

## 平成 17 年 3 月期 中間決算短信 ( 連結 )

平成16年11月24日

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

登録銘柄  
 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16年11月24日  
 米国会計基準採用の有無 無

### 1. 16年9月中間期の連結業績 (平成16年4月1日～平成16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	%
16年9月中間期	30,226	(9.1)	2,056	(12.3)	1,650	(8.6)
15年9月中間期	27,702	(14.5)	1,830	(7.2)	1,518	(16.8)
16年3月期	70,026		5,649		5,047	

	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
16年9月中間期	462	(8.7)	20	93	-	-
15年9月中間期	425	(7.0)	28	87	-	-
16年3月期	1,630		109	44	-	-

(注) 持分法投資損益 16年9月中間期 - 百万円 15年9月中間期 - 百万円 16年3月期 - 百万円  
 期中平均株式数(連結) 16年9月中間期22,108,753株 15年9月中間期14,750,393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、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
16年9月中間期	76,758	7,996	10.4	361 77
15年9月中間期	72,064	6,508	9.0	441 28
16年3月期	70,587	7,655	10.8	518 08

(注) 期末発行済株式数(連結) 16年9月中間期22,102,987株 15年9月中間期14,749,170株 16年9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
16年9月中間期	306	897	3,546	14,165
15年9月中間期	1,278	414	4,248	10,620
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. 17年3月期の連結業績予想 (平成16年4月1日～平成17年3月31日)

	売上高	経常利益	当期純利益
通期	百万円	百万円	百万円
通期	76,000	6,000	2,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期)90円17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。

## 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 16 年 10 月末現在、直営 97 店舗・フランチャイズ 69 店舗のあわせて 166 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）**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、千葉県浦安市に建設中の「ホテル エミオン 東京ベイ」（平成 17 年 6 月開業予定）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。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。

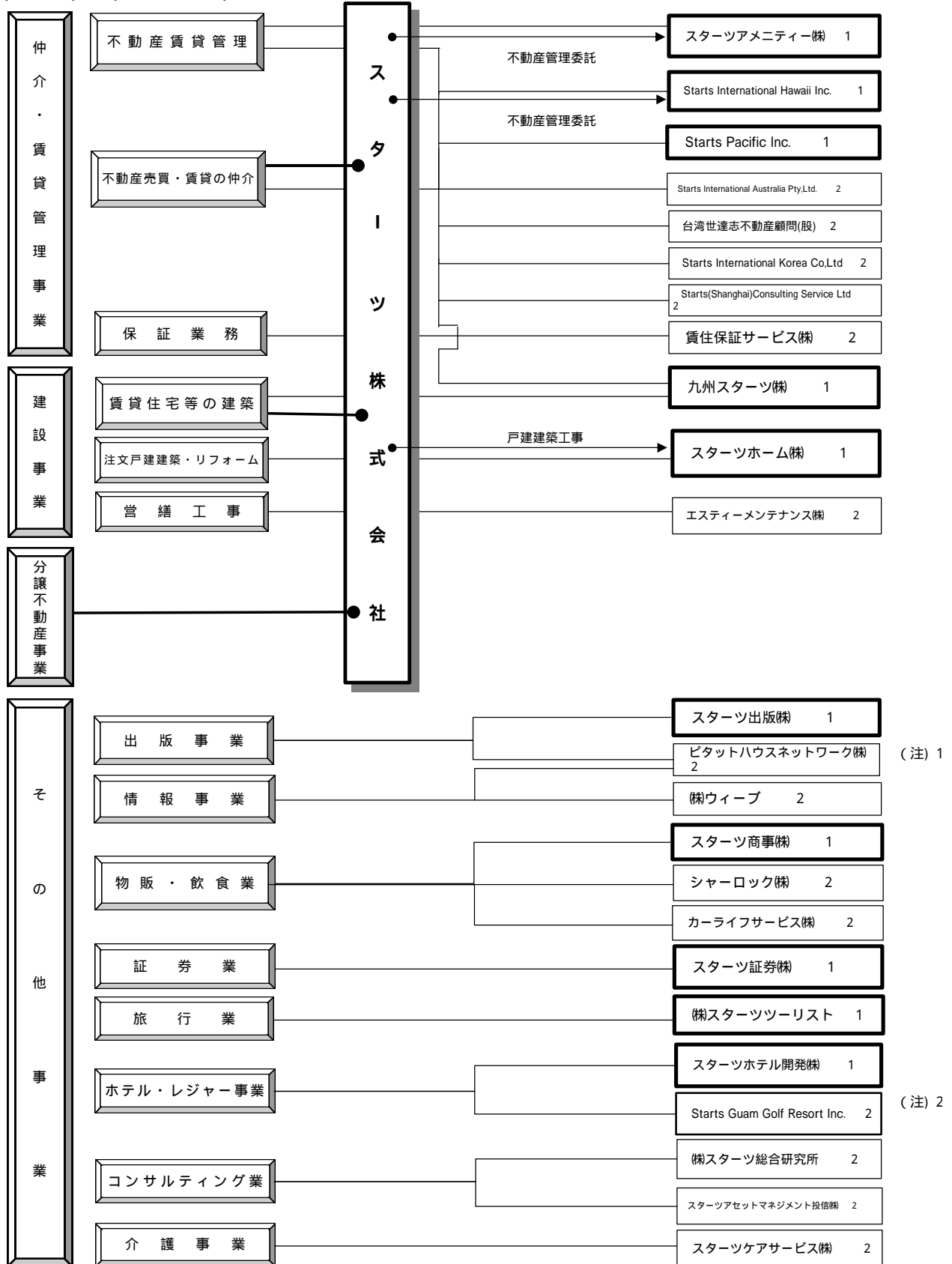
**㈱スターツ総合研究所**は起業コンサルティング、マーケティング調査等を行っております。

**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月より(株)リアルジョブから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

平成 15 年 3 月に策定いたしました当社グループの中期経営計画に基づき、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不動産営業店舗「ピタットハウス」の新店を積極的にすすめるとともに、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やサービスシステムの構築、研修制度等の充実による人材育成により他社との差別化を図りながら手数料を中心とした安定収益体質を強固なものにしてまいります。さらに、「住まい」に対するユーザーのニーズが多様化しているなか、高齢者向け住宅施設、短期滞在型のサービスアパートメント、ホテルなど従来の賃貸住宅の延長線上に位置付けられる新商品の企画・開発を推進し、賃貸住宅を中心に蓄積してきた不動産管理事業のノウハウを活かしながら、新たな施設運営事業への取組みをとおして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背景に、平成 17 年 3 月期を最終期として長期保有商品等の売却による資産圧縮、有利子負債の削減をすすめながら、「総合生活文化企業」として地域に密着した各事業が連携して質の高いサービスの提供やシステムの改善等に努め、金利上昇リスクにも対応でき、景気に左右されない安定した財務体質を確立し、グループ全体の収益力向上を追及してまいります。

なお、「ピタットハウス」は首都圏および関西圏等を中心にフランチャイズ店を 20 店舗開設、平成 16 年 10 月末現在で全国 166 店舗のネットワークとなり、200 店舗のネットワークに手が届く状況となっております。

### 【連結目標経営指標】

	平成 16 年 3 月期実績	平成 17 年 3 月期中間実績 (平成 16 年 9 月末現在)	平成 17 年 3 月期計画	平成 18 年 3 月期目標
総資産	705 億円	767 億円	680 億円	670 億円
当期純利益	16.3 億円	4.6 億円	20 億円	26 億円
総資産利益率 (ROA)	2.3%	-	2.3%	3.8%
配当金	年間配当 10 円	中間配当 5 円	年間配当 10 円	年間配当 10 円以上
株主資本比率	10.8%	10.4%	14.2%	18.3%

### 利益分配に関する基本方針

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。

なお、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が、平成 16 年 5 月 20 日に株式分割 (1:1.5) を実施いたしましたので、前年と比べますと実質は増配となります。

また、期末配当金につきましても 5 円を予定しており、引き続き **年間 10 円以上の配当を継続する**とともに、株主優待制度等の充実に図っ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。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2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。

なお、会社と社外監査役の人的関係、資本関係または取引関係、その他の利害関係はございません。

### 3. 経営成績

#### 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、平成 15 年 3 月に策定いたしました中期経営計画にもとづき、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 302 億 26 百万円(前年同期比 9.1%増)、営業利益は 20 億 56 百万円(前年同期比 12.3%増)、経常利益は 16 億 50 百万円(前年同期比 8.6%増)、連結中間純利益は 4 億 62 百万円(前年同期比 8.7%増)となり、**中間期の業績といたしましては過去最高**となりました。

#### キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間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 24 億 1 百万円増加し、141 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当期純利益 15 億 42 百万円がありましたが、建設事業における工事未払金等の支出により、3 億 6 百万円の資金の減少(前年同期比 9 億 72 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の設備等により、8 億 97 百万円の資金を使用(前年同期比 4 億 83 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をすすめる一方、分譲不動産事業用資金および設備投資資金などを中心に調達してまいりました結果、35 億 46 百万円の資金の増加(前年同期比 7 億 2 百万円減)となりました。

#### 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、従来からの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」の開催に加えて、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。「マイホームオークション」におきましては、出展物件数が月平均で 140 件、成約率は 30%前後で推移するなど受取手数料の安定的な増加に大きく寄与してまいりました。また、賃貸管理事業におきましては、平成 16 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 64,286 戸(前期末比 3,520 戸増)、月極め駐車場台数 62,920 台(前年同期比 1,527 台増)、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営 627 ヲ所 7,409 台(前期末比 61 ヲ所 744 台増)、企業の社宅管理代行業におきましては住宅 20,586 室(前期末比 858 戸増)、駐車場 2,647 台(受託企業数 70 社)を受託、これに分譲マンション管理戸数 2,190 戸、24 時間緊急対応サービス「アクセス 24」受託戸数 14,001 戸を加え、**住宅は 10 万戸を超え 101,063 戸、駐車場は 72,976 台**となりました。管理物件数の増加に伴い、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、当中間連結期間の業績は売上高 136 億 25 百万円(前年同期比 21.3%増)、営業利益 14 億 80 百万円(前年同期比 7.8%減)となりました。

なお、ピタットハウス店舗につきましては、東京西部地区・神奈川地区を中心とした首都圏のほか全国主要都市におきましても引き続き積極的に出店をすすめ、全国 200 店舗のネットワーク構築に注力してまいります。

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16年4月 1日〕 〔至 平成16年9月30日〕	前中間連結会計期間 〔自 平成15年4月 1日〕 〔至 平成15年9月30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〕
	金額	金額	金額
不動産受取手数料	4,568	4,270	9,107
メンテナンス売上	3,297	2,699	5,861
賃貸収入	5,759	4,259	9,220
<b>売上高計</b>	<b>13,625</b>	<b>11,229</b>	<b>24,189</b>

( ) 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、免震構造の賃貸住宅（特許申請中）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。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、当中間連結会計期間の業績は、売上高 107 億 69 百万円（前年同期比 3.6%増）、営業利益 4 億 2 百万円（前年同期比 88.7%増）となりました。なお、次期繰越高のうちおよそ 220 億円は平成 17 年 3 月迄に完成引渡の予定であります。

建設事業契約状況及び販売実績

(単位：百万円)

期	項目	種別	前期繰越高	当期受注高	計	完成工事高	次期繰越高		当期施工高
							手持高	うち施工高	
当中間連結会計年度 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
前中間連結会計年度 自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日		一般住宅	2,128	1,425	3,554	1,048	2,505	1,171	1,628
		賃貸住宅	36,837	13,530	50,367	8,101	42,265	5,774	11,670
		その他	3,344	1,079	4,424	1,241	3,183	488	1,666
		計	42,311	16,035	58,346	10,392	47,954	7,434	14,965
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。当中間連結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結果、売上高 22 億 50 百万円、営業損失 1 億 39 百万円となりました。

なお、千葉県成田市にて販売してまいりました分譲マンション「アルファグランデ成田 番街」(平成 16 年 11 月竣工)はほぼ完売となり、通期の業績に寄与してまいります。

分譲不動産契約状況

(単位:百万円)

種別	当中間連結会計期間 〔自 平成16年4月1日〕 〔至 平成16年9月30日〕				前中間連結会計期間 〔自 平成15年4月1日〕 〔至 平成15年9月30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〕			
	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	42	1,541	30	1,127	22	921	15	708	64	2,680	26	1,064
マンション分譲	28	898	103	3,324	90	2,557	61	1,864	129	3,650	77	2,485
賃貸住宅	-	-	-	-	1	199	-	-	5	2,054	-	-
中古住宅	11	380	1	7	8	190	1	19	32	686	-	-
土地	12	283	6	135	31	724	17	418	50	1,260	7	190
合計	93	3,103	140	4,594	152	4,595	94	3,011	280	10,333	110	3,740

分譲不動産販売状況

(単位:百万円)

区分	当中間連結会計期間 〔自 平成16年4月1日〕 〔至 平成16年9月30日〕		前中間連結会計期間 〔自 平成15年4月1日〕 〔至 平成15年9月30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〕	
	数量	金額	数量	金額	数量	金額
戸建住宅	38	1,478	28	1,128	59	2,531
マンション分譲	2	59	43	1,032	66	1,505
賃貸住宅	-	-	1	199	5	2,054
中古住宅	10	373	8	187	33	701
土地	13	338	21	501	50	1,263
計	63	2,250	101	3,049	213	8,057

( ) 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」やフリーマガジン「メトロミニッツ」の広告収入、「8,800円プレミアム」シリーズ等のインターネット事業が順調に推移してきたほか、「モスバーガー」や「am/pm」などの物販・飲食業、書店「東西書房」、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等は計画どおり堅調に推移してまいりました。また、平成 16 年 1 月に東京都江戸川区に開業いたしましたホテル「ルミエール葛西」におきましても客室稼働率は平均 90%以上と安定してまいりました結果、当中間連結会計期間の売上高は 35 億 81 百万円(前年同期比 18.1%増)、営業利益 2 億 88 百万円(前年同期比 152.6%増)となりました。



## 今後の見通し

今後の見通しにつきましては、国内経済全般としては回復基調が続くものと思われます。また、所得・雇用環境におきましても改善の兆しが見え始め、来春のペイオフ解禁を控え、不動産や金融商品へのニーズも今後さらに高まってくると思われます。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引き続き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るとともに、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、各事業の相乗効果によるビジネスチャンスを拡大し、景気に左右されない強固な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中期経営計画にもとづ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。

なお、通期の業績につきましては、計画どおりフィービジネス部門が順調に推移し、賃貸住宅を中心とした建設事業におきましても受注残高は計画どおり堅調に増加しておりますことから、期初の予想どおり、連結売上高 760 億円、経常利益 60 億円、当期純利益 20 億円を見込んでおります。また、個別の業績につきましても同様に、売上高 466 億円、経常利益 27 億円、当期純利益 10 億 60 百万円を見込んでおります。

#### 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16年9月30日現在)		前中間連結会計期間末 (平成15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16年3月31日現在)	
	金 額	構 成 比 %	金 額	構 成 比 %	金 額	構 成 比 %
<b>. 流動資産</b>	(54,801)	(71.4)	(50,039)	(69.4)	(50,901)	(72.1)
現金及び預金	16,219		12,615		13,962	
受取手形及び売掛金	4,876		5,043		5,822	
有 価 証 券	247		239		276	
た な 卸 資 産	30,411		29,147		27,117	
販売用不動産前渡金	7		25		332	
前 払 費 用	813		777		864	
繰 延 税 金 資 産	1,085		1,073		995	
そ の 他	1,232		1,202		1,637	
貸 倒 引 当 金	92		85		108	
<b>. 固定資産</b>	(21,957)	(28.6)	(22,024)	(30.6)	(19,685)	(27.9)
1) 有形固定資産	(15,538)	(20.2)	(15,767)	(21.9)	(13,788)	(19.5)
建物及び構築物	5,599		5,436		4,514	
土 地	8,559		8,936		7,927	
そ の 他	1,379		1,395		1,345	
2) 無形固定資産	(384)	(0.5)	(426)	(0.6)	(401)	(0.6)
ソフトウェア他	384		426		401	
3) 投資その他の資産	(6,034)	(7.9)	(5,831)	(8.1)	(5,495)	(7.8)
投資有価証券	1,851		1,341		1,603	
長期貸付金	207		249		230	
長期前払費用	241		264		271	
再評価に係る繰延税金資産	-		830		-	
繰 延 税 金 資 産	517		488		445	
そ の 他	4,542		3,953		4,240	
貸 倒 引 当 金	1,326		1,296		1,296	
<b>資産合計</b>	<b>76,758</b>	<b>100.0</b>	<b>72,064</b>	<b>100.0</b>	<b>70,587</b>	<b>100.0</b>

(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16年9月30日現在)		前中間連結会計期間末 (平成15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16年3月31日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
<b>. 流動負債</b>	(44,204)	(57.6)	(43,195)	(60.0)	(40,839)	(57.9)
買掛金及び工事未払金	7,242		5,420		10,700	
短期借入金	13,034		19,763		12,013	
1年以内返済予定の 長期借入金	6,696		4,583		6,149	
未払法人税等	855		759		864	
未払費用	75		90		175	
賞与引当金	493		436		447	
完成工事補償引当金	15		8		21	
未成工事受入金	8,145		5,333		2,943	
預り家賃	5,434		5,465		6,002	
その他	2,212		1,333		1,522	
<b>. 固定負債</b>	(23,130)	(30.1)	(21,303)	(29.6)	(20,979)	(29.7)
長期借入金	22,534		20,811		20,403	
退職給付引当金	251		213		223	
役員退職慰労引当金	174		184		187	
その他	169		94		164	
<b>負債合計</b>	<b>67,334</b>	<b>87.7</b>	<b>64,499</b>	<b>89.6</b>	<b>61,818</b>	<b>87.6</b>
少数株主持分						
期別 科目	当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日現在)		前中間連結会計期間末 (平成15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16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	1,427	1.9	1,056	1.4	1,113	1.6
資本の部						
期別 科目	当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日現在)		前中間連結会計期間末 (平成15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16年3月31日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
<b>. 資本金</b>	2,571	3.3	2,571	3.5	2,571	3.6
<b>. 資本剰余金</b>	2,208	2.9	2,208	3.0	2,208	3.1
<b>. 利益剰余金</b>	3,279	4.3	3,032	4.2	2,916	4.1
<b>. 土地再評価差額金</b>	37	0.0	1,220	1.7	27	0.0
<b>. その他有価証券 評価差額金</b>	7	0.0	3	0.0	51	0.0
<b>. 為替換算調整勘定</b>	59	0.0	61	0.0	87	0.1
<b>. 自己株式</b>	48	0.0	26	0.0	32	0.0
<b>資本合計</b>	<b>7,996</b>	<b>10.4</b>	<b>6,508</b>	<b>9.0</b>	<b>7,655</b>	<b>10.8</b>
<b>負債・少数株主持分及び資本合計</b>	<b>76,758</b>	<b>100.0</b>	<b>72,064</b>	<b>100.0</b>	<b>70,587</b>	<b>100.0</b>

(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16年4月1日〕 〔至平成16年9月30日〕		前中間連結会計期間 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成15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15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比
. 売上高	30,226	100.0	27,702	100.0	70,026	100.0
. 売上原価	21,154	70.0	19,512	70.4	51,593	73.7
売上総利益	9,071	30.0	8,189	29.6	18,433	26.3
. 販売費及び 一般管理費	7,015	23.2	6,359	23.0	12,784	18.3
営業利益	2,056	6.8	1,830	6.6	5,649	8.1
. 営業外収益						
受取利息	14		18		31	
その他	130	144	187	205	412	444
営業外費用						
支払利息	478		447		955	
その他	73	551	70	517	90	1,045
経常利益		1,650		1,518		5,047
. 特別利益		25		6		33
. 特別損失		132		73		1,241
税金等調整前当期純利益		1,542		1,451		3,839
法人税、住民税及び事業税		823		753		932
法人税等調整額		120		52		889
少数株主利益		377		324		387
中間(当期)純利益		462		425		1,630

## (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16年4月1日〕 〔至平成16年9月30日〕	前中間連結会計期間 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成15年9月30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〕
	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	2,208
・資本剰余金増加高	0	-	-
自己株式処分差益	0	-	-
・資本剰余金中間期末残高	2,208	2,208	2,208
(利益剰余金の部)			
・利益剰余金期首残高	2,916	2,694	2,694
・利益剰余金増加高	462	425	1,630
中間純利益	462	425	1,630
・利益剰余金減少高	99	87	1,407
配当金	73	73	147
役員賞与	16	13	13
再評価差額金取崩額	9	-	1,247
・利益剰余金中間期末残高	3,279	3,032	2,916

## (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16年4月1日〕 〔至平成16年9月30日〕	前中間連結会計期間 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成15年9月30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〕
<b>・ 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税金等調整前中間(当期)純利益		1,542	1,451	3,839
減価償却費		527	459	926
有形固定資産除売却損益		96	49	1,209
有価証券売却損益		-	-	0
有価証券評価損益		29	54	92
投資有価証券評価損		-	11	11
貸倒引当金の増減額		14	11	33
賞与引当金の増加額		45	8	19
退職給付引当金の増減額		28	13	23
役員退職慰労引当金の増減額		13	2	5
受取利息及び受取配当金		28	37	73
支払利息		478	447	955
為替差損益		31	37	62
売上債権の増減額		945	4,465	3,687
たな卸資産の増減額		4,737	1,645	372
仕入債務の増減額		3,559	8,310	3,032
未成工事受入金の増減額		5,202	2,077	312
その他の		433	395	510
小計		975	617	8,151
利息及び配当金の受取額		34	31	59
利息の支払額		483	489	1,007
法人税等の支払額		832	202	277
営業活動によるキャッシュ・フロー		306	1,278	6,922
<b>・ 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
定期預金の増減		144	148	56
有価証券の売却による収入		-	-	0
投資有価証券の売却による収入		10	-	-
投資有価証券の取得による支出		15	52	105
有形固定資産の売却による収入		3	1	1,517
有形固定資産等の取得による支出		410	421	1,503
関係会社株式の取得による支出		310	50	178
貸付金の支出		6	7	11
貸付金の回収		28	21	43
その他の		341	54	451
投資活動によるキャッシュ・フロー		897	414	745
<b>・ 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入金増減額		910	3,008	1,614
長期借入による収入		7,987	6,112	9,323
長期借入金の返済による支出		5,198	4,786	9,967
配当金の支払額		73	73	146
少数株主への株式発行による収入		-	-	1
その他の		78	13	26
財務活動によるキャッシュ・フロー		3,546	4,248	2,429
・ 現金及び現金同等物に係る換算差額		59	77	127
・ 現金及び現金同等物の増減額		2,401	2,477	3,620
・ 現金及び現金同等物の期首残高		11,763	8,142	8,142
・ 現金及び現金同等物の期末残高		14,165	10,620	11,763

## 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  
 スターツホテル開発株式会社  
 Starts Pacific Inc.  
 Starts International Hawaii Inc.  
 九州スターツ株式会社

#### 非連結会社

ピタットハウスネットワーク株式会社  
 (平成16年6月株式会社リアルジョブより商号変更)  
 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  
 スターツケアサービス株式会社  
 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 Service Ltd.  
 Starts Guam Golf Resort Inc.  
 スターツアセットマネジメント投信株式会社  
 エステイメンテナス株式会社  
 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、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14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

スターツ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、スターツ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 of 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りスクシカ負わない短期投資を計上しております。



(中間連結貸借対照表関係)

当中間連結会計期間末 (平成16年9月30日現在)	前中間連結会計期間末 (平成15年9月30日現在)	前連結会計年度末 (平成16年3月31日現在)
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 5,057百万円	有形固定資産の減価償却累計額 5,278百万円
自己株式数 76,446株	自己株式数 34,809株	自己株式数 40,549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16年4月1日〕 〔至平成16年9月30日〕	前中間連結会計期間 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成15年9月30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 16,219百万円 預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 2,054百万円	現金及び預金勘定 12,615百万円 預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 1,994百万円	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 <u>14,165百万円</u>	現金及び現金同等物 <u>10,620百万円</u>	現金及び現金同等物 <u>11,763百万円</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。

## 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
<b>売上高及び営業損益</b>							
<b>売上高</b>							
(1) 外部顧客に対する売上高	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)	-
<b>計</b>	2,250	14,286	11,440	5,509	33,486	(3,259)	30,226
<b>営業費用</b>	2,389	12,805	11,037	5,220	31,453	(3,283)	28,170
<b>営業利益又は営業損失( )</b>	139	1,480	402	288	2,032	24	2,056

(単位:百万円、端数切捨て)

	前中間連結会計期間(自平成15年4月1日～至平成15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
<b>売上高及び営業損益</b>							
<b>売上高</b>							
(1) 外部顧客に対する売上高	3,049	11,229	10,392	3,031	27,702	-	27,702
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	425	576	1,449	2,451	(2,451)	-
<b>計</b>	3,049	11,655	10,968	4,480	30,154	(2,451)	27,702
<b>営業費用</b>	3,141	10,049	10,754	4,366	28,311	(2,440)	25,871
<b>営業利益又は営業損失( )</b>	91	1,606	213	114	1,842	(11)	1,830

(単位:百万円、端数切捨て)

	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
<b>売上高及び営業損益</b>							
<b>売上高</b>							
(1) 外部顧客に対する売上高	8,057	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)	-
<b>計</b>	8,057	25,690	32,450	11,162	77,361	(7,335)	70,026
<b>営業費用</b>	8,884	22,309	29,925	10,669	71,788	(7,411)	64,377
<b>営業利益又は営業損失( )</b>	826	3,381	2,525	492	5,572	( 76)	5,649
<b>資産、減価償却費及び資本的支出</b>							
<b>資産</b>	22,922	17,716	8,875	8,867	58,382	12,204	70,587
<b>減価償却</b>	7	586	171	131	896	29	926
<b>資本的支出</b>	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、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	当中間連結会計期間（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、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）

	当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		

前中間連結会計期間末（平成15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末（平成15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	18
(2) 債券		
社債	10	0
(3) 投資信託	129	36
合 計	239	54

2. その他の有価証券で時価のあるもの（平成15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	121	216	94
(2) 債券			
社債	10	10	0
(3) その他	-	-	-
小 計	131	226	94
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	360	283	76
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	48	36	12
小 計	409	319	89
合 計	540	546	5

（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 〔自平成15年4月1日 至平成15年9月30日〕	売却額	売却益の合計額	売却損の合計

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15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）		228
合 計		228

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15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16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	111	30
(2) 債 券		
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、端数切捨て）

	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、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	