

DIAMOND CITY

The Best Service Creator

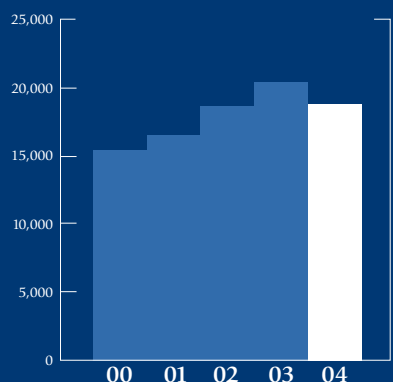
連結財務ハイライト

株式会社ダイヤモンドシティ及び子会社
2月末日終了事業年度

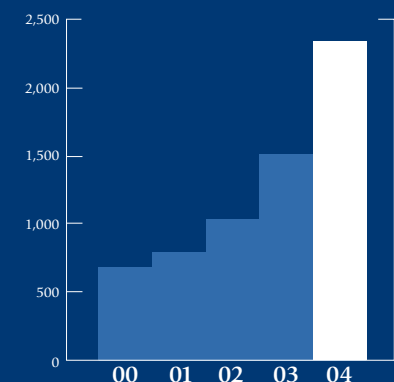
	単位:百万円 (1株当たり情報を除く)		単位:千米ドル (1株当たり 情報を除く)
	2004	2003	2004
事業年度:			
営業収益	¥ 18,854	¥ 20,429	\$171,400
営業利益	4,008	4,630	36,436
法人税等・少数株主利益調整前純利益	4,643	2,803	42,209
当期純利益	2,343	1,511	21,300
事業年度末:			
総資産	¥ 98,200	¥107,684	\$892,727
株主資本	23,696	21,787	215,418
有利子負債	33,422	30,138	303,836
1株当たり情報:			
当期純利益	¥ 101.23	¥ 70.61	\$ 0.92
配当金	20.00	17.50	0.18
株主資本	1,040.00	957.84	9.45

注記:米ドル金額は、読者便宜のため、2004年2月29日の概算の換算レートである1ドル=110円で計算されています。

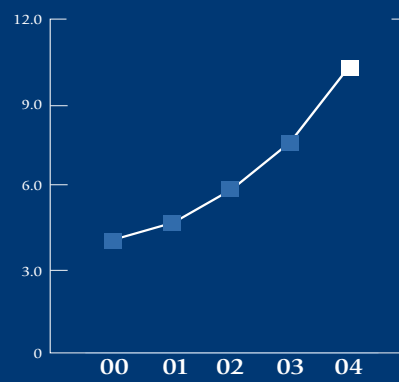
営業収益
(単位:百万円)



当期純利益
(単位:百万円)



ROE
(単位:%)



目次

株主のみなさまへ	1	コーポレート・ガバナンス	12
Diamond City and Its Four Advantages		6年間の要約財務データ	13
SPIRIT	4	財務分析	14
PARADIGMS	5	連結財務諸表	20
PARTNERSHIPS	6	連結財務諸表注記	25
CONTRIBUTION	7	独立監査法人の監査報告書(邦訳)	34
ダイヤモンドシティの新たな試み	8	取締役および監査役、会社概要、株価の推移	35
新規ショッピングセンターの紹介	10		

本リニューアルレポートにおいて、「当社」は株式会社ダイヤモンドシティを、「ダイヤモンドシティ」は当社および連結子会社をそれぞれ示しています。

株主のみなさまへ

“LEADERSHIP”

最初に、野島前社長から私が社長職を引き継ぎましたこと、お伝え申し上げます。野島前社長は時代の変化の中で、生活の場である郊外に本格的な2核1モール型のショッピングセンター(以下SCとする)を開発、6年の在任中に現在の業態を作り上げました。

そして今、次の時代を拓くため、新しい人に新しい挑戦をして欲しいとの意向を受け、中期経営計画期間中ではありますが、私がおのバトンを受け取りました。野島前社長によって仕込まれた現段階のビジネスをきっちり仕上げ、次なるステップへ歩みを進めたいと決意を新たにしております。

ダイヤモンドシティを取り巻く環境

ダイヤモンドシティは、SC開発・運営・管理を通じ、地域社会への経済効果や雇用の創出に貢献している企業です。また、SC開発のディベロッパーとしてのノウハウ、小売ノウハウというベースとなる強みに加え、優れたファイナステクノロジーを有しています。こうした強みを持つダイヤモンドシティにとって、近年の経済環境は、成長を果たす上で、大きなチャンスにありま。競合他社との獲得競争には厳しさがあるものの、大手企業の工場跡地など、立地の良いまとまった規模の良質な用地が多く供給されています。2000年6月、これまでの大規模小売店舗法が廃止され大規模小売店舗立地法が施行され、各種規制が一部撤廃されました。お客さまに優しいハードでモール型ショッピングセンターを作り、そこに売上増加につながるソフトのノウハウを盛り込んでお客さまの満足を追求するサービス業として、初めて本格的に力を発揮できる環境となったと認識しています。また、REIT市場、流動化市場も拡大してきたことにより、“持たざる経営”を目指す当社の財務戦略を実行しやすい環境も整ってきました。

一方で、小売業界内での競争は激しくなっており、国内企業との競争だけでなく、日本の小売市場への進出を本格化させている海外の小売企業や商業ディベロッパーとの競合も激化しています。

こうした環境において、ダイヤモンドシティでは、サービス業としての専門性を磨き、差別化を図る上で、現在を重要な時期と捉え、顧客ニーズを掴み、今後数年の間に、より一層の成長を目指したいと考えています。

業績概況と中期経営計画

ダイヤモンドシティでは、SC業界におけるリーディングカンパニーたる地位を揺るぎ無いものにするため、2002年3月より「革新と実行」をコンセプトに3カ年の中期経営計画を策定、推進してきました。



代表取締役社長
鯛 洋三

2004年2月期の業績は、大半の店舗で前年実績を上回り好調に推移しました。とりわけ、回遊性の高い本格的2核1モールの施設である、「ダイヤモンドシティ・キャラ」「ダイヤモンドシティ・テラス」が当初目標を上回る好調を維持していることは、当社戦略方向性の正しさの証左であると考えています。

当期、売上が減少したのは、「ならファミリー」の所有権を日本リートファンドに売却し、同資産をプロパティマネジメント(PM)物件へと移行させたことによるものです。これに伴い、同物件からの賃料収入がPMの管理料収入となったため、損益計算書上の営業収益はマイナスとなりましたが、バランスシート上での保有資産を抑えながら、そのノウハウを提供することでフィーベースの収益を確保するという新たな収益形態の1モデルを作り上げることができました。また、今後は、他社の所有するSC管理の受託を目指し、収益規模の拡大とそのノウハウの幅を広げていきたいと考えています。

計画の着実な進展と、2004年中に立ち上がる予定の新店舗の準備が順調に進んでいることから、当初中期経営計画で目標としていた2005年2月期の連結営業収益を315億円から360億円へ、連結当期純利益を36億円から40億円へと、収益、利益ともに目標を上方修正しました。また、2004年2月期の連結ベースのROEは10%となり、目標としておりました8%をクリアしています。また、中期経営計画の目標とは別に目安としている新SCにおいて、3年以内でROI(総投資営業利益率)を10%以上とする目標は、「ダイヤモンドシティ・キャラ」「ダイヤモンドシティ・テラス」とも達成しており、今後オープン予定の新規SCにおいてもより高い利益率の達成を目指しています。

ノウハウの確立と事業規模拡大でさらなる成長へ

独自の業態と開発方針

当社がここ数年で積極的に進めてきた新SCの開発経験や、来店されるお客さまの反応、来店客数の増加などから、新しい生活文化を創造する「クリエイティブ・ディベロッパー」であろうとするダイヤモンドシティの姿勢に対する確かな手ごたえ

を感じています。大都市圏の郊外を舞台に、日常生活に密着したGMS(総合スーパーマーケット)と高感度で良質なライフスタイルを提案する大型キータナントの2つの「核」を当社独自の「モール」でつなぎ、お客さまのニーズに応える利便性と最大の満足を演出する空間づくりがダイヤモンドシティの中心業態です。全国には多数の大都市があり、ダイヤモンドシティが商圏とする大都市郊外には未開拓の対象エリアがまだまだあります。このエリアから、吟味しながら用地を選択し、開発を進めていきます。ダイヤモンドシティでは、開発にあたり、周辺地域との共存を第一に考えています。ダイヤモンドシティのSCでは、それまでにその地域にはなかった楽しさや豊かさを体験できる「地域の散歩道」という、新しい付加価値での集客を図るとともに、商圏内の地元小売店との共存を図り、地域経済活性化に貢献したいと考えています。

事業規模の拡大と質的向上

ダイヤモンドシティの基本的な戦略の考え方として、積極的な新規店舗の出店はもちろんですが、既存店舗のリニューアルや、役割を終えた店舗の売却をタイミング良く判断することで、常に魅力あるSCをより多くの生活者に提供していきます。2004年3月以降は、これまでに5つの新店舗を開業させ、さらに期中に大阪の「ダイヤモンドシティ・プラウ」での開業も予定するなど、新規SCが順調に立ち上がっており、今後の開業遅れなど、特に懸念を要する大きなリスクもないことから、ダイヤモンドシティの2005年2月期の予想SC面積は、2003年2月期の40万㎡から80万㎡へと倍増する見込みです。

2007年までに開業する予定の新たなパイプラインとしては「熊本嘉島」「大阪鶴見」「仙台名取」の他、水面下で複数の候補地において交渉を進めています。

昨年、大阪本社から東京に開発とリーシングの部隊を移しました。これまで以上に広い視野から出店予定地を確保しつつ、より充実したテナントミックスを追求し、全国規模でダイヤモンドシティ・ブランドの浸透を狙っていきます。

スケールメリットの追求による利益成長

規模の拡大を進めると同時にコンストラクションマネジメントの強化を図ることで、品質とコストのバランスを向上させていきます。設計・仕様の見直しや開発期間の短縮などが開発コストの低減につながります。また、開発物件の複数化によるスケールメリットの獲得や、効率的な設備投資を実践していくことで、利益率の向上も実現させていきたいと考えています。

オペレーションリスクの極小化

事業規模の急激な拡大に伴うリスクについても十分に考えた上で、対策を進めてきました。急成長による業務量の増加、これに伴う人材面の不足については、協力会社からの出向の受け入れやノウハウの蓄積、新規採用の拡大を進めながら、並行して、教育プログラムの充実を図っています。

また、不確実性の高い消費者ニーズの変化に対処するためには、既存店・新店において、革新的な取り組み(リーシング手法、イベントやデータベースマーケティングといったオペレーション・ソフトの刷新など)を様々な側面(L.A.S.: Lifestyle Assortment Stores=お客さまの自分スタイルの実現を積極的にお手伝いする提案型の専門店の集合体)などで行い、その成功事例・失敗事例を共有化しながら事業リスクの最小化を図っていきます。

財務リスクの極小化

将来的に持続可能な成長を目指すには、効率性と健全性の維持が重要と考えており、極力、資産の増加を抑えた成長を目指しています。そのため、資金調達手法を多様化させることでバランスシートの肥大化を抑え、成長に必要な営業キャッシュ・フローを獲得していく仕組みを作っていく必要があり、2004年6月に専門組織を設置しました。2004年2月期においては、新店開発などに要する資金約900億円のうち、約400億円をリースの活用、SPC方式での開発など、オフバランスでの対応を図りました。また、PMを強化することで、期待されるリターン

は小さくとも、リスクを抑え、安定したフィー収入と拠点および管理テナントを増加させていく方針です。

企業の社会的責任

ダイヤモンドシティは、経済的な価値増大だけでなく、地域社会との共存や環境保全活動、「イオン1%クラブ」を通じた社会貢献などを通じ、みなさまから評価される企業となるべく、努力を重ねています。SC自体、地域社会に与える影響が大きく、また環境負荷も高い施設を抱えています。そのため、「環境と人にやさしいSCづくり」を、基本コンセプトの重要な要素としており、特に当期オープンしたSCでは、障がい者・高齢者にもやさしいユニバーサルデザインの採用や、地球環境との共存につながる環境負荷低減策を設計段階から作り込むなど、根源的な取り組みを強化しています。

新規SCの未開拓の土壌は目前に大きく広がっています。また、ダイヤモンドシティが目指す「Service Creator」としてのビジネスモデルと、資産を抑えて収益成長を目指す金融の仕組みにはまだまだ改良の余地が大きく残っています。これらの仕組みを向上させることでさらなる成長を図るとともに、株主や取引先のみならず、さらには従業員や地域社会の方々など、すべてのステークホルダーの方々に対し透明性の高いオープンな会社であることを目指していきます。

2004年8月

代表取締役社長

Diamond City and Its Four Advantages

～ダイヤモンドシティの4つの強み～

“SPIRIT”

革新的なことへ積極的に取り組んでいく企業文化および人材
ダイヤモンドシティには、1969年の設立以来、サービス業として常に「人々の暮らしを中心に考える」姿勢が社内で確立されています。お客さまに最高のサービスを提供するためには、これまでの成功体験にこだわることなく、常に新しいことに積極的に取り組んでいく企業文化および人材を有していることが必要となりますが、ダイヤモンドシティにはそれが備わっています。

たとえば、郊外型SCや、GMS(総合スーパーマーケット)と百貨店という二つの核を持つSC、モール型SCなど、日本初のコンセプトを持った新しい業態の開発に積極的に取り組んできた実績があります。また、SCのお客さまとしてターゲットとしている30代のファミリー層と同世代のスタッフが開発を手がけて成功させていることや、Lifestyle Assortment Stores (以下L.A.S.とする)をはじめ、お客さまのニーズに合致した革新的な戦略展開を行っていることなども挙げられます。また開発段階においては、地域社会との共存や周辺環境の保存を最優先しながら、新しい生活文化を創造していく姿勢を一貫させており、常に将来のあるべき姿を考え、それを実現していく革新的なダイヤモンドシティならではの取り組みといえます。

これらの取り組みが可能であったのも、チャレンジ精神旺盛な人材とその育成、そしてそれを包括する企業文化があったからこそといえます。今後、事業環境が変化したとしてもこのスピリッツは変わることはなく、ダイヤモンドシティの競争力の源泉として位置づけられていくものです。

DIAMOND CITY
SOLEIL



“PARADIGMS”

多様な生活者のニーズに対応できるオペレーションシステム

ダイヤモンドシティは、時代に即した成功への方程式と、その方程式どおりの業務遂行を可能とする優れたオペレーションシステムを有しています。

具体的な方程式とは、最新の生活者ニーズを取り込んだSCプロトタイプに徹底的にこだわることです。ダイヤモンドシティのSCプロトタイプとは、大都市郊外の立地で、その地のライフスタイルに合った利便性に応える店舗と、良質なライフスタイルの提案を行う店舗を同時に包含し、さらに物販店、飲食、シネマ、アミューズメントなどの多機能な業態で多彩なメニューを提供するというものです。そこに優良テナントのリーシング力とテナントミックス力を加え、単なる賃貸不動産産業ではない小売世界の提案を行うことがダイヤモンドシティのオペレーションの根幹となっています。

新店では、オリジナルの核業態L.A.S.によるワンランク上の暮らしを実現するための店舗構成や、ハウスカードを用いた顧客の囲い込みなどの実験的な試みも実施し、生活者ニーズを確認しています。ダイヤモンドシティでは、ITインフラを通じ、実験的な試みや既存店でのイベント成功事例などの情報共有を図っており、全SCの活性化につなげています。

ダイヤモンドシティでは、SCの開発から運営・管理までをフルラインで行っており、企画・設計・施工・運営のすべての段階で省エネルギーや低コストの構造を作り込んだローコスト化を行えることが大きな強みです。また、PM業務・資産流動化などのリスクコントロールの効いた安定した企業価値向上の仕組みを構築していることも強みのひとつです。

“PARTNERSHIPS”

強力なバックアップ体制

ダイヤモンドシティは、他社にない“情報”と“サービスノウハウ”を有しています。当社は、イオン株式会社と三菱商事株式会社の合弁会社として35年前に設立され、現在でも両社の優れたDNAが当社に受け継がれています。

ダイヤモンドシティの業務運営上、イオンおよび三菱商事とは良好な協調関係を有しており、両社をビジネスパートナーとして、事業ノウハウの共有や情報収集における組織的なバックアップなどの体制が確立しています。イオンは、ダイヤモンドシティのSCにおいて、集客の要となる核のひとつであるGMSとしての入居をはじめ、グループ内の小売ノウハウの提供といった多面的な協業関係を築いています。三菱商事からは、出店候補地の情報収集から用地獲得、SC建設工事の請負、テナント誘致などSCの開発から完成に至るまで幅広い業務で協力関係にあります。そのため、ダイヤモンドシティの現在の従業員数や企業規模からは想像を超える規模とスピードでの、パイプラインの獲得、リーシング、スーパーバイズ、マーケティングなど、様々な面での業務品質を高いレベルで維持することが可能なのです。

また、これらパートナーとの良好な関係から、開発・小売業をはじめとする幅広い業務における経験豊富な人材を柔軟に流動させることができ、急成長している時期であっても、優秀な人材の確保で、短期間で高いレベルのパフォーマンスを上げることが可能となっています。

“CONTRIBUTION”

地域社会、地球環境との共生

ダイヤモンドシティは、地域社会、地球環境との共生を重視する企業姿勢および活動力を有しています。「ダイヤモンドシティ行動規範」の中で、地域社会に根ざす企業市民として責任を果たすことを明確に宣言しており、安全・快適・清潔なSCづくりを通して、様々な環境保全・社会貢献活動に取り組んでいます。

主な活動としては、SC施設内の植樹活動、ダイヤモンドシティとテナント従業員によるSC周辺の清掃などが挙げられます。

SCの開発にあたっては、ハートビル法はもちろん、ユニバーサルデザイン推進指標に基づき、健常者の方、お体に障がいをお持ちの方、ご高齢の方、妊婦の方にも安心してご利用いただける設備とサービスを導入しています。また、SC周辺道路の混雑対策および、電力会社の推奨する蓄熱受託制度を利用した大規模STL蓄熱システムを採用するなど、CO₂対策も積極的に進めています。なお、ダイヤモンドシティは、全事業所で環境マネジメントの国際規格であるISO14001の認証を取得しています。

ダイヤモンドシティにとって、このような地域住民との共生は、今後の開発物件を確保する際や、中長期的なテナントと生活者の融合のための力強いアドバンテージとなっています。

またイオングループの一員としては、「イオン1%クラブ」に参加し、経常利益の1%を年間拠出しています。ちなみに「イオン1%クラブ」では、環境、教育、国際的な人材交流・文化交流、地域振興など様々な側面から環境・社会貢献活動を展開しています。

ダイヤモンドシティの新たな試み

L.A.S.

独自の取り組み「L.A.S.」について

SCの収益性向上のための最大のポイントは集客力と高回遊性です。集客のカギとなるものは、魅力のあるテナントを集め、お客さまの求めるライフスタイルを実現できる場を提供し続けることといえます。また、ダイヤモンドシティでは、SC内に2核1モールを設けることが回遊性を高める上で重要と考えており、日常生活に密着した商品・サービスを提供するGMSとワンランク上の生活提案ができる店舗群を2核とするSCの開発を進めています。

2004年3月に開業したダイヤモンドシティ・ソレイユでは、日々の生活を支えるジャスコと上質な商品をラインナップしたL.A.S. (Lifestyle Assortment Stores) 棟を作り上げました。L.A.S.はダイヤモンドシティ独自のコンセプトで、団塊ジュニアの世代、お子さまをお持ちの30代の女性をターゲットに、「一人ひとりの生き方を大切にしていきたい」という思いを基本としています。アパレル、雑貨、食品、書籍など幅広い専門店のテナントが、お客さまの自分スタイルの実現を積極的にお手伝いする、提案型の集合体です。L.A.S.を訪れ、ショッピングや飲食を楽しみ、満たされること、それがまた次の訪問につながり、SCの集客力を牽引するのです。



フタバ図書

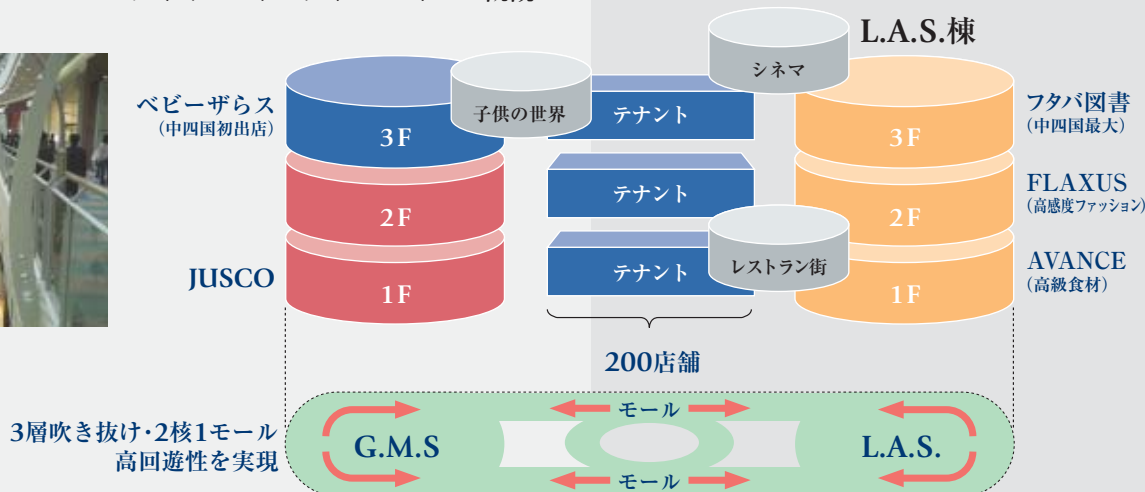


FLAXUS



AVANCE

ダイヤモンドシティ・ソレイユの概観



FLAXUS

L.A.S.の中核テナント「フラクサス」

「フラクサス」は、アパレルメーカーの株式会社ワールドが、都市近郊型RSC(リージョナル・ショッピング・センター)市場創造の切り札として開発し、様々なライフスタイルに対応する提案を盛り込んだ新しい戦略業態です。2004年3月に開店した広島ダイヤモンドシティ・ソレイユには4,817m²、4月開店の奈良ダイヤモンドシティ・アルルには3,600m²、6月開店の福岡ダイヤモンドシティ・ルクルには6,987m²という大型店舗をそれぞれ出店し、L.A.S.棟の核テナントとなっています。

「フラクサス」のコンセプトは、「美的感動のある生活」と表現することができます。SCの中心顧客である“30歳前後の家庭を持つ女性”を中心とした、高感度なライフスタイルを求める層をターゲットに、衣・食・住、雑貨、コスメ、ベビー、子供、メンズ、レディースのすべてを網羅するブランド展開と幅広い商品構成で、ファミリーマーケットのニーズに応えています。従来のSCが対応しきれていなかった、30代のファミリー層が望む上質なライフスタイルの実現をお手伝いする店舗を目指しています。

これまでのアパレルの大型店とは一線を画したクリエイティブな店舗設計、圧倒的なブランド数、ゆったりとした店舗環境などを強みに、「フラクサス」は今後のダイヤモンドシティのSCの中で、集客の要となることが期待されています。



ルクル・風のパティオ
高級感あふれるディスプレイ/ルクル



ルクル・フードパニック
レストランとフードコートを融合した「フードパニック」/ルクル



ソレイユ・ファサード
ゆったりとしたフラクサス入口/ソレイユ



ルクル・プリリアントガーデン
時々の旬なアイテムを提供する
「プリリアントマーケット」/ルクル

新規ショッピングセンターの紹介

ダイヤモンドシティは、時代のニーズを先取りした、新しい文化を創造するSCの開発、運営、管理に取り組んでいます。お客さまに最高の満足を提供できる、商業専門ディベロッパーの「ベスト・サービス・クリエイター」として、魅力あるSCづくりを進めています。

ダイヤモンドシティ・ハナ

- 所在地／京都市右京区西院追分町25-1
- 敷地面積／約47,000m²
- 延床面積／約99,000m²
- 駐車台数／約1,690台



ダイヤモンドシティ・ソレイユ

- 所在地／広島県安芸郡府中町大須2丁目1-1
- 敷地面積／約114,000m²
- 延床面積／約218,000m²
- 駐車台数／約4,300台





ダイヤモンドシティ・アルル

- 所在地／奈良県橿原市曲川町七丁目20番地1
- 敷地面積／約84,700m²
- 延床面積／約160,000m²
- 駐車台数／約3,300台



ダイヤモンドシティ・ルクル

- 所在地／福岡県糟屋郡粕屋町大字酒殿字老ノ木192-1
- 敷地面積／約217,000m²
- 延床面積／約106,000m²
- 駐車台数／約4,200台

ダイヤモンドシティ・キリオ

- 所在地／愛知県葉栗郡木曾川町大字黒田字南ハッケ池25番1
- 敷地面積／約95,000m²
- 延床面積／約158,000m²
- 駐車台数／約4,000台



ダイヤモンドシティ・プラウ

- 所在地／大阪府堺市東浅香山町四丁1-12他
- 敷地面積／約58,000m²
- 延床面積／約175,000m²
- 駐車台数／約2,500台



コーポレート・ガバナンス



常務取締役
藤塚 賢三

常務取締役
青木 伸夫

代表取締役社長
鯛 洋三

取締役会長
野島 英夫

専務取締役
山中 千敏

常務取締役
坂本 誠



取締役
坂部 正博

取締役
阿部 正弘

取締役
岡田 元也

取締役
依田 政幸

取締役
岡田 正幸

監査役
上野 征夫

監査役
谷内 寿照

監査役(常勤)
林 有恒

監査役
一村 一彦

当社は、経営環境の変化に対する迅速な対応とともに、ステークホルダーに対して説明責任を果たし、倫理観の高い企業風土を醸成し続けることが、企業価値の継続的向上に不可欠と捉え、経営上の重要課題のひとつと位置づけています。

当社のコーポレート・ガバナンスにおいては、監査役制度を導入しています。監査役は4名で、うち1名が常勤監査役です。取締役は11名で構成し、うち2名を社外取締役としています。

社外取締役および社外監査役として、工事請負契約の取引関係がある三菱商事株式会社および店舗賃貸借契約の取

引があるイオン株式会社の取締役が複数名就任しています。しかし、両社との取引は、いずれも定型的な取引であり、社外取締役、社外監査役個人が直接利害関係を有するものではありません。

コンプライアンスに関しては、顧問弁護士を含めたコンプライアンス委員会を設置し、社内に対するセミナーを実施するなど、企業活動における法令遵守、倫理性の向上に努めています。

6年間の要約財務データ

株式会社ダイヤモンドシティ及び子会社
2月末日終了事業年度

	単位:百万円 (1株当たり情報を除く)						単位:千米ドル (1株当たり 情報を除く)
	2004	2003	2002	2001	2000	1999	2004
事業年度:							
営業収益	¥ 18,854	¥ 20,429	¥18,667	¥ 16,532	¥15,444	¥ 15,938	\$171,400
営業原価	12,597	13,914	13,288	12,601	11,946	11,559	114,518
一般管理費	2,249	1,885	1,372	1,309	1,138	1,383	20,446
営業利益	4,008	4,630	4,007	2,622	2,360	2,997	36,436
法人税等・少数株主利益							
調整前純利益	4,643	2,803	2,028	1,594	1,476	2,011	42,209
当期純利益	2,343	1,511	1,034	799	686	964	21,300
事業年度末:							
総資産	¥ 98,200	¥107,684	¥90,818	¥105,042	¥96,476	¥100,871	\$892,727
株主資本	23,696	21,787	18,002	17,252	16,694	16,429	215,418
有利子負債	33,422	30,138	23,260	30,281	32,938	35,279	303,836
1株当たり情報:							
当期純利益	¥ 101.23	¥ 70.61	¥ 49.46	¥ 38.21	¥ 32.84	¥ 46.10	\$ 0.92
配当金	20.00	17.50	12.50	12.50	10.00	10.00	0.18
株主資本	1,040.00	957.84	861.44	825.47	798.76	786.08	9.45

注記:米ドル金額は、読者便宜のため、2004年2月29日の概算の換算レートである1ドル=110円で計算されています。

財務分析

見通しに関する注意事項

このアニュアルレポートに掲載されている記述には、当社および関係会社の将来についての記述が含まれています。これらの記述は過去の事実ではなく、ダイヤモンドシティが現時点で把握可能な情報から判断した前提・見直し・計画に基づく予測が含まれています。そのため、ダイヤモンドシティを取り巻く経済情勢、市場の動向、為替の変動等にかかわるリスクや不確定要因により、実際の業績が記載の予想数値と異なる可能性があることをご承知おきください。

ダイヤモンドシティの財務分析に関する参考情報

開発投資の財務諸表への影響について

SCを開発する際、ダイヤモンドシティにとって最も投資額が大きくなるのは、土地・建物等すべての不動産を所有し開発を進めるケースとなります。この場合、総投資額の大半が、建物および構築物、土地といった有形固定資産として貸借対照表に計上されています。

しかし、最近では、上記のようにダイヤモンドシティが土地・建物等を所有し開発するケースは減少してきています。土地・建物をオーナーから賃借し、SCの施設建設および運営のノウハウを提供(開発プロジェクトの受注と運営管理の受託)するケースが増加してきています。

この場合、ダイヤモンドシティは、建物躯体部分以外の附属設備を取得し、「建物及び構築物」として資産計上します。また、オーナー所有となる躯体部分の建設に関する資金は、建設費預け金としてオーナーへ差し入れ、保証金とともに「リース預け金」として資産計上されます。

一方、テナント側からは、建設費預り金と保証金を申し受けており、「リース預り金」として貸借対照表負債の部に計上されています。「リース預り金」の保証金については、キーテナントが建設費における躯体部分相当額、一般テナントが賃料の6ヵ月分および原状回復費用見積り額を基準としています。

ダイヤモンドシティの営業収益および営業原価について

営業収益

ダイヤモンドシティの営業収益は、テナントからの「賃料収入」、「共益費収入」、「駐車場収入」、「その他収入」により構成されています。このうち「賃料収入」は、「定額賃料収入」とテナントの売上高に応じて決定される「歩合賃料収入」により構成されており、主に、歩合賃料を基本としています。

歩合率につきまして、テナントの業態、採算、出店条件の市場相場などを勘案して決定しており、物販で売上高の8-15%程度、飲食・サービスで売上高の10-18%程度となっています。また、月間あるいは年間で最低売上高を設定しており、下回った場合には退店を促しています。

テナントの売上については、全額ダイヤモンドシティ側で管理しており、賃料や諸経費を差し引いた後、テナント側に、月2回に分けて返還する形態となっています。

営業原価

営業原価は、SC運営を行う上での「労務費」と、SC施設に関連した「経費」により構成されています。「経費」の内訳としては、「設備管理費」、「水道光熱費」、SCの土地、建物を所有するオーナーへ支払われる「賃借料」、SC施設の「減価償却費」などとなっています。

経営陣による財務状況と業績の評価および分析

事業の概況

企業の状況

当社は2002年11月25日付で東京証券取引所第二部に上場、その後2003年2月3日付で東京証券取引所ならびに大阪証券取引所の各市場第一部に指定変更しました。2003年3月に、連結子会社ダイヤモンドファミリーの保有物件であった「ならファミリー」を譲渡し、キャッシュ・フローの改善とバランスシートのスリム化を図りました。その後、同物件は当社の新業態であるプロパティマネジメント事業の3号店という位置づけで引き続き管理・運営を行っています。

2004年2月末現在、ダイヤモンドシティでは、全国に13カ所のショッピングセンターを保有して不動産賃貸収益を得るとともに、3カ所でプロパティマネジメントによる管理・運営手数料収入を得ています。

財政状態

資産

当期末の総資産は、前期末の1,076億84百万円から8.8%にあたる94億84百万円減少し、982億00百万円となりました。

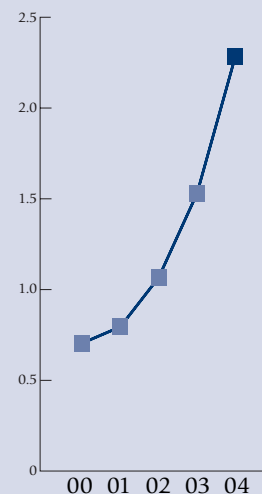
資産のうち流動資産は、対前期末比70.9%増加の57億84百万円となりました。この主な要因として、現金及び預金の増加、ショッピングセンター数増加に伴う営業未収入金の増加などが挙げられます。

有形固定資産は、前期末の683億11百万円から36.3%にあたる247億70百万円減少して435億41百万円となりました。この主な要因として2004年2月21日にソフトオープンした「ダイヤモンドシティ・ハナ」や「(仮称)ダイヤモンドシティ嘉島」をはじめとする複数の新規案件の有形固定資産取得が66億72百万円あったものの、「ならファミリー」の売却に伴い291億33百万円減少、減価償却費が22億26百万円あったことによるものです。

一方、投資及びその他の資産は、前期末の359億88百万円から35.8%にあたる128億87百万円増加して488億75百万円となりました。この増加は、リース預け金が269億28百万円から404億10百万円へと134億82百万円増加したため、これは主に「ダイヤモンドシティ・ハナ」のオーナーに対する建設費預け金の差し入れおよび「ダイヤモンドシティ・ソレイユ」着工に伴う建設費預け金を差し入れたためです。

ROA

(単位:%)



負債

当期末の負債は、前期末の848億42百万円から13.8%にあたる117億32百万円減少し、731億10百万円となりました。

負債のうち流動負債は前期末の290億11百万円から9.8%にあたる28億42百万円減少の261億69百万円となりました。

固定負債は、前期末の558億31百万円から15.9%にあたる88億90百万円減少し、469億41百万円となりました。

固定負債の減少の主な要因として、一般公募により転換社債型新株予約権付社債を12月に発行し80億円増加しましたが、「ならファミリー」の売却に伴いテナントからのリース預り金の返還義務を譲渡した影響があり、リース預け金が137億34百万円減少、長期前受収益が41億47百万円減少したものである。

資本

株主資本は、資本金、資本剰余金、自己株式に変化はありませんでしたが、利益剰余金は対前期末比で17.5%増加して127億96百万円となり、資本合計では対前期末比8.8%増加して236億96百万円となりました。

この結果、株主資本比率は対前期末比3.9ポイント増の24.1%、1株当たり株主資本は、対前期末比8.6%増の1,040円となりました。なお、中期経営計画の目標指標としているROEにつきましては、前期末の7.6%から2.7ポイント増の10.3%となり、いずれの経営指標についても大幅に改善しております。

キャッシュ・フロー

当期において、営業活動によるキャッシュ・フローは、前期より16億64百万円(25.8%)減少して47億78百万円となりました。これは税金等調整前当期純利益が前期比18億40百万円増加して46億43百万円となったものの、「ならファミリー」の売却によって減価償却費が前期より13億48百万円(36.2%)減少して23億75百万円となり、固定資産売却益が13億37百万円あったことによるものです。

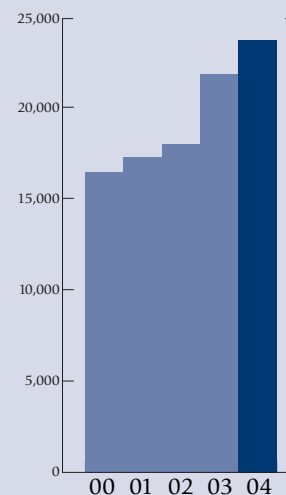
投資活動によるキャッシュ・フローは、65億28百万円となりました。これは主に新たに新店計画を立てている熊本嘉島をはじめとする有形固定資産の取得による支出が63億6百万円(前期比58.9%増)、「ダイヤモンドシティ・ソレイユ」などの新規案件にかかるリース預け金の差し入れによる支出が143億77百万円(前期比32.8%増)ありましたが、「ならファミリー」の譲渡による有形固定資産売却による収入が141億90百万円あったことを差し引いた結果です。

財務活動によるキャッシュ・フローは、28億71百万円(前期比68.7%減)となりました。これは主として、新株予約権付社債発行による収入が80億円、長期未払金の増加による収入が36億円(前期比7.7%減)であったものの、「ならファミリー」の譲渡によって得た資金を原資に借入金を83億15百万円圧縮した(前期は29億78百万円の調達)ことによるものです。

以上の結果、当期末の現金及び現金同等物は、前期末より11億21百万円(59.0%)増加して30億21百万円となりました。

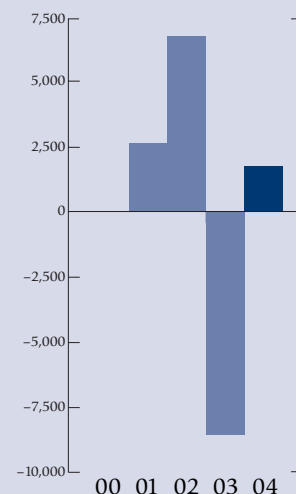
株主資本

(単位:百万円)



フリー・キャッシュ・フロー

(単位:百万円)



経営成績

営業概況

2000年11月にオープンした「ダイヤモンドシティ・キャラ」および2002年10月オープンの「ダイヤモンドシティ・テラス」は、幅広いお客さまの支持を得て、SCの売上高がそれぞれ326億円、352億円と計画を上回る数値で推移し、営業収益増加に寄与しました。また、「熊本南SC」および「藤井寺SC」では、店舗のリニューアルを実施するとともに、お客さまのニーズに応えられるよう、テナントの入れ替えによる活性化を図りました。2004年2月には京都で「ダイヤモンドシティ・ハナ」を新規拠点としてソフトオープンしました。

ダイヤモンドシティでは、次代の新たな収益事業として、プロパティマネジメント事業に本格的に取り組んでいます。これは、資産を保有せず、施設の開発、運営、管理などを受託するものです。その一環として、ダイヤモンドシティの連結子会社である株式会社ダイヤモンドファミリーでは、2003年3月に「ならファミリー」を日本リテールファンド投資法人へ340億62百万円で譲渡すると同時に、同物件のプロパティマネジメント業務を受託し、PM第3号物件として引き続き「ならファミリー」の管理業務を行っています。なお、「ならファミリー」の譲渡によって得た資金により、借入金の返済を行い、リース預り金198億91百万円については免責的債務引受を受けています。

営業成績

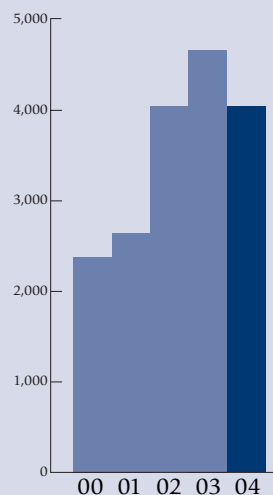
2004年2月期の連結営業収益は188億54百万円(対前期比7.7%減)、連結営業利益は40億8百万円(同13.4%減)、税金等調整前当期純利益は46億43百万円(同65.6%増)、連結当期純利益は23億43百万円(同55.1%増)となりました。これにより、当期純利益は、上場以来最高決算となりました。

営業収益減少の主な要因は、「ならファミリー」の売却により、同物件からの収益が、テナントからの賃料収入ではなくPM受託の手数料収入となったためです。同物件の譲渡に伴う売却益13億37百万円は特別利益に計上されています。

一方費用面につきましては、新規大型SCの稼働によるスケールメリット、既存SC運営のローコスト化への取り組みの成果が見られ、営業原価率は前期比1.3ポイント改善しました。

営業利益

(単位:百万円)



店舗別営業収益

	単位:百万円			
	2004年2月期	2003年2月期	増減	前期比(%)
東住吉SC	¥ 683	¥ 686	¥ (3)	99.6%
名西SC	1,183	1,112	71	106.4
藤井寺SC	1,014	1,005	9	100.8
寝屋川グリーンシティ	1,117	1,087	30	102.8
川口グリーンシティ	1,719	1,717	2	100.1
ワンダーシティ	2,371	2,218	153	106.9
熊本南ショッピングセンター	1,586	1,351	235	117.4
ダイヤモンドシティ・キャラ	2,962	2,803	159	105.7
ダイヤモンドシティ・テラス	3,659	2,598	1,061	140.8
ダイヤモンドシティ・ハナ	592	-	592	-
その他	317	235	82	134.9
京都ファミリー(連結子会社)	1,168	1,188	(20)	98.4
ならファミリー(連結子会社)	483	4,465	(3,982)	10.8
連結消去	-	(36)	36	-
連結合計	¥18,854	¥20,429	¥(1,575)	92.3%

注記:1. ダイヤモンドシティ・テラスは、2002年10月に新規オープンしました。

2. ダイヤモンドシティ・ハナは、2004年2月に新規プレオープンしました。

3. グリーンシティ、ワンダーシティ、ダイヤモンドシティ・キャラ、ダイヤモンドシティ・テラスおよびダイヤモンドシティ・ハナは、店舗(ショッピングセンター)の名称であります。

4. 「ならファミリー」は、2003年3月に所有権を日本リテールファンドに売却し、同資産をプロパティマネジメント(PM)物件へと移行させました。

新規ショッピングセンターと今後の開発計画について

新規店舗出店状況(2004年6月末現在)

ショッピングセンターとしての新規事業拠点として下記のとおり順調な出店が行われています。

- ・ダイヤモンドシティ・アルル:2004年3月オープン
- ・ダイヤモンドシティ・ソレイユ:2004年4月オープン
- ・ダイヤモンドシティ・キリオ:2004年6月オープン
- ・ダイヤモンドシティ・ルクル:2004年6月オープン

新規開発計画および資金調達

また、下記の物件の開発が進行しています。

- ・ダイヤモンドシティ・プラウ:2004年秋オープン予定
- ・熊本嘉島
- ・大阪鶴見
- ・仙台名取

各ショッピングセンター開発の資金の調達方法としては、営業キャッシュ・フロー、テナントからのリース預り金、市場からの直接金融、資産流動化、リースやローンの利用、長期借入金などを有効に利用しながら調達していきます。

リスクファクター

ダイヤモンドシティの事業展開上リスクとなる要因

同業他社との競合

ダイヤモンドシティの関連する小売業界は、バブル崩壊後の長引く景気低迷のあおりを受け、厳しい事業環境下にあつて淘汰・再編が進んでいます。一方で、多様化し、変化する消費者ニーズに対応すべく、小売業界内での競合は激しくなっています。最近では、海外の小売企業や商業ディベロッパーの日本市場への進出が本格化しつつあり、今後は国内企業間ばかりでなく、海外企業との間でも競合が激化していくことが予想されます。したがって、今後の競合の状況によっては、当社の事業活動や業績に影響が及ぶ可能性があります。

事業に対する法的規制

2000年6月より、「大規模小売店舗法」から「大規模小売店舗立地法」へと移行しました。この法律は、周辺地域の生活環境の保持のため、交通・環境などの問題について、大型店設置者により、施設の配置・運営方法につき、適正な配慮が確保されることを求めています。ダイヤモンドシティでは当該法律を遵守して開発を進めていますが、これらの規制により、ショッピングセンターの開発が当初の計画から遅れた場合、ダイヤモンドシティの期間損益に影響を与える可能性があります。なお、ダイヤモンドシティの事業に影響を与える法的規制としては、都市計画法、建築基準法、ハートビル法、消防法などがあります。

親会社等の企業グループとの関係

当社の大株主は、当社の発行済み株式総数の30.68%を所有するイオン株式会社および30.67%を所有する三菱商事株式会社です。ダイヤモンドシティと両社との間では、上記資本関係のほか、業務上の取引関係および人的関係を有していますが、ダイヤモンドシティでは、独自の方針に基づいた事業展開を行っています。

イオングループ内には、商業専門ディベロッパーとしてダイヤモンドシティと同様の事業を行う会社がありますが、開発対象立地や規模が異なることから、現時点においては、事業上の競合は発生していません。しかし、商業専門ディベロッパーを取り巻く環境の変化により、将来的に事業上の競合が生じる可能性があります。また、イオンは、ダイヤモンドシティの開発したSCのうち、横須賀APTを除いたSCのキータナントとなっており、ダイヤモンドシティの2004年2月期の総営業収益に占めるイオンからの収益の割合は、23.5%となっています。同店の入退店の方針によっては、ダイヤモンドシティの業績に影響を受ける可能性があります。今後のSCの開発規模の拡大によって、キータナントのSC全体に占める割合は低下し、イオンへの営業収益の依存度は低下していくと考えています。

連結貸借対照表

株式会社ダイヤモンドシティ及び子会社
2004年2月29日及び2003年2月28日現在

資産	単位:百万円		単位:千米ドル (注記1)
	2004	2003	2004
流動資産:			
現金及び現金同等物	¥ 3,021	¥ 1,900	\$ 27,464
有価証券(注記3)		10	
営業未収入金(注記13)	1,684	951	15,309
繰延税金資産(注記8)	223	207	2,027
その他流動資産	856	317	7,782
流動資産合計	5,784	3,385	52,582
有形固定資産:			
土地(注記4)	20,097	22,092	182,700
建物及び構築物(注記4)	43,533	81,465	395,755
建設仮勘定	3,851	1,266	35,009
その他	2,543	3,350	23,118
計	70,024	108,173	636,582
減価償却累計額	(26,483)	(39,862)	(240,755)
有形固定資産合計	43,541	68,311	395,827
投資及びその他の資産:			
投資有価証券(注記3)	60	170	545
リース預け金(注記2-e)	40,410	26,928	367,364
長期前払費用(注記2-e)	6,172	6,628	56,109
繰延税金資産(注記8)	1,125	1,222	10,227
その他の資産	1,108	1,040	10,073
投資及びその他の資産合計	48,875	35,988	444,318
合計	¥ 98,200	¥107,684	\$ 892,727

連結財務諸表注記参照

負債及び株主資本	単位:百万円		単位:千米ドル (注記1)
	2004	2003	2004
流動負債:			
短期借入金(注記4)	¥ 6,050	¥ 9,538	\$ 55,000
1年内返済予定の長期借入金(注記4)	3,506	5,721	31,873
営業未払金	958	709	8,709
設備未払金(注記13)	7,698	4,723	69,982
預り金	5,542	4,265	50,382
未払法人税等	974	1,065	8,855
1年内返済予定のリース預り金(注記2-e、13)	335	2,646	3,045
その他流動負債	1,106	344	10,054
流動負債合計	26,169	29,011	237,900
固定負債:			
長期借入金(注記4)	23,866	14,879	216,963
退職給付引当金(注記5)	342	338	3,109
リース預り金(注記2-e、13)	21,702	35,436	197,291
長期前受収益(注記2-e)	1,031	5,178	9,373
固定負債合計	46,941	55,831	426,736
少数株主持分	1,394	1,055	12,673
契約債務及び偶発債務(注記9、10)			
株主資本(注記6、12):			
資本金;授権株式数 — 2004年度91,000,000株及び2003年度83,600,000株 発行済株式数 — 2004年度及び2003年度22,750,000株	4,975	4,975	45,227
資本剰余金	5,915	5,915	53,773
利益剰余金	12,796	10,889	116,327
売却可能有価証券未実現利益純額	15	13	136
計	23,701	21,792	215,463
自己株式 — 取得価額、2004年度及び2003年度 3,900株	(5)	(5)	(45)
株主資本合計	23,696	21,787	215,418
負債・少数株主持分及び株主資本合計	¥98,200	¥107,684	\$892,727

連結株主持分計算書

株式会社ダイヤモンドシティ及び子会社
2004年2月29日及び2003年2月28日終了事業年度

	単位:千株		単位:百万円			
	発行済株式	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	売却可能 有価証券 未実現利益純額	自己株式
2002年3月1日残高	20,900	¥3,695	¥4,635	¥ 9,672	¥ 2	¥(2)
当期純利益				1,511		
現金配当金、1株当たり12.5円				(261)		
取締役及び監査役賞与				(33)		
自己株式の純増(1,600株)						(3)
売却可能有価証券未実現利益の純増加額					11	
株式の発行(注記6)	1,850	1,280	1,280			
2003年2月28日残高	22,750	4,975	5,915	10,889	13	(5)
当期純利益				2,343		
現金配当金、1株当たり17.5円				(398)		
取締役及び監査役賞与				(38)		
売却可能有価証券未実現利益の純増加額					2	
2004年2月29日残高	22,750	¥4,975	¥5,915	¥12,796	¥15	¥(5)

	単位:千米ドル(注記1)				
	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	売却可能 有価証券 未実現利益純額	自己株式
2003年2月28日残高	\$45,227	\$53,773	\$ 98,991	\$118	\$(45)
当期純利益			21,300		
現金配当金、1株当たり0.16ドル			(3,618)		
取締役及び監査役賞与			(346)		
その他有価証券評価差額金の純増加額				18	
2004年2月29日残高	\$45,227	\$53,773	\$116,327	\$136	\$(45)

連結財務諸表注記参照

連結キャッシュ・フロー計算書

株式会社ダイヤモンドシティ及び子会社

2004年2月29日及び2003年2月28日終了事業年度

	単位:百万円		単位:千米ドル (注記1)
	2004	2003	2004
営業活動によるキャッシュ・フロー:			
法人税等・少数株主利益調整前純利益	¥ 4,643	¥ 2,803	\$ 42,209
調整:			
法人税等の支払額	(1,957)	(1,545)	(17,791)
減価償却費	2,375	3,723	21,591
固定資産売却益	(1,337)	(2)	(12,155)
資産及び負債の増減:			
営業未収入金の増加額	(733)	(310)	(6,664)
営業未払金の増加額	249	283	2,264
預り金の増加額	950	1,003	8,636
その他 — 純額	588	487	5,346
調整計	135	3,639	1,227
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,778	6,442	43,436
投資活動によるキャッシュ・フロー:			
短期投資の純減少額		60	
有形固定資産の取得	(6,306)	(3,968)	(57,327)
有形固定資産の売却による収入	14,190	7	129,000
リース預け金の差入	(14,377)	(10,830)	(130,700)
リース預け金の回収	64	344	582
リース預り金の返済	(4,179)	(3,799)	(37,991)
リース預り金の受入	4,136	3,662	37,600
その他 — 純額	(56)	(489)	(509)
投資活動によるキャッシュ・フロー	(6,528)	(15,013)	(59,345)
財務活動によるキャッシュ・フロー:			
短期借入金の純減少額	(3,488)	(197)	(31,709)
長期借入による収入	15,440	10,300	140,364
長期借入金の返済	(8,668)	(3,225)	(78,800)
株式発行による収入		2,560	
配当金の支払による支出	(413)	(276)	(3,755)
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,871	9,162	26,100
現金及び現金同等物の増加額	1,121	591	10,191
現金及び現金同等物の期首残高	1,900	1,309	17,273
現金及び現金同等物の期末残高	¥ 3,021	¥ 1,900	\$ 27,464

連結財務諸表注記参照

連結財務諸表注記

株式会社ダイヤモンドシティ及び子会社
2004年2月29日及び2003年2月28日終了事業年度

1. 連結財務諸表の作成基準

当連結財務諸表は日本の証券取引法と関連する会計の規則に規定される条項及び日本において一般に認められた会計の原則及び実務に従って作成されており、国際財務報告基準が要求する適用と開示に関し、いくつかの点で相違がある。当連結財務諸表は日本以外の国と地域で一般に認められた会計の原則及び実務に基づく財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローを表すものではない。

これらの連結財務諸表の作成にあたっては、日本以外の読者がよりなじみやすい様式に表示するため、国内で発行された連結財務諸表にいくつかの組替と整理を行っている。

当連結財務諸表は、株式会社ダイヤモンドシティ(以下「会社」と称する)が設立され、事業を行っている国の通貨である日本円で表示されている。日本円金額から米国ドル金額への換算は日本以外の読者の便宜のために行われ、2004年2月29日の概算の換算レートである1ドル=110円を用いている。これらの換算は、この日本円金額がこのレートやその他のいかなるレートで換金されるという説明として解釈されるべきではない。

2. 重要な会計方針の要約

a. 連結 — 連結財務諸表は、会社と2004年2月29日現在で子会社1社、2003年2月28日現在で子会社2社(以下「グループ」と総称する)の勘定を含んでいる。

2004年2月29日終了事業年度中に、会社は子会社1社を清算し、連結対象から除いている。

連結調整勘定については、発生時に一時償却している。

連結に際して、重要な連結会社間の債権債務及び取引は消去されている。グループ内の取引により生じたすべての重要な未実現利益は消去されている。

b. 現金同等物 — 現金同等物は容易に換金可能であり、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である。現金同等物は、取得日から3ヵ月以内に満期の到来する定期預金を含んでいる。

c. 有価証券及び投資有価証券 — グループのすべての時価のある株式と債券は売却可能有価証券に分類されている。売却可能有価証券は時価で表示され、未実現損益は適用される税額を控除後、資本の部に別掲されている。

時価のない売却可能有価証券は、移動平均法により算定された取得原価で表示されている。

一時的な時価の下落を除き、投資有価証券は正味実現可能価額まで減損されている。

d. 有形固定資産 — 有形固定資産は取得原価で表示している。減価償却費は、見積耐用年数をもとに定額法で計算されている。建物及び構築物の耐用年数はそれぞれ2004年2月29日現在は3年から25年、2003年2月28日現在は3年から30年である。

e. リース預け金及びリース預り金 — グループに運営されているいくつかのショッピングセンターは主に20年のリース契約によりリースされている。当リース契約は建設費預け金と保証金からなるリース預け金(リース預け金として計上されている)を貸主に支払うことをグループに要求している。リースされる建物及び構築物は貸主の所有する土地にグループの仕様で貸主によって建設される。貸主が負担する建設費の一部はグループから建設費預け金として融資され、それは無利息で11年目から毎年均等額が返還される。保証金は無利息でリース期間終了時に返還される。建設費預け金はリース開始時の市場金利を用いて現在価値に割引計算される。建設費預け金の額面と現在価値の差額は長期前払費用に含められ、リース期間に亘って償却される。受取利息は利息法と計算利率によりリース期間に亘って計上される。

グループは、主に20年のリース契約によりショッピングセンターのテナントからリース預り金(リース預り金として計上されている)を受けとる。リース預り金もまた建設費預り金と保証金を含んでいる。建設費預り金は無利息で11年目から毎年均等額が返済される。保証金は無利息でリース期間終了時に返済される。建設費預り金はリース開始時の市場金利を用いて現在価値に割引計算される。額面と現在価値の差額は長期前受収益に含められ、リース期間に亘って償却される。支払利息は利息法と計算利率によりリース期間に亘って計上される。

f. 社債発行費 — 社債発行費は発生時に一括償却している。

g. 退職及び年金制度 — グループは、従業員の退職給付に備えるため従業員拠出のない確定給付年金制度と積立のない退職給付制度を設けている。さらにグループは三菱商事グループ企業によって設立され日本の厚生年金保険法の規則に基づいて運営されている厚生年金基金制度に加入している。厚生年金基金への拠出額は支払時に費用処理されている。

取締役と監査役に対する退職慰労金は、すべての取締役と監査役が貸借対照表日において退職した場合に必要なとされる金額が計上されている。

h. リース — すべてのリースは、オペレーティングリースとして処理されている。日本のリース会計基準では、リース物件の所有権が借主に移転すると認められるファイナンスリースは資産計上されるが、その他のファイナンスリースは、いくつかの「資産計上された場合」の情報を借主の財務諸表に注記すれば、オペレーティングリース取引として処理することが認められている。

i. 法人税等 — 法人税等は連結損益計算書に計上されている税引前利益をもとに計算される。資産負債の簿価と税務上の基礎との間の一時差異に予想される将来の税効果について繰延税金資産負債を認識するために資産負債法が適用されている。繰延税金は、一時差異に現在制定された税制を適用し算定される。

j. 利益処分 — 利益処分は、株主総会承認に基づき翌年の財務諸表に反映される。

k. 1株当たり情報 — 2003年3月1日から、会社は日本の企業会計基準委員会が定めた1株当たり当期純利益に関する新しい会計基準を適用している。新基準では、1株当たり当期純利益は、以前の基準のもとで計算されるよりもより厳密に計算される普通株主に帰属する当期純利益を、株式分割を遡及的に調整した普通株式の期中平均発行済株式数で除して計算される。

算定に使用された普通株式の期中平均株式数は期中平均自己株式数を控除後であり、2004年度及び2003年度はそれぞれ22,746千株及び21,393千株である。

潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、普通株式に権利行使又は転換された場合に生じる潜在的な希薄化効果を表している。普通株式の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、税額相当額控除後の転換社債に係る利払等必要な調整を行い、期首(又は発行時)において未転換の転換社債がすべて転換されたものと仮定している。2004年2月29日及び2003年2月28日終了事業年度の1株当たり当期純利益及び2004年2月29日終了事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は新基準に従って計算されている。2003年2月28日終了事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は希薄化効果を有しないため、記載していない。

連結損益計算書に表示されている1株当たり現金配当は、事業年度終了後に支払われる配当を含むそれぞれの年度に対応する配当である。

l. 組替 — 2003年度財務諸表は2004年度に使用される組替に一致させるため、一部組替を行っている。

3. 有価証券及び投資有価証券

2004年2月29日及び2003年2月28日現在の有価証券及び投資有価証券の取得価額と時価の合計額は次のとおりである。

	単位:百万円			
	2004			
	取得価額	未実現利益	未実現損失	時価
固定 — 株式	¥33	¥27		¥60

	単位:百万円			
	2003			
	取得価額	未実現利益	未実現損失	時価
流動 — 公債	¥ 10			¥ 10
固定 — 株式	147	¥23		170

	単位:千ドル			
	2004			
	取得価額	未実現利益	未実現損失	時価
固定 — 株式	\$300	\$245		\$545

有価証券及び投資有価証券は、2003年2月28日現在において一時的ではない時価の下落により63百万円減損されている。

4. 短期借入金及び長期借入金

2004年2月29日及び2003年2月28日現在の短期借入金は、銀行からの手形借入金及び証書借入金、保険会社からの借入金から成っている。短期借入金の加重平均利率は2004年2月29日現在及び2003年2月28日現在においてそれぞれ0.99%、1.13%である。

2004年2月29日及び2003年2月28日現在の長期借入金は次のとおりである。

	単位:百万円		単位:千ドル
	2004	2003	2004
担保付銀行借入金			
返済期限2018年まで順次到来			
利率 1.80%~2.45%	¥ 1,695	¥ 4,670	\$ 15,409
銀行及び保険会社からの無担保借入金			
返済期限2010年まで順次到来			
利率 2004年度0.85%~1.99%			
2003年度0.94%~3.45%	10,177	12,030	92,518
2008年満期ゼロクーポン新株転換権付社債			
利率 0%	8,000		72,727
その他	7,500	3,900	68,182
合計	27,372	20,600	248,836
1年内返済予定の長期借入金	(3,506)	(5,721)	(31,873)
長期借入金(1年内返済予定を除く)	¥23,866	¥14,879	\$216,963

2004年2月29日現在の翌5年間以降及びそれ以降の長期借入金の年度ごとの返済額は次のとおりである。

	単位:百万円	単位:千ドル
2月29日終了事業年度		
2005	¥ 3,506	\$ 31,873
2006	2,261	20,554
2007	3,621	32,918
2008	1,561	14,191
2009	8,761	79,645
2010及びそれ以降	7,662	69,655
合計	¥27,372	\$248,836

2004年2月29日現在、上記の担保付長期借入金に対応する担保資産は次のとおりである。

	単位:百万円	単位:千ドル
土地	¥4,858	\$44,164
建物及び構築物(簿価)	3,908	35,527
合計	¥8,766	\$79,691

日本では一般的に、銀行との基本契約は、銀行の要求があれば一定の状況下で追加の担保を差し入れる必要がある旨、また、いくつかの銀行は、期日到来の短期または長期借入金と、債務不履行や他の特定の状況ではすべての銀行に対する債務と、銀行預金を相殺する権利を有している旨、規定している。グループは追加の担保を要求されたことはない。

2008年満期ゼロクーポン新株転換権付社債の期間と条件は次のとおりである。

発行価額の総額	¥8,000,000,000
株式の発行価格	¥2,846
社債の発行価格	社債額面の100%
新株予約権の行使期間	2004年2月2日から 2008年8月28日まで
償還期限	事前に償還、転換及び無効にされないかぎり 2008年8月29日

もし未転換の社債が2004年2月29日に転換されれば、2,810千株の普通株式が発行されることになる。転換社債の発行価格は、一定の状況により修正される。

5. 退職給付制度

グループは従業員、取締役及び監査役の退職給付制度を有している。

退職する従業員は、通常、退職時の給与水準や勤務年数その他の要素に基づいて決定される退職給付を受ける権利を有している。この退職給付は、グループからの退職一時金または年金信託からの年金払いで支給される。従業員は定年退職や死亡または早期退職制度による退職など自己都合でない退職の場合、より多くの支払を受ける権利を有している。グループはまた、取締役と監査役の退職慰労金の支出に備えるため2004年2月29日及び2003年2月28日現在それぞれ81百万円(736千ドル)及び62百万円の引当金を計上している。取締役及び監査役への退職慰労金の支払については、株主総会の承認が必要である。

2004年2月29日及び2003年2月28日現在の従業員の退職給付引当金は次のとおりである。

	単位:百万円		単位:千ドル
	2004	2003	2004
退職給付債務	¥ 421	¥ 408	\$ 3,827
年金資産の時価	(160)	(132)	(1,454)
従業員退職給付引当金	¥ 261	¥ 276	\$ 2,373

退職給付費用の内訳は次のとおりである。

	単位:百万円		単位:千ドル
	2004	2003	2004
勤務費用	¥ 41	¥ 47	\$ 373
年金資産の利益又は損失	(14)	10	(127)
厚生年金制度への拠出	40	23	363
退職給付費用	¥ 67	¥ 80	\$ 609

2004年2月29日及び2003年2月28日現在、三菱商事グループ企業によって設立された厚生年金基金の年金資産は、それぞれ567百万円(5,155千ドル)及び321百万円である。年金資産の残高は人数割で配分されたものである。

6. 株主資本

日本の企業は、2001年10月1日よりいくつかの改正が施行された日本の商法(以下「商法」という)に従っている。

商法の改正により株式の額面はなくなり、すべての株式は無額面となり、新株の発行価額の少なくとも50%は資本金とし、残額は資本準備金とされ、資本剰余金に含まれることとなった。商法は、日本の会社が、株主総会で株式分割の決議なしに、取締役会の決議により既存株主に株式を発行することを認めている。そのような株式の発行は、一般的に株主持分の変更を生じさせない。

改正商法はまた、配当及びその他の現金支出を伴う利益処分合計額の少なくとも10%を利益準備金(利益剰余金の一部)として資本準備金と利益準備金の合計が資本金の25%に達するまで積み立てるよう規定している。資本金の25%を超過する資本準備金及び利益準備金の額は、株主総会の決議により配当することができる。さらに、商法は取締役会の決議により、資本準備金と利益準備金の一部を資本に組み入れることを認めている。

改正商法は、自己株式の取得と使用に関する制限を削除し、2003年3月1日以降定時株主総会の決議により自己株式を取得し、取締役会の決議により自己株式を消却することを認めている。自己株式の取得額は、株主総会で減少することが決議された資本金、資本準備金、利益準備金を加算した配当可能限度額を超えることができない。

親会社の帳簿上の商法に基づく配当可能利益は2004年2月29日現在、9,523百万円(86,573千ドル)である。現金流出に関連し利益準備金を積み立てることを要求する規定に加え、商法は配当可能利益の額にいくつかの制限を定めている。

配当は配当が適用される事業年度の終了後に開催される株主総会で承認される。

会社は、2002年11月23日に1株当たり価格1,383.85円(12.58ドル)で1,850千株の株式の発行を公募により行い、発行総額2,560百万円(23,273千ドル)のうち1,280百万円(11,636千ドル)については商法に従い資本準備金として計上した。

7. 固定資産売却益

2003年3月6日、会社の子会社は土地、建物及び構築物及びリース預け金を含むショッピングセンターを証券化し、金融機関に売却した。テナントからのリース預り金もまた償還請求権なしで当金融機関に譲渡された。ショッピングセンターの売却による収入と売却益はそれぞれ14,190百万円(129,000千ドル)と1,337百万円(12,155千ドル)であった。

8. 法人税等

グループは、日本の国税及び地方税に従っており、2004年2月29日及び2003年2月28日終了事業年度の法定実効税率は、合計で41.8%となっている。

2004年2月29日及び2003年2月28日現在の繰延税金資産及び負債の原因となっている重要な一時差異の税効果は次のとおりである。

	単位:百万円		単位:千ドル
	2004	2003	2004
流動:			
繰延税金資産:			
未払事業税及び事業所税	¥ 93	¥ 96	\$ 845
賞与引当金	63	44	573
特別土地保有税	58	58	527
その他	9	9	82
繰延税金資産	¥223	¥207	\$2,027
固定:			
繰延税金資産:			
減価償却費	¥1,098	¥1,136	\$ 9,982
遊休不動産評価損	882	1,098	8,018
リース預り金及び長期前受収益	41	161	373
退職給付引当金	121	114	1,100
その他	38	97	345
繰延税金資産	2,180	2,606	19,818
繰延税金負債:			
リース預け金及び長期前払費用	¥ 875	¥ 967	\$ 7,955
固定資産圧縮積立金	128	356	1,164
その他	52	61	472
繰延税金負債	1,055	1,384	9,591
差引繰延税金資産	¥1,125	¥1,222	\$10,227

9. リース

グループはいくつかの建物、機械、コンピューター設備その他についてリースしている。

2004年2月29日及び2003年2月28日終了事業年度の賃借料の合計は、それぞれ4,412百万円(40,109千ドル)及び4,353百万円であり、ファイナンスリースの支払リース料を456百万円(4,145千ドル)及び447百万円含んでいる。

2004年2月29日及び2003年2月28日終了事業年度のリース資産の所有権が借主に移転しないファイナンスリースが「資産計上された場合」の取得価額、減価償却累計額、リース債務、減価償却費、支払リース料などのリース資産の形式上の情報は次のとおりである。

	単位:百万円				
	2004				
	建物及び 構築物	機械装置 及び運搬具	器具及び 備品	ソフト ウェア	合計
取得価額	¥3,326	¥151	¥1,001	¥142	¥4,620
減価償却累計額	474	74	547	98	1,193
リース資産、簿価	¥2,852	¥ 77	¥ 454	¥ 44	¥3,427

	単位:百万円				
	2003				
	建物及び 構築物	機械装置 及び運搬具	器具及び 備品	ソフト ウェア	合計
取得価額	¥3,291	¥224	¥1,222	¥141	¥4,878
減価償却累計額	303	107	589	67	1,066
リース資産、簿価	¥2,988	¥117	¥ 633	¥ 74	¥3,812

	単位:千ドル				
	2004				
	建物及び 構築物	機械装置 及び運搬具	器具及び 備品	ソフト ウェア	合計
取得価額	\$30,236	\$1,373	\$9,100	\$1,291	\$42,000
減価償却累計額	4,309	673	4,973	891	10,846
リース資産、簿価	\$25,927	\$ 700	\$4,127	\$ 400	\$31,154

リース債務:

	単位:百万円		単位:千ドル
	2004	2003	2004
1年内	¥ 406	¥ 464	\$ 3,691
1年超	3,021	3,348	27,463
計	¥3,427	¥3,812	\$31,154

ファイナンスリースによる支払リース料及び減価償却費:

	単位:百万円		単位:千ドル
	2004	2003	2004
支払リース料	¥456	¥447	\$4,145
減価償却費相当額	456	447	4,145

ファイナンスリースの取得価額及び債務は、帰属する支払利息を含んでいる。

連結損益計算書には反映されていない減価償却費は定額法により算定されている。

2004年2月29日及び2003年2月28日現在の解約不能のオペレーティングリースによる債務は次のとおりである。

	単位:百万円		単位:千ドル
	2004	2003	2004
1年内	¥ 5,081	¥ 4,190	\$ 46,191
1年超	58,414	41,130	531,036
計	¥63,495	¥45,320	\$577,227

2004年2月29日及び2003年2月28日現在、これらのオペレーティングリースに対するリース預け金は額面でそれぞれ27,168百万円(246,982千ドル)及び19,833百万円である。割引後の金額は2004年2月29日現在24,895百万円(226,318千ドル)及び2003年2月28日現在20,949百万円で、貸借対照表にリース預け金として計上されている。残りの2004年2月29日現在15,515百万円(141,046千ドル)及び2003年2月28日現在5,979百万円(54,800千ドル)の金額は、建設費預け金と建設中のショッピングセンターに係る保証金である。

10. 偶発債務

2001年7月5日、会社は第三者にリース預け金の権利を売却し、その第三者にリース預け金の返還遅延による資金不足が生じた場合には、8,500百万円(77,273千ドル)を限度として第三者に信用供与するコミットメント契約を締結した。2004年2月29日現在において、このコミットメントの実行残高はない。

11. 1株当たり当期純利益

2004年2月29日終了事業年度における基本的1株当たり当期純利益と潜在株式調整後1株当たり当期純利益との差異調整は次のとおりである。

	単位:百万円	単位:千株	単位:円	単位:ドル
	2004年2月29日終了事業年度			
	当期純利益	期中平均 株式数	1株当たり 当期純利益	
基本的1株当たり当期純利益				
普通株主に帰属する当期純利益	¥2,303	22,746	¥101.23	\$0.92
潜在株式の影響額				
ゼロクーポン社債		539		
潜在株式調整後1株当たり当期純利益				
算定の基礎となる当期純利益	¥2,303	23,285	¥ 98.89	\$0.90

12. 後発事象

利益処分 — 2004年5月25日に開催された株主総会において、次の2004年2月29日現在の利益処分が承認された。

	単位:百万円	単位:千ドル
1株当たり20円(0.18ドル)の期末配当金	¥455	\$4,136
取締役及び監査役賞与	41	373

13. 関連当事者取引

グループは、次の関連当事者との取引がある。

イオン株式会社

2004年2月29日及び2003年2月28日現在、会社の議決権を30.68%所有している株主

三菱商事株式会社

2004年2月29日及び2003年2月28日現在、会社の議決権を30.67%所有している株主

イオン九州株式会社(旧九州ジャスコ株式会社)

イオン株式会社の子会社

2004年2月29日及び2003年2月28日終了事業年度のこれらの関連当事者との取引は次のとおりである。

	単位:百万円		単位:千ドル
	2004	2003	2004
ショッピングセンターのリースによる収入			
— イオン株式会社	¥3,925	¥3,495	\$35,682
リース預り金の受入 — イオン株式会社	469	4,370	4,264
ショッピングセンターの建物及び構築物の購入			
— 三菱商事株式会社	286	1,634	2,600
ショッピングセンターのリースによる収入			
— イオン九州株式会社(旧九州ジャスコ株式会社)	262	214	2,382

(注) 賃貸料は、経済的情勢の変化、公税公課その他の状況を考慮して、2年から3年ごとに更新される。

2004年2月29日及び2003年2月28日現在、これらの関連当事者との残高は次のとおりである。

	単位:百万円		単位:千ドル
	2004	2003	2004
営業未収入金 — イオン株式会社	¥ 615	¥ 163	\$ 5,591
リース預り金 — イオン株式会社			
長期のうち1年内返済予定	323	179	2,936
長期	6,734	6,767	61,218
設備未払金 — 三菱商事株式会社	300	305	2,727
営業未収入金 — 九州ジャスコ株式会社	9	7	82
リース預り金 — 九州ジャスコ株式会社			
長期	968	968	8,800

(注) リース預り金は額面である。



Deloitte Touche Tohmatsu
Osaka Kokusai Building
2-3-13, Azuchi-machi
Chuo-ku, Osaka 541-0052
Japan

Tel: +81 6 6261 1381
Fax: +81 6 6261 1238
www.deloitte.com/jp

独立監査人の監査報告書(邦訳)

株式会社ダイヤモンドシティ 取締役会 御中

私たちは、株式会社ダイヤモンドシティ及び子会社(以下「グループ」と総称する)の日本円表示による2004年2月29日及び2003年2月28日現在の連結貸借対照表並びに同日をもって終了した事業年度の連結損益計算書、連結株主持分計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任はグループの経営者にあり、私たちの責任は監査の結果に基づいて連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

私たちは、日本において一般に認められ適用されている監査基準、監査手続及び監査実務に準拠して監査を行った。監査の基準は、連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得るために、監査を計画し実施することを求めている。監査は、連結財務諸表上の金額及び開示の基礎となる証拠の試査による検証を含んでいる。また、監査は、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体として連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。私たちは、監査の結果としての意見表明の合理的な基礎を得たと判断している。

私たちの意見では、上述の連結財務諸表は、株式会社ダイヤモンドシティ及び子会社の2004年2月29日及び2003年2月28日現在の財政状態並びに同日をもって終了した事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、日本において一般に認められ適用されている会計の原則及び実務に継続して準拠し適正に表示している。

私たちの監査はまた、日本円金額の米国ドル金額への換算を包含するものであり、私たちの意見では、その換算は、連結財務諸表注記1に記載されている方法に従ってなされている。この米国ドル金額は、日本以外の読者の便宜のために表示されている。

2004年5月25日

デロイト・トウシュ・トーマツ

(注)本監査報告書は、英文によるINDEPENDENT AUDITORS' REPORTを邦訳したものである。

取締役および監査役

(2004年5月25日現在)

取締役会長	野島 英夫	取締役	岡田 元也	監査役(常勤)	林 有恒
代表取締役社長	鯛 洋三	取締役	阿部 正弘	監査役	谷内 寿照
専務取締役	山中 千敏	取締役	依田 政幸	監査役	上野 征夫
常務取締役	青木 伸夫	取締役	坂部 正博	監査役	一村 一彦
常務取締役	坂本 誠	取締役	岡田 正幸		
常務取締役	藤塚 賢三				

会社概要

会社名

株式会社ダイヤモンドシティ

資本金

49億7,520万円

本社所在地

〒541-0056
大阪府中央区久太郎町2丁目4番11号
クラブウエアネックスビル9階
TEL 06-6261-9600 FAX 06-6261-9610

従業員数

207人(2004年2月29日現在)

上場取引所名

東証1部・大証1部

事務所所在地

東京事務所
〒140-0002
東京都品川区東品川2丁目2-8 スフィアタワー天王洲7階
TEL 03-5783-8190 FAX 03-5783-8654

株主数

1,848人(2004年2月29日現在)

株式名義書換代理人

三菱信託銀行株式会社証券代行部
〒100-0005
東京都千代田区丸の内1丁目4番5号

九州事務所

〒812-0007
福岡市博多区東比恵1丁目2-3 駅東インタービル4階
TEL 092-432-5544 FAX 092-432-5547

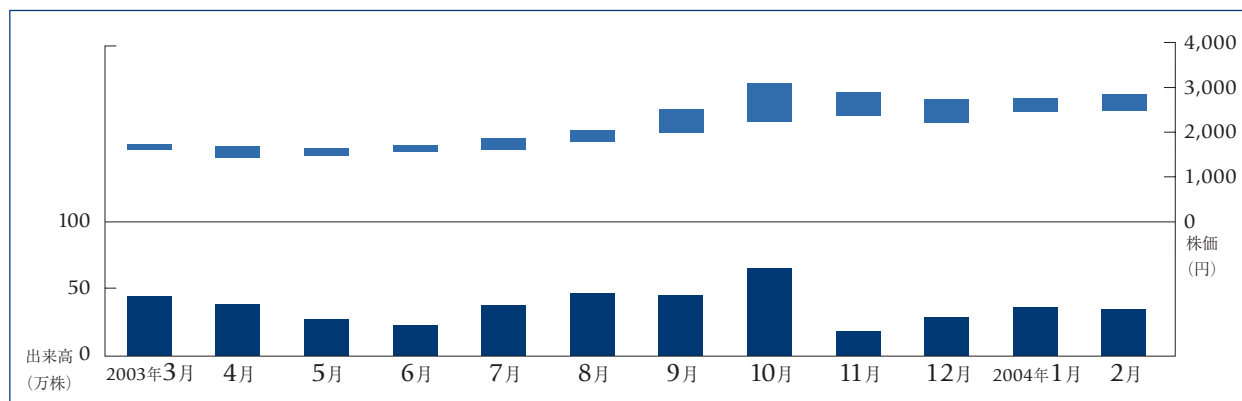
独立監査人

デロイト・トウシュ・トーマツ
〒108-8530
東京都港区芝浦4丁目13-23

設立年月日

1969年3月20日

株価の推移



DIAMOND CITY

株式会社 **ダイヤモンドシティ**

〒541-0056

大阪市中央区久太郎町2丁目4番11号

クラブウアネックスビル9階

TEL 06-6261-9600

FAX 06-6261-9610