

DIAMOND CITY CO., LTD.

アニュアルレポート 2006
2006年2月期

「愛するまち」を、
あなたとつくる。

DIAMOND
CITY

Three Strengths Spell Sustainable Growth



プロフィール

ダイヤモンドシティは、1969年に日本初の大型商業施設専門ディベロッパーとして創業しました。それ以来、ショッピングセンター（SC）業界の中で、多角的な機能を持ったSC、モールを導入した大型SCなど、お客さまにとって魅力的なSCを提供してきました。単に売り場としての商業施設にとどまらず、生活文化を創造しながら地域社会に貢献するビジネス展開を基本方針としています。

全てのお客さまにやさしい施設、開発時から取り組む地域との共存、テナントと一体となって成長を考える運営方針、これら全てにほかでは真似のできないノウハウを構築し、業界のリーディングカンパニーとして確かなブランドを展開しています。これからもお客さまの心をとらえるSC、より安全で快適なSCの開発そして、管理・運営に取り組み、お客さまと感動や喜びを共有できる存在として、企業価値を高く評価していただけるダイヤモンドシティをめざしています。

目次

連結財務ハイライト	1
株主のみなさまへ	2
社長インタビュー	3
コーポレート・ガバナンス	8
Three Strengths Spell Sustainable Growth	10
新規ショッピングセンターの紹介	16
ショッピングセンターネットワーク	18
6年間の要約財務データ	19
財務分析	20
連結財務諸表	26
連結財務諸表注記	31
独立監査人の監査報告書(邦訳)	42
取締役および監査役、会社概要、株価の推移	43



(見直しに関する注意事項)

このアナ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、為替の変動など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。

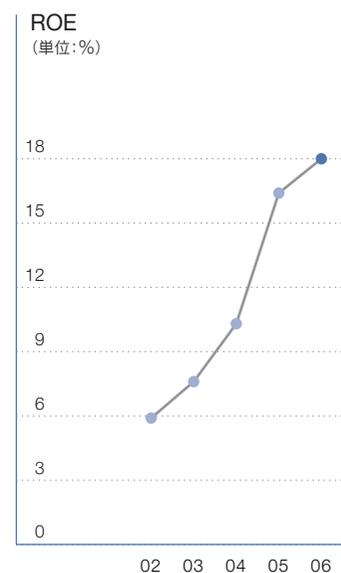
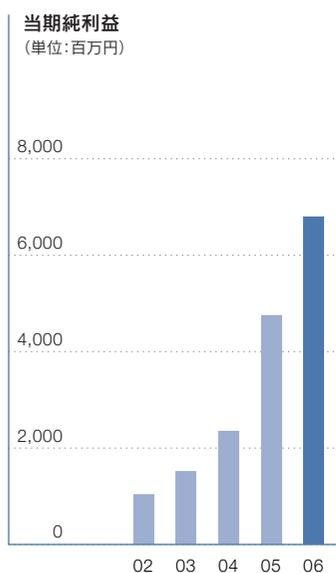
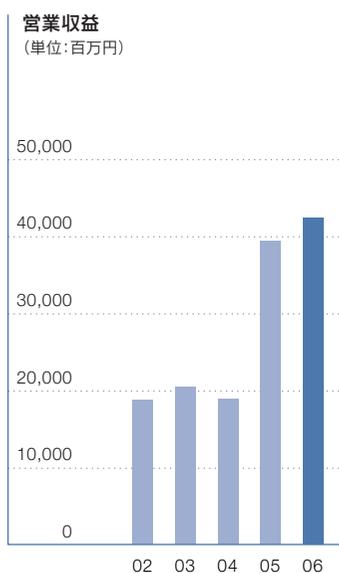
本アナニュアルレポートにおいて、「当社」は株式会社ダイヤモンドシティを、「ダイヤモンドシティ」は当社および連結子会社をそれぞれ示しています。なお、当社連結子会社であった株式会社ダイヤモンドファミリーについては、2006年3月1日を合併期日として当社を存続会社とする吸収合併を実施し、その結果当社連結子会社はなくなりました。

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月末日終了連結会計年度

	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)
	2006	2005	2006
連結会計年度:			
営業収益	¥ 42,276	¥ 39,305	\$364,445
営業利益	10,475	10,134	90,304
税金等調整前当期純利益	11,638	8,427	100,328
当期純利益	6,802	4,754	58,637
設備投資額	12,986	27,352	111,945
減価償却費	3,571	3,103	30,785
フリー・キャッシュ・フロー	4,104	8,174	35,382
連結会計年度末:			
総資産	¥ 111,610	¥ 114,917	\$962,153
株主資本	41,154	34,297	354,775
有利子負債	15,532	19,275	133,891
1株当たり情報(単位:円、米ドル):			
当期純利益	¥ 177.06	¥ 132.94	\$ 1.53
配当金	30.00	20.00	0.26
株主資本	1,075.95	914.30	9.28
財務指標(単位:%):			
ROE	18.0	16.4	-
株主資本比率	36.9	29.8	-
ROA	6.0	4.5	-

注記: 1. 米ドル金額は、読者便宜のため、2006年2月28日の概算の換算レートである1ドル=116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おります。



株主のみなさまへ

新中期経営計画の初年度となる2006年2月期（当期）の連結営業収益は、422億76百万円（前年比7.6%増）、連結営業利益104億75百万円（同3.4%増）、連結当期純利益68億2百万円（同43.1%）となり、当初目標の連結営業収益420億円、連結純利益60億円を上回ることができました。特に前期にオープンした6SCの売上が堅調であり、消費の復調が本格化した下期（9月～2月）には前期比107.0%と拡大したこと、さらに当期オープンの「ダイヤモンドシティ・クレア」（熊本）も好調なスタートを切ったことが主な要因です。また、既存店では、資産の入れ替えやリニューアルを積極的に実施しました。このように既存のSCが順調に稼働していることに加え、2007年2月期には計画どおり3SCの新規オープンを予定し、その工事も順調に進んでいます。これにより、2007年2月期の業績予想は当初の計画を上方修正し、営業収益470億円、当期純利益75億円とさらなる伸長を見込んでいます。

独自のビジネスモデルで順調に業績を拡大

当期は営業収益、利益ともに過去最高を達成し、3カ年の新中期経営計画に沿って、業績は順調に推移しています。当社は、GMS（General Merchandise Store：総合スーパー）や百貨店、または当社が独自に開発したL.A.S.（Lifestyle Assortment Stores）をモールと組み合わせた独自のビジネスモデルで集客力を高め、2006年2月期現在で18の大型SC（PM受託の4SCを含む）を全国に展開しています。今後「まちづくり三法（都市計画法、大規模小売店舗立地法、中心市街地活性化法）」の見直しにより、出店規制が強化されることが懸念されていますが、当社は比較的規制に縛られないアーバンエッジ（都市近郊）を出店のロケーションにしていることや、地元のお客さまに必要とされるSCの開発ノウハウを持っていることから、懸念するほどの影響を受けることはないと考えています。また、前期から台湾でコンサルティング業務を受託しており、将来の中国、東アジアへの進出も視野に入れています。

2006年4月の取締役会において、ダイヤモンドシティはイオングループの一員となることに賛同しました。今後は海外展開も含めて一段と競争力のある「強いSC」を構築できる体制の強化に努めてまいります。

2006年7月

代表取締役社長

岡 洋三



社長インタビュー



Q:当期は、増収増益という好調な業績でした。主な要因についてお聞かせください。

2006年2月期は、「中期経営計画(DC100)」の初年度にあたり、目標を高く掲げていたのですが、結果としては、当初の計画を上回り、営業収益423億円、営業利益105億円、当期純利益68億円を計上することができました。好業績の主な要因としては、2004年にオープンした6つのSCが好調であったことに加え、2005年10月に熊本県にオープンした「ダイヤモンドシティ・クリア」の成績も予想以上だったことが挙げられます。

これら7つのSCでは、総投資営業利益率10%以上の達成を目標としています。実績数値は店舗によって異なりますが、通年で稼働していた6SCのうち、「ダイヤモンドシティ・キリオ」(愛知)の14.6%をはじめとして3SCが10%以上を達成、残りの3SCは10%を下回りましたが、6SCの平均では10%を達成することができました。

目標を達成できた理由のひとつは、「ダイヤモンドシティ・キリオ」で予想以上の商圈を取り込むことに成功し、これが営業収益を牽引したことです。通常、店舗面積の約3割とされているファッションテナントを同SCでは4割近くまで高め、かつバラエティに富む構成にしたことが、お客さまの心をとらえました。また、「ダイヤモンドシティ・ルクル」(福岡)は、車でアクセスしやすい立地にあり、駐車場も平面で利用しやすく、ゆったりとした気持ちで買い物をしていただけることがご年配の方にも評価され、高い総投資営業利益率の実現につながりました。

既存SCでは、2SCでリニューアルを実施しました。「あびこショッピングプラザ」(千葉)は、日本リテールファンド投資法人からプロパティマネジメント(PM)を受託していますが、周辺環境の変化による客層の若年化を感じていたダイヤモンドシティでは日本リテールファンド投資法人にリニューアルを提案し、2005年11月、新たにニューファミリー層をターゲットとし同SCをリニューアルしました。テナント50店のうち20店を入れ替えた結果、専門店売上高は12月の前年同月比で52%も伸長しました。もう1件リニューアルを行った「熊本南ショッピングセンター」(熊本)では、周辺に競合店の出店が相次いだため、2005年7月に「ダイヤモンドシティ・バリュー」と店名変更し、同時に業態も変更しました。こちらはアウトレットとアミューズメント面を強化し、楽しくお過ごしいただけるSCとして好評を得ています。

新店舗の「ダイヤモンドシティ・クリア」は、特にユニバーサルデザイン(UD)の推進に注力し、設計段階から検討を重ね、施設全体で110項目にUDを採用しました。これによってハンディキャップをお持ちの方々や高齢者の方々だけでなく、健常者の方々からも使いやすいと支持されています。これを新規出店の際のモデル店として今後も改良を重ね、お客さまにとってさらに使いやすいSCをつくっていきたいと考えています。

こうした展開の結果、「中期経営計画(DC100)」は目標どおりに進捗しておりますが、一方で「持たざる経営」によりバランスシートの圧縮に努めた結果、当期末の自己資本比率は36.9%、ROEは18.0%、ROAは6.0%となりました。当初の2008年2月期末目標が自己資本比率35%、ROE20%、ROA7%でしたので、自己資本比率はDC100の初年度で目標を上回る水準となっています。今後は、ROEとROAの目標達成に向けて努力してまいります。



Q:「中期経営計画(DC100)」の目標達成への軌道にあるといえますか。

ダイヤモンドシティでは、当期を初年度、2008年2月期を最終年度とする3カ年の「中期経営計画(DC100)」を策定しています。初年度である当期に計画以上の成果を出すことができ、2年目も好調にスタートすることができましたので、「DC100」の目標は達成できるものと確信しています。現在は、第2年度として、営業収益470億円、当期純利益75億円を目標としています。2006年11月にオープン予定の「ダイヤモンドシティ・ミュー」(東京都 立川市・武蔵村山市)と同時期にオープン予定の「ダイヤモンドシティ・リーファ」(大阪市 鶴見区)、そして2007年3月にグランドオープン予定の「(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」(宮城)は、すでに着工しています。現在は、この3つのSCを予定どおりオープンさせるとともに、既存の各SCにおいても目標を達成すべく、社員一丸となって全力を尽くしています。

最終年度の2008年2月期は、営業収益600億円、当期純利益100億円を目標としております。今期(2007年2月期)オープンする3つのSCに加え、さらに現在計画中の新SCを予定どおり開発する一方、引き続き「持たざる経営」を推進し、バランスシートを必要以上に膨らませない形での事業拡大が必須条件になると考えています。



Q:持続的な成長を続けるためには、どのような展開が重要とお考えですか。

当社のSCは、2核または3核1モールというビジネスモデルで展開しています。2006年11月に開業を予定している「ダイヤモンドシティ・ミュー」(東京)は、GMS(総合スーパーマーケット)のジャスコ、百貨店の三越、ダイヤモンドシティがつくるL.A.S.*という3つの核を1つのモールで結ぶ、本格的な3核1モール形式のSCです。SCにとって、百貨店との協業は新しい試みです。そのメリットは、客層を拡大できることです。ダイヤモンドシティは女性を中心としたヤングファミリー層をメインターゲットにしていますが、百貨店が入ることにより50歳台以上に客層が広がります。また、目的を持ってご来店くださるお客さまが増えるため、半径15キロぐらいまでに商圈の拡大が期待できます。これからは、2核以上、できればGMSと百貨店プラスアルファの組み合わせでいろいろなプロジェクトを展開したいと考えています。

一方で、資産がビジネスパターンに合わなくなった場合のスクラップ&ビルドや、REITや不動産ファンドへの資産の売却により、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めざします。当期は「名西ショッピングセンター」(名古屋市)を閉店し、その資産を売却しました。「京都ファミリー」(京都市)の場合は、REITである日本リテールファンド投資法人に資産を売却し、当社がPMでその運営を受託しました。施設もテナントも表面的には変わることなく、お客さまに影響のない形で所有関係が変更されたわけです。このように、資産を売却後も、ダイヤモンドシティがつくりあげた施設はPMを受託する形で運営を継続したいと考えています。SCを計画している事業主に全く運営の経験がない場合などには、

*L.A.S. (Lifestyle Assortment Stores): 「一人ひとりの生き方を大切にしていきたい」という思いを基本にして、ダイヤモンドシティ独自のコンセプトによりつくり上げた、ワンランク上の生活提案ができる店舗群

ダイヤモンドシティが施設を借り上げて運営する、もしくは事業主からPMを受託するなど、幅広い業務の展開が考えられます。

今後の経営課題としては、店舗拡大に必要な組織をつくる上で、SCを効率的に運営し、その魅力を最大化できる人材を育てることです。現在、マネージャーやスタッフには、厳しい環境下でも積極的に戦える能力とやる気を持った人材が育っています。最近の新人を含め、商業施設の展開にふさわしい優秀な若手の人材も増えており、若い世代の育成にも力を入れています。現在、社内でダイヤモンドシティ・アカデミーと称する研修コースを設け、合宿研修も含めた年間スケジュールをきちんと組み、人材の発掘と育成に努めています。



Q:「まちづくり三法」が改正されると、大型店の郊外進出が難しくなりますが、出店計画に与える影響は大きいのでしょうか。

所謂「まちづくり三法(都市計画法、大規模小売店舗立地法、中心市街地活性化法)」の改正案が国会を通過しました。これは、大型商業施設の郊外での出店を規制して市街地へ誘致することによって、中心市街地の衰退を抑制し、商業機能に限らず、まちにとって必要な機能をコンパクトに集約しようとするものです。これまでは、住宅地や工業専用地以外であれば、かなり容易に大型店の進出が可能でした。しかし、改正法では、郊外における1万平方メートル以上の大型商業施設の出店が規制され、基本的には商業・準工業地域以外での出店が難しくなると同時に、競争も激しくなってきます。

しかし、当社の場合は改正法に関して、あまり影響を受けないものと考えています。当社が開発するSCのロケーションは、半径10キロ以内で40~50万の人口を擁するアーバンエッジ(都市近郊)をターゲットとしており、主に規制の対象となり、また他のディベロッパーおよび大型店が進出を狙うローカル郊外立地とは異なります。そのような影響の少ない立地において、洗練された大都心の魅力を提供していくことが、ダイヤモンドシティの最大の魅力であり、そして勝ち抜いてきた他の追随を許さない差別化であると考えています。また、地元のみならず「来て欲しい」と望まれる立地選定からはじまり、県や地方自治体の都市計画の意図を理解しながら円滑な出店の調整を図っています。地域のみならず、県や地方自治体の都市計画の意図を理解しながら円滑な出店の調整を図っています。地域のみならず、県や地方自治体にとってなくてはならない生活のインフラとして、また地方自治体にとっては、まち全体を潤し文化を醸成していくタウンマネージャーとして、そして県にとっては、他県への流出を食い止める衛星的な都市核として、それぞれを豊かにする説得力のあるまちづくりを行ってまいります。

ダイヤモンドシティは、1969年に商業専門ディベロッパーとしてスタートして以来、様々な法規制を経験して、今日に至っております。その都度、規制の枠組みの中で最大限の工夫を行い、そしてお客さまの厚い支持に後押しされながら、必ずそのハードルを乗り越えてきました。今後も努力を怠らず、ワンリーワンの魅力を維持し続けながら地域社会の発展に貢献するSCを創り続けることをお約束いたします。



Q:イオンによるTOB成立について、どのような考えをお持ちですか。

当社は、イオン株式会社と三菱商事株式会社の合併会社として設立されました。これまで両社とは、資本関係のみならずビジネスパートナーとしての関係により取引を行ってきましたが、当社は2006年4月3日の取締役会において、イオン株式会社による当社株式の公開買付け(TOB)に賛同することを決議いたしました。

賛同の理由は、2つあります。1つは、会社の収益構造が旧来のテナントからの固定賃料主体から歩合賃料主体に移行している点にあります。当社はディベロッパーとして業容を拡大してきましたが、現在の企業としての理念や事業展開の内容はむしろ総合小売サービス業といえるのではないかと認識しています。ですから、小売サービス業界の一員として業界内で協業を進めていく必要があると考えています。さらに、テナントの売り上げと賃料は連動していますので、テナントと当社は運命共同体としての強い一体感を共有しています。こうした背景から、小売業界では最大手であるイオンのグループ会社となり、ディベロッパーという側面から小売業を支え、ともに営業することにより一層魅力的なSC開発ができる企業になろうという結論に至りました。

もう1つの理由は、中国や東アジアへの進出にあります。当社はこれまで定期的に中国をはじめとするアジア・マーケットの調査を重ね、研究を続けてきましたが、当社だけで進出するには、スタッフや組織面で十分な力があるとはいえず、有力なパートナーが必要と考えていました。イオンは、中国をはじめ、東アジア全体で40カ所以上の拠点を持っていますので、関係を深めることにより、そのノウハウや知恵がより有効に活用できることとなります。一方で、ロケーションの設定、パートナーの選択などについては、資本関係はなくなったとしても三菱商事から引き続き協力を得ることができると考えています。

ダイヤモンドシティはSC業界では随一のモール開発・運営のノウハウ、テナントリーシング力を誇っており、イオンの持つ小売のノウハウや情報力を加えることによって、お互いの持つ力が一層発揮できるようになると期待しています。



Q:コーポレート・ガバナンスやCSR(企業の社会的責任)には、どのように取り組まれていますか。

当社では、コーポレート・ガバナンスを経営上の重要課題と位置づけ、経営環境の変化に迅速に対応するとともに、ステークホルダーに対して説明責任を果たし、倫理観の高い企業にすることが不可欠と考えています。

当社は、監査役制度を採用しており、全員が社外監査役です。経営判断の透明性を高めるため、社長に対する諮問機関として、常勤取締役・常勤監査役などによる経営会議を毎週月曜日に開催しています。どのステークホルダーから見ても、偏った経営を行わないよう、会社として正しい判断を下し、正しい座標軸を置いて社外の方と対応しています。

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、社内ではセミナーを実施して企業活動の法令遵守と倫理性の向上に努めています。内部統制は、監査部が各SCにおいて計画的な監査を実施し、指摘事項の改善状況をモニタリングした結果を経営会議に報告しています。担当取締役はそれを踏まえた上で、効果があがるように自らが指導を行っています。

CSRについては、大規模氷蓄熱システムを採用してCO₂の削減に努め、また、地域のみなさまに参加していただいてSC敷地内で植樹祭、育樹祭を開催しているほか、ユニバーサルデザインを積極的に導入するなど、環境負荷の低減と持続可能な社会構築への貢献を推進しています。また、税引前当期純利益の1%を寄付する「イオン1%クラブ」にも積極的に参加し、国内外での地域貢献にも協力しています。地域のみなさまとの持続的な信頼関係を第一に考え、SCが地域のコミュニティセンターとしての役割を担い、地域とともにダイヤモンドシティという「まち」をつくり、発展させるための努力を惜しまず、真剣に取り組んでいます。コーポレート・ビジョンである『「愛するまち」を、あなたとつくる。』を実践することにより、地域社会に貢献しています。



Q: 株主価値の向上に対する基本方針をお聞かせください。

ダイヤモンドシティが開発・管理・運営するSCは公共性も高く、長期安定的に管理・運営するためには、経営基盤の強化はもちろんのこと、株主のみなさまへの利益還元も重要と考えています。

2006年2月期の配当は、期末配当を1株15円といたしました。中間配当の15円とあわせると通期配当額は30円となります。前期が20円でしたので、前期に株式分割(1:1.5)を実施しながら配当を据え置き実質増配したことに引き続き、連続して増配することができました。配当は、配当性向20%を一応の目安に行う考えであり、これは従来どおりで変わりません。一方で財務体質の強化にも重点を置き、自己資本比率は、設備投資を厚くしながらも最低35%は維持できるようにしたいと考えています。

今後は、お客さまにとっても、テナントや取引先、社員にとってもさらに魅力的な会社にし、投資家のみなさまからも評価していただけるように努めます。そして資本市場からも高い評価をいただき、株価値の面でも株主のみなさまに還元できるよう努力を続けてまいります。

コーポレート・ガバナンス



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

代表取締役会長

林 直樹

常務取締役

坂本 誠

常務取締役

池田 吉成

当社は、コーポレート・ガバナンスを経営上の重要課題と位置づけています。経営環境の変化には、経営者自身が問題点を把握し、問題解決に向けて迅速に対応するとともに、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することが、企業価値の向上につながると考えています。

当社は、監査役制度を採用しています。監査役4名全てが社外監査役で、常勤監査役は1名、取締役11名のうち社外取締役は2名です。

この中には、社外取締役として店舗賃貸契約の取引があるイオン株式会社の取締役兼代表執行役社長岡田元也氏、専務執行役林直樹氏、また、社外監査役として同社の谷内寿照氏、藤井聖司氏、山口憲光氏が就任していますが、同社は定型的な契約に基づく取引先です。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、環境の変化への迅速な対応を図るとともに経営判断の透明性を高めるため、会社の最高責任者として社長を置き、社長の諮問機関として常勤取締役・常勤監査役などで構成される経営会議を毎週月曜日に開催しております。経営上の重要事項については、この経営会議を経て、社長に意見具申・報告後、取締役会にて決定する体制としております。さらに、顧問弁護士を含むコンプライアンス委員会を設置しています。コンプライアンスの浸透を図るには、日常業務で地道な取り組みを行う必要があり、社員一人ひとりのコンプライアンス意識を高めるため、社内セミナーを実施するなど、法令遵守、倫理性の向上に努めています。

内部統制の仕組みについては、監査部がSCを中心に計画的な監査を実施しています。指摘事項の改善状況をモニタリングした上で、その結果を経営会議に報告することにより、担当取締役自らが指導し、実効があがるよう運営しています。

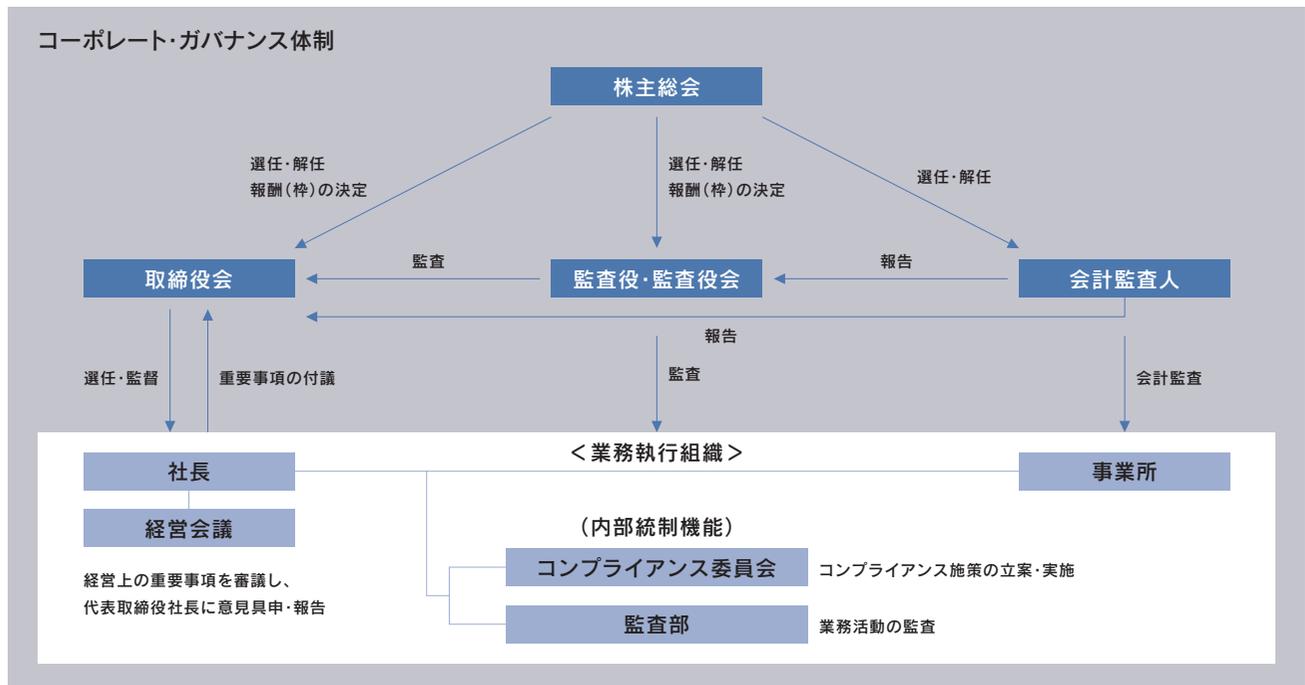
これからもコーポレート・ガバナンスとコンプライアンスの取り組みに力を入れ、企業価値の向上、継続的な発展を目指します。



取締役 取締役 取締役 取締役 取締役
 村井 正人 坂部 正博 岡田 元也 依田 政幸 茂呂 正行



監査役 監査役 (常勤) 監査役 監査役
 藤井 聖司 林 有恒 谷内 寿照 山口 憲光





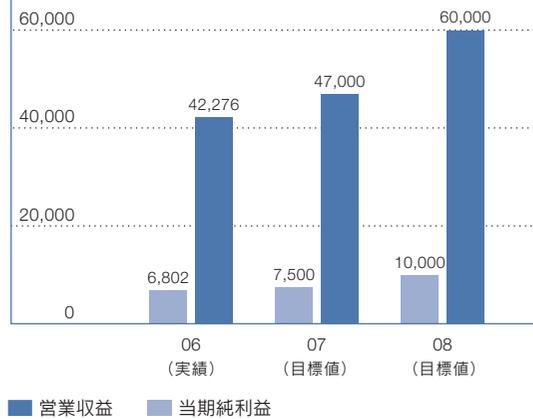
“Three Strengths Spell Sustainable Growth” ～A Business Strategy for Greater Shareholder Value～

「中期経営計画(DC100)」は初年度から好成績をあげました。この成長を支える強みは、

- 1 収益力の高い独自のビジネスモデル
- 2 他業態とのアライアンス
- 3 地域に密着した友好的な出店

の3点に集約できます。持続的成長を可能とする事業戦略を遂行し、今後も継続して株主価値と企業価値の向上をめざします。

中期経営計画(DC100)の実績と目標値
(単位:百万円)



経営計画と目標値

当期は計画を上回る業績をあげることができました。中期経営計画2年目となる2007年2月期は、営業収益470億円、当期純利益75億円を見込んでいます。

最終年度の2008年2月期には、営業収益600億円、当期純利益100億円、自己資本比率35%以上、ROE20%以上、ROA7%以上とすることを目標としています。

1

収益力の高い独自のビジネスモデル“Earnings Drivers”

協業会社との協業による魅力的な物件の開発や人材獲得、小売やリーシングのノウハウなどにおける強みが、収益力の源泉となっています。

2

他業態とのアライアンス“Partnering for Success”

新しい展開として、百貨店の株式会社阪急百貨店や株式会社三越との連携を進めています。集客力に弾みがつき、相乗効果をもたらしています。

3

地域に密着した友好的な出店 “Developing SCs That Better Your Communities”

お客さまに喜ばれるSCづくりと、自治体への説得力を持った出店を行っていることで、全てのステークホルダーから選ばれるSCとなることができます。

中期経営計画初年度の当期は新規SCの営業収益が目標を上回り、好調なスタートを切りました。計画の達成は、魅力的なSCを継続して開発・オープンしているかどうかにかかっています。中期経営計画では期間中に7つのSCオープンを計画しており、すでに当期オープンした1SCは確かな手ごたえを得ています。

2007年2月期オープン予定の3SCも開店に向けて建設が進んでいます。

これらのSCがお客さまを引き付け、高く評価されているのは、ここに挙げた3つの理由に集約されます。以下のページでは、これらの要素をさらに詳しく分析します。

1

収益力の高い独自のビジネスモデル“Earnings Drivers”

当社の収益力の源泉は、独自のビジネスモデルにあります。創業以来、商業専門ディベロッパーとしてのノウハウを蓄積し、好立地の獲得、快適な設計はもとより、お客さまのニーズにあった飽きることのない魅力溢れるSCづくりを進めてきました。テナントのリーシング力には定評があり、テナントと一体となった小売が、常にトレンドをとらえ集客力を高めています。

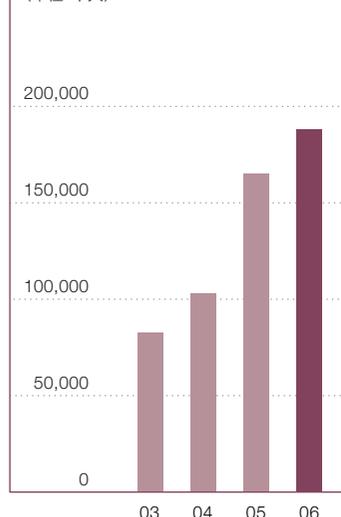
SC運営においては、開発期間の短縮や建設費の抑制を図りながらメンテナンスや管理業務の効率化を進めてきました。そして、お客さまの利便性・安全性を確保しつつ、ローコストオペレーションを実現しています。また、テナント・ミックスによる相乗効果を最大限

発揮させ、テナントの坪効率を向上させて収益性を高めています。さらに、リニューアルや客層にあわせた積極的なテナントの入れ替えによって採算性を向上させ、一方で不採算店舗の閉鎖、土地や店舗を売却して資産の流動化を図るなど、スクラップ&ビルドを進めています。「持たざる経営」の方針のもと、プロパティマネジメント受託への転換も行い、バランスシートを膨らませない形での事業拡大による財務体質の強化にも努めています。

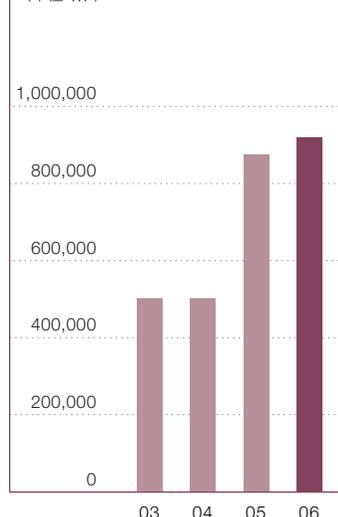
ダイヤモンドシティの運営技術は、海外での評価も高く、台湾では大型商業施設「夢時代購物中心(Dream Mall)」のコンサルティング業務を受託しました。これは、台湾側からの申し入れで始まったもので、国際的にも高い評価を得ていることを裏づけています。国内では、全国規模で店舗が拡大しています。これまで西日本中心であったSC進出を東日本でも加速するため、2005年に本社機能を東京に移しました。

こうした新しい展開、今後の運営を支えるためにも人材育成に注力しています。社内にダイヤモンドシティ・アカデミーを設け、育成プログラムを充実させるとともに、若手・女性社員を積極的に登用し、戦力化しています。

レジ通過客数の推移
(単位:千人)



GLA(総賃貸面積)の推移
(単位:m²)



2006年2月期の総投資営業利益率実績

6店舗合計 **10.0%**



ダイヤモンドシティ・ハナ(京都)
11.8% (総投資額82億円)※



ダイヤモンドシティ・ルクル(福岡)
14.2% (総投資額133億円)※



ダイヤモンドシティ・キリオ(愛知)
14.6% (総投資額125億円)※



ダイヤモンドシティ・ソレイユ(広島)
9.0% (総投資額165億円)※



ダイヤモンドシティ・アルル(奈良)
6.1% (総投資額171億円)※



ダイヤモンドシティ・ブラウ(大阪)
7.1% (総投資額152億円)※

※ 流動化案件。総投資額は当社がSCを保有したと想定した場合の金額。

他業態とのアライアンス“Partnering for Success”

2006年11月に開業を予定している「ダイヤモンドシティ・ミュー」では、GMS(総合スーパー)のジャスコと百貨店の三越、当社が独自につくりあげた上質な生活提案ゾーンのL.A.S.を加えた3核1モールのSCが誕生します。また、2007年3月にグランドオープンを予定している「(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」は、GMSのジャスコと百貨店の三越を核店舗とした、2核1モールのSCとなります。

株式会社三越とは、2005年11月に東日本地域における核店舗業態の開発に共同で取り組む合意を交わしました。百貨店を誘致すると、従来のヤングファミ

リー層を中心とした客層が50歳台まで広がり、商圈も拡大して相乗効果が期待できます。リーシングにも弾みがつき、坪効率も向上します。

このほかにも、株式会社ワールドが、都市近郊型リージョナル・ショッピングセンター(RSC)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「FLAXUS(フラクサス)」をL.A.S.の中核テナントとして展開しており、今後も常に新しいプラスアルファの魅力を提供してまいります。



阪急百貨店の入ったSC「ダイヤモンドシティ・ブラウ」



L.A.S.の中核テナント、「FLAXUS(フラクサス)」

3

地域に密着した友好的な出店

“Developing SCs That Better Your Communities”

「まちづくり三法」の改正法案が成立すると、大型商業施設の出店が規制されますが、ダイヤモンドシティは県や地方自治体の都市計画に沿いながら、かつ規制の影響が少ない都市近郊立地を選定・開発しています。その中で、ダイヤモンドシティは災害時には必要な物資の提供をテナントの方々と共に、さらに一部

のSCでは、避難所・防災拠点としての役割を担うこととしております。また地域に安心をお届けする交番を併設するなど、まちにとって必要不可欠な存在であり続けたいと考えています。そのような地域密着の機能提案を真摯に行い、継続していくことが、ダイヤモンドシティの魅力・競争力のひとつと考えています。



熊本県宇城市主催の物産展が「ダイヤモンドシティ・バリュー」にて開催され、当社も協賛いたしました。地域の皆さまの交流の場として、2日間で約2万人の来場者をお迎えいたしました。



地元企業の「新産業創造型プロジェクト(経済産業省電子タグ実証実験事業)」への取り組みに賛同し、「ダイヤモンドシティ・ルクール」(福岡県)でのロボットによるショッピング支援実験に協力いたしました。



熊本県上益城郡と協力し、「ダイヤモンドシティ・クレア」にて「かみまきUD(ユニバーサルデザイン)ワークショップ」を開催、地域の皆さまが快適にご利用になれるSCづくりのためにご意見をいただきました。



「ダイヤモンドシティ・アルル」(奈良県)において、緑の羽根募金活動に場所を提供するとともに、ダイヤモンドシティ役職員が募金活動を行うなど、地域の緑化運動のお手伝いをしています。

新規ショッピングセンターの紹介

ダイヤモンドシティが2006年2月期にオープンした「ダイヤモンドシティ・クレア」には、「ユニバーサルデザイン(UD)」(=全ての人のためのデザイン)が導入されており、健常者の方にはもちろん、お身体にハンディキャップをお持ちの方やご高齢の方、小さなお子さま連れの方などにとっても快適な「人と環境にやさしい」空間となっています。

2007年2月期には、「ダイヤモンドシティ・ミュー」「ダイヤモンドシティ・リーファ」「(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」の3店舗のオープンを予定しています。



ダイヤモンドシティ・クレア



壁掛式洗面ボウルで目の不自由な方の立ち位置に配慮。車いすご利用の方にも配慮しています。



壁一面を使ったサインの色は床にまでつながり、お客さまをトイレに誘導しています。トイレ入口サインも大きくわかりやすく配慮しています。



メインモールの床は、長時間歩いても疲れにくいタイルカーペットと、カートや車いすご利用の方も移動しやすいタイルの2種類を使っています。



開閉やロック操作が簡単な折戸を採用した簡易多機能ブース。



ダイヤモンドシティ・ミュー(東京都 立川市・武蔵村山市)

- 2006年11月グランドオープン予定
- 敷地面積/約137,000m²
- GLA/約86,000m²
- ダイヤモンドシティの東京初出店。三越の出店に加え、ジャスコ、L.A.S.をあわせ、本格的3核1モールの都内最大級SC。



ダイヤモンドシティ・リーファ(大阪市 鶴見区)

- 2006年12月グランドオープン予定
- 敷地面積/約57,000m²
- GLA/約53,000m²
- JR大阪駅から東へ約7km。マンション開発が活発化し、人口急増地域に誕生する大阪市内初の本格的モール型リージョナルSC。



(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月グランドオープン予定
- 敷地面積/約158,000m²
- GLA/約75,000m²
- 仙台東部道路「名取IC」「仙台空港IC」より約5分。また仙台空港アクセス鉄道(2007年3月開通予定)の「杜せきのした駅」に直結しており、鉄道によるお客さまも見込まれる。

ショッピングセンターネットワーク

2008年2月期までのオープン予定

- 東京 ダイヤモンドシティ・ミュウ(2006年11月グランドオープン予定)
- 大阪 ダイヤモンドシティ・リーファ(2006年12月グランドオープン予定)
- 宮城 (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月グランドオープン予定)
- 他、3店



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び子会社
2月末日終了連結会計年度

	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)
	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2006
連結会計年度:							
営業収益	¥ 42,276	¥ 39,305	¥ 18,854	¥ 20,429	¥18,667	¥ 16,532	\$364,445
営業費用	28,248	26,447	12,597	13,914	13,288	12,601	243,516
一般管理費	3,553	2,724	2,249	1,885	1,372	1,309	30,625
営業利益	10,475	10,134	4,008	4,630	4,007	2,622	90,304
税金等調整前当期純利益	11,638	8,427	4,643	2,803	2,028	1,594	100,328
当期純利益	6,802	4,754	2,343	1,511	1,034	799	58,637
設備投資額	12,986	27,352	23,823	18,945	1,889	10,482	111,945
減価償却費	3,571	3,103	2,374	3,723	3,600	3,677	30,785
フリー・キャッシュ・フロー	4,104	8,174	(1,750)	(8,571)	6,741	2,638	35,382
連結会計年度末:							
総資産	¥111,610	¥114,917	¥ 98,200	¥107,684	¥90,818	¥105,042	\$962,153
株主資本	41,154	34,297	23,696	21,787	18,002	17,252	354,775
有利子負債	15,532	19,275	33,422	30,138	23,260	30,281	133,891
1株当たり情報(単位:円、米ドル):							
当期純利益	¥ 177.06	¥ 132.94	¥ 101.23	¥ 70.61	¥ 49.46	¥ 38.21	\$ 1.53
配当金	30.00	20.00	20.00	17.50	12.50	12.50	0.26
株主資本	1,075.95	914.30	1,040.00	957.84	861.44	825.47	9.28
財務指標(単位:%):							
ROE	18.0	16.4	10.3	7.6	5.9	4.7	-
株主資本比率	36.9	29.8	24.1	20.2	19.8	16.4	-
ROA	6.0	4.5	2.3	1.5	1.1	0.8	-

注記: 1. 米ドル金額は、読者便宜のため、2006年2月28日の概算の換算レートである1ドル=116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

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・建物など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・建物などを所有し開発するケースは減少してきており、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、差入建設協力金としてオーナーへ差し入れ、保証金とともに「差入保証金」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、「預り保証金」として貸借対照表の負債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は、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

当期の経済環境は、当初天候の不順などによる消費の伸び悩みが見られたものの、夏場以降、好調な企業収益や雇用環境の改善に支えられた個人消費の拡大に加え、大きな話題となったクールビズ効果や厳しい寒さによる冬物衣料販売の好調などもあり、需給ギャップの改善によるデフレからの脱却が視野に入るまでになりました。

SC業界では、2005年の既存SCベースの売上高は、前年比0.3%増と15年振りにプラスに転じ(日本ショッピングセンター協会調査)、全体でも前年比1.3%増と順調に拡大・成長を続けています。

そのような中、ダイヤモンドシティは、日本初の商業専門ティペロッパーとしての誇りを持ち、SCの開発・管理・運営を通じて、単なる売り場としての商業施設にとどまらず、地域雇用の創出、新しい生活文化の創造を実践しながら、地域社会に貢献するSCビジネスを展開しています。

当期においては、「ダイヤモンドシティ・クレア」(熊本)が予定どおりオープンしました。当SCは、商業施設としては全国初の本格的ユニバーサルデザインを導入して高い評価を得ており、営業収益に関しては期初予算比110%を達成しています。

また、前期にオープンした6SCについては、積極的にテナントの入れ替えなどを実施した効果もあり、6SC合計のテナント売上が通期で前期比102.5%と増加しました。

財政状態

資産

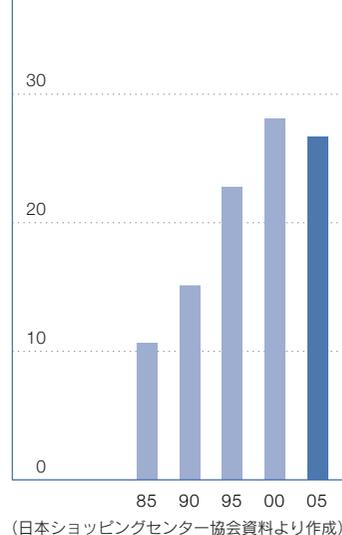
当期末の総資産は、前期末の1,149億17百万円から2.9%にあたる33億7百万円減少し、1,116億10百万円となりました。

資産のうち流動資産は、前期末の151億24百万円から42.1%にあたる63億69百万円減少し、87億55百万円となりました。主な要因としては、短期投資が30億円減少したことや、流動化案件に係る立替金(土地購入の手付金)の精算などにより立替金が36億26百万円減少したことなどによるものです。

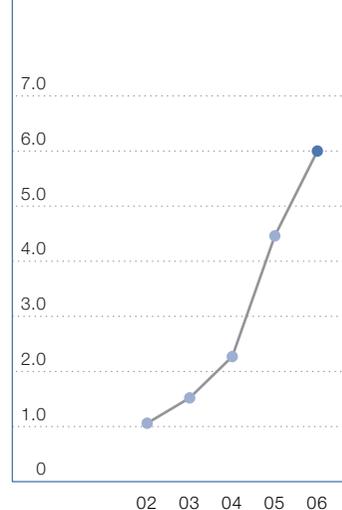
有形固定資産は、前期末の449億7百万円から6.7%にあたる30億13百万円増加し、479億20百万円となりました。主な要因としては、「京都ファミリー」の売却により45億58百万円、「名西SC」の売却による12億57百万円の資産が減少した一方で、「ダイヤモンドシティ・クレア」のオープンにより、111億62百万円の資産(建物他)が増加したことによるものです。

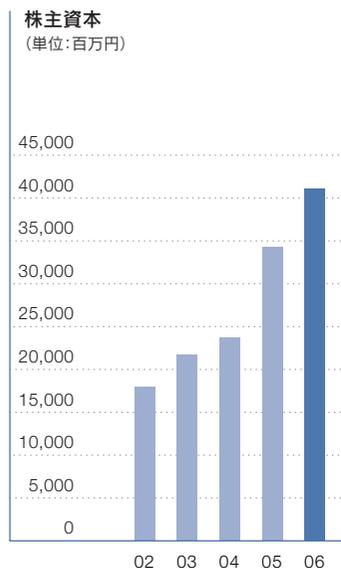
投資その他の資産は、前期末の548億86百万円から0.1%にあたる49百万円増加し、549億35百万円となりました。

SC業界の市場規模
(単位:兆円)



ROA
(単位:%)





負債

当期末の流動負債と固定負債の合計は、前期末の791億70百万円から11.0%にあたる87億14百万円減少し、704億56百万円となりました。

流動負債は前期末の333億15百万円から15.9%にあたる53億11百万円減少し、280億4百万円となりました。主な要因としては、「ダイヤモンドシティ・ブラウ」他の工事代金支払いなどにより、設備未払金が63億35百万円減少したことによるものです。

固定負債は、前期末の458億55百万円から7.4%にあたる34億3百万円減少し、424億52百万円となりました。主な要因としては、借入金の返済などにより長期借入債務が38億6百万円減少したことによるものです。

資本

当期末の資本合計は、前期末の342億97百万円から20.0%にあたる68億57百万円増加し、411億54百万円となりました。主な要因としては、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7億12百万円増加したことと、当期純利益により利益剰余金が54億33百万円増加したことによるものです。

この結果、株主資本比率は対前期末比7.1ポイント増の36.9%、1株当たり株主資本は対前期末比17.7%増の1,075.95円となりました。またROEは前期末の16.4%から1.6ポイント改善し、18.0%となりました。

キャッシュ・フロー

当期における現金及び現金同等物の期末残高は、14.7%増加し、33億35百万円となりました。

当期における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりです。



(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、137億33百万円(前期比55.4%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精算により、立替金が36億26百万円増加(前期は47億64百万円の減少)したこと、および税金等調整前当期純利益が116億38百万円(前期比38.1%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96億29百万円(前期は6億62百万円の減少)となりました。これは主に、「京都ファミリー」の譲渡および「名西SC」跡地などの売却による収入が87億64百万円(前期は「熊本南SC」の譲渡および「東住吉SC」跡地などの売却による収入が130億36百万円)あったものの、2004年10月オープンの「ダイヤモンドシティ・ブラウ」および2005年10月オープンの「ダイヤモンドシティ・クレア」の工事代金の支払(有形固定資産の取得)などによる支出が190億26百万円(前期は104億21百万円)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36億76百万円(前期は82億89百万円の減少)となりました。これは主として、「京都ファミリー」の譲渡により得た資金を主な原資に借入金を23億20百万円圧縮(前期は77億88百万円の圧縮)したことによるものです。

経営成績

営業概況

当期オープンした「ダイヤモンドシティ・クリア」は、営業収益が期初予算比110%を達成しており、前期にオープンした6SCとともに順調なスタートを切ったといえます。前期にオープンした6SCについては、6SC全体で総投資営業利益率は10.0%となり、好調に推移していますが、6SC合計で約9%のテナントの入れ替え、または業態変更を行っており、さらなる魅力向上に努めています。

また、資産の入れ替えや既存店舗のリニューアルについても、下記のように積極的に実践しています。

- 2005年6月 老朽化により、「名西SC」の閉店と跡地売却。
- 2005年7月 「熊本南SC」をアウトレット・アミューズメント志向のSC「ダイヤモンドシティ・バリュー」として、大規模リノベーション。
- 2005年11月 日本リテールファンド投資法人よりPM業務を受託している「あびこショッピングプラザ」の全面リノベーション(全50テナントのうち、20の新テナントを導入)を実施。
- 2005年12月 「京都ファミリー」をREIT(日本リテールファンド投資法人)に売却し、PM業務を受託。
- 2006年3月 連結子会社の株式会社ダイヤモンドファミリーを吸収合併。

営業成績

3カ年中期経営計画の初年度にあたる2006年2月期の連結営業収益は422億76百万円(対前期比7.6%増)、連結営業利益104億75百万円(同3.4%増)、税金等調整前当期純利益は116億38百万円(同38.1%増)、連結当期純利益は68億2百万円(同43.1%増)となり、中期経営計画の当初目標(連結営業収益420億円、連結当期純利益60億円)を上回ることができました。

営業収益、営業利益の増加の主な要因は、前期にオープンした6SCがフル稼働したこと、当期オープンした「ダイヤモンドシティ・クリア」が好調なスタートを切ったことによるものです。

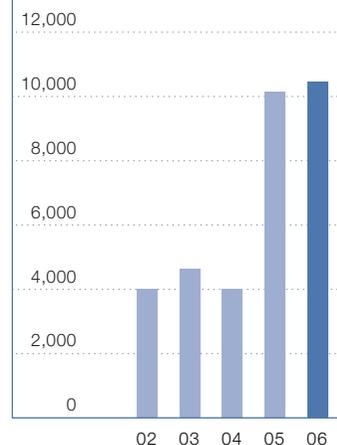
その他の収益(費用)は、純額で前期17億7百万円のマイナスから、当期11億63百万円のプラスとなりました。この主な要因は、「名西SC」の固定資産売却益21億36百万円を計上したことによるものです。

この結果、その他の収益(費用)は前期比28億70百万円改善し、税金等調整前当期純利益は前期比32億11百万円(同38.1%増)増益の116億38百万円となりました。

この結果、当期純利益は、前期比20億48百万円(同43.1%増)増益の68億2百万円となり、1株当たり当期純利益は177.06円となりました。

次期の見通しにつきましては、2004～2005年にオープンした7SCが順調に推移していること、また当初計画通り、期中に3SCがオープンできる見通しであることから、当初計画を上方修正し、営業収益470億円、当期純利益75億円を見込んでいます。

営業利益
(単位:百万円)



売上高利益率
(単位:%)



— 売上高営業利益率
— 売上高当期純利益率

店舗別営業収益

	単位:百万円			
	2006年2月期 金額	2005年2月期 金額	増減	前期比(%)
名西SC	¥ 316	¥ 1,009	¥ (693)	31.3%
藤井寺SC	1,041	1,021	20	101.9
寝屋川グリーンシティ	1,077	1,069	8	100.7
川口グリーンシティ	1,702	1,670	32	101.9
ワンダーシティ	2,345	2,258	87	103.8
ダイヤモンドシティ・バリュー	1,422	1,524	(102)	93.3
ダイヤモンドシティ・キャラ	2,992	2,901	91	103.1
ダイヤモンドシティ・テラス	3,881	3,700	181	104.9
ダイヤモンドシティ・ハナ	2,750	2,691	59	102.2
ダイヤモンドシティ・ソレイユ	5,244	5,805	(561)	90.3
ダイヤモンドシティ・アルル	3,363	3,817	(454)	88.1
ダイヤモンドシティ・ルクル	3,972	4,070	(98)	97.6
ダイヤモンドシティ・キリオ	4,030	3,812	218	105.7
ダイヤモンドシティ・ブラウ	3,627	1,763	1,864	205.8
京都ファミリー(連結子会社)	955	1,135	(180)	84.1
ダイヤモンドシティ・クリア	2,233	-	2,233	-
その他	1,326	1,060	266	125.1
計	¥42,276	¥39,305	¥2,971	107.6%

注記: 上記は全て店舗(SC)の名称です。

1. ダイヤモンドシティ・ハナ、ソレイユ、アルル、ルクル、キリオ、ブラウは2004年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いたしました。
2. ダイヤモンドシティ・クリアは2005年10月10日に新規オープンいたしました。
3. 京都ファミリーは2005年12月21日付で日本リテールファンド投資法人に譲渡し、同時にプロパティマネジメント業務を受託いたしました。
4. 名西SCは2005年6月20日をもって閉店いたしました。

新規開発計画(2006年7月末現在)

- ダイヤモンドシティ・ミュー(2006年11月グランドオープン予定)
- ダイヤモンドシティ・リーファ(2006年12月グランドオープン予定)
- (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月グランドオープン予定)

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

当社の経営成績および財務状況など(株価などを含む)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、当社が判断したものです。

収益について

当社が展開する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いくことが予想されます。従いまして、今後の競争の状況によっては、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、ダイヤモンドシティの有利子負債は、資産の流動化などによる資産の圧縮・資金調達の多様化に努めました結果、前期末192億75百万円から当期末155億32百万円に減少し、総資産に占める有利子負債の割合も16.8%から13.9%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などにより資金調達方法に制限が発生した場合、当社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

当社の主要事業であるSCの開発・管理・運営事業は、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。当社が負担する場合においては、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年目の総投資営業利益率を10%以上に定めて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、当期末土地勘定残高は94億29百万円、また建物及び構築物勘定残高は501億97百万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

当社の事業は、「大規模小売店舗立地法」(2000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・運営方法についての適正な配慮が確保されることを求めています。他に当社の事業に対する法的規制として、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。

また、まちづくり三法(都市計画法、大規模小売店舗立地法、中心市街地活性化法)の見直しにより、大型店の郊外出店規制が強化される可能性があります。

当社は当該諸規制を遵守して開発を進めてまいりますが、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
2006年2月28日及び2005年2月28日現在

資産	単位:百万円		単位:千米ドル (注記1)
	2006	2005	2006
流動資産:			
現金及び現金同等物(注記2.b)	¥ 3,335	¥ 2,907	\$ 28,753
短期投資(注記2.b)		3,000	
営業未収入金(注記14)	2,655	2,577	22,887
立替金	1,798	5,424	15,498
繰延税金資産(注記9)	523	428	4,513
その他流動資産	454	788	3,913
貸倒引当金	(10)		(87)
流動資産合計	8,755	15,124	75,477
有形固定資産:			
土地	9,429	12,912	81,288
建物及び構築物	50,197	49,446	432,734
建設仮勘定	404	409	3,480
その他	4,486	4,335	38,671
計	64,516	67,102	556,173
減価償却累計額	(16,596)	(22,195)	(143,067)
有形固定資産合計	47,920	44,907	413,106
投資その他の資産:			
投資有価証券(注記3)	1,355	478	11,685
連結調整勘定	321		2,765
差入保証金(注記2.f)	42,671	42,819	367,853
長期前払費用(注記2.f)	8,422	8,854	72,603
繰延税金資産(注記9)	1,053	988	9,073
その他の資産	1,113	1,747	9,591
投資その他の資産合計	54,935	54,886	473,570
合計	¥111,610	¥114,917	\$962,153

(連結財務諸表注記を参照のこと)

負債及び株主資本	単位:百万円		単位:千米ドル (注記1)
	2006	2005	2006
流動負債:			
短期借入金(注記4)	¥ 1,800	¥ 1,900	\$ 15,517
1年内返済予定の長期借入債務(注記4)	3,912	3,749	33,722
営業未払金(注記14)	1,646	1,893	14,189
設備未払金(注記14)	6,824	13,159	58,826
預り金	9,169	8,876	79,040
未払法人税等	3,218	2,623	27,741
1年内返済予定の預り保証金(注記2.f,14)	348	340	3,000
その他流動負債	1,087	775	9,375
流動負債合計	28,004	33,315	241,410
固定負債:			
長期借入債務(注記4)	9,820	13,626	84,652
退職給付引当金(注記6)	529	416	4,564
預り保証金(注記2.f,14)	31,383	31,011	270,543
長期前受収益(注記2.f)	720	802	6,209
固定負債合計	42,452	45,855	365,968
少数株主持分		1,450	
契約債務及び偶発債務(注記10,11)			
株主資本(注記8,13):			
資本金:授権株式数 — 136,500,000株;			
発行済株式総数 — 2006年度38,227,031株及び 2005年度37,476,497株	8,867	8,155	76,437
資本剰余金	9,807	9,095	84,538
利益剰余金	22,487	17,054	193,851
その他有価証券評価差額金	48	29	419
計	41,209	34,333	355,245
自己株式 — 取得価額、2006年度22,387株及び2005年度16,924株	(55)	(36)	(470)
資本合計	41,154	34,297	354,775
負債・少数株主持分及び資本合計	¥111,610	¥114,917	\$962,153

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
2006年2月28日及び2005年2月28日終了連結会計年度

	単位:百万円		単位:千米ドル (注記1)
	2006	2005	2006
営業収益(注記14)	¥42,276	¥39,305	\$364,445
営業費用	28,248	26,447	243,516
営業総利益	14,028	12,858	120,929
一般管理費	3,553	2,724	30,625
営業利益	10,475	10,134	90,304
その他の収益(費用):			
受取利息及び受取配当金	499	520	4,302
支払利息	(448)	(501)	(3,865)
固定資産売却益	2,136	664	18,417
固定資産除売却損	(167)	(347)	(1,443)
固定資産評価損(注記5)		(1,782)	
減損損失(注記5)	(482)		(4,156)
その他 — 純額(注記6)	(375)	(261)	(3,231)
その他の収益(費用) — 純額	1,163	(1,707)	10,024
税金等調整前当期純利益	11,638	8,427	100,328
法人税等(注記9):			
法人税、住民税及び事業税	4,900	3,678	42,244
法人税等調整額	(174)	(77)	(1,501)
法人税等	4,726	3,601	40,743
少数株主利益	110	72	948
当期純利益	¥ 6,802	¥ 4,754	\$ 58,637

1株当たり情報(注記2.1,12):	単位:円		単位:米ドル
当期純利益	¥177.06	¥132.94	\$1.53
潜在株式調整後当期純利益	176.75	122.80	1.52
現金配当額	30.00	20.00	0.26

(連結財務諸表注記を参照のこと)

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

2006年2月28日及び2005年2月28日終了連結会計年度

	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	その他有価証券 評価差額金	自己株式
2004年3月1日現在残高	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)		
自己株式の取得	(13)					(31)
株式分割(注記8)	11,786					
転換社債の転換	2,941	3,180	3,180			
その他有価証券評価差額金の純増加額					14	
2005年2月28日現在残高	37,460	8,155	9,095	17,054	29	(36)
当期純利益				6,802		
現金配当金(1株当たり35円)				(1,322)		
取締役及び監査役賞与				(47)		
自己株式の取得	(5)					(19)
転換社債の転換	750	712	712			
その他有価証券評価差額金の純増加額					19	
2006年2月28日現在残高	38,205	¥8,867	¥9,807	¥22,487	¥48	¥(55)

	単位:千米ドル(注記1)				
	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	その他有価証券 評価差額金	自己株式
2005年2月28日現在残高	\$70,299	\$78,400	\$147,022	\$246	\$(307)
当期純利益			58,637		
現金配当金(1株当たり0.30米ドル)			(11,399)		
取締役及び監査役賞与			(409)		
自己株式の取得					(163)
転換社債の転換	6,138	6,138			
その他有価証券評価差額金の純増加額				173	
2006年2月28日現在残高	\$76,437	\$84,538	\$193,851	\$419	\$(470)

(連結財務諸表注記を参照のこと)

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

2006年2月28日及び2005年2月28日終了連結会計年度

	単位:百万円		単位:千米ドル (注記1)
	2006	2005	2006
営業活動によるキャッシュ・フロー:			
税金等調整前当期純利益	¥ 11,638	¥ 8,427	\$ 100,328
調整:			
法人税等の支払額	(4,305)	(2,029)	(37,115)
減価償却費	3,571	3,103	30,785
固定資産売却益	(2,136)	(664)	(18,417)
減損損失	482		4,156
固定資産評価損		1,782	
資産及び負債の増減:			
営業未収入金の増加額	(278)	(1,346)	(2,394)
営業未払金の増加額(減少額)	(296)	935	(2,556)
預り金の増加額	337	3,733	2,904
立替金の減少額(増加額)	3,626	(4,764)	31,257
その他 — 純額	1,094	(340)	9,440
調整計	2,095	410	18,060
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,733	8,837	118,388
投資活動によるキャッシュ・フロー:			
短期投資の減少額(増加額)	3,000	(3,000)	25,862
有形固定資産の取得による支出	(19,026)	(10,421)	(164,020)
有形固定資産の売却による収入	8,764	13,036	75,551
有形固定資産流動化による収入		3,644	
連結子会社株式の追加取得による支出	(1,866)		(16,086)
差入保証金の差入による支出	(53)	(11,468)	(461)
差入保証金の回収による収入	692	234	5,961
預り保証金の返還による支出	(2,756)	(3,804)	(23,755)
預り保証金の受入による収入	3,188	12,909	27,486
匿名組合出資による支出	(840)		(7,241)
貸付による支出		(500)	
その他 — 純額	(732)	(1,292)	(6,303)
投資活動によるキャッシュ・フロー	(9,629)	(662)	(83,006)
財務活動によるキャッシュ・フロー:			
短期借入金の減少額	(100)	(4,150)	(862)
長期借入による収入	420	480	3,620
長期借入債務の返済による支出	(2,640)	(4,118)	(22,757)
配当金の支払による支出	(1,337)	(470)	(11,528)
自己株式の取得による支出	(19)	(31)	(163)
財務活動によるキャッシュ・フロー	(3,676)	(8,289)	(31,690)
現金及び現金同等物の増減額	428	(114)	3,692
現金及び現金同等物の期首残高	2,907	3,021	25,061
現金及び現金同等物の期末残高	¥ 3,335	¥ 2,907	\$ 28,753
重要な非資金取引:			
転換社債の転換による資本金の増加	¥ 712	¥ 3,180	\$ 6,138
転換社債の転換による資本剰余金の増加	712	3,180	6,138

(連結財務諸表注記を参照のこと)

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
2006年2月28日及び2005年2月28日終了連結会計年度

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それに関連する企業会計の諸規則及び日本において一般に公正妥当と認められた会計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規則と開示とはいくつかの点での相違がある。

当連結財務諸表の作成にあたっては、日本国外の読者がより理解しやすいよう、国内での連結財務諸表組替、調整している。また、2005年2月期連結財務諸表は2006年2月期の表示の方法に合わせるため、表示の組替を一部行っている。

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国外の読者の便宜のために行われたもので、2006年2月28日の概算の為替相場である1ドル=116円を用いている。当該換算は、換算後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、2006年2月28日及び2005年2月28日現在で会社と子会社1社(以下「グループ」と総称する)の財務諸表を連結している。

子会社の株式取得日における子会社の純資産との投資差額は、5年間で均等償却している。

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。また、グループ内の取引により生じた全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カ月以内に満期の到来する定期預金を含んでいる。

3カ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** — グループの全ての株式と債券はその他有価証券に分類されている。その他有価証券は時価で表示され、評価差額は全部資本直入法により処理している。

時価のないその他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、著しく時価の下落した投資有価証券は正味実現可能価額まで評価減されている。

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。耐用年数は3年から30年である。

e. **長期性資産** — 2002年8月、企業会計審議会により「固定資産の減損に係る会計基準」が公表され、2003年10月、企業会計基準委員会により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」が公表された。これらの新しい会計基準は、2005年4月1日以降に開始する連結会計年度から適用されるが、2004年3月31日以後に終了する連結会計年度から早期適用することも認められている。

グループは、2005年3月1日よりこの基準を適用している。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。

2006年2月期に固定資産の減損に係る会計基準を適用した結果、法人税等調整前当期純利益は、482百万円(4,156千ドル)減少している。

f. **差入保証金及び預り保証金** — グループにより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年の賃貸借契約により賃借している。当該契約によりグループは建設協力金と保証金からなる預け金(差入保証金として計上されている)を貸主に支払っている。賃借される建物及び構築物はグループの仕様で貸主の所有する土地に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協力金として融資され、建設協力金は無利息で11年目から毎年均等返還される。保証金は無利息で契約期間終了時に返還される。建設協力金は契約期間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払費用に含められ、契約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契約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に出店したテナントから保証金(預り保証金として計上されている)を預かる。預り保証金もまた建設協力金と保証金を含んでいる。建設協力金は無利息で11年目から毎年均等額が返済される。保証金は無利息で契約期間終了時に返済される。建設協力金は契約期間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、契約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契約期間に亘って計上される。

- 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、積み立てられた全ての年金資産は、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た。厚生年金基金は、2005年2月24日に解散決議され、積み立てられた全ての年金資産は、受給権のある従業員に分配された。

また、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定し、ポイント制を導入した。

なお、取締役と監査役に対する退職慰労金は、全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** — 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いる。日本のリースに係る会計基準では、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・リース取引は資産計上されるが、その他のファイナンス・リース取引は、「資産計上された場合」の情報を連結財務諸表に注記すれば、賃貸借取引として処理することも認められている。

- 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金等調整前当期純利益をもとに計算される。会計上の資産負債の金額と税務上の金額との間の一時差異に対し、予想される将来の税効果について繰延税金資産又は繰延税金負債を認識するために資産負債法が適用されている。繰延税金資産負債額は、一時差異に現在の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連結会計年度の連結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、会計処理される。

(a) 全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べられる。

特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、時価評価せず、スワップ契約に基づく金銭の受払いの純額を支払利息に加減している。

- 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、転換社債が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反映している。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いなど必要な調整を行い、期首(又は発行時)において未転換の転換社債が全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株当たり現金配当額は、連結会計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. **新会計基準** —

企業結合会計

2003年10月、企業会計審議会は「企業結合に係る会計基準」を公表し、2005年12月27日には企業会計基準委員会が「事業分離等に関する会計基準」及び企業会計基準適用指針第10号「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」を公表した。これらの新会計基準は、2006年4月1日以降に開始される事業年度から適用される。

「企業結合に係る会計基準」では、以下の基準を満たす「持分の結合」については持分プーリング法により会計処理できる。

(a) 企業結合に際して支払われた対価の全てが、原則として、議決権のある株式であること。

(b) 結合後企業に対して各結合当事企業の株主が総体として有することになった議決権比率が等しいこと。

(c) 議決権比率以外の支配関係を示す一定の事実が存在しないこと。

上記の要件を満たさない企業結合は「取得」とみなされ、パーチェス法が適用される。また、この基準は「共同支配企業の形成」及び「共通支配下の取引」も適用対象としている。のれん及び負ののれんの償却期間は最長で20年以内であるが、減損の判定を行う必要がある。「事業分離等に関する会計基準」では、移転した事業に関する投資が清算されたとみる場合には、その事業を分離先企業に移転したことにより受け取った対価となる財貨の時価と、移転した事業に係る資産及び負債の移転直前の適正な帳簿価額による純資産との差額を移転損益として認識する。移転した事業に関する投資がそのまま継続しているとみる場合、移転損益を認識しないものとされる。

ストック・オプション会計

2005年12月27日、企業会計基準委員会は「ストック・オプション等に関する会計基準」及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」を公表した。これらの新会計基準は、2006年5月1日以降に付与されるストック・オプションから適用される。

この会計基準では、従業員に付与したストック・オプションを付与日及び権利行使期間における公正な評価額で企業から財貨又はサービスの役務を受ける際に、費用として計上するものとし、従業員以外に対して付与したストック・オプションに対しても、ストック・オプション又は財貨やサービスの公正な評価額に基づく、同様の処理を求めている。貸借対照表において、ストック・オプションは実行されるまで資本の部に新株予約権として計上される。この基準は持分決済型の株式報酬取引を対象とし、現金決済型の株式報酬取引は対象としていない。さらに、未公開企業についてはストック・オプションの公正な評価単価に代え、ストック・オプションの単位当たりの本源的価値の見積りに基づき、会計処理ができるものとされている。

役員賞与

2005年3月31日に終了する事業年度以前は、取締役と監査役に対する賞与は、定時株主総会の利益処分の承認により、未処分利益の減少とする会計処理を実施していた。企業会計基準委員会は、実務対応報告第13号「役員賞与の会計処理に関する当面の取扱い」において、役員賞与を費用処理することが適当としていたが、未処分利益の減少とすることも認められていた。

企業会計基準委員会は、2005年11月29日に「役員賞与に関する会計基準」を公表し、上記の実務対応報告は廃止された。新会計基準では、役員賞与は費用処理としなくてはならず、未処分利益の減少とすることは認められない。この新会計基準は、2006年5月1日以降に終了する事業年度から適用される。役員賞与は、発生年度においてその見込額を費用計上する必要がある。

3. 投資有価証券

2006年2月28日及び2005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は次のとおりである。

	単位:百万円			
	取得価額	評価益	評価損	時価
固定資産 — 株式	¥29	¥82		¥111

	単位:百万円			
	取得価額	評価益	評価損	時価
固定資産 — 株式	¥33	¥48		¥81

	単位:千ドル			
	取得価額	評価益	評価損	時価
固定資産 — 株式	\$251	\$707		\$958

2006年2月28日及び2005年2月28日現在、投資有価証券には、時価のない匿名組合への出資金がそれぞれ1,244百万円(10,727千ドル)、397百万円含まれている。

4. 短期借入金及び長期借入債務

2006年2月28日及び2005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2006年2月28日現在及び2005年2月28日現在においてそれぞれ1.26%、1.14%である。

2006年2月28日及び2005年2月28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
	2006	2005	2006
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2006 — 0.76%~2.45%			
2005 — 0.85%~2.45%	¥ 6,232	¥ 8,234	\$ 53,719
2005年満期無利息転換社債型新株予約権付社債		1,641	
その他	7,500	7,500	64,655
合計	13,732	17,375	118,374
1年内返済予定の長期借入債務	(3,912)	(3,749)	(33,722)
長期借入債務(1年内返済予定を除く)	¥ 9,820	¥13,626	\$ 84,652

2006年2月28日現在の長期借入債務の連結会計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日終了連結会計年度		
2007	¥ 3,912	\$ 33,722
2008	1,747	15,059
2009	1,247	10,748
2010	870	7,500
2011	616	5,310
2012及びそれ以降	5,340	46,035
合計	¥13,732	\$118,374

2005年満期無利息転換社債型新株予約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
株式の発行価額	¥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、東京証券取引所での終値が20連続取引日にわたり新株予約権の行使価額の130%以上の状態が続いた場合、会社は、本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日開催の取締役会にて2005年3月11日に残額の全てを繰上償還することを決議し実行した。なお、繰上償還額は217百万円(1,871千ドル)である。

5. 長期性資産

グループは、2006年2月28日現在で、固定資産の減損について調査を行った。その結果、売却予定資産及び遊休資産である土地について減損損失を482百万円(4,156千ドル)認識し、その他の費用に計上している。

減損損失の内訳は以下のとおりである。

用途	種類	場所	単位:百万円	単位:千ドル
売却予定資産	土地	鳥取県鳥取市	¥263	\$1,889
遊休資産	土地	熊本県宇城市	219	2,267
合計			¥482	\$4,156

売却予定資産及び遊休資産の回収可能価額は正味売却価額により算出している。

2005年2月28日終了連結会計年度に、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、1,782百万円の評価損を計上した。

6. 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2006年2月28日及び2005年2月28日現在それぞれ114百万円(985千ドル)及び101百万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、積み立てられた全ての年金資産は、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、積み立てられた全ての年金資産は受給権のある従業員に分配された。

2006年2月28日及び2005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
	2006	2005	2006
退職給付債務	¥415	¥315	\$3,579
退職給付引当金	¥415	¥315	\$3,579

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
	2006	2005	2006
勤務費用	¥111	¥34	\$961
年金資産減少額		(2)	
年金掛金等		40	
退職給付費用	¥111	¥72	\$961

グループは、退職給付制度の解散及び改定により、47百万円の損失を計上している。この損失は、2005年2月28日終了連結会計年度の連結損益計算書の「その他 — 純額」に含まれている。

7. 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。

2006年2月28日終了連結会計年度において、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。

8. 資本

2006年4月30日まで、日本の企業は、日本の商法(以下「商法」という)に従っていた。

商法は、全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、残額を資本剰余金の内訳である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事を認めている。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分配することができる。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金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し、又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、配当可能限度額に、定時株主総会で取り崩すことを決議した場合の資本金、資本準備金、利益準備金の取崩予定額を加算した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2006年2月28日現在、18,861百万円(162,591千ドル)である。

期末配当は配当が適用される事業年度終了後に開催される定時株主総会で承認される。また中間配当は、商法で規定される範囲内で、取締役会の決議によって行うことができる。

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。

2006年5月1日に新会社法(以下、会社法という)が施行され、会社法は2006年5月1日以降及び2006年5月1日以降終了事業年度に生じた事象、取引に適用される。旧商法からの重要な改正点は以下のとおりである。

(a) 配当

会社法では、定時株主総会の決議による期末配当に加え、年度内に随時配当を行うことが可能となる。(1)取締役会を設置していること(2)会計監査人を設置していること(3)(委員会等設置会社以外の株式会社については)監査役会を設置していること(4)取締役の任期をその選任後1年以内の最終の決算期に関する定時総会の終結の時までとしていること、以上の要件を満たした場合には、現物配当の場合を除き、定款に記載することにより取締役会決議にて配当を行うことができる。

会社法は、一定の要件を満たした場合、現物配当を行うことを認めている。

取締役会設置会社は、1事業年度に1回、取締役会の決議によって中間配当を実施することができる旨、定款に定めることができる。旧商法下においては、配当可能利益額に一定の制限が定められていた。会社法においても、配当可能利益額と自己株式の取得について同様の制限があり、配当可能利益の範囲内でそれらは認められるが、配当後の純資産額を3百万円以上に維持する必要がある。

(b) 資本の部の計数

会社法は、配当額の10%に相当する額を準備金として、利益準備金と資本準備金の合計が資本金の額の25%に達するまで積み立てることを求めている。旧商法下では、資本準備金及び利益準備金の合計が資本金の25%を超える部分についてのみ、株主総会の決議によって、分配原資とすることができた。会社法においては、そのような制限は設けられていない。また、資本金、法定準備金、資本剰余金、繰越利益剰余金で構成される資本の部の計数について、一定の条件のもとで株主総会の決議により変動させることができる。

(c) 自己株式、及び自己新株予約権

会社法は、取締役会決議により自己株式を取得し、また処分することを認めている。ただし、自己株式の取得価額は、特定の方法により計算された配当可能限度額を超えることができない。

会社法下では、従来負債の部に表示されていた新株予約権について、純資産の部に独立の項目として表示される。

また会社法は、自己新株予約権及び自己株式の取得を認めている。取得した自己新株予約権は純資産の部に独立して表示されるか、または新株予約権から直接控除される。

企業会計基準委員会は、2005年12月9日に「株主資本等変動計算書に関する会計基準」を公表した。従来、負債の部に表示されていた科目のうち特定の科目について、新基準では純資産の部に記載されることに変更された。変更された科目は、「新株予約権」、「少数株主持分」、ヘッジ会計適用時の「繰延ヘッジ損益」などであり、新基準は2006年5月1日以降に終了する事業年度より適用される。

9. 法人税等

グループは、日本の国税及び地方税法に従っており、2006年2月28日及び2005年2月28日終了事業年度の法定実効税率は、合計でそれぞれ40.7%、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40.7%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日現在の繰延税金資産及び負債は、40.7%の実効税率で計算されている。

2006年2月28日及び2005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
	2006	2005	2006
流動:			
繰延税金資産:			
未払事業税及び事業所税	¥239	¥235	\$2,059
未払賞与	155	123	1,336
未払特別土地保有税	113	56	974
その他	16	14	144
繰延税金資産合計	¥523	¥428	\$4,513

	単位:百万円		単位:千ドル
	2006	2005	2006
固定:			
繰延税金資産:			
減価償却費	¥ 476	¥ 644	\$ 4,104
減損損失等	1,141	941	9,837
預り建設協力金及び長期前受収益	69	58	598
退職給付引当金	210	158	1,420
その他	70	93	991
繰延税金資産	¥1,966	¥1,894	\$16,950
繰延税金負債:			
差入建設協力金及び長期前払費用	¥ 656	¥ 634	\$ 5,652
固定資産圧縮積立金	225	252	1,937
その他	32	20	288
繰延税金負債合計	¥ 913	¥ 906	\$ 7,877
繰延税金資産の純額	¥1,053	¥ 988	\$ 9,073

10. リース

グループは一部の建物、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。

2006年2月28日及び2005年2月28日終了連結会計年度の賃借料の合計は、それぞれ14,458百万円(124,636千ドル)及び13,174百万円であり、これにはファイナンス・リースの支払リース料366百万円(3,159千ドル)及び443百万円が含まれている。

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・リース取引に関する2006年2月28日及び2005年2月28日終了連結会計年度の情報、すなわちリース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、未経過リース料期末残高相当額、支払リース料、減価償却費相当額は次のとおりである。

	単位:百万円				
	2006				
	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
取得価額相当額	¥3,234	¥114	¥759	¥45	¥4,152
減価償却累計額相当額	804	52	471	34	1,361
期末残高相当額	¥2,430	¥ 62	¥288	¥11	¥2,791

	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
取得価額相当額	¥3,234	¥114	¥944	¥152	¥4,444
減価償却累計額相当額	638	36	495	129	1,298
期末残高相当額	¥2,596	¥ 78	¥449	¥ 23	¥3,146

	単位:千ドル				
	2006				
	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
取得価額相当額	\$27,879	\$987	\$6,539	\$389	\$35,794
減価償却累計額相当額	6,929	451	4,060	291	11,731
期末残高相当額	\$20,950	\$536	\$2,479	\$ 98	\$24,063

未経過リース料期末残高相当額:

	単位:百万円		単位:千ドル
	2006	2005	2006
	1年内	¥ 322	¥ 364
1年超	2,469	2,782	21,283
計	¥2,791	¥3,146	\$24,063

支払リース料及び減価償却費相当額:

	単位:百万円		単位:千ドル
	2006	2005	2006
	支払リース料	¥366	¥443
減価償却費相当額	366	443	3,159

取得価額相当額及び未経過リース料期末残高相当額は支払利子込み法により算定している。

減価償却費相当額は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法により算定している。

2006年2月28日及び2005年2月28日現在のオペレーティング・リース取引の未経過リース料は次のとおりである。

	単位:百万円		単位:千ドル
	2006	2005	2006
	1年内	¥ 12,097	¥ 12,097
1年超	131,737	143,818	1,135,666
計	¥143,834	¥155,915	\$1,239,946

2006年2月28日及び2005年2月28日現在、上記オペレーティング・リース取引による賃貸物件については額面で47,150百万円(406,462千ドル)及び47,304百万円の保証金を差し入れている。これらの割引後現在価値はそれぞれ、42,104百万円(362,963千ドル)及び41,772百万円であり、連結貸借対照表の差入保証金に計上されている。

11. 偶発債務

当社は2001年7月5日付で第三者(SPC)へ建設協力金返還請求権を譲渡したことに伴い、当該建設協力金の回収遅延などを原因として同者へ信用供与するバックアップライン契約(貸出極度額7,000百万円)を締結している。なお、当連結会計年度末での実行残高はない。

12. 1株当たり当期純利益

2006年2月28日及び2005年2月28日終了連結会計年度における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	
2006年2月28日終了連結会計年度				
1株当たり当期純利益				
普通株主に帰属する当期純利益	¥6,755	38,149	¥177.06	\$1.53
潜在株式の影響額				
転換社債		67		
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	¥6,755	38,216	¥176.75	\$1.52

	単位:百万円	単位:千株	単位:円	
	当期純利益	期中平均 株式数	1株当たり当期純利益	
2005年2月28日終了連結会計年度				
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	
潜在株式の影響額				
転換社債		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	

13. 後発事象

- a. **親会社の異動** — 2006年2月28日現在で関係会社であったイオン株式会社は、株式の公開買付により当社株式を追加取得し、2006年5月11日付で議決権の60.09%を所有することとなった。その結果、イオン株式会社は当社の親会社となった。
- b. **利益処分** — 2006年5月18日に開催された株主総会において、次の2006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15円(0.13ドル)の期末配当金	¥573	\$4,940
取締役及び監査役賞与	47	409

14. 関連当事者取引

会社は、次の関連当事者との取引がある。

イオン株式会社

2006年2月28日及び2005年2月28日現在、会社の議決権を27.45%及び27.94%所有している株主

三菱商事株式会社

2006年2月28日及び2005年2月28日現在、会社の議決権を27.45%及び27.93%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

2006年2月28日及び2005年2月28日終了連結会計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
	2006	2005	2006
ショッピングセンター施設の賃貸による収入 — イオン株式会社	¥ 5,663	¥ 6,161	\$48,812
預り保証金の返還 — イオン株式会社	354	718	3,053
固定資産の売却 — イオン株式会社	3,450		29,741
ショッピングセンター建設などの工事の発注 — 三菱商事株式会社	10,669	16,816	91,970
ショッピングセンター施設の賃貸による収入 — イオン九州株式会社	1,131	1,070	9,748
預り保証金の受入(返還) — イオン九州株式会社	56	(774)	480

(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。

2006年2月28日及び2005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
	2006	2005	2006
営業未収入金 — イオン株式会社	¥ 148	¥ 197	\$ 1,275
預り保証金 — イオン株式会社			
長期のうち1年内返済予定	323	323	2,786
長期	5,662	6,016	48,812
設備未払金 — 三菱商事株式会社	6,226	12,589	53,675
営業未払金 — 三菱商事株式会社	37		321
営業未収入金 — イオン九州株式会社	20	7	171
預り保証金 — イオン九州株式会社			
長期	249	194	2,149

(注) 預り保証金は額面である。

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

当監査法人は、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2006年2月28日及び2005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連結会計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、当監査法人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。

当監査法人は、日本において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に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、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の連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、株式会社ダイヤモンドシティ及び子会社の2006年2月28日及び2005年2月28日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

連結財務諸表注記2.eに記載されているとおり、株式会社ダイヤモンドシティ及び子会社は2005年3月1日から固定資産の減損会計に係る会計基準を新たに適用している。

連結財務諸表注記13.aに記載されているとおり、イオン株式会社が株式公開買付により2006年5月11日付で会社の親会社となった。

また、当監査法人の監査は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、監査の結果、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ものと認める。この米国ドル金額は、日本国外の読者の便宜のために表示されている。

2006年 5 月18日

デロイト・トウシュ・トーマツ

(注) 本「独立監査人の監査報告書(邦訳)」は、監査法人トーマツより受領した英文による「INDEPENDENT AUDITORS' REPORT」を、会社の責任において邦訳したものである。

取締役および監査役

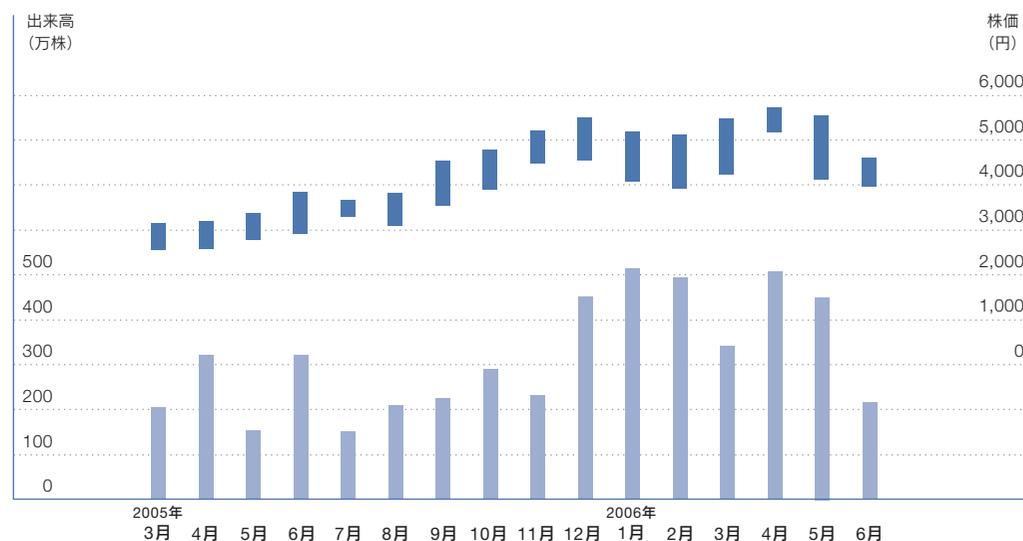
(2006年5月18日現在)

代表取締役会長	林 直樹	常務取締役	池田 吉成	取締役	村井 正人
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	藤井 聖司
常務取締役	藤塚 賢三	取締役	茂呂 正行	監査役	山口 憲光

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	88億67百万円 (2006年2月28日現在)
事務所所在地	大阪事務所 〒541-0056 大阪市中央区久太郎町2丁目4-11 クラブウエアネックスビル12階 TEL 06-6261-9600 FAX 06-6261-9610	従業員数	246人 (2006年2月28日現在)
		上場取引所名	東証1部・大証1部
		株主数	4,653人 (2006年2月28日現在)
		株主名簿管理人	三菱UFJ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





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/>