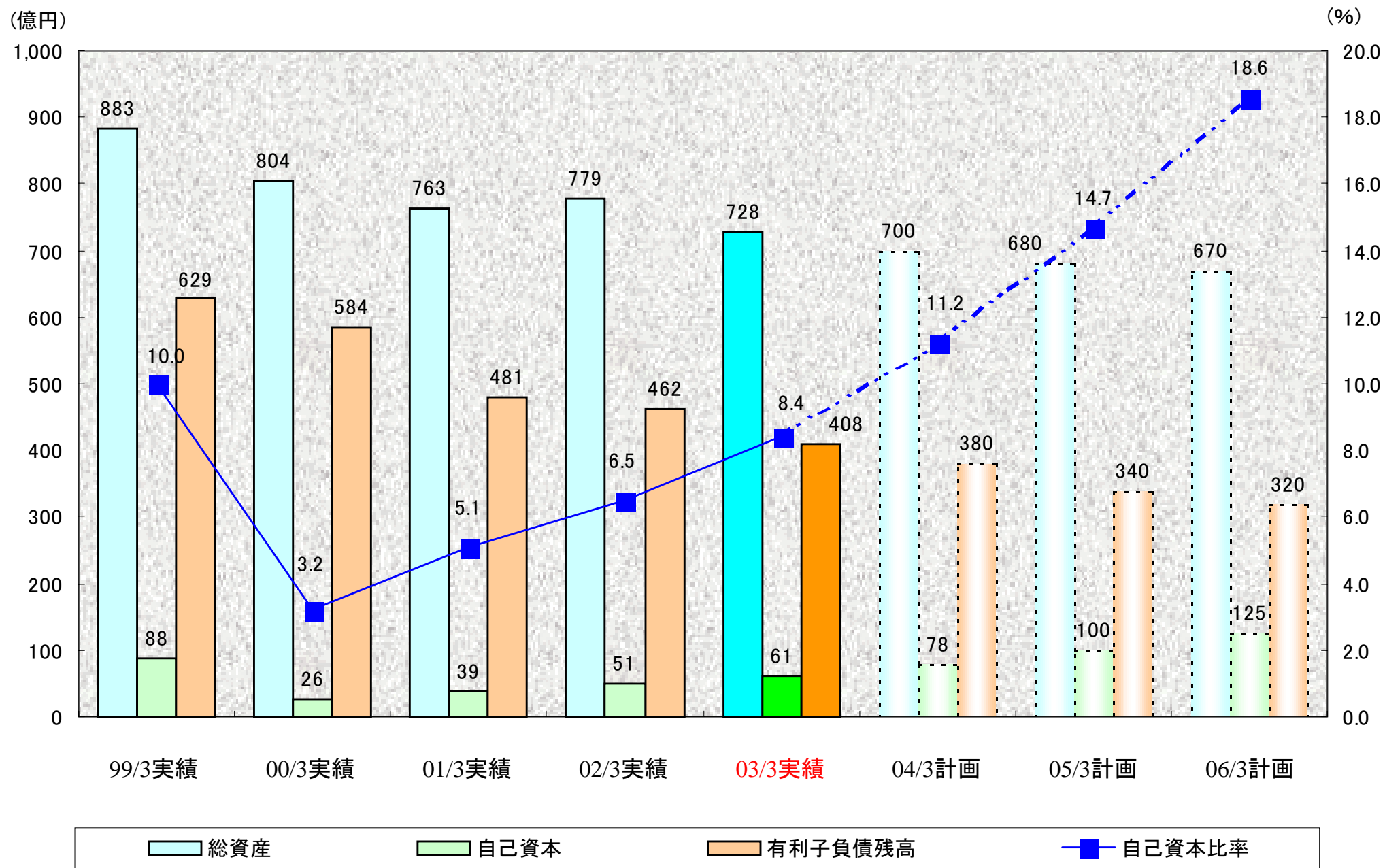


# 販売用不動産・固定資産の推移

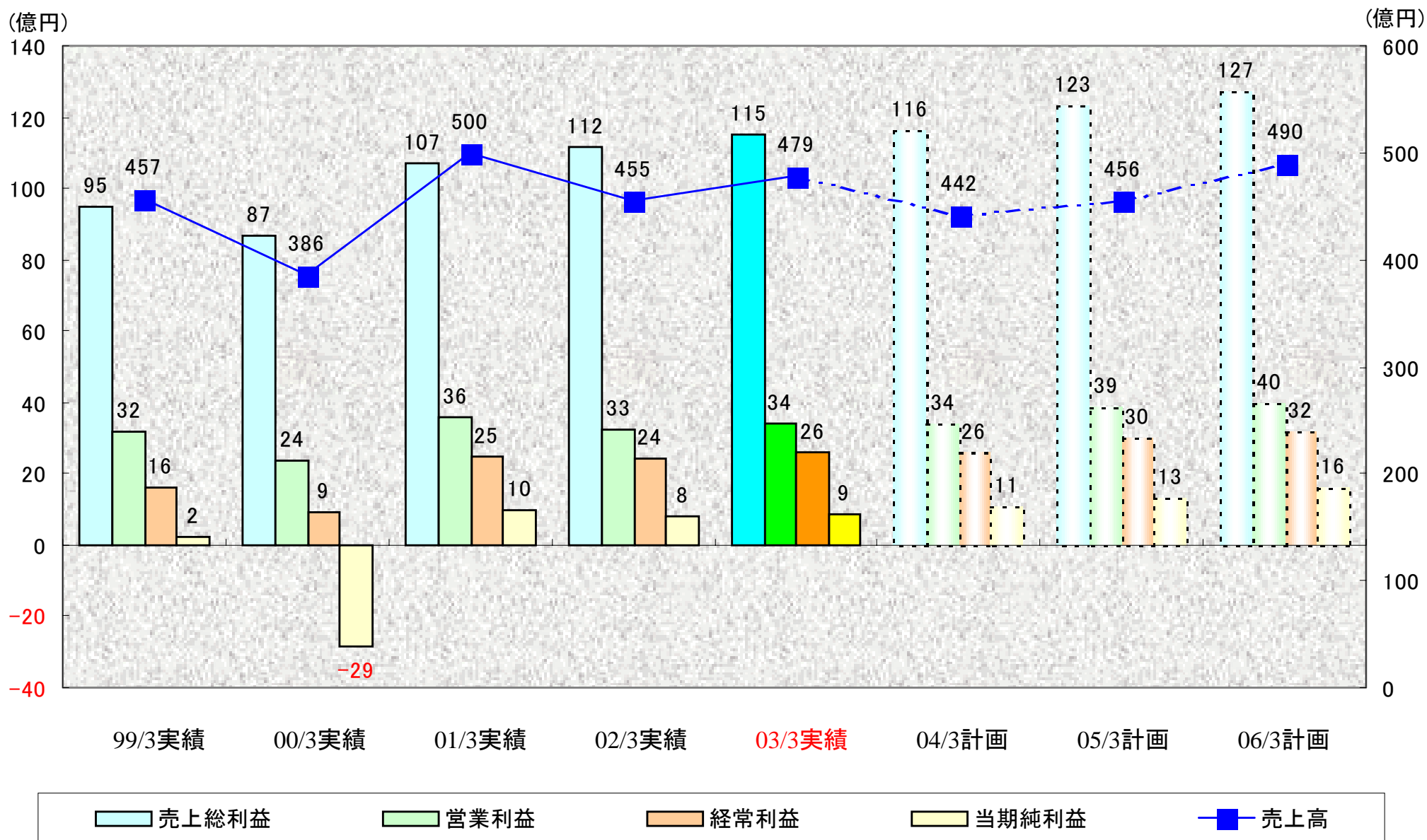


**販売用不動産(長期)・固定資産(土地・建物)の売却 ⇒ 総資産・有利子負債を圧縮**

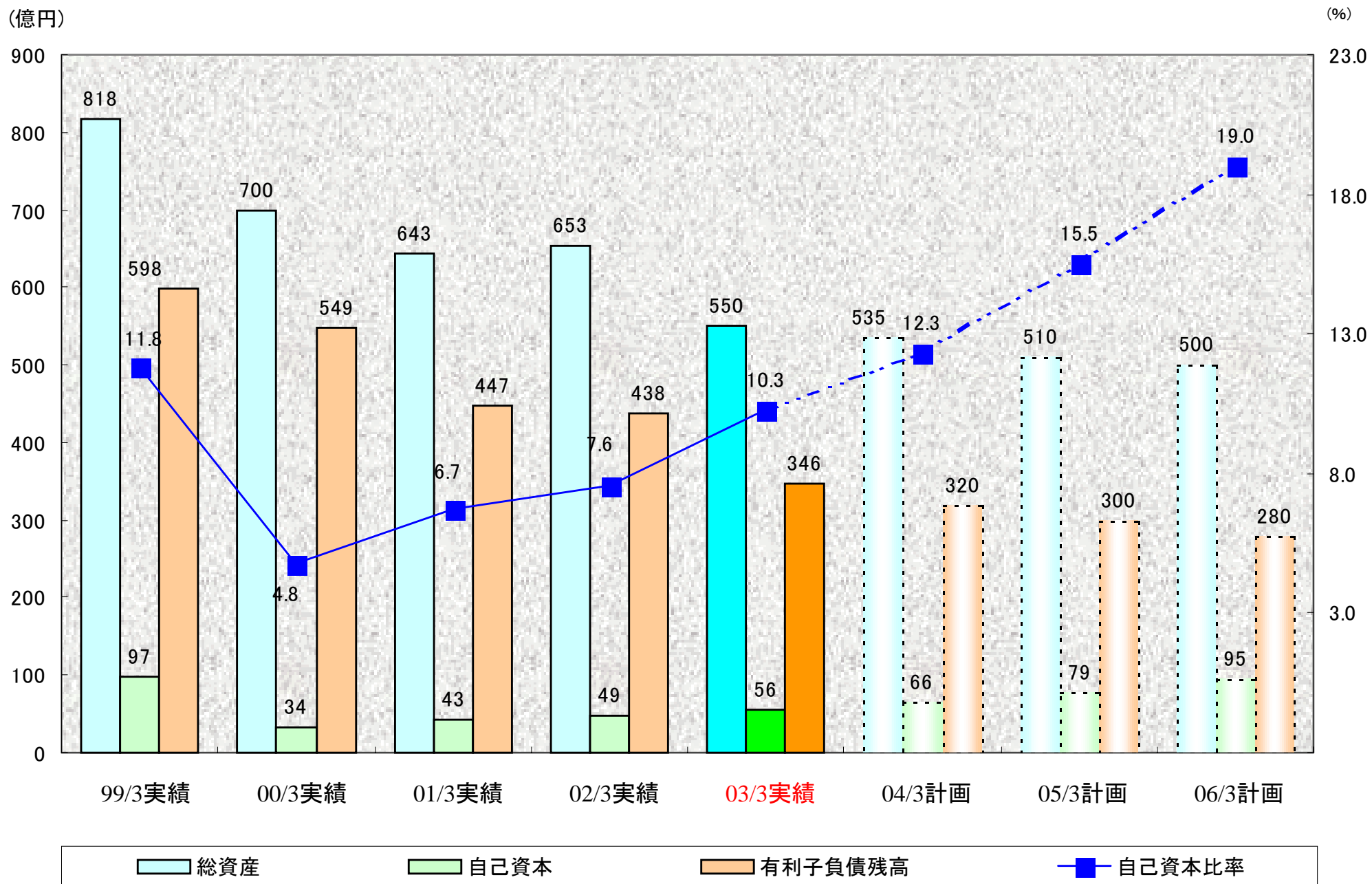
# 【連結】総資産・有利子負債・自己資本の計画



# 【個別】業績計画

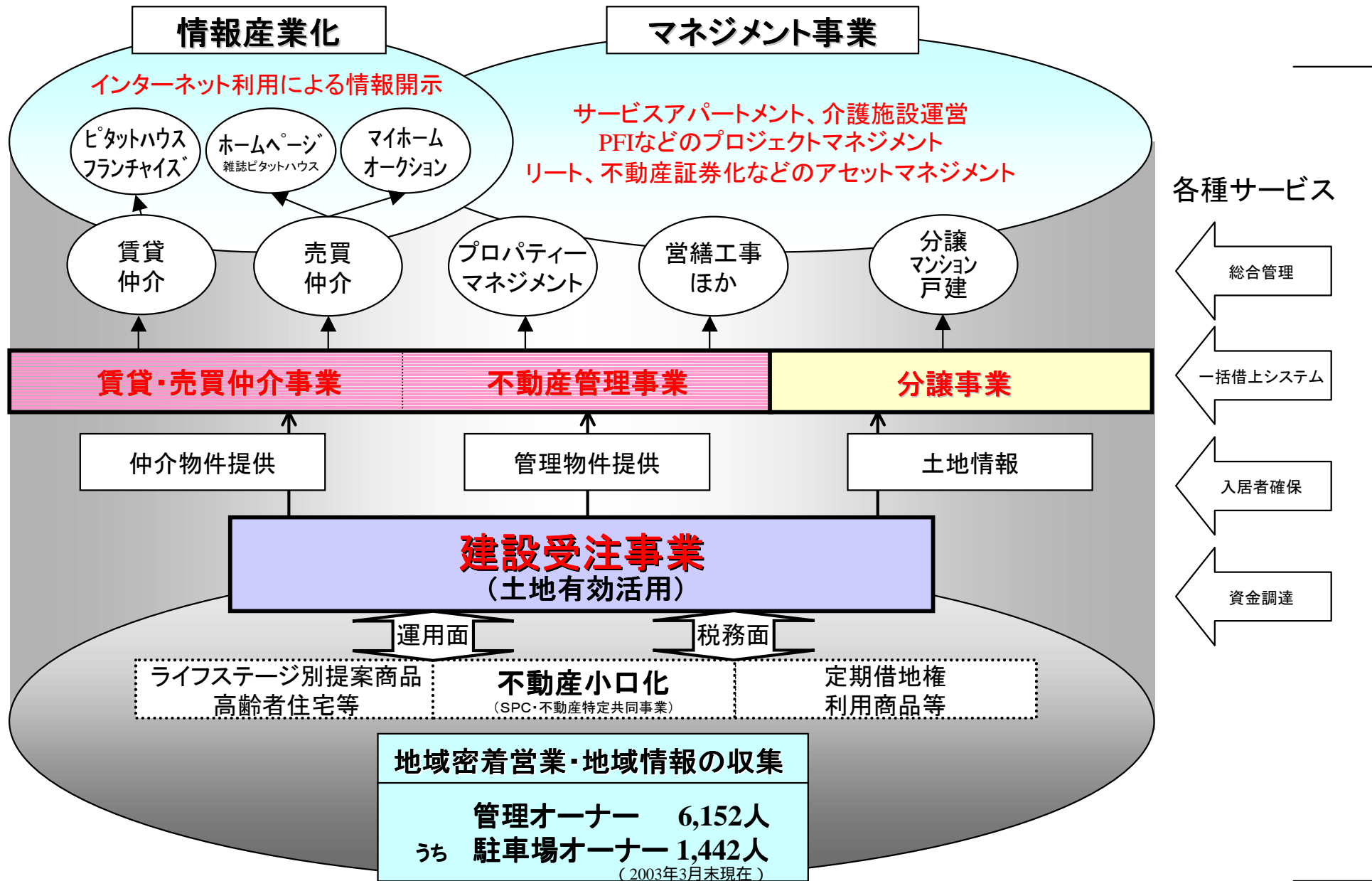


# 【個別】総資産・有利子負債・自己資本の計画



## Ⅱ .2004年3月期事業戦略

## A) 全体事業戦略



不動産・建設・金融の積層ビジネスの拡大  
(ストック収入部門の拡大)

各種手数料による安定収入が得られる事業展開

## 2003年3月期営業利益構成比

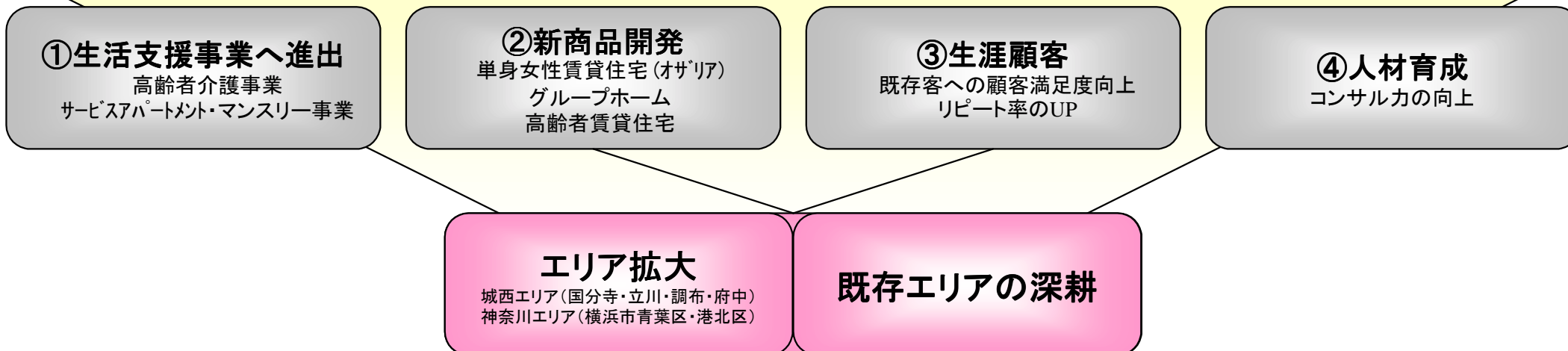
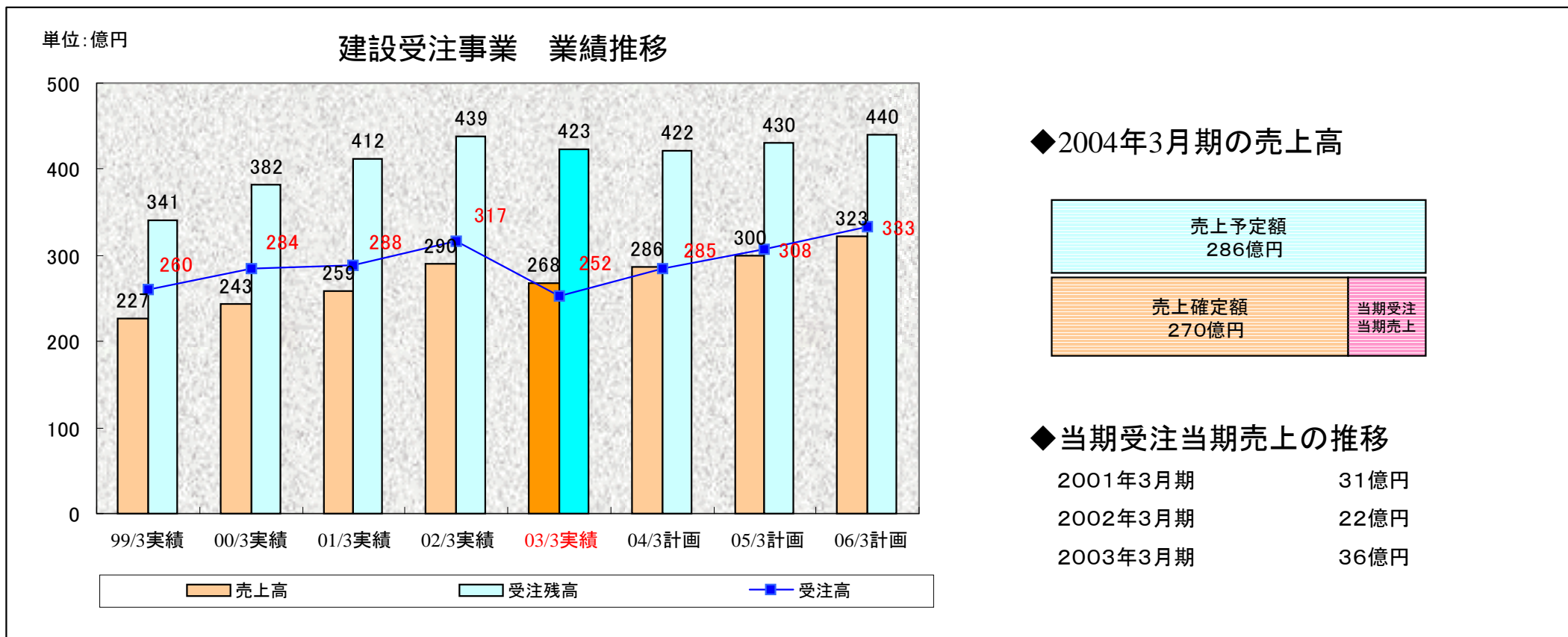
会社別	スターツ			スターツ アメニティー	その他
	セグメント別	分譲事業	建設受注事業	賃貸仲介 売買仲介	プロパティーマネジメント 営繕工事ほか
	302 5.5%	1,722 31.4%	仲介・不動産管理事業 3,089 56.3%		374 6.8%

各数値は上段 - 営業利益（単位：百万円）、下段 - 構成比

仲介・不動産管理事業の事業別シェアが56%



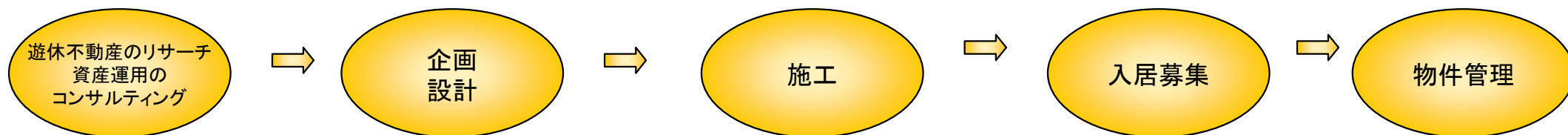
## B)建設受注事業戦略



## 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



### 従来からのターゲット・プラン

- ・個人 賃貸住宅  
（自宅・テナント併用含む）
- ・法人 賃貸住宅（寮・社宅）  
事務所・倉庫・店舗など
- ・時間貸駐車場 / 月極駐車場

+

### 新たなマーケットニーズの取り込み

- 短期滞在型賃貸住宅
- 高齢者向け施設
- 学校・幼稚園
- オフィス 住宅転用

+

### 商品の差別化

#### コンセプトマンション

- ・ 単身女性向け（オザリア）
- ・ ペット共生（アルティア）
- ・ 子育て支援（アリアソワン）
- ・ 高齢者専用（アルビア）

#### 免震構造マンション



( )内は商品名

地域に密着した事業展開 ~ 地域を知り尽くしているからこそ可能なコンサルティング・商品開発

# ◆「地域密着株式会社」 (2000年以降の建築物)

## ①クレセール



【工種】S  
【規模】4F  
【間取り/戸数】2LDK/18  
【敷地面積】1743㎡  
【建築面積】1388.23㎡  
【延床面積】1454.74㎡  
【竣工予定】2002年3月


## ⑥(仮称)テスタケイフォー



【工種】2×4  
【規模】2F  
【間取り/戸数】1K/14  
【竣工予定】2003年3月  
【敷地面積】1522.89㎡

【建築面積】236.35㎡  
【延床面積】399.43㎡

## ②(仮称)アーバンヒルズ・トモエ



【工種】RC  
【規模】5F  
【間取り/戸数】1K/22  
5LDK/1  
オーナメント有  
【敷地面積】455.98㎡  
【建築面積】198.57㎡  
【延床面積】860.96㎡  
【竣工予定】2003年3月

## ⑦(仮称)ラピス中川 A・B



【工種】2×4  
【規模】2F  
【間取り/戸数】1K/14  
【竣工予定】2003年1月  
【敷地面積】11692.00㎡

【建築面積】334.54㎡  
【延床面積】629.36㎡

## ③シャルマンクレスト



【工種】RC  
【規模】3F  
【間取り/戸数】1K/25  
【敷地面積】800㎡  
【建築面積】1443㎡  
【延床面積】1,248㎡  
【竣工】2000年10月

## ⑧(仮称)テスタ飯田



【工種】2×4  
【規模】2F  
【間取り/戸数】1K/4  
【竣工予定】2003年1月  
【敷地面積】129.64㎡  
【建築面積】47.61㎡  
【延床面積】91.09㎡

## ④(仮称)オザリアー一之江 I



【工種】RC  
【規模】5F  
【間取り/戸数】1LDK/14  
【敷地面積】1418.00㎡  
【建築面積】1249.92㎡  
【延床面積】1,097.40㎡  
【竣工予定】2003年1月

## ⑨(仮称)テスタ須賀




【工種】2×4  
【規模】2F  
【間取り/戸数】1K/12  
【敷地面積】297.00㎡  
【建築面積】172.51㎡  
【延床面積】281.44㎡  
【竣工予定】2003年3月

## ⑤(仮称)テスタ本澤 A・B

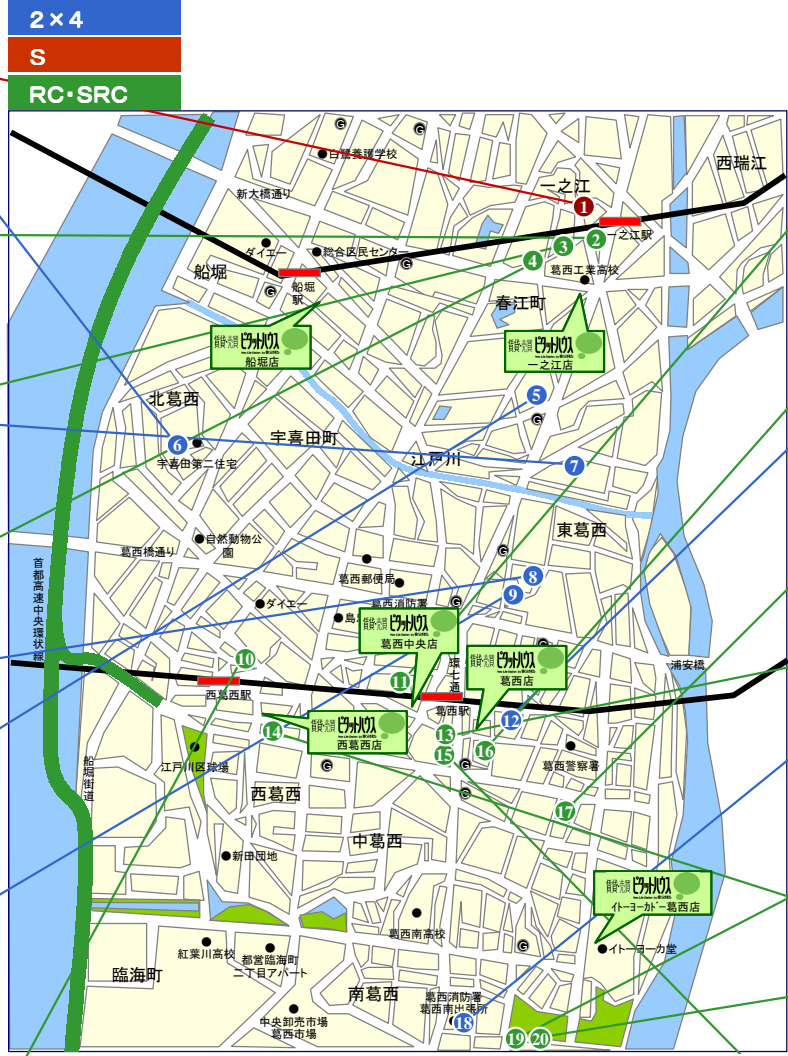


【工種】2×4  
【規模】2F  
【間取り/戸数】2LDK/6  
【敷地面積】654.54㎡  
【建築面積】200.60㎡  
【延床面積】396.02㎡  
【竣工予定】2003年2月

## ⑩レジデンス12



【工種】RC  
【規模】9F  
【間取り/戸数】1LDK/1  
1K/14  
店舗  
【敷地面積】177.07㎡  
【建築面積】91.72㎡  
【延床面積】1672.09㎡  
【竣工予定】2002年2月



## ⑪オザリア葛西 I




【工種】RC  
【規模】5F  
【間取り/戸数】1LDK/17  
【敷地面積】466.15㎡  
【建築面積】276.05㎡  
【延床面積】1,079.38㎡  
【竣工予定】2003年3月

## ⑬(仮称)関口ビル




【工種】SRC  
【規模】13F  
【間取り/戸数】2LDK/26  
3LDK/3  
店舗/2  
【敷地面積】677.00㎡  
【建築面積】542.97㎡  
【延床面積】2,586.44㎡  
【竣工予定】2004年2月

## ⑫タレイア



【工種】2×4  
【規模】2F  
【間取り/戸数】1K/6  
【敷地面積】125.00㎡  
【建築面積】83.48㎡  
【延床面積】143.46㎡  
【竣工予定】2002年11月

## ⑭リベルテ II



【工種】RC  
【規模】13F  
【間取り/戸数】1LDK/8  
2LDK/12  
3LDK/7  
【敷地面積】825.00㎡  
【建築面積】328.49㎡  
【延床面積】2,530.45㎡  
【竣工予定】2003年9月

## ⑮NEXT V



【工種】RC  
【規模】8F  
【間取り/戸数】1DK/27  
店舗/1  
【敷地面積】529.75㎡  
【建築面積】111㎡  
【延床面積】1,202㎡  
【竣工】2002年11月

## ⑯メゾネットフルール7番館



【工種】2×4  
メゾネット  
【間取り/戸数】2LDK+ロフト/3  
【敷地面積】173.15㎡  
【建築面積】193.85㎡  
【延床面積】187.70㎡  
【竣工予定】2002年12月

## ⑰(仮称)葛西学生会館



【工種】SRC  
【規模】10F  
【間取り/戸数】1K  
【敷地面積】340.00㎡  
【竣工予定】2003年3月

## ⑱ベルフォーレ南葛西



【工種】RC  
【規模】6F  
【間取り/戸数】2LDK/23  
【敷地面積】683㎡  
【建築面積】316.85㎡  
【延床面積】1632.45㎡  
【竣工】2002年9月

## ⑳HOTEL/ism inn葛西



【工種】SRC  
【規模】12F  
【間取り/室数】ホテル/153  
【敷地面積】1708.55㎡  
【竣工予定】2003年12月

## ㉑カスタム南葛西



【工種】RC  
【規模】6F  
【間取り/戸数】2DK/22  
【敷地面積】1772㎡  
【建築面積】1446.74㎡  
【延床面積】11,889.4㎡  
【竣工】2001年2月

ピタットハウスを中心としたきめ細かい展開で  
地域の建設・不動産ニーズをキャッチ

# ◆エリア拡大と生活支援事業のスタート

エリア拡大

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

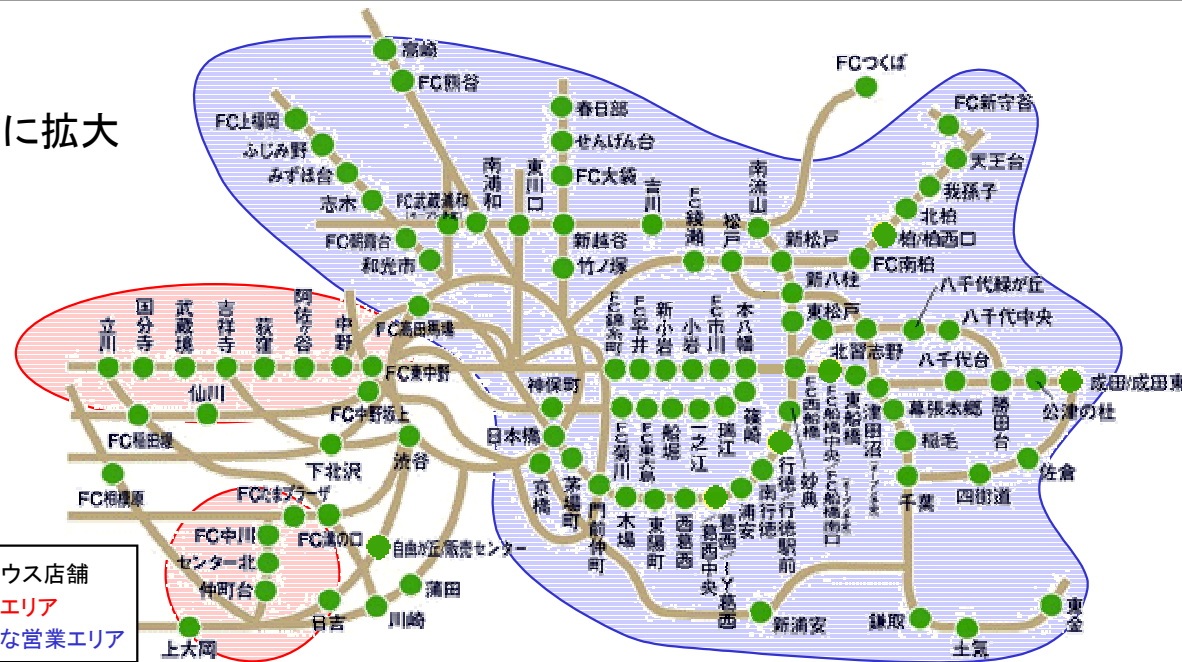
■ 城西エリア

三鷹市、調布市、吉祥寺、武蔵野市、国分寺市、  
 府中市、立川市

■ 神奈川エリア

横浜市青葉区・港北区、川崎市中原区

- ビタットハウス店舗
- 新規拡大エリア
- 現在の主な営業エリア



サービスアパートメントや高齢者介護サービスなどの生活支援事業へも進出  
 施設建設(ハード)に加えて、運営・マネジメント(ソフト)も行うことで収益積層ビジネスを展開

生活支援事業



【東京都のサービスアパートメント】  
 ※2004年春オープン



【千葉県市川市のグループホーム】  
 ※2003年11月開所



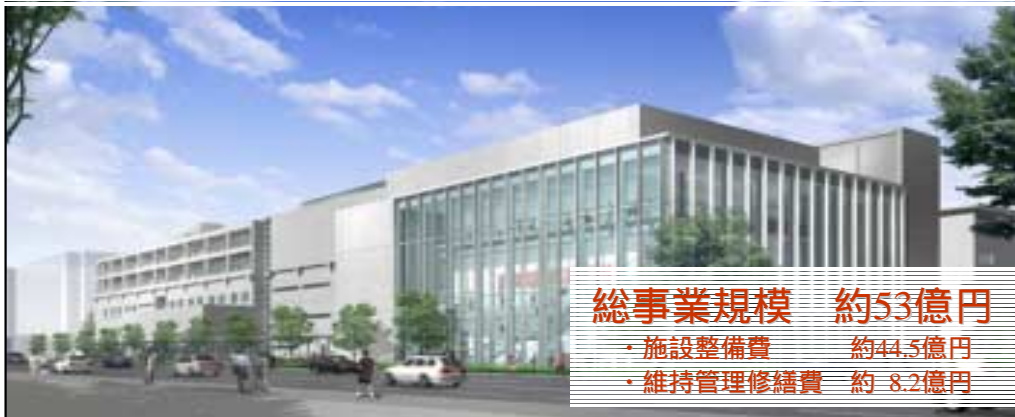
【千葉県柏市のグループホーム】※2003年10月開所



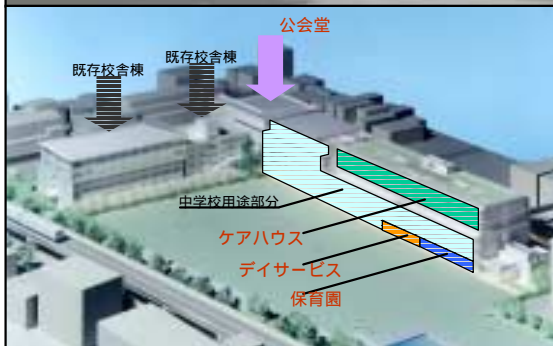
グループホームは、概ね身辺自立が可能な痴呆のある高齢者が、24時間の専門的な援助体制のもと、少人数で共同生活する施設です。

## 千葉県市川市:市川第七中学校等整備事業

老朽化した中学校の建替 + 市民ホール + ケアハウス + デイサービス + 保育所



**総事業規模 約53億円**  
 ・施設整備費 約44.5億円  
 ・維持管理修繕費 約 8.2億円



所在地	: 市川市末広 1 丁目
用途地域	: 第一種住居地域
建蔽率・容積率	: 60% / 200%
敷地面積	: 23,526.42㎡ ( 7,116.75坪 )
建築面積	: 4,571.03㎡ ( 1,382.74坪 )
延床面積	: 15,051.09㎡ ( 4,552.96坪 )

### 【応募企業体一覧】

- ①構成企業: **スターツ**(株)  
大成建設(株)  
日本設計(株)  
(社福)長寿の里 など
- ②構成企業: ㈱大林組  
大和工商リース(株)  
㈱ウェルビア  
㈱三橋建設設計事務所 など
- ③構成企業: 三菱商事(株)  
三菱重工業(株)  
㈱ライフコミュニケーション  
㈱松田平田設計  
㈱協栄ビルメンテナンス など

### 【スケジュール】

- H14.07 募集要項の公表
- 08 資格審査類提出
- 08 資格審査発表
- 09 提案書受付
- 10 ヒアリング
- 11 審査発表 優先交渉権者決定
- 12 基本協定締結
- H15.03 事業権契約締結(議会承認)
- 07 着工
- H17.01 施設の運営開始  
(15年間)
- H32.03 事業期間終了

市川市末広 1 丁目 1 番 9 の市川市立第七中学校の一部建替えと併せて市民ホール・ケアハウス・デイサービスセンター・保育所を整備し、少子高齢化・核家族化が進む地域にあって、「多世代間のふれあい・交流」をテーマとした施設を整備・運営する事業です。

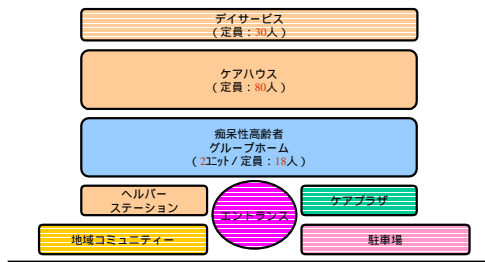
## 東京都中央区:痴呆性高齢者グループホーム等の整備・運営事業

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



**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

### - 施設構成 -



### 【応募企業体一覧】

- ①構成企業: ジャパンケアサービス(株)  
**スターツ**(株)、**スターツアムニティ**(株)  
五洋建設(株) 他2社
- ②構成企業: メデカジャパン(株)  
新日本製鐵(株)、三菱地所設計 など
- ③構成企業: ㈱ライフコミュニケーション  
三菱商事(株)、三菱重工業(株) など
- ④構成企業: 大豊建設(株)、石本建築事務所 など
- ⑤構成企業: ㈱日本医療事務センター  
大成建設(株)、オリックス(株) など
- ⑥構成企業: ㈱大林組、㈱メッセージ など
- ⑦構成企業: 大和ハウス工業(株)

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
建蔽率・容積率	: 94.44% / 562.93%
敷地面積	: 1,593.93㎡ ( 482.16坪 )
建築面積	: 1,055.65㎡ ( 319.33坪 )
延床面積	: 7,112.84㎡ ( 2,151.64坪 )

### 【スケジュール】

- H14.09 募集要項の公表
- 10 一次審査書類提出
- 11 一次審査発表
- H15.02 二次審査書類提出
- 03 プレゼンテーション
- 03 二次審査発表 優先交渉権者決定
- 04 基本協定書締結
- 06 事業権契約締結(議会承認)
- H16.01 着工
- H17.10 施設の運営開始  
(20年間)
- H37.09 事業期間終了

中央区佃三丁目1番の旧青年館跡地に、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・ケアハウス制度を活用して、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等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。

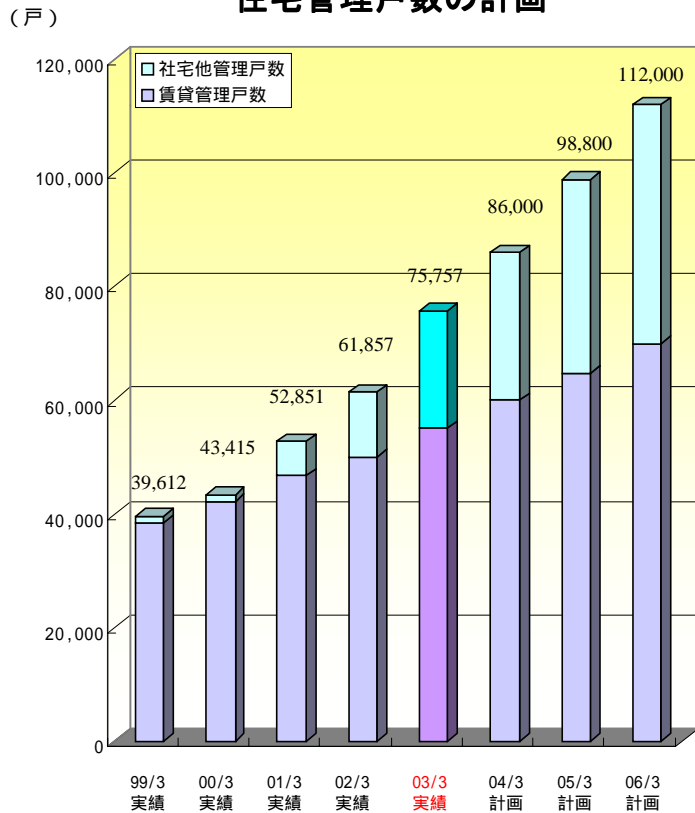
**スターツの提案力の高さ、事業マネジメント力が公共からも高く評価される。**

## C) 不動産管理事業戦略

## 事業ミッション

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・更新を図る。
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。

### 住宅管理戸数の計画



### 管理物件からの売上 (単位: 億円)

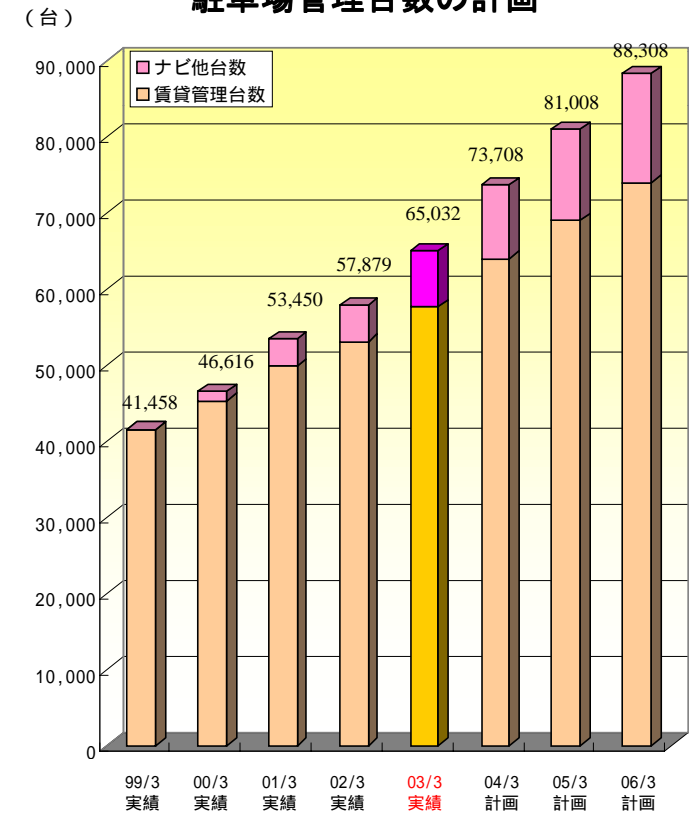
	03/3実績	04/3計画
賃貸仲介手数料	28.7	32.5
賃貸管理手数料	72.9	77.5
(うち社宅管理代行手数料)	(2.2)	(3.5)
メンテナンス工事売上	53.0	60.0
ナビパーク事業売上	26.0	33.0
<b>合計</b>	<b>180.6</b>	<b>203.0</b>

### 社宅管理受託先企業

- ・ヤクルト
- ・伊藤園
- ・イオングループ
- ・JCB
- ・モスフードサービス
- ・INAX
- ・GE横河メディカルシステム
- ・ピジョンカンパニー

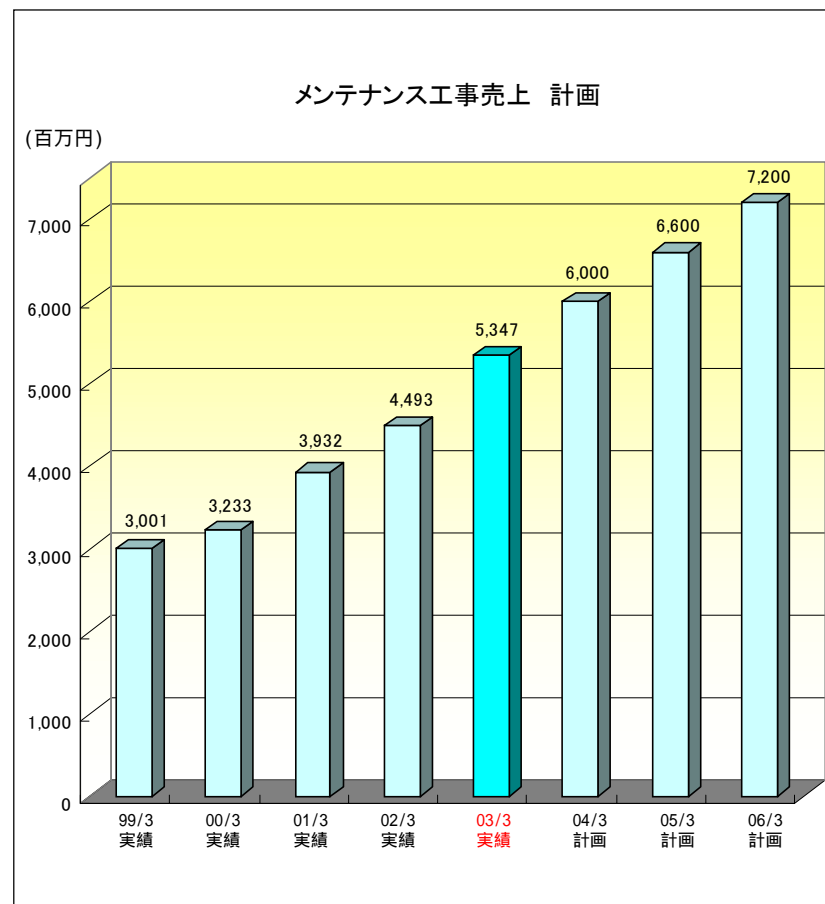
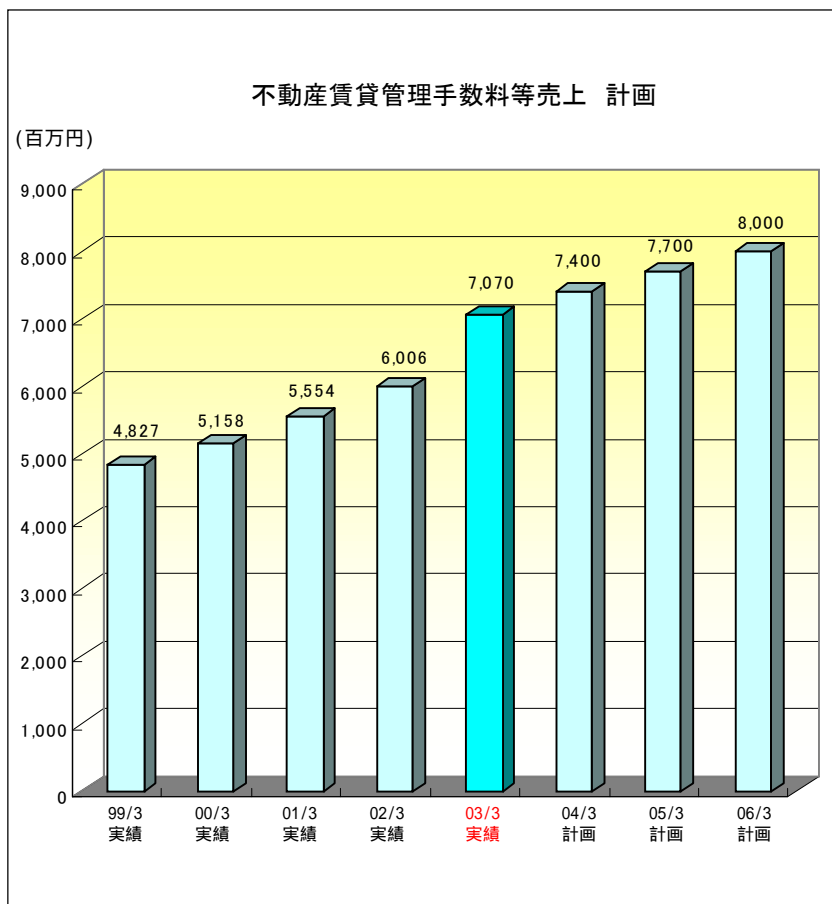
他53社

### 駐車場管理台数の計画



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





## 事業方針

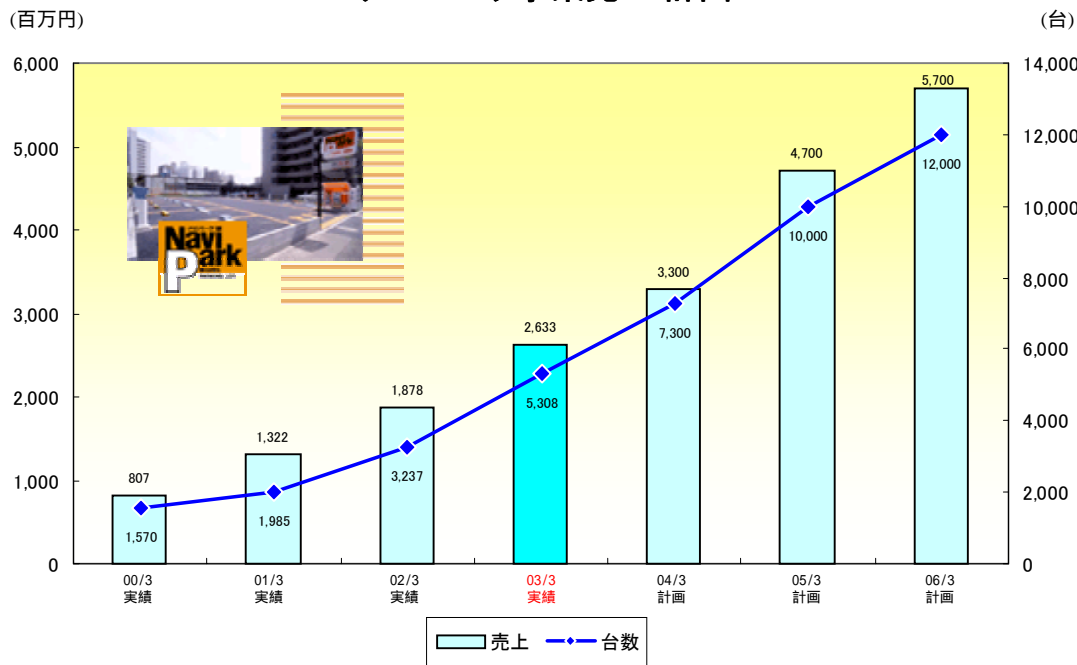
- ・管理物件の計画的な営繕提案によるメンテナンス収入の獲得
- ・管理受託機会の拡大

- ・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

## 管理手数料・メンテナンス工事料収入・地域密着の深耕とエリアの拡大

- ◆城西・城東エリアの営業強化
- ◆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)
- ◆工事の内製化によるコストダウン

ナビパーク事業売上 計画



◆資産有効活用提案のメニュー

- ・事業用地は当社の借上げ
- ・月極め駐車場より好条件賃料
- ・短期間契約
- ・オーナー設備投資なし

◆地域社会のニーズへ対応

- ・駐車場不足
- ・路上駐車撲滅

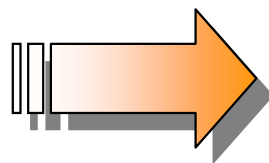
◆駅前、繁華街中心

- ・高稼働率

## 時間貸し駐車場事業の特長

- ・賃貸住宅管理により整備したネットワークの共用による効率的な運営管理
- ・地域密着の展開による紹介に依存しない直接営業体制

‘03/03実績  
5,308台



‘04/03計画  
7,300台

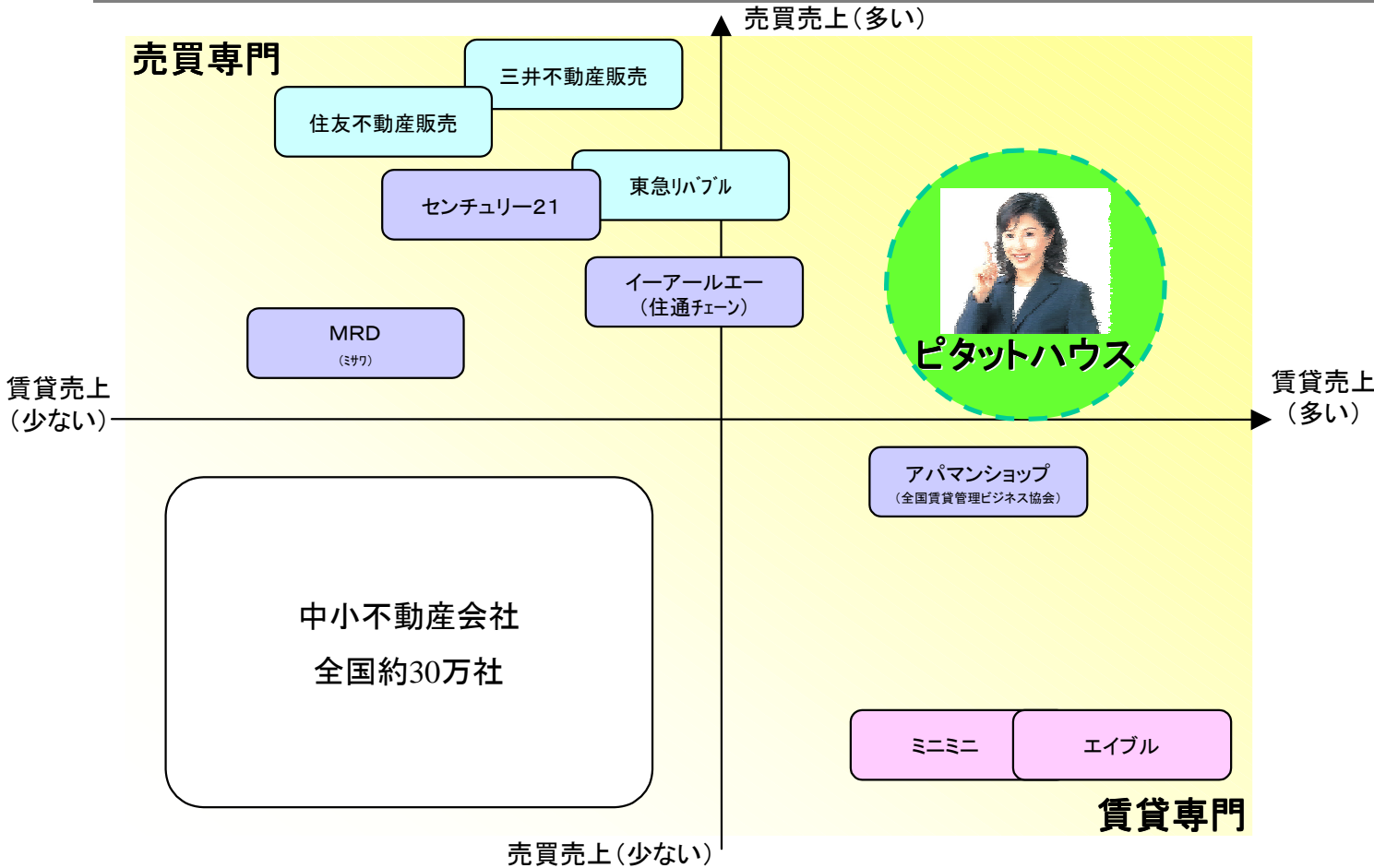
城西・城東エリアの営業強化  
法人営業の営業強化

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

## D) 賃貸・売買仲介事業戦略

## 事業ミッション

- 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。
- 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。



地域ニーズに合わせて、売買仲介と賃貸仲介をバランスさせる店舗戦略

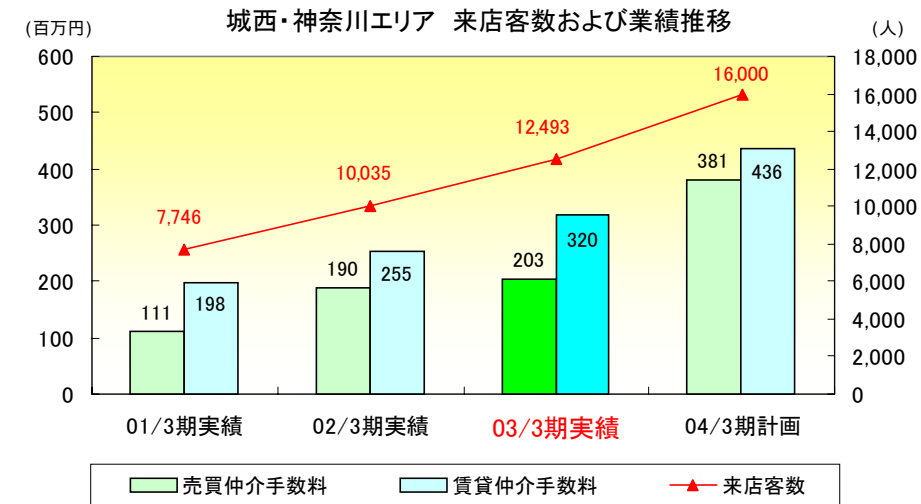
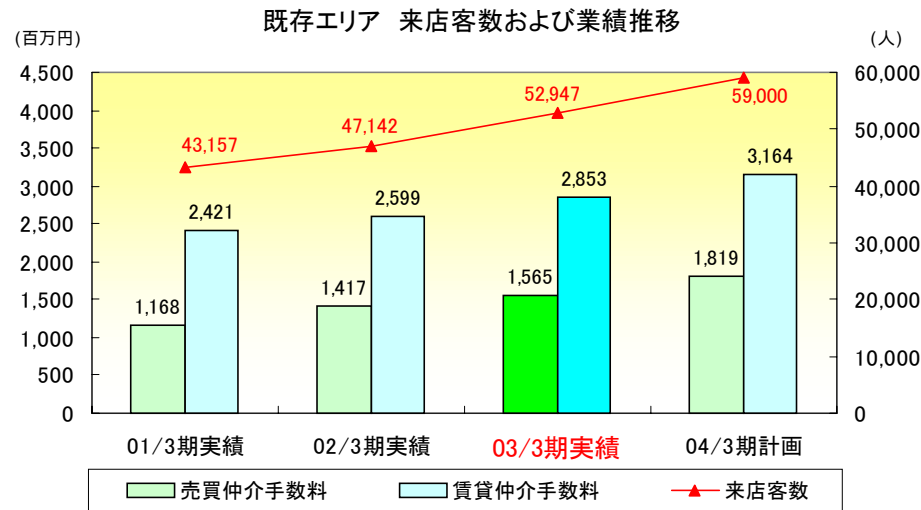
中小不動産会社のFC化などによるネットワーク、提携関係の構築

- ・ピタットハウスFCシステム
- ・不動産情報誌「ピタットハウス」発行
- ・全国ネットワーク500  
(提携業者数 391社 1,268店)

平成15年6月1日現在

売買仲介と賃貸仲介それぞれ「地域 1」を追求  
現場社員の完全固定給制の採用 **ホスピタリティーの向上**





## ●ピタットハウス 積極出店による営業エリア拡大

- ・毎年10店舗前後(直営)の出店
- ・新規出店展開は城東、千葉エリアから城南、城西、神奈川、大阪エリアが中心
- ・**2002年度不動産仲介業全国第8位**  
(日経MJ・日経流通新聞)



## ●マイホームオークションの開催 「住宅オークションのパイオニア」

日経優秀製品・サービス賞  
優秀賞・日経流通新聞賞受賞

- ・競売形式の不動産売買システム
- ・公開制で期日入札・即日開札
- ・売主希望価格の公表
- ・事前の物件確認、  
売買事例データの公開

↓  
**売主・買主ともに納得度の高い  
透明な不動産取引**



【オークション会場風景】



【コールセンター】

### ①顧客満足度の向上

コールセンター  
既存客へのCM向上  
リピート率のUP

### ②店舗網の拡大

神保町・蒲田・津田沼  
明大前・亀戸

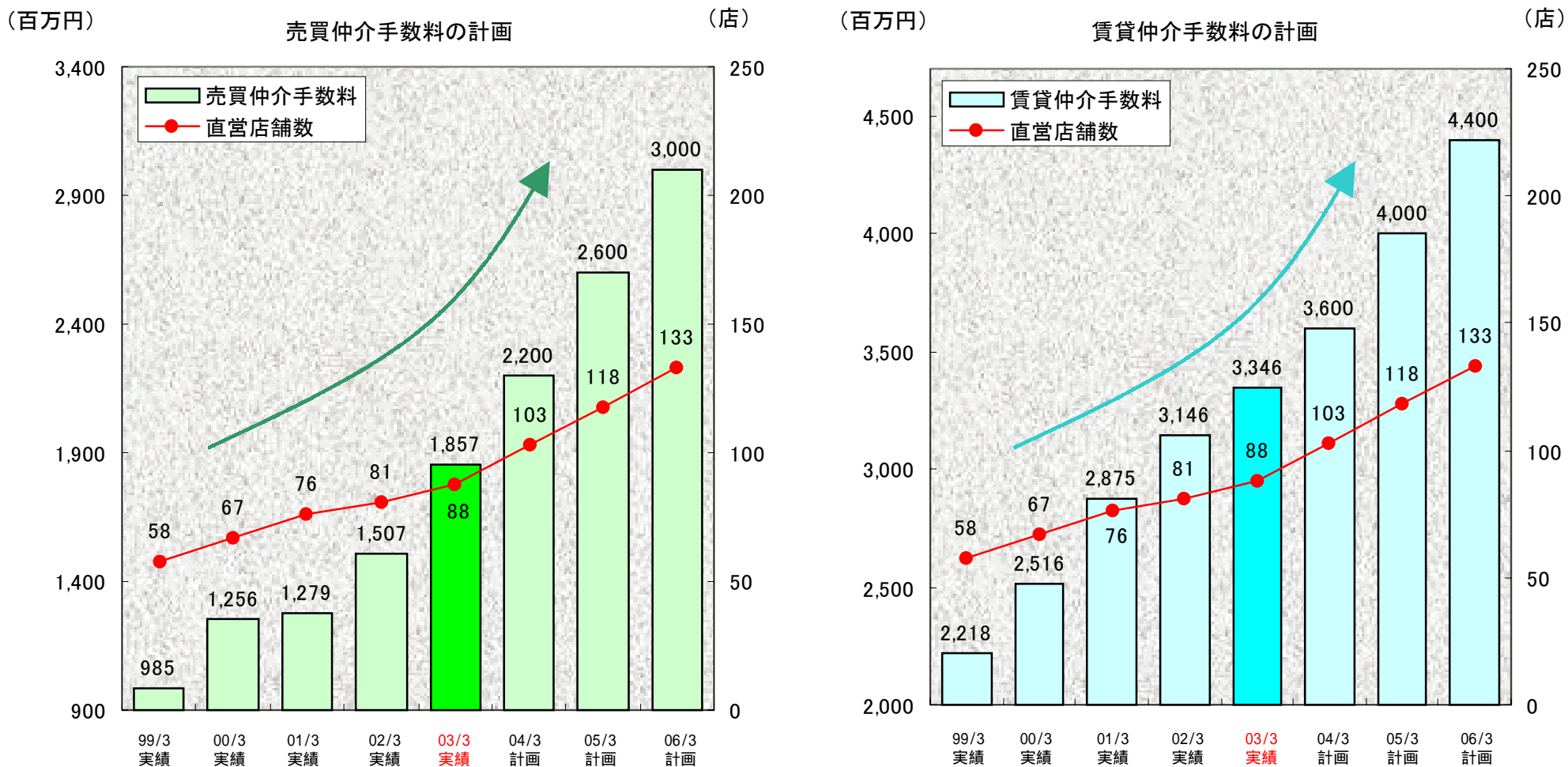
### ③ターゲット別店舗展開

都心高額賃貸専門店  
「ピタットハウスプレミアム」  
六本木・麻布・青山・渋谷他



【ピタットハウスプレミアム】

## 売買仲介手数料・賃貸仲介手数料の計画



今後の計画的な展開により店舗数増加、手数料収入増加

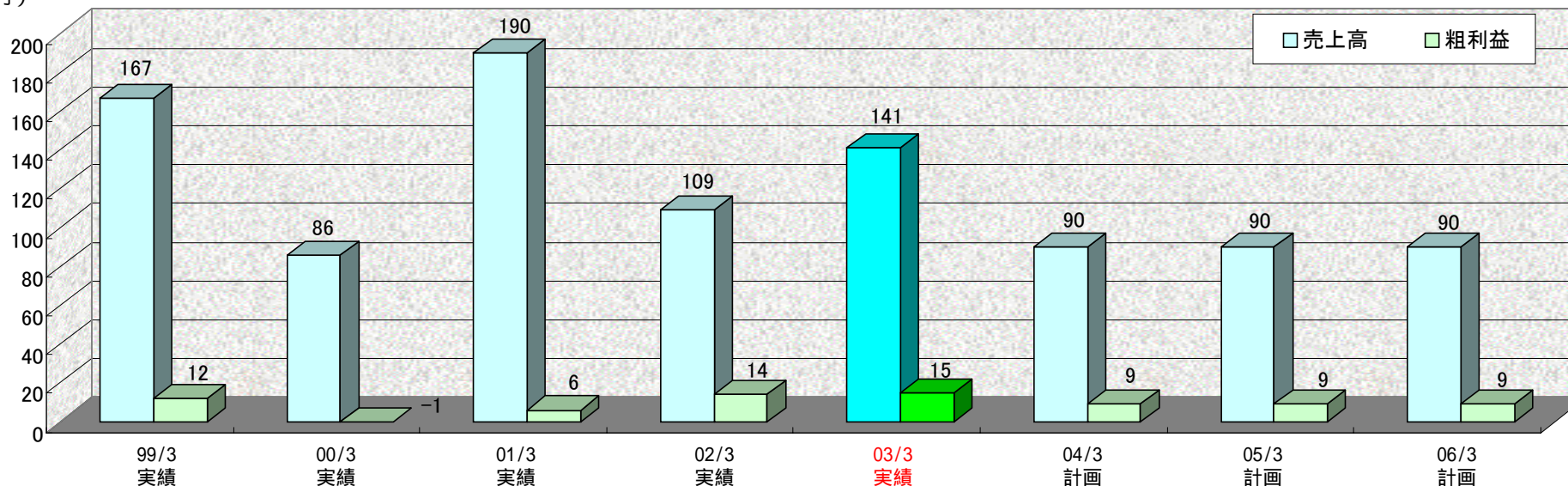
## E)分讓事業



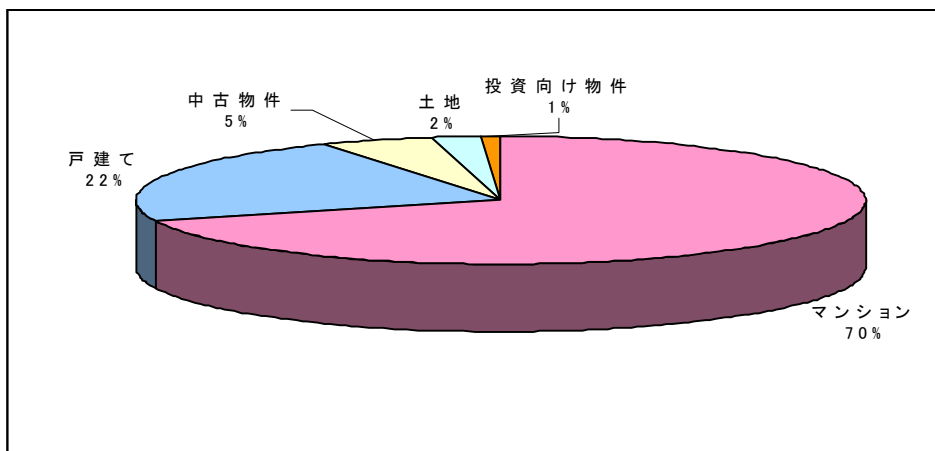
## 事業ミッション

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。

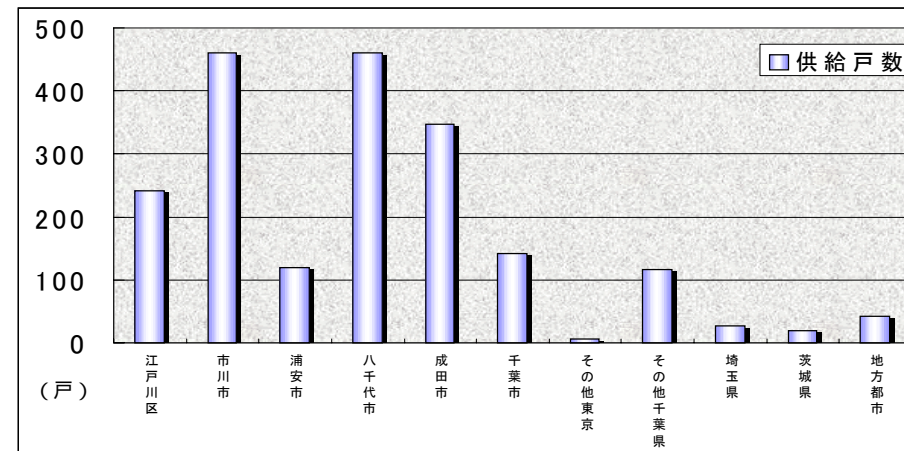
(億円)



当社の供給実績戸数割合 (1997~2002)

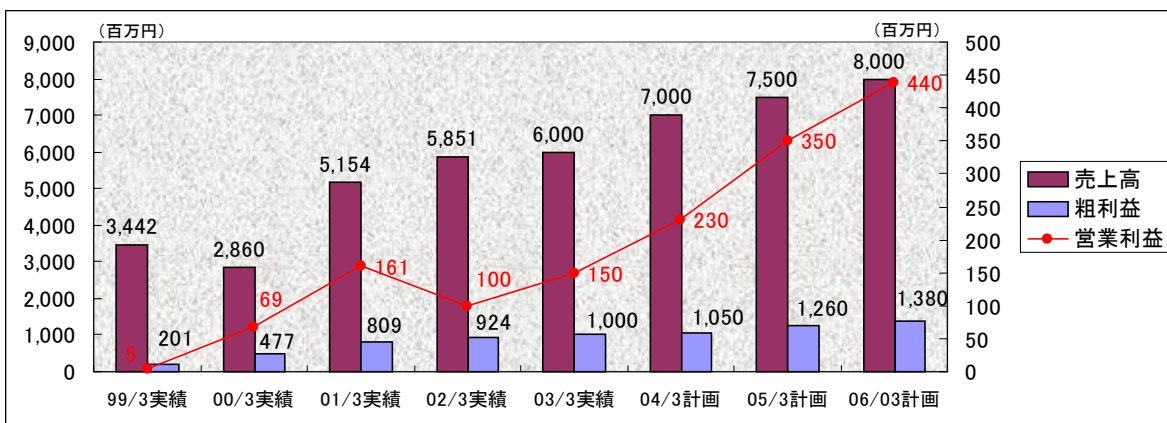
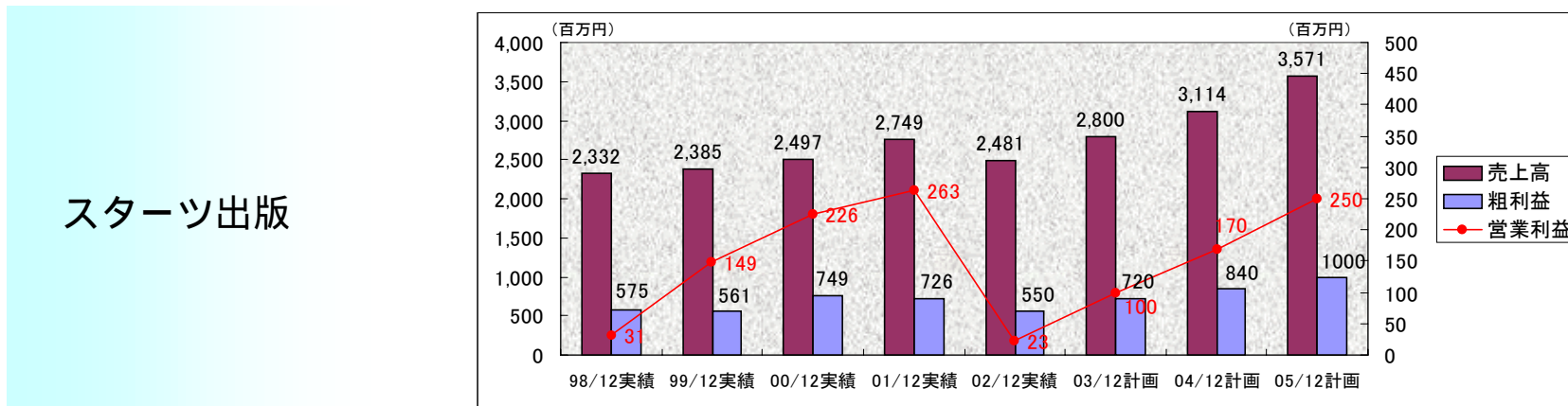
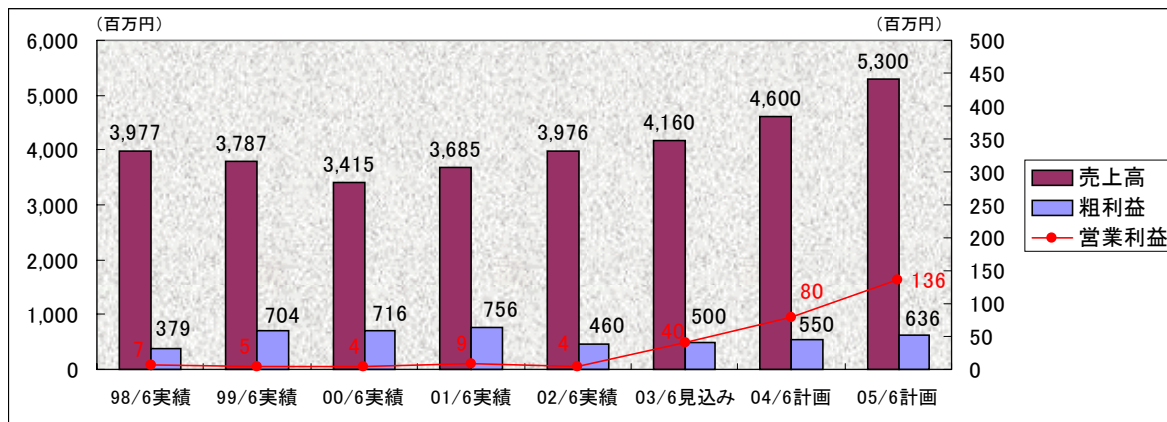


当社の供給実績戸数地域別分布 (1997~2002)





## F) 主な連結子会社



## Ⅲ. 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	平成12年3月期	平成13年3月期	平成14年3月期	平成15年3月期
仲介・賃貸管理事業	売上高	12,872	14,805	18,153	21,333
	営業費用	10,291	11,941	15,516	18,244
	営業利益	2,581	2,864	2,637	3,089
	資産	11,800	13,661	15,965	16,825
	減価償却費	285	382	475	635
	資本的支出	555	530	423	934
	建設受注事業	売上高	25,453	27,483	30,946
営業費用		22,743	25,309	29,055	25,956
営業利益		2,710	2,173	1,891	1,722
資産		12,708	11,332	9,803	8,479
減価償却費		221	274	212	147
資本的支出		26	46	20	78
分譲事業		売上高	9,286	19,557	11,668
	営業費用	10,857	19,830	11,845	17,823
	営業利益	△ 1,572	△ 273	△ 176	302
	資産	38,567	28,918	30,631	27,017
	減価償却費	24	4	12	12
	資本的支出	3	1	4	0
	その他事業 ※1	売上高	6,075	8,410	9,357
営業費用		5,856	8,035	8,932	9,682
営業利益		218	375	424	374
資産		7,124	8,190	7,565	9,273
減価償却費		134	122	100	133
資本的支出		47	87	73	147

※1 出版事業、建材住器の販売他

		平成12年3月期	平成13年3月期	平成14年3月期	平成15年3月期
ROE (株主資本利益率)	連結	△ 44.5	43.5	29.1	23.4
	個別	△ 43.8	26	17.1	16.4
ROA (総資産利益率)	連結	△ 3.2	1.9	1.7	1.8
	個別	△ 4.1	1.6	1.2	1.6
PER (株価収益率)	連結	-	7.3	7.8	5.8
	個別	-	10.4	12.9	8.8
PBR (株価純資産倍率)	連結	2.8	2.9	2	1.2
	個別	2.2	2.6	2.1	1.3

# 財務諸表 【連結】損益計算書



## 連結 損益計算書

(単位：百万円)

損益計算書		連結					
		平成10年3月期	平成11年3月期	平成12年3月期	平成13年3月期	平成14年3月期	平成15年3月期
	売上高	66,755	54,560	49,714	65,834	64,114	67,589
	売上総利益	12,786	11,513	12,339	14,583	16,051	17,289
	営業利益	3,991	3,381	3,693	4,886	4,749	5,444
	経常利益	2,653	1,606	2,013	3,697	3,774	4,549
	特別利益	18	47	95	403	590	40
	特別損失	2,115	1,024	6,499	1,370	2,127	2,109
	当期利益	240	264	△ 2,542	1,411	1,309	1,311
	EPS(円)	16.29	17.88	△ 171.98	95.47	88.59	87.85

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
		長期保有商品売却	4,035	534	661	375	799	277
	仲介・賃貸	不動産受取手数料			6,298	6,903	7,546	8,360
		メンテナンス売上	9,690	10,909	3,190	3,911	4,377	5,333
		賃貸収入			3,382	3,980	5,004	6,541
		《不動産事業計》	33,778	28,176	21,428	34,209	28,597	34,347
		《建設受注》	29,051	22,704	24,313	25,922	28,975	26,843
		《その他事業》	3,925	3,679	3,972	5,703	6,540	6,398
		売上高合計	66,755	54,560	49,714	65,834	64,114	67,589

# 財務諸表 【連結】貸借対照表



## 連結 貸借対照表

(単位：百万円)

	連結					
	平成10年3月期	平成11年3月期	平成12年3月期	平成13年3月期	平成14年3月期	平成15年3月期
(資産の部)						
現預金	7,901	6,942	6,526	11,773	9,631	10,285
受取手形及び売掛金	11,236	6,746	10,550	8,341	14,871	9,509
たな卸資産	55,291	41,792	31,385	25,028	24,712	27,548
その他	1,974	1,574	3,661	4,185	4,697	3,629
流動資産計	76,404	57,057	52,123	49,327	53,912	50,973
有形固定資産	20,704	25,361	20,601	19,756	16,967	15,720
無形固定資産	134	134	436	589	548	444
投資その他資産	5,877	5,712	7,154	6,597	6,488	5,677
固定資産合計	26,716	31,208	28,193	26,942	24,003	21,842
資産合計	103,120	88,265	80,385	76,268	77,915	72,816
(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
短期借入金	36,685	32,093	28,325	24,630	26,932	21,557
その他	5,910	7,565	8,537	9,058	9,142	10,925
流動負債計	56,297	47,932	46,922	48,077	52,273	46,213
長期借入金	37,557	30,790	30,114	23,463	19,356	19,267
その他	560	576	556	364	451	476
固定負債計	38,118	31,367	30,671	23,828	19,807	19,743
負債合計	94,415	79,298	77,593	71,905	72,080	65,956
少数株主持分		145	186	472	740	761
(資本の部)						
資本金	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
再評価差額金	-	-	△ 3,472	△ 2,207	△ 1,950	△ 1,220
剰余金	3,927	4,043	1,300	1,359	2,322	2,694
自己株式等	△ 2	△ 1	△ 2	△ 40	△ 58	△ 154
資本合計	8,705	8,822	2,606	3,892	5,095	6,098
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



# 財務諸表 【個別】損益計算書



## 個別 損益計算書

(単位：百万円)

		個別						
		平成10年3月期	平成11年3月期	平成12年3月期	平成13年3月期	平成14年3月期	平成15年3月期	
損益計算書	売上高	58,003	45,723	38,620	50,068	45,491	47,963	
	売上総利益	10,882	9,456	8,727	10,728	11,179	11,532	
	営業利益	3,792	3,160	2,391	3,628	3,268	3,420	
	経常利益	2,620	1,562	902	2,490	2,404	2,611	
	特別利益	18	37	99	329	229	38	
	特別損失	2,114	1,038	5,763	753	1,190	964	
	当期利益	220	223	△ 2,856	1,000	790	868	
	EPS(円)	14.93	15.08	△ 193.16	67.65	53.51	57.9	
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
		長期保有商品売却	4,035	534	661	519	277	277
	仲介・賃貸	売買仲介手数料	935	985	1,256	1,279	1,507	1,857
		賃貸仲介管理手数料	2,820	3,284	3,701	4,232	4,131	3,997
		賃貸収入	907	875	852	901	863	988
	《不動産事業計》	28,750	22,411	15,094	25,909	18,170	24,968	
	《建設受注》	29,051	23,122	23,373	24,010	27,180	22,832	
	《その他事業》	202	190	151	149	141	161	
	売上高合計	58,003	45,723	38,620	50,068	45,491	47,963	

# 財務諸表 【個別】貸借対照表



## 個別 貸借対照表

(単位：百万円)

	個別					
	平成10年3月期	平成11年3月期	平成12年3月期	平成13年3月期	平成14年3月期	平成15年3月期
(資産の部)						
現預金	6,554	5,969	4,945	9,081	6,543	5,173
受取手形及び売掛金	10,138	5,701	7,892	5,407	11,809	6,440
たな卸資産	52,329	38,580	28,287	24,176	23,500	22,477
その他	7,229	6,606	6,732	4,839	4,299	2,840
流動資産計	76,250	56,857	47,858	43,503	46,152	36,931
有形固定資産	14,563	19,152	14,099	13,328	11,998	11,449
無形固定資産	125	126	425	452	409	317
投資その他資産	5,845	5,621	7,615	7,087	6,741	6,337
固定資産合計	20,534	24,899	22,141	20,867	19,147	18,104
資産合計	96,786	81,758	69,999	64,370	65,300	55,035
(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
短期借入金	36,435	31,365	27,700	23,482	25,239	20,147
その他	3,510	4,918	3,880	4,814	4,031	4,838
流動負債計	52,584	43,309	39,193	38,683	41,577	34,663
長期借入金	34,283	28,444	27,167	21,252	18,565	14,457
その他	323	334	251	136	217	271
固定負債計	34,606	28,778	27,419	21,388	18,783	14,728
負債合計	87,192	72,088	66,612	60,072	60,359	49,391
(資本の部)						
資本金	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
再評価差額金	-	-	△ 3,471	△ 2,206	△ 1,950	△ 1,220
剰余金	4,813	4,889	2,078	1,725	2,170	2,194
自己株式等	-	-	-	-	△ 60	△ 110
資本合計	9,592	9,668	3,387	4,299	4,940	5,644
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