



「愛するまち」を、  
あなたとつくる。

DIAMOND  
CITY

The Embodiment of Excellence

株式会社ダイヤモンドシティ  
アニュアルレポート 2005  
2005年2月期

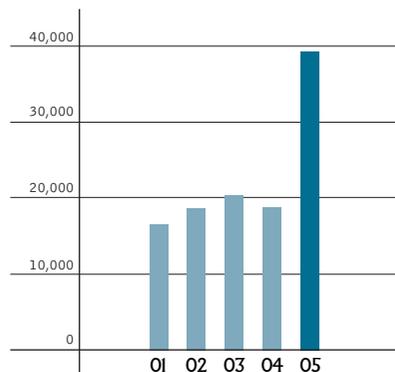
# 連結財務ハイライト

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

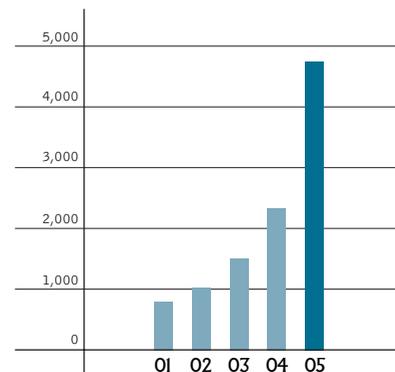
	単位:百万円 (1株当たり情報を除く)		単位:千米ドル (1株当たり 情報を除く)
	2005	2004	2005
<b>事業年度:</b>			
営業収益	¥ 39,305	¥ 18,854	\$ 374,333
営業利益	10,134	4,008	96,514
法人税等・少数株主利益調整前純利益	8,427	4,643	80,257
当期純利益	4,754	2,343	45,276
<b>事業年度末:</b>			
総資産	¥114,917	¥ 98,200	\$1,094,448
株主資本	34,297	23,696	326,638
有利子負債	19,275	33,422	183,571
<b>1株当たり情報:</b>			
当期純利益	¥ 132.94	¥ 101.23	\$ 1.27
配当金	20.00	20.00	0.19
株主資本	914.30	1,040.00	8.71

注記:1. 米ドル金額は、読者便宜のため、2005年2月28日の概算の換算レートである1ドル=105円で計算されています。  
 2. 2004年10月20日付で普通株式1株を1.5株に株式分割しておりますが、2005年2月期の1株当たり当期純利益および1株当たり株主資本は当該株式分割が当期首に行われたと仮定して算出してあります。  
 なお、上記の株式分割を前期首に実施したと仮定した場合の1株当たり情報は次のとおりであります。  
 2004年2月期調整後  
 1株当たり当期純利益 ¥67.49  
 1株当たり株主資本 ¥693.33

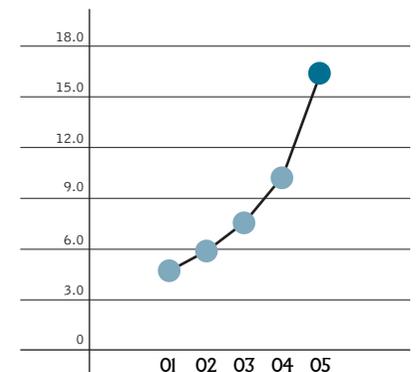
**営業収益**  
(単位:百万円)



**当期純利益**  
(単位:百万円)



**ROE**  
(単位:%)



## 目次

株主のみなさまへ .....	1	財務分析 .....	14
コーポレート・ガバナンス .....	4	連結財務諸表 .....	20
The Embodiment of Excellence .....	5	連結財務諸表注記 .....	25
新規ショッピングセンターの紹介 .....	10	独立監査人の監査報告書(邦訳) .....	34
新規開業予定のショッピングセンター .....	12	取締役および監査役、会社概要、株価の推移 .....	35
5年間の要約財務データ .....	13		

2005年2月期に、厳しい競争環境の中でも、ダイヤモンドシティは売上・利益をともに急成長させました。また、中期経営計画の最終年度として、全ての指標で目標を上回り、計画を達成いたしました。この1年の企業規模の拡大によって社会的責任も格段に重くなり、今がダイヤモンドシティにとっては大きな節目であると実感しています。また2005年2月には本社を東京に移転して東日本地域の強化体制を確立するなど、さらなる成長に向け、ダイヤモンドシティは変革の真っ只中にあります。当期設定した新中期経営計画の目標は非常に高いものですが、持ち前のチャレンジ精神と強い信念でその達成に向けて邁進してまいります。

#### 2005年2月期の業績と今後の課題について

海外大手小売企業の日本進出、国内大手ディベロッパーの参入などでショッピングセンター(SC)業界の競争は激化する一方ですが、ダイヤモンドシティは2005年2月期の1年間で全国6カ所に新規SCをオープンさせ、売上、利益ともに過去最高といたしました。

ダイヤモンドシティは、好立地にある工場跡地や遊休地などを積極的に確保し、より魅力的なSCづくりを目指してノウハウを蓄積しています。当期は、全国各地に相次いでSCを開業し、全てのSCが好調なスタートを切ったことが大幅な業績向上をもたらしました。

しかし、好調な中にも、一部のSCではテナントによって採算性にばらつきが出ており、全てのテナントとの成功と共存を目指すダイヤモンドシティにとっては、解決すべき課題であると捉えています。2006年2月期は新規出店SCが1カ所の予定ですので、この間に先発6SCの足元をしっかりと固めていきたいと考えています。

#### 目標を大きく超えて中期経営計画を達成

当期はまた、営業収益300億円、当期純利益35億円を目標に進めてきた3ヵ年計画の最終年度でもありましたが、実績として営業収益393億円、当期純利益47億円を記録し、目標を大幅に上回る業績で計画を達成いたしました。これには、2000年の「ダイヤモンドシティ・キャラ」をはじめとする全国8カ所の大規模モール型SCを、ほぼ予定通り順調に開業できたことが大きく貢献しています。

また、大規模施設を増やしながらもバランスシートを膨らませないために、不動産の流動化によって資金調達を多様化し、また、資産を保有せず運営・管理を請け負うプロパティマネジメント(PM)受託物件を増やしてフィービジネスを拡大するなど、財務の健全性を高める手法の数々を積極的に導入してきました。新規SCのうち「ダイヤモンドシティ・アルル」および「ダイヤモンドシティ・ルクル」はSPC(特別目的会社)を活用して設立当初より流動化いたしました。こうした財務手法の活用により、当期はROEを前年の10.3%から16.4%まで向上させることができました。

## ソフト面の追求で「ブランド」の確立を目指す

ダイヤモンドシティは、規模拡大のみならず、これまでのSC開発の経験で培ってきたソフト面でのノウハウと、より良いサービスの提供を求める飽くなきチャレンジ精神にも独自の強さを持っています。

## 蓄積されたノウハウを持つ強み

全てのお客さまに優しい良質なハード、開発時から最重要課題として取り組む地域との共存、テナントと一体の成長を第一に考える運営方針、そして短期間のSC連続オープンを支えるファイナンシャルテクノロジーの強さ、これら全てに独自のノウハウを確立していることが、ダイヤモンドシティのブランドを確かなものとしています。

特に、お客さまが体感されるソフト面では、ダイヤモンドシティはどこにも負けないノウハウを構築していると自負しています。私たちは、商業専門ディベロッパーとしての35年にわたる歴史の中で、お客さまと共に様々な経験をしながらより快適でより収益性の高いSCを模索し続け、そこで学んだことを次の開発に反映させながら時代の求める新しいSC像を具現化してきました。

## 挑戦が生むブランドの独自性

同質化が進むSC開発業界の中、ダイヤモンドシティは常にパイオニアの立場で、お客さまにとって新鮮で魅力的な新しい仕掛けを開拓してきました。例えば、自分らしいスタイルを表現したいというニーズに応えるためのL.A.S. (ライフスタイル・アソートメント・ストア) 業態の開発、キーテナントとしての百貨店の誘致などを試行し、お客さまからの手ごたえや率直なご意見などを参考に検証を重ね、次の展開につなげてきました。これは、社内だけではなく、テナントやメーカー、地域社会のみならず多くのパートナーと共同作業としてのチャレンジと模索の積み重ねでもあります。

また、チャレンジ精神は、幅広い知識や金融面のテクノロジーを備えたディベロッパーとして、不動産の流動化やPM戦略による「持たざる経営」を果敢に進める財務戦略においても余すところなく発揮されています。これにより、開業後年月を経た施設をタイムリーに売却し、あるいはPM受託物件に転換して、財務的な負担を重くすることなく資産ポートフォリオを常に新鮮に保ち、高い収益率を維持することを可能にしています。

## 新中期経営計画

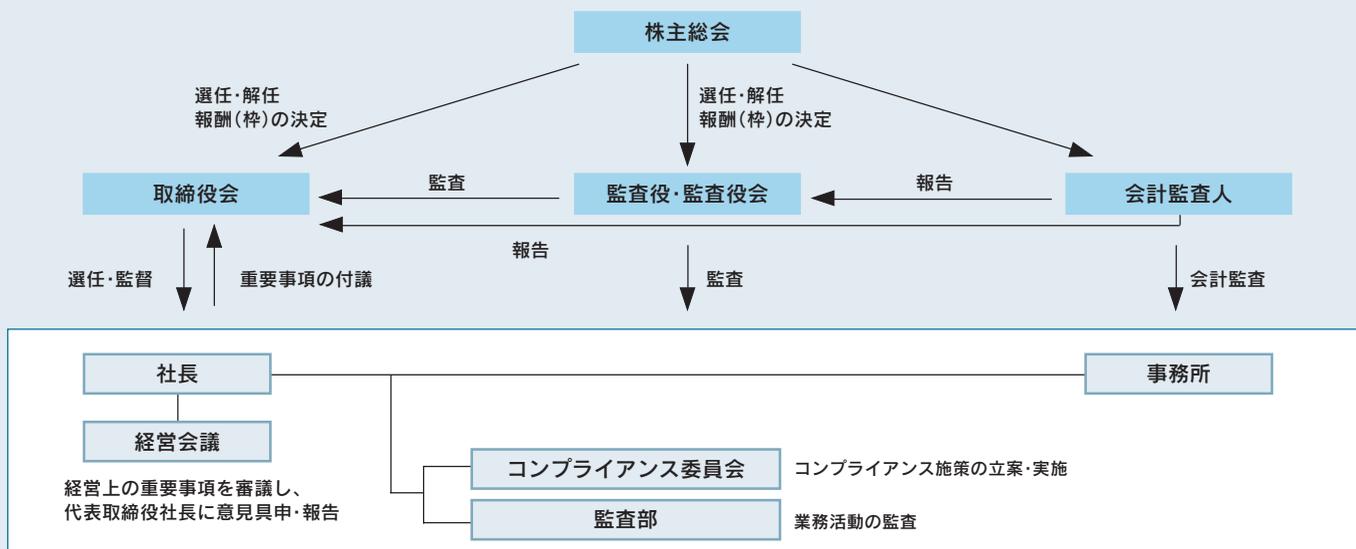
前中期経営計画を達成したダイヤモンドシティは、2008年2月期を最終年度とする次期中期経営計画を策定し、次に掲げる数値目標の達成に向け、全力を挙げています。

また、2008年2月末には、ROAを7%以上、ROEを20%以上、自己資本比率35%以上とすることも目標としています。これらの財務目標については、計画期間中に開発予定であるSC7店舗中4~5店舗を流動化して有利子負債の増加を抑えるとともに、PM物件を増やすなど、収益形態の多様化で達成を目指しています。

	全SC小売売上	営業収益	当期純利益
2005年2月期実績	3,197億円	393億円	47億円
新中期経営計画目標数値(2008年2月期)	6,000億円	600億円	100億円

代表取締役社長  
鯛 洋三

## コーポレート・ガバナンス体制



これらの目標は非常に高いものですが、お客さまの心を捉える最高のSCづくりを追求している私たちにとって高すぎる目標というものはありません。必ず達成するという信念があります。長期的には、2010年度末にはSC小売売上高1兆円という目標を掲げています。今は、目の目標をまず達成することに全力を挙げていますが、目指しているのはさらにその向こうにある壮大なダイヤモンドシティ像の実現です。

### みなさまから評価される企業を目指す

ダイヤモンドシティでは、事業規模を拡大する中で、経営の意思決定プロセスや実行をできる限りシステムチックに進め、透明性や健全性をより高めたいと考えています。また、企業規模拡大には優秀な人材が不可欠ですので、人材の育成と登用を積極的に進め、ダイヤモンドシティ・ブランドの浸透や質的向上につなげていきたいと考えています。

また、私たちは、事業を通して社会に貢献することが可能です。単に「買い物」をする場所の提供に留まらず、訪れるお客さまと感動や喜びを共有し、「心のシェアNo.1」の存在になりたいと考えています。東京への本社移転により、テナント本部をはじめステークホルダーの方々と接する機会も確実に増え、東日本、そして全国規模での展開の道筋も見えてきました。これからも多くのみなさまと共に「「愛するまち」を、あなたとつくる。」をブランド・ビジョンとして、私たちの存在意義を高く評価していただける企業となることを目指してまいります。

2005年7月

代表取締役社長

魚田 洋三



常務取締役 藤塚 賢三      専務取締役 山中 千敏      代表取締役社長 鯛 洋三      取締役会長 野島 英夫      常務取締役 坂本 誠      常務取締役 池田 吉成



取締役 中西 良和      取締役 坂部 正博      取締役 岡田 元也      取締役 依田 政幸      取締役 茂呂 正行      監査役 上野 征夫      監査役(常勤) 林 有恒      監査役 谷内 寿照      監査役 一村 一彦

当社では、中長期的な経営戦略の実現による企業価値向上のためには、経営者自身が問題点をきちんと把握して問題解決に向けた提案・改善を行うと共に、ステークホルダーのみなさまに対する説明責任を果たし、倫理観の高い企業風土を醸成することが不可欠と考えています。

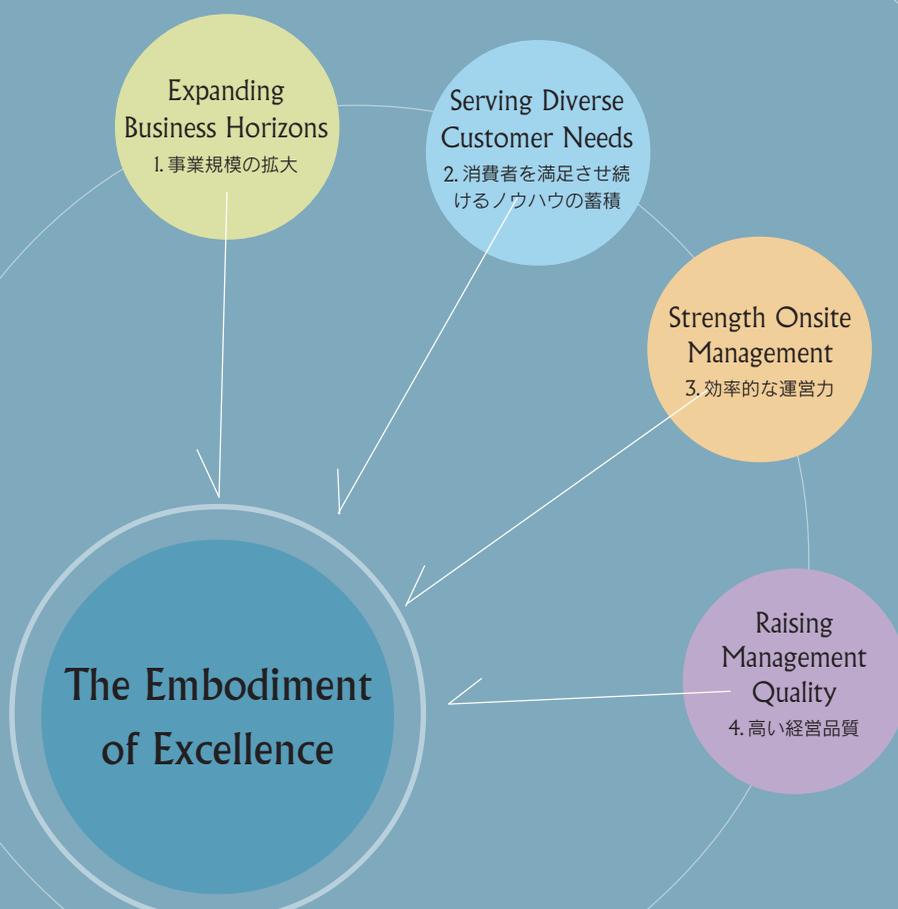
当社のガバナンス体制では、監査役制度を採用しており、監査役4名全てが社外監査役で、うち常勤監査役は1名です。また、取締役11名のうち、2名が社外取締役です。社外取締役として、工事請負契約の取引関係がある三菱商事株式会社および店舗賃貸契約の取引があるイオン株式会社の取締役が就任していますが、両者との取引は、いずれも定型的な取引であり、社外取締役、社外監査役個人が直接利害関係を有するものではありません。

また、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。

# The Embodiment of Excellence

## 「ダイヤモンドシティ・ブランドの確立」に向けた施策

ダイヤモンドシティは、「ダイヤモンドシティ・ブランド」の確立に向け、強みとして持つ4つの面から戦略を進めています。事業規模拡大の計画と実行、小売りのノウハウ、高収益率を実現させる運営力、そしてそれを支える高い経営品質、これら全てのシナジーを最大化させ、ブランドの確立へとつなげていきます。





## Expanding Business Horizons

### 事業規模の拡大

ダイヤモンドシティでは、2005年2月期に1年間で6つの大規模SCをオープンさせ、今後2008年2月期までに、さらに7店舗の新設を計画しています。2004年2月期に40万m<sup>2</sup>だったダイヤモンドシティの管理面積は、2005年2月期には80万m<sup>2</sup>になり、2008年2月期には120万m<sup>2</sup>まで拡大します。売上および管理面積が倍増し、事業規模が拡大したことによって、ブランドの認知度は着実に高まっています。

これまで西日本中心であったSCの出店を東日本でも加速するため、2003年に開発・リーシング部門を、2005年には、本社を東京に移しました。今後は、SC開発を全国規模に拡大し、ダイヤモンドシティ・ブランドのいっそうの浸透を図っていきます。

また、新中期経営計画の重点項目のひとつである海外進出についても、台湾で大型商業施設「夢時代購物中心 (Dream Mall)」のコンサルティング業務を受託し、海外への第一歩を踏み出しました。本案件は、台湾側からの申し入れで実現したものであり、これはダイヤモンドシティのSC運営技術が国際的に評価されている証左と捉えています。国内で蓄積されたノウハウを武器に、今後はアジアなどの成長市場を中心とした海外での展開も積極化していきます。

# Serving Diverse Customer Needs

## 消費者を満足させ続けるノウハウの蓄積

小売りに精通したダイヤモンドシティは、SCづくりに独自の強みを持っています。まず、立地や設計、顧客ターゲットなどに明確なプロトタイプがあり、それに沿った、居心地のよい施設をつくり上げるノウハウを蓄積しています。そして、集客力のあるテナントを集める営業力・リーシング力、さらに、お客さまが飽きることのない、魅力あるSCをつくり出す力を備えており、これらが一体となってブランド力を高めています。

また、テナントと共に成長することを重視しており、ここでは商業専門ディベロッパーとして蓄積してきたテナント指導のノウハウが強みを発揮しています。テナントがお客さまを呼び、その結果、魅力的なテナントが集まり、それがさらなる集客につながっています。この集客力の強さが、近年進めているPMなどのフィービジネスの拡大にも貢献しています。

より大きな集客力、より魅力的なSCの構築を目指すダイヤモンドシティでは、2004年10月に開業した「ダイヤモンドシティ・プラウ」において、キーテナントとしてGMS（総合スーパーマーケット）に加えて、百貨店の入居を実現し、今後の開発・リーシングモデルに広がりを与えることに成功しました。



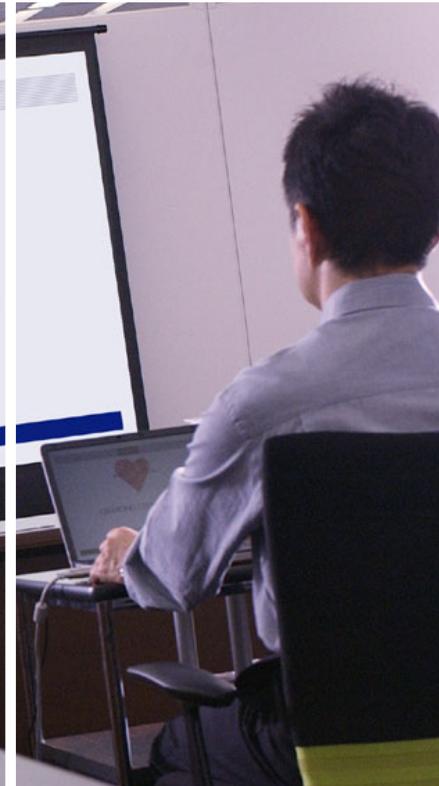
# Strength Onsite Management

## 効率的な運営力

ダイヤモンドシティでは、SC運営においては開発期間の短縮や建設コストの低減によって開発コストを抑え、メンテナンスや管理業務の効率化、氷蓄熱システムの導入などでエネルギーやメンテナンスコストを低減し、安全性・快適性を確保しつつローコストオペレーションを実現しています。また、卓越したリーシング力で優良テナントを誘致し、テナントミックス力で相乗効果を最大化してテナント坪効率を向上させています。全ての面にわたる効率的な運営が、収益性の高さとなって表れています。また、不採算店の閉鎖や役割を終えた店舗のタイミングよい売却、プロパティマネジメントへの転換など、スクラップ&ビルドを積極的に推進し、資産効率の向上につなげています。さらに、高い金融開発力による「持たざる経営」の実現で財務的にもバランスのとれた事業規模拡大に成功しています。

また、成長を続けるダイヤモンドシティでは、優れた運営を支える人材の育成を重要課題としており、新設したダイヤモンドシティ・アカデミーをはじめとする育成プログラムの充実、若手および女性社員の登用を積極的に進め、私たちの持つ強さをゆるぎないものとしていきたいと考えています。





## Raising Management Quality

### 高い経営品質

ダイヤモンドシティの展開するSC事業は、お客さまの生活を担う公共性の高い事業ですので、地域社会との共存や環境保全活動などを通じた社会貢献を通して、みなさまから評価される企業でありたいと考えています。

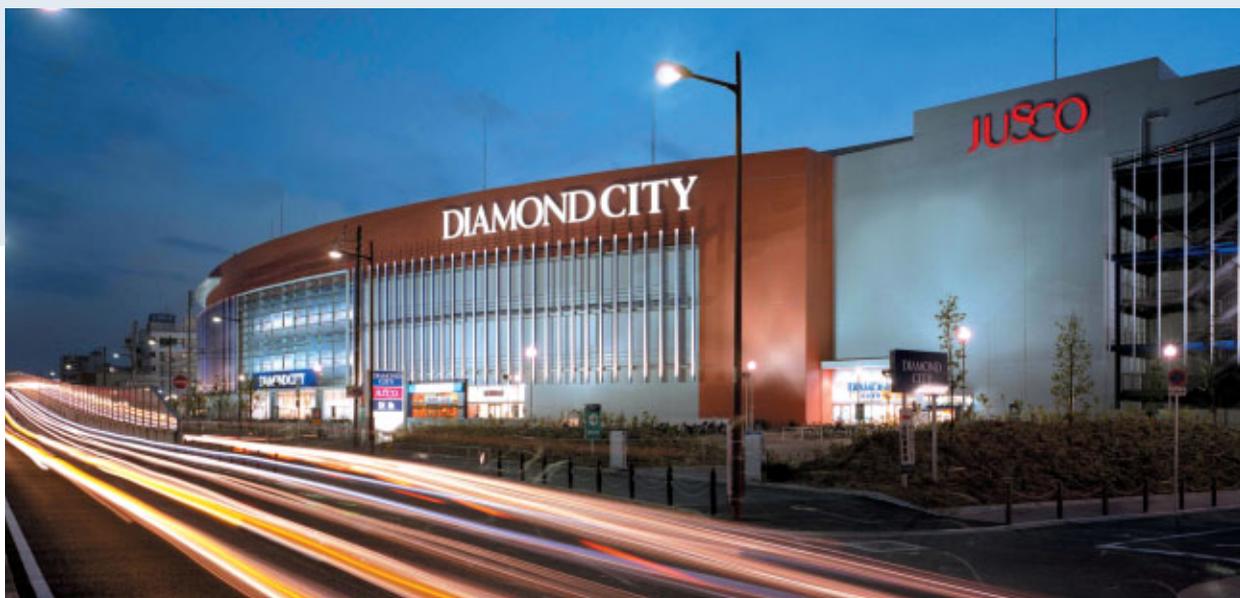
経営面では、社外取締役などによるガバナンスの強化でスピード経営を推進し、また、顧問弁護士を含めたコンプライアンス委員会を設置して透明性・信頼性を高めています。現在、経営の意思決定の背景やプロセスを明確にし、記録に残す業務フローの構築を進めており、これによって、マネジメントの質をさらに向上させようと考えています。

SC事業は、地域社会に与える影響が大きく、環境負荷の高い施設を抱える事業でもあることから、CO<sub>2</sub>削減、ゴミ処理への対応、地元小売店との共存、地域経済活性化への貢献、チャリティ活動などを積極的に進めています。また、ハートビル法と健康増進法に基づき、施設内の分煙への配慮、トイレや多目的シートなどの使いやすさを最優先した設置など、ハード、ソフトの両面で「環境と人に優しいSCづくり」を進めています。2005年10月開業予定の「ダイヤモンドシティ・クリア」（熊本県上益城郡嘉島町）はユニバーサルデザインに本格的に取り組む初のSCとして、これまでに各地のSCで進めてきたノウハウを結集します。

## 新規ショッピングセンターの紹介

前中期経営計画期間中にオープンしたSC

ダイヤモンドシティは2000年に埼玉県に開業した「ダイヤモンドシティ・キャラ」を皮切りに、モール型店舗の開発を加速させています。2005年2月末までの3年間で、新規のモール型SCは7店舗が加わり、現在8つの大型のモール型SCが稼働しています。



### 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4-1
- 敷地面積／約58,000m<sup>2</sup>
- 延床面積／約175,000m<sup>2</sup>
- 駐車台数／約2,800台



### ダイヤモンドシティ・キリオ

- 所在地／愛知県一宮市木曾川町大字黒田字南ハツケ池25番1
- 敷地面積／約95,000m<sup>2</sup>
- 延床面積／約158,000m<sup>2</sup>
- 駐車台数／約4,000台



「愛するまち」を、  
あなたとつくる。



#### 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217,000m<sup>2</sup>
- 延床面積／約106,000m<sup>2</sup>
- 駐車台数／約4,200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84,700m<sup>2</sup>
- 延床面積／約160,000m<sup>2</sup>
- 駐車台数／約3,300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114,000m<sup>2</sup>
- 延床面積／約218,000m<sup>2</sup>
- 駐車台数／約4,300台



#### 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47,000m<sup>2</sup>
- 延床面積／約99,000m<sup>2</sup>
- 駐車台数／約1,700台



## 5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)
	2005	2004	2003	2002	2001	2005
<b>事業年度:</b>						
営業収益	¥ 39,305	¥ 18,854	¥ 20,429	¥18,667	¥ 16,532	\$ 374,333
営業原価	26,447	12,597	13,914	13,288	12,601	251,876
一般管理費	2,724	2,249	1,885	1,372	1,309	25,943
営業利益	10,134	4,008	4,630	4,007	2,622	96,514
法人税等・少数株主利益						
調整前純利益	8,427	4,643	2,803	2,028	1,594	80,257
当期純利益	4,754	2,343	1,511	1,034	799	45,276

<b>事業年度末:</b>						
総資産	¥114,917	¥ 98,200	¥107,684	¥90,818	¥105,042	\$1,094,448
株主資本	34,297	23,696	21,787	18,002	17,252	326,638
有利子負債	19,275	33,422	30,138	23,260	30,281	183,571

<b>1株当たり情報:</b>						
当期純利益	¥ 132.94	¥ 101.23	¥ 70.61	¥ 49.46	¥ 38.21	\$ 1.27
配当金	20.00	20.00	17.50	12.50	12.50	0.19
株主資本	914.30	1,040.00	957.84	861.44	825.47	8.71

注記: 1. 米ドル金額は、読者便宜のため、2005年2月28日の概算の換算レートである1ドル=105円で計算されています。  
2. 2004年10月20日付で普通株式1株を1.5株に株式分割しておりますが、2005年2月期の1株当たり当期純利益および1株当たり株主資本は当該株式分割が当期首に行われたと仮定して算出してあります。  
なお、上記の株式分割を2001年2月期の期首に実施したと仮定した場合の1株当たり情報は次のとおりであります。

	2004	2003	2002	2001
1株当たり当期純利益	¥ 67.49	¥ 45.89	¥ 31.92	¥ 24.77
1株当たり株主資本	¥693.33	¥637.44	¥573.24	¥549.60

### (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・見通し・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・建物等全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、建設預け金としてオーナーへ差し入れ、保証金と共に「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、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。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、日本初の商業専用ティペロッパーとして、「質」を追求したSCの開発・運営・管理を行っています。

当期においては、「東住吉SC」の閉鎖、「横須賀APT」の売却を実施した一方で、新しいSCを6カ所オープンしました（「ダイヤモンドシティ・ハナ」（京都）、「ダイヤモンドシティ・ソレイユ」（広島）、「ダイヤモンドシティ・アルル」（奈良）、「ダイヤモンドシティ・ルクル」（福岡）、「ダイヤモンドシティ・キリオ」（愛知）、「ダイヤモンドシティ・プラウ」（大阪））。当期末現在では、売却準備を進めている「鳥取グリーンシティ」を除き、全国に15カ所を保有して不動産賃貸収益を得ると共に、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。なお当期の積極的な出店政策により、当社の業容は大きく拡大し、当期末におけるGLA（総管理面積）は約80万m<sup>2</sup>と、前期末の約40万m<sup>2</sup>に比べて一挙に約2倍になりました。

#### 財政状態

##### 資産

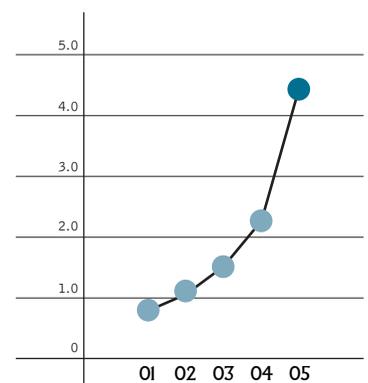
当期末の総資産は1,149億17百万円となり、167億17百万円の増加となりました。

流動資産は93億40百万円増加いたしました。これはテナントからの売上預り金の増加に伴い現金及び現金同等物と短期投資の合計が28億86百万円増加したことや、流動化案件に係る立替金が47億64百万円増加したこと等によるものです。

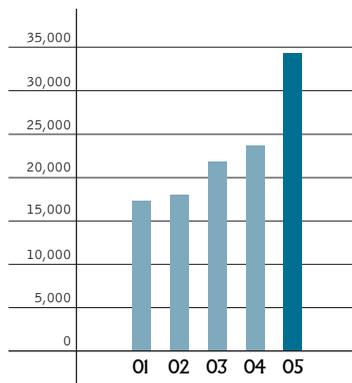
有形固定資産は449億7百万円となり、当期に6SCを開設したものの、前期末比13億66百万円の増加に留まりました。これはSPCを利用した資産流動化及びリース活用に積極的に取り組んだこと、「熊本南SC」の資産を譲渡、「東住吉SC」閉鎖、「横須賀APT」および「鳥取グリーンシティ」を評価減したこと等、徹底した資産のスリム化を図ったことによるものです。

一方、投資及びその他の資産は548億86百万円となり、前期末比60億11百万円の増加となりました。この増加は、「ダイヤモンドシティ・キリオ」他、新設SCのオーナーに対する保証金差し入れが主な理由です。

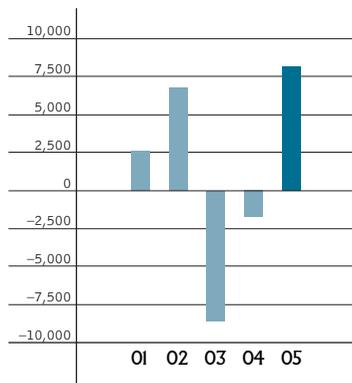
ROA  
[単位:%]



## 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)



## 負債

当期末の負債は791億70百万円となり、60億60百万円増加いたしました。これは有利子負債が192億75百万円となり、営業キャッシュ・フローの増加により借入金を返済したことや長期借入金に含まれる新株予約権付社債が130%コールオプション条項の権利行使により株式への転換が進んだことで141億47百万円減少した一方、SC建設代金である設備未払金が54億61百万円、リース預り金、売上預り金がそれぞれ93億9百万円、33億34百万円増加したことによるものです。

この結果、総資産に占める負債比率は増加いたしました。総資産に占める有利子負債比率は前期末の34.0%から16.8%まで低下いたしました。

## 資本

当期末の株主資本は342億97百万円となり、106億1百万円増加いたしました。これは新株予約権の権利行使により、資本金、資本剰余金がそれぞれ31億80百万円増加したこと、当期純利益により利益剰余金が42億58百万円増加したことによるものです。

この結果、株主資本比率は前期末の24.1%から29.8%に上昇し、D/Eレシオ(有利子負債(平残)/資本合計(平残))も1.4倍から0.9倍に改善いたしました。

また、ROEは前期末の10.3%から6.1ポイント増の16.4%となりました。

## キャッシュ・フロー

### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果得られた資金は、88億37百万円(前期比85.0%増)となりました。これは主に、流動化対象案件に係る立替金の支出が47億64百万円増加(前期は6億38百万円の増加)したものの、6SCオープンにより、法人税等・少数株主利益調整前純利益が84億27百万円(前期比81.5%増)、テナントからの売上預り金が37億33百万円(前期比292.9%増)増加し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)

投資活動の結果減少した資金は6億62百万円(前期は65億28百万円の減少)となりました。これは主に、6SCオープンに伴い有形固定資産の取得およびリース預り金の差入れによる支出がそれぞれ104億21百万円(前期は63億6百万円)、114億68百万円(前期は143億77百万円)ありましたが、「熊本南SC」の譲渡および「東住吉SC」跡地等の売却による収入が130億36百万円(前期は「ならファミリー」譲渡による収入が141億90百万円)、テナントからのリース預り金の受入による収入が129億9百万円(前期は41億36百万円の受入)あったことによるものです。

### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果減少した資金は82億89百万円(前期は28億71百万円の増加)となりました。これは主として、「熊本南SC」の譲渡により得た資金を主な原資に有利子負債を77億88百万円圧縮した(前期は32億84百万円の増加)ことによるものです。

## 経営成績

### 営業概況

当期は新たに6カ所の大型店舗をオープンし、いずれも好調に推移しました。また既存店舗においてもリニューアル、テナントの入替などにより、魅力的なお客様に愛されるSCづくりに努めました。

一方で、当社は当期、資産効率改善のためのスクラップ&ビルドに取り組みました。例えば、当社の1号店として1970年にオープンした「東住吉SC」を、店舗施設の寿命を理由に10月に閉店したほか、11月には、規模的に小さく、当社が現在展開しているSCのコンセプトから外れる「横須賀APT」を売却しました。さらに「鳥取グリーンシティ」においては、売却可能見込額まで評価減を実施し、売却準備を進めています。

当社では「持たざる経営」を積極的に推進しており、当期はキャッシュ・フローの改善と資産のスリム化を目的として、固定資産の流動化に積極的に取り組みました。具体的には、当期にオープンした「ダイヤモンドシティ・アルル」「ダイヤモンドシティ・ルクル」では特別目的会社(SPC)を使った、また「ダイヤモンドシティ・キリオ」ではリースを使った資産の流動化を行いました。また、既存店の「熊本南SC」においては、資産を信託銀行に不動産信託し、その信託受益権を第三者であるSPCに106億55百万円で譲渡しています。なお資産譲渡に際しては、当社と信託銀行との間で、当該SCを対象とした15年間の定期建物賃貸借契約を締結しており、当該SCの使用は資産譲渡後も継続しています。

また既存店の活性化策として、「京都ファミリー」のリニューアルを実施しました。

### 営業成績

3カ年中期経営計画の最終年度にあたる2005年2月期の連結営業収益は393億5百万円(対前期比108.5%増)、連結営業利益101億34百万円(同152.8%増)、法人税等・少数株主利益調整前純利益は84億27百万円(同81.5%増)、連結当期純利益は47億54百万円(同102.9%増)となり、中期経営計画の当初目標(連結営業収益300億円、連結当期純利益35億円)を大きく上回ることができました。

営業収益は393億5百万円となり、204億51百万円(同108.5%増)増収となりました。これは当期開設SCが219億58百万円と213億66百万円増収となったことが大きな要因です。

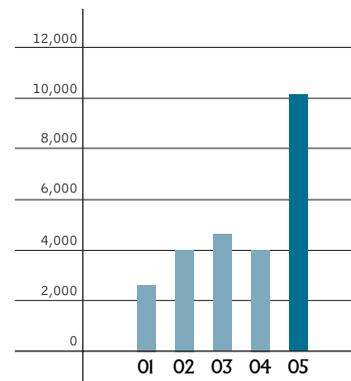
営業利益は101億34百万円となり、前期比61億26百万円(同152.8%増)増益となりました。これは営業収益と同様に当期開設SCが79億61百万円と75億2百万円増益となったことが大きな要因です。

その他の収益(費用)は、純額で前期6億35百万円のプラスから、当期17億7百万円のマイナスとなりました。これは、固定資産売却益を当期は「東住吉SC」閉鎖に伴い6億64百万円計上しましたが、前期に連結子会社株式会社ダイヤモンドファミリー所有の「ならファミリー」譲渡に伴い13億37百万円計上したため、前期比6億73百万円の減少となったこと、「横須賀APT」、「鳥取グリーンシティ」の固定資産評価損をあわせて当期に17億82百万円計上したこと、などが主な要因です。この結果、その他の収益(費用)は前期比23億42百万円悪化しましたが、法人税等・少数株主利益調整前純利益は前期比37億84百万円(同81.5%増)増益の、84億27百万円となりました。

法人税等ならびに少数株主利益差引後の当期純利益は、前期比24億11百万円(同102.9%増)増益の47億54百万円となり、1株当たり当期純利益は132.94円となりました。(前期は101.23円。なお、当社は2004年10月20日付けで株式分割を行っており、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前期における1株当たり当期純利益は67.49円となります。)

### 営業利益

(単位:百万円)



## 店舗別営業収益

	単位:百万円			
	2005年2月期	2004年2月期	増減	前期比(%)
東住吉SC	¥ 359	¥ 683	¥ (324)	52.6%
名西SC	1,009	1,183	(174)	85.4
藤井寺SC	1,021	1,014	7	100.7
寝屋川グリーンシティ	1,069	1,117	(48)	95.8
川口グリーンシティ	1,670	1,719	(49)	97.1
ワンダーシティ	2,258	2,371	(113)	95.2
熊本南SC	1,524	1,586	(62)	96.1
ダイヤモンドシティ・キャラ	2,901	2,962	(61)	97.9
ダイヤモンドシティ・テラス	3,700	3,659	41	101.1
ダイヤモンドシティ・ハナ	2,691	592	2,099	454.8
ダイヤモンドシティ・ソレイユ	5,805	–	5,805	–
ダイヤモンドシティ・アルル	3,817	–	3,817	–
ダイヤモンドシティ・ルクル	4,070	–	4,070	–
ダイヤモンドシティ・キリオ	3,812	–	3,812	–
ダイヤモンドシティ・プラウ	1,763	–	1,763	–
京都ファミリー(連結子会社)	1,135	1,168	(33)	97.2
その他	701	800	(99)	87.5
計	¥39,305	¥18,854	¥20,451	208.5%

注記:1. 上記は全て店舗(SC)の名称です。

2. ダイヤモンドシティ・ハナ、ソレイユ、アルル、ルクル、キリオ、プラウは当年度の3月3日、3月24日、4月1日、6月4日、6月24日、10月28日にそれぞれ新規オープン(ハナは2月21日にソフトオープン)いたしました。

3. 東住吉SCは10月2日をもって閉鎖いたしました。

## 新規開発計画(2005年6月末現在)

- ・ダイヤモンドシティ・クリア (2005年10月オープン予定)
- ・(仮称)ダイヤモンドシティ 立川・武蔵村山ショッピングセンター (2006年秋頃オープン予定)
- ・(仮称)ダイヤモンドシティ 鶴見ショッピングセンター (2006年12月頃オープン予定)
- ・(仮称)ダイヤモンドシティ 新瑞橋ショッピングセンター (2007年2月頃オープン予定)
- ・(仮称)ダイヤモンドシティ 仙台名取ショッピングセンター (2007年3月頃オープン予定)

## 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

当社グループの経営成績及び財務状況等(株価等を含む)に影響を及ぼす可能性のあるリスクには、以下のような事項があります。

なお、文中の将来に関する事項は、当期末現在において、当社グループが判断したものです。

### 収益について

当社グループが展開するSC事業が関連する小売業界は、景気低迷のあおりを受けた厳しい事業環境下にあつて淘汰・再編が進んでおります。一方で、多様化する消費者ニーズに対応すべく、小売業界内での競争は厳しくなっており、また海外の小売企業や商業ディベロッパーの日本市場進出により、海外企業との間でも競争が激化して行くことが予想されます。従いまして、今後の競合の状況によっては、当社グループの事業活動や業績に影響が及ぶ可能性があります。

### 資金調達・金利上昇リスクについて

当社グループの行っております商業専門ディベロッパー事業は、開発の初期段階から開発費用として多額の資金が必要となります。一方、当社グループの有利子負債は、資産の流動化等による資産の圧縮・資金調達の多様化に努めました結果、前期末334億2千2百万円から当期末192億7千5百万円に減少し、総資産に占める有利子負債の割合も34.0%から16.8%まで低下いたしました。今後も引き続き、資産の圧縮・資金調達の多様化を進めて行く計画ですが、金融情勢の急激な変化等により、資金調達方法に制限が発生した場合、当社グループの事業推進に影響を与える可能性があります。

また、今後金利が上昇した場合、支払利息の負担増大が当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

### 原価上昇リスクについて

当社グループの主要事業であるSCの開発・運営・管理事業は、その開発段階において不動産の取得代金、あるいは建設工事代金を当社が負担する場合と他社が負担する場合があります。当社グループが負担する場合には、開発一案件の負担額が大きいことから、将来において不動産価格や原材料価格が上昇した場合、事業コストが高むことにより事業の採算性が悪化し当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

なお、当社では投資効率を追求する経営指標として、オープン3年目で総投資営業利益率を10%以上に定め開発に取り組んでおり、採算性悪化リスクの回避に努めております。

### 固定資産所有リスクについて

当社グループが運営するSCは不動産あるいは建物を当社が保有する場合と他社が保有する場合がありますが、当社グループの当期末土地勘定残高は129億1千2百万円、また建物及び構築物勘定残高は289億4千6百万円となっております。これらの所有資産については、将来において経済情勢の変動、税制・法制の変更、天変地異の発生などにより、その価値が低下する可能性があります。

### 法制変更リスクについて

当社グループの事業は、「大規模小売店舗立地法」(平成12年6月1日施行)の規制を受けております。この法律は、周辺地域の生活環境保持のため交通・環境等の問題について、大型店設置者により施設の配置・運営方法についての適正な配慮が確保されることを求めています。また当社グループの事業に対する法的規制として、他に都市計画法、建築基準法、ハートビル法、消防法等があります。

当社グループは当該諸規制を遵守して開発を進めて参りますが、これらの規制によりSCの開発が当初の計画から遅れた場合、当社グループの期間損益に影響を与える可能性があります。

## 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  
2005年2月28日及び2004年2月29日現在

資産	単位:百万円		単位:千米ドル (注記1)
	2005	2004	2005
<b>流動資産:</b>			
現金及び現金同等物	¥ 2,907	¥ 3,021	\$ 27,686
短期投資(注記 2.b)	3,000		28,571
営業未収入金(注記 14)	2,577	1,684	24,543
繰延税金資産(注記 9)	428	223	4,076
その他流動資産	6,212	856	59,162
流動資産合計	15,124	5,784	144,038
<b>有形固定資産:</b>			
土地	12,912	20,097	122,972
建物及び構築物	49,446	43,533	470,914
建設仮勘定	409	3,851	3,895
その他	4,335	2,543	41,286
計	67,102	70,024	639,067
減価償却累計額	(22,195)	(26,483)	(211,381)
有形固定資産合計	44,907	43,541	427,686
<b>投資及びその他の資産:</b>			
投資有価証券(注記 3)	478	60	4,552
リース預け金(注記 2.e)	42,819	40,410	407,800
長期前払費用(注記 2.e)	8,854	6,172	84,324
繰延税金資産(注記 9)	988	1,125	9,410
その他の資産	1,747	1,108	16,638
投資及びその他の資産合計	54,886	48,875	522,724
<b>合計</b>	<b>¥114,917</b>	<b>¥98,200</b>	<b>\$1,094,448</b>

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)
	2005	2004	2005
<b>流動負債:</b>			
短期借入金(注記 4)	¥ 1,900	¥ 6,050	\$ 18,095
1年内返済予定の長期借入債務(注記 4)	3,749	3,506	35,705
営業未払金	1,893	958	18,029
設備未払金(注記 14)	13,159	7,698	125,324
預り金	8,876	5,542	84,533
未払法人税等	2,623	974	24,981
1年内返済予定のリース預り金(注記 2.e,14)	340	335	3,238
その他流動負債	775	1,106	7,381
流動負債合計	33,315	26,169	317,286
<b>固定負債:</b>			
長期借入債務(注記 4)	13,626	23,866	129,771
退職給付引当金(注記 5)	416	342	3,962
リース預り金(注記 2.e,14)	31,011	21,702	295,343
長期前受収益(注記 2.e)	802	1,031	7,638
固定負債合計	45,855	46,941	436,714
少数株主持分	1,450	1,394	13,810
<b>契約債務及び偶発債務(注記 10,11)</b>			
<b>株主資本(注記 7,13):</b>			
資本金; 授權株式数 — 2005年度136,500,000株及び2004年度91,000,000株; 発行済株式数 — 2005年度37,476,497株及び2004年度22,750,000株	8,155	4,975	77,667
資本剰余金	9,095	5,915	86,619
利益剰余金	17,054	12,796	162,419
売却可能有価証券未実現利益純額	29	15	276
計	34,333	23,701	326,981
自己株式 — 取得価額、2005年度16,924株及び2004年度3,900株	(36)	(5)	(343)
株主資本合計	34,297	23,696	326,638
<b>負債・少数株主持分及び株主資本合計</b>	<b>¥114,917</b>	<b>¥98,200</b>	<b>\$1,094,448</b>

## 連結損益計算書

株式会社ダイヤモンドシティ及び子会社  
2005年2月28日及び2004年2月29日終了事業年度

	単位:百万円		単位:千米ドル (注記1)
	2005	2004	2005
営業収益(注記 14)	¥ 39,305	¥18,854	\$ 374,333
営業原価	26,447	12,597	251,876
営業総利益	12,858	6,257	122,457
一般管理費	2,724	2,249	25,943
営業利益	10,134	4,008	96,514
その他の収益(費用):			
受取利息及び受取配当金	520	246	4,952
支払利息	(501)	(606)	(4,771)
固定資産売却益	664	1,337	6,324
固定資産除売却損	(347)	(114)	(3,305)
固定資産評価損(注記 8)	(1,782)		(16,971)
その他 — 純額	(261)	(228)	(2,486)
その他収益(費用) — 純額	(1,707)	635	(16,257)
法人税等・少数株主利益調整前純利益	8,427	4,643	80,257
法人税等(注記 9):			
当期税額	3,678	1,866	35,028
繰延税額	(77)	80	(733)
法人税等	3,601	1,946	34,295
少数株主利益	72	354	686
当期純利益	¥ 4,754	¥ 2,343	\$ 45,276

1株当たり金額(注記 2. 1,12):	単位:円		単位:米ドル
当期純利益	¥132.94	¥67.49	\$1.27
潜在株式調整後当期純利益	122.80	65.93	1.17
事業年度に対応する現金配当額	20.00	13.33	0.19

連結財務諸表注記参照

## 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  
2005年2月28日及び2004年2月29日終了事業年度

	単位:千株	単位:百万円				
	流通株式数	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
<b>2003年3月1日残高</b>	22,746	¥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	
<b>2004年2月29日残高</b>	22,746	4,975	5,915	12,796	15	(5)
当期純利益				4,754		
現金配当金、1株当たり20円				(455)		
取締役及び監査役賞与				(41)		
自己株式の購入	(13)					(31)
株式分割(注記7)	11,786					
転換社債の転換	2,941	3,180	3,180			
売却可能有価証券未実現利益の純増加額					14	
<b>2005年2月28日残高</b>	<b>37,460</b>	<b>¥8,155</b>	<b>¥9,095</b>	<b>¥17,054</b>	<b>¥29</b>	<b>¥(36)</b>

	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
<b>2004年2月29日残高</b>	\$47,381	\$56,333	\$121,867	\$143	\$(48)
当期純利益			45,276		
現金配当金、1株当たり0.19ドル			(4,333)		
取締役及び監査役賞与			(391)		
自己株式の購入					(295)
株式分割(注記7)					
転換社債の転換	30,286	30,286			
その他有価証券評価差額金の純増加額				133	
<b>2005年2月28日残高</b>	<b>\$77,667</b>	<b>\$86,619</b>	<b>\$162,419</b>	<b>\$276</b>	<b>\$(343)</b>

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  
2005年2月28日及び2004年2月29日終了事業年度

	単位:百万円		単位:千米ドル (注記1)
	2005	2004	2005
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー:</b>			
法人税等・少数株主利益調整前純利益	¥ 8,427	¥ 4,643	\$ 80,257
調整:			
法人税等の支払額	(2,029)	(1,957)	(19,324)
減価償却費	3,103	2,375	29,552
固定資産売却益	(664)	(1,337)	(6,324)
固定資産評価損	1,782		16,971
資産及び負債の増減:			
営業未収入金の増加額	(1,346)	(733)	(12,819)
営業未払金の増加額	935	249	8,905
預り金の増加額	3,733	950	35,552
立替金の増加額	(4,764)	(638)	(45,371)
その他 — 純額	(340)	1,226	(3,237)
調整計	410	135	3,905
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,837	4,778	84,162
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー:</b>			
短期投資の純増加額	(3,000)		(28,571)
有形固定資産の取得	(10,421)	(6,306)	(99,248)
有形固定資産の売却による収入	13,036	14,190	124,152
有形固定資産流動化による収入	3,644		34,705
リース預け金の差入	(11,468)	(14,377)	(109,219)
リース預け金の回収	234	64	2,229
リース預り金の返済	(3,804)	(4,179)	(36,229)
リース預り金の受入	12,909	4,136	122,943
貸付による支出	(500)		(4,762)
その他 — 純額	(1,292)	(56)	(12,305)
投資活動によるキャッシュ・フロー	(662)	(6,528)	(6,305)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー:</b>			
短期借入金の純減少額	(4,150)	(3,488)	(39,524)
長期借入による収入	480	15,440	4,571
長期借入債務の返済	(4,118)	(8,668)	(39,219)
配当金の支払による支出	(470)	(413)	(4,476)
自己株式の取得	(31)		(295)
財務活動によるキャッシュ・フロー	(8,289)	2,871	(78,943)
現金及び現金同等物の増減額	(114)	1,121	(1,086)
現金及び現金同等物の期首残高	3,021	1,900	28,772
現金及び現金同等物の期末残高	¥ 2,907	¥ 3,021	\$ 27,686
<b>重要な非資金取引:</b>			
転換社債の転換による資本金の増加	¥ 3,180		\$ 30,286
転換社債の転換による資本剰余金の増加	3,180		30,286
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  
2005年2月28日及び2004年2月29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。

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。加えて、2004年度財務諸表は2005年度の表示に一致させるため、一部組替を行っている。

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、2005年2月28日の概算の換算レートである1ドル=105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2005年2月28日及び2004年2月29日現在で子会社1社(以下「グループ」と総称する)の財務諸表を含んでいる。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り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。

3ヵ月超の定期預金については、短期投資に区分している。

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2005年2月28日現在は3年から30年、2004年2月29日現在は3年から25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、リース期間に渡って償却される。受取利息は利息法と計算利率によりリース期間に渡って計上される。

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預り金と保証金を含んでいる。建設預り金は無利息で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、リース期間に渡って償却される。支払利息は利息法と計算利率によりリース期間に渡って計上される。

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** — 2004年12月1日まで、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た。従業員拠出のない確定給付年金制度は2004年12月1日に廃止され、積み立てられたすべての年金資産は、受給権のある従業員に分配された。

さらに2005年2月28日まで、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た。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。厚生年金基金は、2005年2月24日に解散決議され、積み立てられたすべての年金資産は、受給権のある従業員に分配される。

2005年3月1日にグループは積立のない退職給付制度を改訂し、ポイント制を導入した。

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. **デリバティブとヘッジ取引** — グループは、金利変動の影響を管理する目的で金利スワップを利用している。グループは、売買または投機目的のためにデリバティブ取引の契約を結んでいない。

デリバティブ金融商品は、次のように分類され、会計処理がなされる。

a) すべてのデリバティブ取引は公正価値に基づいて測定され、資産または負債が認識されるとともに、損益計算書においてデリバティブ取引から発生した損益が認識される。

b) デリバティブ取引をヘッジ目的で利用する場合、ヘッジ対象物とヘッジ手段との相関性及び有効性が高いとの理由からヘッジ会計を適用する場合、デリバティブ取引から発生する損益はヘッジ取引の終了まで繰延られる。

特例規定に合致し、ヘッジ会計を適用する金利スワップは市場価値で再評価されない。スワップ契約のもとで支払いもしくは受取る差額は、支払利息もしくは受取利息に含めて認識される。

l. **1株当たり情報** — 1株当たり当期純利益は、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。

潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、普通株式に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。

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。

m. **新しい会計基準** — 2002年8月、企業会計審議会は「固定資産の減損に係る会計基準」を発表し、そして、2003年10月に企業会計基準委員会が企業会計基準適用指針第6号「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」を発表した。これらの新しい会計基準は、2005年4月1日以降に開始する事業年度から実施されるが、2004年3月31日以後に終了する事業年度から早期適用することも認められている。

新しい会計基準は資産または資産グループの帳簿価額が回復不能であると示すような事象や環境の変化が発生した場合には、長期性資産について、価値の減損の有無を検討することを求めている。減損損失は、資産または資産グループの帳簿価額が継続して使用し、最終的に資産または資産グループを処分することにより見込まれる割引前将来キャッシュ・フローの総額を超過する場合に認識される。正味売却価額または継続して使用し最終的に処分することによって得られると見込まれる将来キャッシュ・フローの現在の価値のいずれか高い方を回収可能価額とし、資産の帳簿価額が回収可能価額を超過している場合に、減損損失は認識される。

グループは、これらの基準適用による影響を現在算定中である。

### 3. 投資有価証券

2005年2月28日及び2004年2月29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			
	2005			
	取得価額	未実現利益	未実現損失	時価
固定 — 株式	¥33	¥48		¥81

	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:千ドル			
	2005			
	取得価額	未実現利益	未実現損失	時価
固定 — 株式	\$314	\$457		\$771

2005年2月28日現在、投資有価証券は時価のないSPCへの出資金397百万円(3,781千ドル)を含んでいる。

### 4. 短期借入金及び長期借入債務

2005年2月28日及び2004年2月29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2005年2月28日現在及び2004年2月29日現在においてそれぞれ1.14%、0.99%である。

2005年2月28日及び2004年2月29日現在の長期借入債務は次のとおりである。

	単位:百万円		単位:千ドル
	2005	2004	2005
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	
銀行及び保険会社からの無担保借入金			
返済期限2018年まで順次到来			
利率2005年度0.85%~2.45%			
2004年度0.85%~1.99%	¥ 8,234	10,177	\$ 78,419
2005年満期ゼロクーポン新株転換権付社債	1,641	8,000	15,629
その他	7,500	7,500	71,428
合計	17,375	27,372	165,476
1年内返済予定の長期借入債務	(3,749)	(3,506)	(35,705)
長期借入債務(1年内返済予定を除く)	¥13,626	¥23,866	\$129,771

会社は担保付銀行借入金の一部を期限前に返済しており、残額は無担保借入金となった。

2005年2月28日現在の翌5年以降及びそれ以降の長期借入債務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28日終了事業年度		
2006	¥ 3,749	\$ 35,705
2007	3,807	36,257
2008	2,047	19,495
2009	947	9,019
2010	870	8,286
2011及びそれ以降	5,955	56,714
合計	¥17,375	\$165,476

2005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	¥1,897.30
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 2005年3月10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2005年3月11日

2005年2月1日以降、東京株式市場での普通株式の終値が20連続取引日にわたり転換価格の130%以上の状態が続いた場合、会社は、転換社債を額面で償還できる権利を有している。会社は、2005年2月3日に流通している転換社債を償還できるコール・オプションを行使する権利を得た。会社は、2005年2月7日付の取締役会にて2005年3月11日に流通している転換社債を繰上償還する決議を行った。

もし流通している転換社債が2005年2月28日に転換されれば、865千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2005年2月28日及び2004年2月29日現在それぞれ101百万円(962千ドル)及び81百万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。

重要な会計方針に記載のとおり、2005年2月期に、従業員拠出のない確定給付年金制度は廃止され、積み立てられたすべての年金資産は、受給権のある従業員に分配された。そして、厚生年金基金は解散決議され、積み立てられたすべての年金資産は受給権のある従業員に分配される。

2005年2月28日及び2004年2月29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
	2005	2004	2005
退職給付債務	¥315	¥421	\$3,000
年金資産の時価		(160)	
従業員退職給付引当金	¥315	¥261	\$3,000

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
	2005	2004	2005
勤務費用	¥34	¥ 41	\$324
年金資産の利益又は損失	(2)	(14)	(19)
厚生年金制度への拠出	40	40	381
退職給付費用	¥72	¥ 67	\$686

グループは、退職給付制度の解散及び改定により、47百万円(448千ドル)の損失を計上している。この損失は、連結損益計算書の「その他 - 純額」に含まれている。

## 6. デリバティブ

グループは、金融負債に係る金利の変動に備えるため、金利スワップ契約を結んでいる。グループは、トレーディング目的でデリバティブ取引を利用していない。

グループは、高格付を有する大手金融機関のみを取引相手としてデリバティブ取引を行っており、信用リスクはほとんどないと判断している。

グループには、デリバティブ業務に関する権限規程及び取引限度額等を定めた取引管理規程があり、これらの規程に基づいてデリバティブ取引が行われている。

2005年2月28日終了事業年度において、金利スワップ契約はヘッジ会計を適用しており、時価情報は開示されていない。

## 7. 株主資本

日本の企業は、日本の商法(以下「商法」という)に従っている。

商法は、すべての株式は無額面であり、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することを求めている。商法は、会社が取締役会の決議により株式分割として、既存株主に無償で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。

商法はまた、配当及びその他の現金支出を伴う利益処分の合計額の少なくとも10%を利益準備金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。

商法は、取締役会の決議により自己株式を取得及び処分することを認めている。自己株式の取得価額の総額は、株主総会で取り崩すことを決議した場合には、資本金、資本準備金、利益準備金の取崩予定額を加算した配当可能限度額を超えることができない。

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。親会社の帳簿上の商法に基づく配当可能利益は2005年2月28日現在、13,637百万円(129,876千ドル)である。

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、2004年10月20日に発行済株式1株に対して0.5株の割合で無償の株式分割を行い、11,786,263株が2004年8月31日現在の株主に対して発行された。

## 8. 有形固定資産の評価減

会社は、取締役会においていくつかの遊休不動産を売却することを決議し、見積売却価額まで評価減を行った。その結果、2005年2月28日終了事業年度に1,782百万円(16,971千ドル)の評価損を計上した。2004年2月29日終了事業年度においては、そのような損失は認識されていない。

## 9. 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、2005年2月28日及び2004年2月29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。

地方税法等の一部を改正する法律が2003年3月31日に公布されたことに伴い、2005年3月1日以降解消が見込まれるものについては、法定実効税率が41.8%から40.5%に変更された。2005年3月1日以降解消が見込まれる2005年2月28日及び2004年2月29日現在の繰延税金資産及び負債は、40.5%の実効税率で計算されている。

2005年2月28日及び2004年2月29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
	2005	2004	2005
<b>流動:</b>			
繰延税金資産:			
未払事業税及び事業所税	¥235	¥ 93	\$2,238
賞与引当金	123	63	1,171
特別土地保有税	56	58	533
その他	14	9	134
<b>繰延税金資産</b>	<b>¥428</b>	<b>¥223</b>	<b>\$4,076</b>

	単位:百万円		単位:千ドル
	2005	2004	2005
<b>固定:</b>			
繰延税金資産:			
減価償却費	¥ 644	¥ 882	\$ 6,133
遊休不動産評価損	941	1,098	8,962
リース預り金及び長期前受収益	58	41	552
退職給付引当金	158	121	1,505
その他	93	38	886
<b>繰延税金資産</b>	<b>¥1,894</b>	<b>¥2,180</b>	<b>\$18,038</b>
繰延税金負債:			
リース預け金及び長期前払費用	¥ 634	¥ 875	\$ 6,038
固定資産圧縮積立金	252	128	2,400
その他	20	52	190
<b>繰延税金負債</b>	<b>¥ 906</b>	<b>¥1,055</b>	<b>\$ 8,628</b>
<b>差引繰延税金資産</b>	<b>¥ 988</b>	<b>¥1,125</b>	<b>\$ 9,410</b>

## 10.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。

2005年2月28日及び2004年2月29日終了事業年度の賃借料の合計は、それぞれ11,385百万円(108,429千ドル)及び4,412百万円であり、ファイナンスリースの支払リース料を443百万円(4,219千ドル)及び456百万円含んでいる。

2005年2月28日及び2004年2月29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、支払リース料等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				
	2005				
	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	¥3,234	¥114	¥944	¥152	¥4,444
減価償却累計額	638	36	495	129	1,298
リース資産、簿価	¥2,596	¥ 78	¥449	¥ 23	¥3,146

	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:千ドル				
	2005				
	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	\$30,800	\$1,086	\$8,990	\$1,448	\$42,324
減価償却累計額	6,076	343	4,714	1,229	12,362
リース資産、簿価	\$24,724	\$ 743	\$4,276	\$ 219	\$29,962

### リース債務:

	単位:百万円		単位:千ドル
	2005	2004	2005
1年内	¥ 364	¥ 406	\$ 3,467
1年超	2,782	3,021	26,495
計	¥3,146	¥3,427	\$29,962

### 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
	2005	2004	2005
支払リース料	¥443	¥456	\$4,219
減価償却費相当額	443	456	4,219

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。

2005年2月28日及び2004年2月29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
	2005	2004	2005
1年内	¥ 12,097	¥ 5,081	\$ 115,210
1年超	143,818	58,414	1,369,695
計	¥155,915	¥63,495	\$1,484,905

2005年2月28日及び2004年2月29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47,304百万円(450,514千ドル)及び27,168百万円である。割引後の金額は2005年2月28日現在41,772百万円(397,829千ドル)及び2004年2月29日現在24,895百万円で、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2005年2月28日現在1,047百万円(9,971千ドル)及び2004年2月29日現在15,515百万円(15,515千ドル)は、建設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。

## 11. 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、7,500百万円(71,429千ドル)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。2005年2月28日現在において、このコミットメントの実行残高はない。

## 12. 1株当たり当期純利益

2005年2月28日及び2004年2月29日終了事業年度における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
	当期純利益	期中平均 株式数	1株当たり当期純利益	
<b>2005年2月28日終了事業年度</b>				
1株当たり当期純利益				
普通株主に帰属する当期純利益	¥4,707	35,407	¥132.94	\$1.27
潜在株式の影響額				
ゼロクーポン社債		2,924		
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	¥4,707	38,331	¥122.80	\$1.17
<b>2004年2月29日終了事業年度</b>				
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	34,119	¥67.49	
潜在株式の影響額				
ゼロクーポン社債		809		
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	34,928	¥65.93	

## 13. 後発事象

**利益処分** — 2005年5月23日に開催された株主総会において、次の2005年2月28日期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(0.19ドル)の期末配当金	¥749	\$7,133
取締役及び監査役賞与	47	448

## 14. 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

2005年2月28日及び2004年2月29日現在、会社の議決権を27.94%及び30.68%所有している株主

三菱商事株式会社

2005年2月28日及び2004年2月29日現在、会社の議決権を27.93%及び30.67%所有している株主

イオン九州株式会社

イオン株式会社の子会社

2005年2月28日及び2004年2月29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
	2005	2004	2005
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	¥ 6,161	¥3,925	\$ 58,676
リース預り金の受入 — イオン株式会社	718	469	6,838
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	16,816	286	160,152
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	1,070	262	10,190
リース預り金の返還 — イオン九州株式会社	774		7,371

(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。

2005年2月28日及び2004年2月29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
	2005	2004	2005
営業未収入金 — イオン株式会社	¥ 197	¥ 615	\$ 1,876
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	323	3,076
長期	6,016	6,734	57,295
設備未払金 — 三菱商事株式会社	12,589	300	119,895
営業未収入金 — 九州ジャスコ株式会社	7	9	67
リース預り金 — 九州ジャスコ株式会社			
長期	194	968	1,848

(注) リース預り金は額面である。

## 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の日本円表示による2005年2月28日及び2004年2月29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会社の経営者にあり、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ている監査基準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2005年2月28日及び2004年2月29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。

2005年5月23日

デロイト・トゥシュ・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

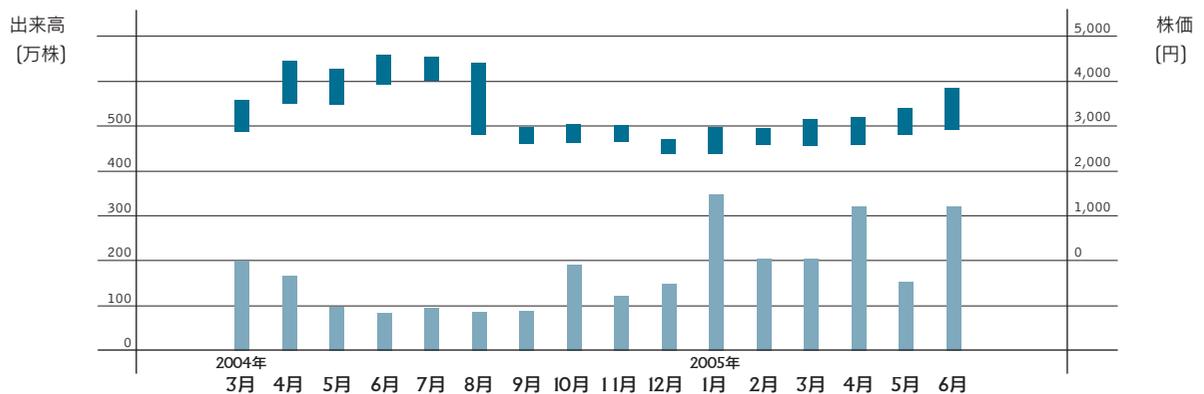
(2005年5月23日現在)

取締役会長	野島 英夫	常務取締役	池田 吉成	取締役	中西 良和
代表取締役社長	鯛 洋三	取締役	岡田 元也	監査役(常勤)	林 有恒
専務取締役	山中 千敏	取締役	依田 政幸	監査役	谷内 寿照
常務取締役	坂本 誠	取締役	坂部 正博	監査役	上野 征夫
常務取締役	藤塚 賢三	取締役	茂呂 正行	監査役	一村 一彦

## 会社概要

会社名	株式会社ダイヤモンドシティ	設立年月日	1969年3月20日
本社所在地	〒150-0002 東京都渋谷区渋谷3丁目12-18 渋谷南東急ビル4階 TEL 03-5469-5200(代) FAX 03-5469-5240	資本金	81億5,470万円(2005年2月28日現在)
事務所所在地		従業員数	223人(2005年2月28日現在)
大阪事務所	〒541-0056 大阪市中央区久太郎町2丁目4番11号 クラボウアネックスビル12階 TEL 06-6261-9600 FAX 06-6261-9610	上場取引所名	東証1部・大証1部
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	株主数	4,511人(2005年2月28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 〒100-8212 東京都千代田区丸の内1丁目4番5号
		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

## 株価の推移



2004年10月、株式分割(1株→1.5株)を行っております。



株式会社ダイヤモンドシティ

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷 3-12-18 渋谷南東急ビル4F  
tel:03-5469-5200(代) fax:03-5469-5240

<http://www.diamondcity.co.jp/>