



## 平成23年2月期 決算短信

平成23年4月15日

上場会社名 東宝不動産株式会社 上場取引所 東  
 コード番号 8833 URL <http://www.toho-re.co.jp>  
 代表者 (役職名)取締役社長 (氏名)八馬直佳  
 問合せ先責任者 (役職名)取締役経理部長 (氏名)遠藤信英 TEL 03-3504-3335  
 定時株主総会開催予定日 平成23年5月27日 配当支払開始予定日 平成23年5月30日  
 有価証券報告書提出予定日 平成23年5月30日

(百万円未満切捨て)

### 1. 23年2月期の連結業績 (平成22年3月1日～平成23年2月28日)

(1) 連結経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年2月期	26,679	△4.6	2,779	0.9	2,858	△0.4	1,492	△1.5
22年2月期	27,980	2.7	2,754	16.2	2,870	17.0	1,516	12.0

	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益		自己資本 当期純利益率		総資産 経常利益率		売上高 営業利益率	
	円	銭	円	銭	%		%		%	
23年2月期	26	92	—	—	4.9		5.7		10.4	
22年2月期	27	33	—	—	5.1		5.8		9.8	

(参考) 持分法投資損益 23年2月期 △13百万円 22年2月期 △16百万円

(2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%		円 銭	
23年2月期	49,980		37,907		61.5		554 36	
22年2月期	50,003		37,102		59.9		540 40	

(参考) 自己資本 23年2月期 30,747百万円 22年2月期 29,974百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー		投資活動による キャッシュ・フロー		財務活動による キャッシュ・フロー		現金及び現金同等物 期末残高	
	百万円		百万円		百万円		百万円	
23年2月期	1,907		△721		△781		7,181	
22年2月期	3,303		△1,343		△768		6,777	

### 2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1 四半期末	第2 四半期末	第3 四半期末	期末	合計			
22年2月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
23年2月期	—	5 00	—	5 00	10 00	554	36.6	1.9
24年2月期(予想)	—	5 00	—	5 00	10 00	554	37.1	1.8
	—	5 00	—	5 00	10 00		46.2	

### 3. 24年2月期の連結業績予想 (平成23年3月1日～平成24年2月29日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
第2四半期連結累計期間	13,000	△4.6	1,300	△13.3	1,350	△12.8	550	△30.5	9	92
通期	26,000	△2.5	2,550	△8.2	2,600	△9.1	1,200	△19.6	21	64

#### 4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 無

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの）

① 会計基準等の改正に伴う変更 無

② ①以外の変更 無

(3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む） 23年2月期 55,688,795株 22年2月期 55,688,795株

② 期末自己株式数 23年2月期 224,053株 22年2月期 222,241株

（注） 1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、23ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

#### （参考） 個別業績の概要

##### 1. 23年2月期の個別業績（平成22年3月1日～平成23年2月28日）

###### (1) 個別経営成績

（%表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年2月期	8,690	1.6	2,174	11.9	2,339	9.9	1,451	14.4
22年2月期	8,549	△4.3	1,942	11.4	2,129	10.1	1,269	△4.5

	1株当たり当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	
	円	銭	円	銭
23年2月期	26	18	—	—
22年2月期	22	89	—	—

###### (2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%	円	銭	
23年2月期	33,227		24,220		72.9	436	68	
22年2月期	33,133		23,488		70.9	423	47	

（参考） 自己資本 23年2月期 24,220百万円 22年2月期 23,488百万円

#### ※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる仮定及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、3ページ「1. 経営成績（1）経営成績に関する分析」をご覧ください。

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

#### ① 当連結会計年度の経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、企業収益の改善や民間設備投資に持ち直しの動きが見られたものの、急速な円高の進行や緩やかなデフレ傾向の継続、依然として低迷する雇用情勢など、景気は厳しい状況で推移いたしました。

このような状況の中で、当社グループは各事業がそれぞれ業績の向上に努めました結果、当連結会計年度の営業収入は266億7千9百万円（前期比4.6%減）、営業利益は27億7千9百万円（前期比0.9%増）、経常利益は28億5千8百万円（前期比0.4%減）、当期純利益は14億9千2百万円（前期比1.5%減）となりました。

以下セグメント別の概況は次の通りであります。（業績については、セグメント間の内部売上高等を含めて記載しております。）

#### **(不動産事業)**

不動産事業を取り巻く環境は、依然として空室率の高止まり傾向が続き、賃料水準も弱含みで推移するなど、先行き不透明な事業環境にあります。このような状況の中で、当社グループはビル諸設備等の効果的な改修・改善、テナントへのきめ細かな対応を図るとともに、新規優良物件の取得・開発に努めるなど積極的な営業活動を展開いたしました結果、当事業の売上高は62億4千万円（前期比0.3%増）、営業利益は31億円（前期比3.4%増）となりました。

期中、長岡市の事業用地は「長岡建物」として昨年6月に、東京都江東区所在の「新木場倉庫」は10月にそれぞれ稼働、本年1月には長野市所在の事業用地を取得、5月の稼働を目途に商業施設の開発を進めております。大阪市所在の賃貸建物「豊崎舞台製作所」跡地は、本年7月の竣工を目指し昨年7月賃貸用マンションの建築に着手、また、渋谷東宝ビル別館跡地に近隣地権者との一体開発により建築中の高層複合施設「渋谷ヒカリエ」は来年4月開業の予定であります。

#### **(飲食・その他事業)**

飲食事業におきましては、依然として節約志向・低価格化傾向が続くなど、事業環境は厳しい状況にあります。このような中で当社グループは、消費者のニーズに対応した商品の開発、販売促進フェアの強化など諸施策を実施いたしました。前期店舗閉鎖の影響などもあり売上高は前期を下回りました。当連結会計年度末現在の店舗数は、期中2店舗の増加により36店舗であります。

物販事業につきましては、劇場内売店における演劇の作品と観客層に適した商品の選定・製作並びに高速道路内売店への飲食物品等の販売など売上げの向上に努めました結果、売上高は前期を上回りました。

保険事業は期初に大口の長期契約更新等があり前期比大幅な増収、映画興行は全体的に低調に推移し前期比減収、介護付有料老人ホーム「SOL星が丘」を運営する介護事業は入居者の増加により、マリーナ事業は各種イベントの開催、顧客サービスの充実等契約艇数の維持拡大に努め、両事業ともに売上高は前期を上回りました。

この結果、当事業全体の売上高は66億5千3百万円（前期比10.0%増）、営業利益は4千8百万円（前期比1億7千8百万円の改善）となりました。

#### **(道路事業)**

道路事業は、公共事業費削減の影響による工事発注件数の減少や作業内容・労務単価の縮減に伴い、企業間競争は一段と激しくなり、また、燃料や原材料価格等の上昇もあり、コスト面においても厳しい状況下での事業展開となりました。このような状況の中で、高速道路を中心とした各受注業務において、より一層、安全で確実な作業を推進するとともに、きめ細かな営業と効率的な作業の実施に努め、各地区にわたり新規工事等を受注すべく積極的な営業活動を行いました。子会社の事業縮小などもあり当事業の売上高は148億8千4百万円（前期比8.2%減）、営業利益は8億2千7百万円（前期比22.4%減）となりました。

以上の営業収入合計額277億7千8百万円よりセグメント間の内部売上高等10億9千8百万円を控除した額が前記営業収入となっております。

## ② 次期の見通し

今後の国内経済は、東日本大震災による影響が計り知れず、予断を許さない状況が続くものと思われます。

不動産事業については、企業のオフィススペースの見直し等の動きが続き、今後都心におけるオフィスの大量供給が予定されるなど、先行き不透明な状況にあります。また、飲食事業については、低価格化傾向が続くなど、依然として厳しい事業環境にあり、道路事業については、景気低迷に伴う税収減により、公共事業費の削減も続くものと思われます。

次期の見通しにつきましては、営業収入は260億円（前期比2.5%減）、営業利益は25億5千万円（前期比8.2%減）、経常利益は26億円（前期比9.1%減）、当期純利益は12億円（前期比19.6%減）を見込んでおります。

## (2) 財政状態に関する分析

## ① 資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末における資産合計は、短期貸付金及び投資有価証券の減少、事業用土地建物の取得等による有形固定資産の増加並びに有価証券及び未成工事支出金の増加等により前連結会計年度末に比べ2千3百万円減少し499億8千万円となりました。

負債合計は、前連結会計年度末に比べ8億2千9百万円減少し120億7千2百万円となりました。これは主として未払法人税等及び長期預り保証金の減少等によるものであります。

純資産合計は、前連結会計年度末に比べ8億5百万円増加し379億7百万円となりました。これは主として利益剰余金の増加等によるものであります。

## ② キャッシュ・フローの状況

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

税金等調整前当期純利益28億2千9百万円、減価償却費13億2百万円等による資金の増加、たな卸資産（主に未成工事支出金）の増加及び法人税等の支払いによる資金の減少等により、営業活動による資金は19億7百万円増加、前連結会計年度との比較では13億9千6百万円の減少となりました。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

有形固定資産の取得20億7千9百万円による資金の減少、貸付金の回収による資金の増加等により、投資活動による資金は7億2千1百万円減少、前連結会計年度との比較では6億2千2百万円の支出の減少となりました。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

配当金の支払及び長期借入金の返済等による資金の減少により、財務活動による資金は7億8千1百万円減少、前連結会計年度との比較では1千2百万円の減少となりました。

以上の結果、当連結会計年度における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ4億4百万円増加し、当連結会計年度末残高は71億8千1百万円となりました。

## (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成22年2月期	平成23年2月期
自己資本比率 (%)	59.9	61.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	54.7	63.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (%)	3.8	5.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	647.5	698.4

## (注) 1. 各指標の算出方法

自己資本比率：自己資本/総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額/総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債/営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー/利払い

2. 各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

3. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数(自己株式控除後)により算出しております。

4. 営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っているすべての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

## (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社の利益配分については、株主各位への長期にわたる安定した配当を維持することを基本とし、将来の事業展開と経営環境の変化等に備えるため内部留保の充実による企業体質の強化にも意を用い、業績水準を踏まえ決定してまいります。内部留保金につきましては、今後の事業展開等に有効投資させていただきます所存であります。

なお、当事業年度の期末配当金につきましては、1株につき5円（中間配当金を合わせた年間配当金は1株につき10円）を予定しております。また、次期の配当金は、1株につき年間10円（中間5円、期末5円）を予定しております。

## 2. 企業集団の状況

当社グループは、当社、親会社、子会社22社及び関連会社 1 社で構成されております。

当社グループの事業に係わる位置づけ及び事業の種類別セグメントとの関連は次の通りであります。また、事業の種類別セグメントと同一の区分であります。

**不動産事業** 当社及びスバル興業㈱ほか 1 社はビル等建物の賃貸借に重点をおき、あわせて不動産の売買、駐車場の経営を行っております。

当社は建物の一部を親会社東宝㈱へ賃貸し、東宝地所㈱へ建物等修繕工事の発注及び建物の管理業務を委託しております。また、当社とスバル興業㈱は不動産仲介等の取引が発生することがあります。

スバル興業㈱は建物の保守管理等を㈱ビルメン総業へ委託しております。

**飲食・その他事業** 当社及びスバル興業㈱は東京都内及び大阪市内その他で飲食店を経営しており、㈱東宝レストランサービス、スバル食堂㈱へ運営管理業務を委託しております。

当社は親会社東宝㈱の経営する都内の演劇劇場内の売店において飲食物、土産品等の販売を行っており、販売管理業務を東宝物産㈱へ委託し、商品の一部を東宝㈱より仕入れております。

スバル興業㈱は銘水等の物品を販売しており、㈱東京ハイウェイ及びハイウェイ開発㈱には売店商品の販売を行っております。また、映画の興行を行っており、親会社東宝㈱より映画フィルムの配給を受けることがあります。

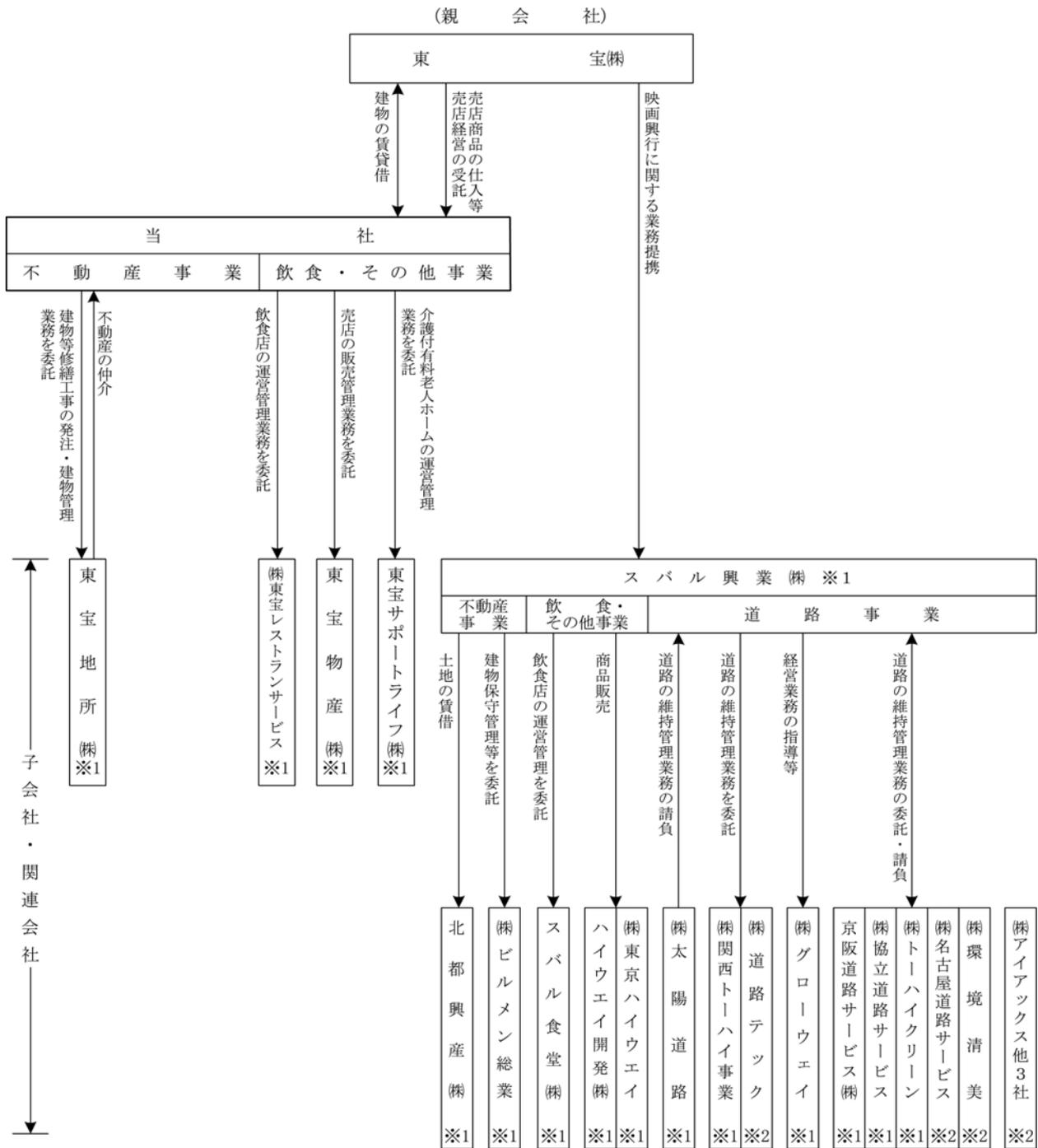
当社は損害保険及び生命保険の代理店業務を行っております。また、川崎市内で介護付有料老人ホームを経営し、東宝サポートライフ㈱へ運営管理業務を委託しております。

スバル興業㈱は、東京夢の島及び浦安でマリーナの管理運営を行っております。

**道路事業** スバル興業㈱は道路の維持清掃・補修工事及び道路附属設備の維持管理業務等を官公庁等より受注して作業を行うほか、その一部を㈱名古屋道路サービス、㈱関西トーハイ事業、㈱トーハイクリーンほかには作業委託しております。㈱太陽道路、㈱東京ハイウェイほか 6 社は、自らも受注活動を行っており、その作業の一部をスバル興業㈱が請け負うことがあります。

スバル興業㈱は㈱グローウェイに対して経營業務の指導等を行っております。

事業の系統図は次の通りであります。



※1 連結子会社  
※2 非連結子会社・関連会社

### 3. 経営方針

#### (1) 経営の基本方針

当社グループは、堅実経営をモットーに不動産賃貸を基盤とする不動産事業、多彩な飲食店のチェーン展開を図る飲食事業、劇場内売店等を経営する物販事業及び介護付有料老人ホームを運営する介護事業、並びに連結子会社のスバル興業株式会社及びその子会社等が経営する道路事業を中心に企業経営を行っております。顧客の視点にたった良質なサービスの提供に努めるとともに、経営の効率化の推進による安定的な経営基盤の確立を図り、企業価値を高めるべく事業活動を行ってまいります。

#### (2) 目標とする経営指標

当社グループは、不動産賃貸事業における安定的な経営基盤のもと、新規賃貸物件の取得等収益の向上に努めておりますが、飲食・その他事業については個人消費の動向に左右されやすく、また、道路事業については公共事業費変動の影響等により予測することが困難なため、自己資本利益率（ROE）等の目標数値を設定いたしておりません。今後とも効率重視の経営に徹するとともに、積極的な営業活動により業績の向上に努めてまいります。

#### (3) 中期的な経営戦略及び対処すべき課題

当社グループは、中期的な経営戦略として、各事業にわたり効率重視の経営に徹し業績の向上に努めてまいります。

不動産事業については、テナントに対するきめ細かな対応と意思の疎通に心がけるなど積極的な営業活動を推進するとともに、収益性・将来性に優れた新規賃貸物件の取得・開発に努め、事業規模の拡大と収益の確保を目指してまいります。飲食事業については、業態の特色を生かした個性的な店舗開発に取り組むとともに、広告宣伝方法等集客策の見直し及び店舗スタッフの接客サービス品質の向上に努めてまいります。物販事業においては、品質・コスト管理の徹底と顧客のニーズに即したオリジナル商品の開発に努め、介護事業については、介護付有料老人ホーム「SOL星が丘」入居者の獲得と職場環境向上等による優秀なスタッフの確保に努めてまいります。また、マリーナ事業については、契約艇の補修業務の充実や施設整備の推進、マリニイベントの開催など顧客サービスの向上に努めてまいります。道路事業については、安全管理の徹底と一層の技術力の向上により信用と信頼の確保に努め、環境に配慮した施工方法の研究を続けるとともに、グループ企業間における連携を図り、新規工事等の受注に取り組むなど積極的な営業活動を行ってまいります。

## 4. 【連結財務諸表】

## (1) 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成22年2月28日)	当連結会計年度 (平成23年2月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,177,322	4,235,932
受取手形及び売掛金	3,433,351	3,435,985
有価証券	3,194,218	3,441,886
未成工事支出金	165,503	456,901
繰延税金資産	154,016	118,200
短期貸付金	5,570,360	4,547,000
その他	609,667	687,094
貸倒引当金	△35,130	△43,816
流動資産合計	17,269,309	16,879,184
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	※2 11,220,535	※2 11,175,122
機械装置及び運搬具(純額)	706,752	674,742
工具、器具及び備品(純額)	211,155	200,762
土地	※4 14,222,357	※4 14,605,270
建設仮勘定	200,547	660,210
その他(純額)	16,937	41,582
有形固定資産合計	※1 26,578,285	※1 27,357,690
無形固定資産		
投資その他の資産		
投資有価証券	※3, ※4 3,485,773	※3, ※4 3,172,550
差入保証金	1,496,449	1,525,261
繰延税金資産	129,944	124,879
その他	859,696	775,990
貸倒引当金	△50,585	△57,886
投資その他の資産合計	5,921,278	5,540,796
固定資産合計	32,734,554	33,101,064
資産合計	50,003,863	49,980,248

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成22年2月28日)	当連結会計年度 (平成23年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	1,387,248	1,472,110
短期借入金	100,000	—
未払法人税等	846,387	544,967
賞与引当金	111,002	109,184
その他	2,249,111	2,130,468
流動負債合計	4,693,748	4,256,729
固定負債		
長期借入金	25,000	—
繰延税金負債	427,316	383,989
退職給付引当金	672,764	598,857
役員退職慰労引当金	131,706	112,266
P C B 処理引当金	140,457	95,389
長期預り保証金	※4 6,334,505	※4 6,228,663
その他	475,948	396,473
固定負債合計	8,207,699	7,815,639
負債合計	12,901,447	12,072,369
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	2,796,907	2,796,907
資本剰余金	2,141,297	2,141,297
利益剰余金	23,958,593	24,896,897
自己株式	△110,809	△111,741
株主資本合計	28,785,989	29,723,361
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,188,146	1,024,170
評価・換算差額等合計	1,188,146	1,024,170
少数株主持分	7,128,279	7,160,347
純資産合計	37,102,415	37,907,879
負債純資産合計	50,003,863	49,980,248

## (2) 【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 3 月 1 日 至 平成22年 2 月 28 日)	当連結会計年度 (自 平成22年 3 月 1 日 至 平成23年 2 月 28 日)
営業収入	27,980,914	26,679,916
営業費用	23,049,041	21,872,946
営業総利益	4,931,873	4,806,970
一般管理費	2,177,581	2,027,687
営業利益	2,754,292	2,779,283
営業外収益		
受取利息及び配当金	100,268	73,929
その他	55,939	32,288
営業外収益合計	156,208	106,218
営業外費用		
支払利息	5,101	2,730
持分法による投資損失	16,904	13,398
その他	18,119	10,652
営業外費用合計	40,125	26,781
経常利益	2,870,375	2,858,720
特別利益		
投資有価証券売却益	40,878	18,263
保険解約返戻金	183,290	6,741
受取補償金	19,328	17,902
原状回復費戻入益	—	22,850
貸倒引当金戻入額	—	13,542
その他	46,158	1,267
特別利益合計	289,655	80,567
特別損失		
固定資産除却損	2,625	47,832
特別退職金	—	45,612
投資有価証券評価損	100,250	—
P C B 処理引当金繰入額	88,512	—
店舗閉鎖損失	37,063	—
貸倒引当金繰入額	35,602	—
その他	32,527	16,446
特別損失合計	296,581	109,891
税金等調整前当期純利益	2,863,448	2,829,396
法人税、住民税及び事業税	1,141,023	1,098,862
法人税等調整額	△124,480	105,373
法人税等合計	1,016,542	1,204,235
少数株主利益	330,898	132,195
当期純利益	1,516,007	1,492,964

## (3) 【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 3 月 1 日 至 平成22年 2 月 28 日)	当連結会計年度 (自 平成22年 3 月 1 日 至 平成23年 2 月 28 日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	2,796,907	2,796,907
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	2,796,907	2,796,907
<b>資本剰余金</b>		
前期末残高	2,141,297	2,141,297
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	2,141,297	2,141,297
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	22,997,316	23,958,593
当期変動額		
剰余金の配当	△554,730	△554,661
当期純利益	1,516,007	1,492,964
当期変動額合計	961,277	938,303
当期末残高	23,958,593	24,896,897
<b>自己株式</b>		
前期末残高	△107,216	△110,809
当期変動額		
自己株式の取得	△3,592	△932
当期変動額合計	△3,592	△932
当期末残高	△110,809	△111,741
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	27,828,305	28,785,989
当期変動額		
剰余金の配当	△554,730	△554,661
当期純利益	1,516,007	1,492,964
自己株式の取得	△3,592	△932
当期変動額合計	957,684	937,371
当期末残高	28,785,989	29,723,361
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	1,261,405	1,188,146
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△73,259	△163,975
当期変動額合計	△73,259	△163,975
当期末残高	1,188,146	1,024,170

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 3 月 1 日 至 平成22年 2 月 28 日)	当連結会計年度 (自 平成22年 3 月 1 日 至 平成23年 2 月 28 日)
<b>少数株主持分</b>		
前期末残高	6,898,862	7,128,279
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	229,417	32,068
当期変動額合計	229,417	32,068
当期末残高	7,128,279	7,160,347
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	35,988,573	37,102,415
当期変動額		
剰余金の配当	△554,730	△554,661
当期純利益	1,516,007	1,492,964
自己株式の取得	△3,592	△932
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	156,157	△131,907
当期変動額合計	1,113,842	805,463
当期末残高	37,102,415	37,907,879

## (4) 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 3 月 1 日 至 平成22年 2 月 28 日)	当連結会計年度 (自 平成22年 3 月 1 日 至 平成23年 2 月 28 日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	2,863,448	2,829,396
減価償却費	1,287,324	1,302,313
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△15,316	20,436
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△42,568	△19,440
受取利息及び受取配当金	△100,268	△73,929
支払利息	5,101	2,730
投資有価証券売却損益 (△は益)	△40,878	△16,862
固定資産売却損益 (△は益)	△5,077	△2,321
有形固定資産除却損	25,670	55,430
保険解約返戻金	△183,290	△6,741
売上債権の増減額 (△は増加)	△358,293	△8,629
たな卸資産の増減額 (△は増加)	305,085	△294,963
仕入債務の増減額 (△は減少)	△314,951	84,862
未収消費税等の増減額 (△は増加)	40,940	△13,248
未払消費税等の増減額 (△は減少)	26,825	△19,072
前受金の増減額 (△は減少)	12,594	108,598
預り保証金の増減額 (△は減少)	107,604	△33,404
その他	364,567	△680,744
小計	3,978,516	3,234,408
利息及び配当金の受取額	101,544	75,554
利息の支払額	△5,101	△2,730
法人税等の支払額	△771,773	△1,400,111
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,303,186	1,907,121
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△75,000	△22,024
定期預金の払戻による収入	72,000	120,000
投資有価証券の売却及び償還による収入	130,305	49,273
有形固定資産の取得による支出	△2,389,788	△2,079,605
有形固定資産の売却による収入	125,680	32,978
無形固定資産の取得による支出	△153,341	△5,154
貸付けによる支出	△24,090	△4,560
貸付金の回収による収入	572,176	1,028,145
保険積立金の積立による支出	△158,793	△6,809
保険積立金の解約による収入	516,461	144,427
その他	40,481	21,489
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,343,906	△721,839
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入金の返済による支出	△100,000	△125,000
自己株式の取得による支出	△3,592	△932
配当金の支払額	△554,739	△554,938
少数株主への配当金の支払額	△94,412	△95,012
その他	△15,714	△5,145
財務活動によるキャッシュ・フロー	△768,459	△781,028
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,190,819	404,253
現金及び現金同等物の期首残高	5,573,515	6,777,140
非連結子会社との合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	12,805	—
現金及び現金同等物の期末残高	6,777,140	7,181,394

(5) 【継続企業の前提に関する注記】

該当事項はありません。

(6) 【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

前連結会計年度 (自 平成21年 3 月 1 日 至 平成22年 2 月28日)	当連結会計年度 (自 平成22年 3 月 1 日 至 平成23年 2 月28日)																								
<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 16社                      主要な連結子会社の名称                      スバル興業㈱、㈱東京ハイウエイ、ハイウエイ開発㈱</p> <p>(2) 主要な非連結子会社名                      ㈱名古屋道路サービス                      ㈱環境清美                      連結の範囲から除いた理由                      非連結子会社 6 社は、いずれも小規模会社であり、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金の持分相当額等からみていずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除外しております。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法を適用した関連会社数 1 社                      ㈱アイアックス</p> <p>(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社のうち主要な会社等の名称                      ㈱名古屋道路サービス                      ㈱環境清美                      持分法を適用しない理由                      持分法非適用会社は、それぞれ当期純損益及び利益剰余金の持分相当額等からみていずれも小規模であり、全体としても連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、持分法の適用から除外しております。</p> <p>(3) 持分法の適用の手続について特に記載する必要があると認められる事項                      持分法適用会社である㈱アイアックスは、決算日は異なっておりますが、連結上必要な調整がある場合を除き、原則として当該会社の事業年度に係る財務諸表を用いております。</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項                      連結子会社の決算はいずれも年 1 回で、決算日が連結決算日と異なる連結子会社及びその連結上の扱いは次の通りであります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">連結子会社名</th> <th style="text-align: center;">決算日</th> <th style="text-align: center;">連結上の扱い</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>スバル興業㈱、㈱東京ハイウエイ、ハイウエイ開発㈱、㈱トーハイクリーン、㈱グローウエイ、㈱協立道路サービス、京阪道路サービス㈱、㈱関西トーハイ事業、北都興産㈱、スバル食堂㈱</td> <td style="text-align: center;">1 月 31 日</td> <td>1 月 31 日の決算財務諸表によっております。</td> </tr> <tr> <td>㈱ビルメン総業</td> <td style="text-align: center;">11 月 30 日</td> <td>11 月 30 日の決算財務諸表によっております。</td> </tr> <tr> <td>㈱太陽道路</td> <td style="text-align: center;">12 月 31 日</td> <td>12 月 31 日の決算財務諸表によっております。</td> </tr> </tbody> </table> <p>連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。</p>	連結子会社名	決算日	連結上の扱い	スバル興業㈱、㈱東京ハイウエイ、ハイウエイ開発㈱、㈱トーハイクリーン、㈱グローウエイ、㈱協立道路サービス、京阪道路サービス㈱、㈱関西トーハイ事業、北都興産㈱、スバル食堂㈱	1 月 31 日	1 月 31 日の決算財務諸表によっております。	㈱ビルメン総業	11 月 30 日	11 月 30 日の決算財務諸表によっております。	㈱太陽道路	12 月 31 日	12 月 31 日の決算財務諸表によっております。	<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 16社                      主要な連結子会社の名称                      スバル興業㈱、㈱東京ハイウエイ、ハイウエイ開発㈱</p> <p>(2) 主要な非連結子会社名                      ㈱名古屋道路サービス                      ㈱環境清美                      連結の範囲から除いた理由                      同左</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法を適用した関連会社数 1 社                      ㈱アイアックス</p> <p>(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社のうち主要な会社等の名称                      ㈱名古屋道路サービス                      ㈱環境清美                      持分法を適用しない理由                      同左</p> <p>(3) 持分法の適用の手続について特に記載する必要があると認められる事項                      同左</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項                      連結子会社の決算はいずれも年 1 回で、決算日が連結決算日と異なる連結子会社及びその連結上の扱いは次の通りであります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">連結子会社名</th> <th style="text-align: center;">決算日</th> <th style="text-align: center;">連結上の扱い</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>スバル興業㈱、㈱東京ハイウエイ、ハイウエイ開発㈱、㈱トーハイクリーン、㈱グローウエイ、㈱協立道路サービス、京阪道路サービス㈱、㈱関西トーハイ事業、北都興産㈱、スバル食堂㈱</td> <td style="text-align: center;">1 月 31 日</td> <td>1 月 31 日の決算財務諸表によっております。</td> </tr> <tr> <td>㈱ビルメン総業</td> <td style="text-align: center;">11 月 30 日</td> <td>11 月 30 日の決算財務諸表によっております。</td> </tr> <tr> <td>㈱太陽道路</td> <td style="text-align: center;">12 月 31 日</td> <td>12 月 31 日の決算財務諸表によっております。</td> </tr> </tbody> </table> <p>連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。</p>	連結子会社名	決算日	連結上の扱い	スバル興業㈱、㈱東京ハイウエイ、ハイウエイ開発㈱、㈱トーハイクリーン、㈱グローウエイ、㈱協立道路サービス、京阪道路サービス㈱、㈱関西トーハイ事業、北都興産㈱、スバル食堂㈱	1 月 31 日	1 月 31 日の決算財務諸表によっております。	㈱ビルメン総業	11 月 30 日	11 月 30 日の決算財務諸表によっております。	㈱太陽道路	12 月 31 日	12 月 31 日の決算財務諸表によっております。
連結子会社名	決算日	連結上の扱い																							
スバル興業㈱、㈱東京ハイウエイ、ハイウエイ開発㈱、㈱トーハイクリーン、㈱グローウエイ、㈱協立道路サービス、京阪道路サービス㈱、㈱関西トーハイ事業、北都興産㈱、スバル食堂㈱	1 月 31 日	1 月 31 日の決算財務諸表によっております。																							
㈱ビルメン総業	11 月 30 日	11 月 30 日の決算財務諸表によっております。																							
㈱太陽道路	12 月 31 日	12 月 31 日の決算財務諸表によっております。																							
連結子会社名	決算日	連結上の扱い																							
スバル興業㈱、㈱東京ハイウエイ、ハイウエイ開発㈱、㈱トーハイクリーン、㈱グローウエイ、㈱協立道路サービス、京阪道路サービス㈱、㈱関西トーハイ事業、北都興産㈱、スバル食堂㈱	1 月 31 日	1 月 31 日の決算財務諸表によっております。																							
㈱ビルメン総業	11 月 30 日	11 月 30 日の決算財務諸表によっております。																							
㈱太陽道路	12 月 31 日	12 月 31 日の決算財務諸表によっております。																							



前連結会計年度 (自 平成21年 3 月 1 日 至 平成22年 2 月 28日)	当連結会計年度 (自 平成22年 3 月 1 日 至 平成23年 2 月 28日)
<p>③ リース資産 所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産…………… 自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産…………… リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法 なお、リース取引開始日が企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>① 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>② 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度に見合う分を計上しております。</p> <p>③ 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、連結財務諸表提出会社は当連結会計年度末における退職給付債務見込額に基づき、連結子会社は主として退職給付債務及び年金資産見込額に基づき計上しております。</p> <p>④ 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えて、連結子会社 6 社は内規に基づく期末要支給額を計上しております。</p> <p>⑤ PCB 処理引当金 PCB (ポリ塩化ビフェニル) 廃棄物処理に備えるため、処理費用見積額を計上しております。</p> <p>(4) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理 税抜方式によっており、控除対象外消費税等は当連結会計年度の費用として処理しております。</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価方法は、全面時価評価法によっております。</p> <p>6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項 のれんは、原則として 5 年間で均等償却しております。 負ののれんは、その効果が発現すると見積られる期間で均等償却しております。ただし、金額に重要性が乏しい場合には発生年度に一括償却しております。</p>	<p>③ リース資産 同左</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>① 貸倒引当金 同左</p> <p>② 賞与引当金 同左</p> <p>③ 退職給付引当金 同左</p> <p>④ 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えて、連結子会社 7 社は内規に基づく期末要支給額を計上しております。</p> <p>⑤ PCB 処理引当金 同左</p> <p>(4) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理 同左</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左</p> <p>6 のれんの償却に関する事項 のれんは、原則として 5 年間で均等償却しております。</p>

前連結会計年度 (自 平成21年 3 月 1 日 至 平成22年 2 月28日)	当連結会計年度 (自 平成22年 3 月 1 日 至 平成23年 2 月28日)
7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に満期日又は償還期限の到来する短期投資からなっております。	7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左

## (7) 【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更】

## 【会計方針の変更】

前連結会計年度 (自 平成21年 3 月 1 日 至 平成22年 2 月28日)	当連結会計年度 (自 平成22年 3 月 1 日 至 平成23年 2 月28日)
<p>(棚卸資産の評価に関する会計基準の適用) 当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号平成18年7月5日公表分)を適用しております。なお、これによる損益への影響は軽微であります。</p> <p>(リース取引に関する会計基準の適用) 所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(借手側) 所有権移転外ファイナンス・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から通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更し、リース資産として計上しております。また、リース資産の減価償却の方法については、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとする定額法によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が会計基準適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。なお、これによる損益への影響はありません。</p>	<p>—————</p> <p>—————</p>

前連結会計年度 (自 平成21年 3 月 1 日 至 平成22年 2 月28日)	当連結会計年度 (自 平成22年 3 月 1 日 至 平成23年 2 月28日)
<p>(貸手側)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理により、リース投資資産として計上しております。また、収益の計上基準については、リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。</p> <p>この結果、当連結会計年度末においてリース投資資産が流動資産の「その他」に170,392千円計上されております。なお、これによる損益及びセグメント情報への影響は軽微であります。</p>	

## 【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成21年 3 月 1 日 至 平成22年 2 月28日)	当連結会計年度 (自 平成22年 3 月 1 日 至 平成23年 2 月28日)
<p><b>連結貸借対照表</b></p> <p>前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記していたものは、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度から「未成工事支出金」を区分掲記し「商品」「原材料及び貯蔵品」は、流動資産の「その他」に含めて表示しており、それぞれ74,864千円、70,531千円であります。</p> <p>なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれている「商品」「原材料及び貯蔵品」「未成工事支出金」は、それぞれ94,760千円、88,846千円、432,377千円であります。</p> <p><b>連結損益計算書</b></p> <p>特別損失の「その他」に含めて表示しておりました店舗閉鎖損失は、当連結会計年度において特別損失の総額の100分の10を超えることとなったので、区分掲記することに変更しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の特別損失の「その他」に含まれている店舗閉鎖損失は14,050千円であります。</p>	<p><b>連結損益計算書</b></p> <p>特別利益の「その他」に含めて表示しておりました貸倒引当金戻入額は、当連結会計年度において特別利益の総額の100分の10を超えることとなったので、区分掲記することに変更しております。</p> <p>なお、前連結会計年度の特別利益の「その他」に含まれている貸倒引当金戻入額は25,885千円であります。</p>

## (8) 【連結財務諸表に関する注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成22年 2 月28日)		当連結会計年度 (平成23年 2 月28日)	
※ 1	有形固定資産の減価償却累計額 20,709,744千円	※ 1	有形固定資産の減価償却累計額 21,203,376千円
※ 2	建物取得価額から控除した圧縮記帳額 38,640千円	※ 2	建物取得価額から控除した圧縮記帳額 38,640千円
※ 3	非連結子会社及び関連会社に対するものは次の通りであります。 投資有価証券(株式) 361,966千円	※ 3	非連結子会社及び関連会社に対するものは次の通りであります。 投資有価証券(株式) 348,537千円
※ 4	担保に供している資産及び担保に係る債務 (1)担保に供している資産 土 地 250,802千円 投資有価証券 18,969千円 計 269,771千円 (2)担保に係る債務 長期預り保証金 30,000千円	※ 4	担保に供している資産及び担保に係る債務 (1)担保に供している資産 土 地 250,802千円 投資有価証券 19,327千円 計 270,129千円 (2)担保に係る債務 長期預り保証金 30,000千円
※ 5	保証債務 マリーナ事業の取引先のリース契約に対する保証債務 38,516千円	※ 5	保証債務 マリーナ事業の取引先のリース契約に対する保証債務 31,618千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年 3 月 1 日 至 平成22年 2 月28日)			当連結会計年度 (自 平成22年 3 月 1 日 至 平成23年 2 月28日)		
1 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項			1 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項		
	発行済株式	自己株式		発行済株式	自己株式
	普通株式	普通株式		普通株式	普通株式
前連結会計年度末株式数	55,688,795株	215,236株	前連結会計年度末株式数	55,688,795株	222,241株
増加株式数	—	7,005株	増加株式数	—	1,812株
減少株式数	—	—	減少株式数	—	—
当連結会計年度末株式数	55,688,795株	222,241株	当連結会計年度末株式数	55,688,795株	224,053株
(注) 自己株式の増加株式数は、単元未満株式の買取りによるものであります。			(注) 自己株式の増加株式数は、単元未満株式の買取りによるものであります。		
2 配当に関する事項			2 配当に関する事項		
(1) 配当金支払額			(1) 配当金支払額		
決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年5月22日定時株主総会	普通株式	277,367	5	平成21年2月28日	平成21年5月25日
平成21年9月29日取締役会	普通株式	277,362	5	平成21年8月31日	平成21年11月2日
(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの平成22年5月28日開催の定時株主総会において次の通り決議しております。 普通株式の配当に関する事項 ① 配当金の総額 277,332千円 ② 配当の原資 利益剰余金 ③ 1株当たり配当額 5円 ④ 基準日 平成22年2月28日 ⑤ 効力発生日 平成22年5月31日			(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの平成23年5月27日開催の定時株主総会において次の通り付議する予定であります。 普通株式の配当に関する事項 ① 配当金の総額 277,323千円 ② 配当の原資 利益剰余金 ③ 1株当たり配当額 5円 ④ 基準日 平成23年2月28日 ⑤ 効力発生日 平成23年5月30日		

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年 3 月 1 日 至 平成22年 2 月28日)	当連結会計年度 (自 平成22年 3 月 1 日 至 平成23年 2 月28日)
現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
現金及び預金勘定 4, 177, 322千円	現金及び預金勘定 4, 235, 932千円
有価証券勘定 3, 194, 218千円	有価証券勘定 3, 441, 886千円
預入期間が 3 か月を超える定期預金 $\Delta$ 594, 400千円	預入期間が 3 か月を超える定期預金 $\Delta$ 496, 424千円
現金及び現金同等物 <u>6, 777, 140千円</u>	現金及び現金同等物 <u>7, 181, 394千円</u>

## (セグメント情報)

## 1 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自平成21年 3 月 1 日 至平成22年 2 月28日)

	不動産 事業 (千円)	飲食・ その他事業 (千円)	道路 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
I 売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	5, 905, 033	5, 862, 794	16, 213, 087	27, 980, 914	—	27, 980, 914
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	319, 570	187, 884	—	507, 454	(507, 454)	—
計	6, 224, 603	6, 050, 679	16, 213, 087	28, 488, 369	(507, 454)	27, 980, 914
営業費用	3, 224, 303	6, 180, 333	15, 146, 912	24, 551, 549	675, 073	25, 226, 622
営業利益又は営業損失( $\Delta$ )	3, 000, 300	$\Delta$ 129, 654	1, 066, 174	3, 936, 820	(1, 182, 528)	2, 754, 292
II 資産、減価償却費及び資本的 支出						
資産	23, 872, 649	2, 483, 298	11, 235, 678	37, 591, 627	12, 412, 236	50, 003, 863
減価償却費	854, 250	120, 486	283, 660	1, 258, 396	41, 673	1, 300, 070
資本的支出	2, 191, 914	41, 211	203, 578	2, 436, 704	181, 935	2, 618, 639

(注) 1 事業区分の方法及び事業内容

事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。

- ・不動産事業……………不動産賃貸等
- ・飲食・その他事業…飲食店、劇場売店、映画興行、保険代理業、介護事業、マリナー運営業務
- ・道路事業……………道路維持清掃・維持補修工事、料金收受業、高速道路施設受託運営業務

2 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の主なものは、連結財務諸表提出会社及び連結子会社であるスバル興業(株)の総務、経理等管理部門に係る費用であり、その金額は1, 182, 768千円であります。

3 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の主なものは、連結財務諸表提出会社及び連結子会社であるスバル興業(株)の余資運用資金(現預金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)、及び総務、経理等管理部門に係る資産であり、その金額は12, 413, 979千円であります。

当連結会計年度(自平成22年 3 月 1 日 至平成23年 2 月28日)

	不動産 事業 (千円)	飲食・ その他事業 (千円)	道路 事業 (千円)	計 (千円)	消去又は 全社 (千円)	連結 (千円)
I 売上高及び営業損益						
売上高						
(1) 外部顧客に対する売上高	5,948,495	5,846,727	14,884,693	26,679,916	—	26,679,916
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高	291,766	806,608	—	1,098,375	(1,098,375)	—
計	6,240,261	6,653,336	14,884,693	27,778,291	(1,098,375)	26,679,916
営業費用	3,139,312	6,604,471	14,057,070	23,800,854	99,778	23,900,633
営業利益	3,100,948	48,865	827,623	3,977,437	(1,198,153)	2,779,283
II 資産、減価償却費及び資本的 支出						
資産	24,716,888	2,729,894	11,176,557	38,623,340	11,356,907	49,980,248
減価償却費	859,784	117,610	279,068	1,256,463	50,836	1,307,299
資本的支出	1,719,928	81,043	286,840	2,087,813	9,935	2,097,748

(注) 1 事業区分の方法及び事業内容

事業区分は、内部管理上採用している区分によっております。

- ・不動産事業……………不動産賃貸等
- ・飲食・その他事業…飲食店、劇場売店、映画興行、保険代理業、介護事業、マリナー運営業務
- ・道路事業……………道路維持清掃・維持補修工事、料金収受業、高速道路施設受託運営業務

2 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の主なものは、連結財務諸表提出会社及び連結子会社であるスバル興業㈱の総務、経理等管理部門に係る費用であり、その金額は1,195,753千円であります。

3 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の主なものは、連結財務諸表提出会社及び連結子会社であるスバル興業㈱の余資運用資金(現預金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)、及び総務、経理等管理部門に係る資産であり、その金額は11,359,939千円であります。

## 2 所在地別セグメント情報

当連結会計年度及び前連結会計年度とも連結子会社及び支店がすべて本国内所在のため記載しておりません。

## 3 海外売上高

当連結会計年度及び前連結会計年度とも海外売上高がないため記載しておりません。

(開示の省略)

リース取引、関連当事者との取引、税効果会計、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、企業結合等、賃貸等不動産に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。また、ストック・オプション等につきましては、該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)		当連結会計年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日)	
1株当たり純資産額	540円40銭	1株当たり純資産額	554円36銭
1株当たり当期純利益	27円33銭	1株当たり当期純利益	26円92銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。		同左	

(注) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は次の通りであります。

項目	前連結会計年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)	当連結会計年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日)
当期純利益(千円)	1,516,007	1,492,964
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,516,007	1,492,964
普通株式の期中平均株式数(株)	55,471,442	55,465,649

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 5. 【個別財務諸表】

## (1) 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成22年 2 月28日)	当事業年度 (平成23年 2 月28日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,557,219	1,606,326
売掛金	92,285	97,160
リース投資資産	170,392	168,224
有価証券	1,857,236	2,347,140
商品	13,118	9,548
原材料	9,623	8,007
貯蔵品	5,287	4,843
繰延税金資産	83,217	58,014
関係会社短期貸付金	4,500,000	3,500,000
その他	147,053	221,066
流動資産合計	8,435,435	8,020,331
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	8,595,025	8,565,255
構築物（純額）	178,674	163,326
機械及び装置（純額）	155,694	165,607
車両運搬具（純額）	3,445	2,207
工具、器具及び備品（純額）	131,071	101,950
土地	10,161,356	10,544,269
建設仮勘定	187,927	660,210
有形固定資産合計	19,413,194	20,202,826
無形固定資産		
借地権	39,382	39,382
ソフトウェア	148,607	111,784
その他	11,219	11,178
無形固定資産合計	199,209	162,346
投資その他の資産		
投資有価証券	2,910,743	2,609,881
関係会社株式	1,473,641	1,473,641
従業員に対する長期貸付金	1,699	900
長期前払費用	8,033	57,110
差入保証金	629,806	638,516
その他	69,000	68,700
貸倒引当金	△7,200	△7,200
投資その他の資産合計	5,085,724	4,841,551
固定資産合計	24,698,128	25,206,724
資産合計	33,133,563	33,227,055

(単位:千円)

	前事業年度 (平成22年2月28日)	当事業年度 (平成23年2月28日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	116,199	131,133
未払金	544,356	241,703
未払費用	151,067	169,339
未払法人税等	694,295	443,854
前受金	513,016	527,989
預り金	37,801	113,376
賞与引当金	40,064	36,412
1年内返還予定の預り保証金	185,867	258,304
その他	72,102	123,117
流動負債合計	2,354,770	2,045,230
固定負債		
繰延税金負債	427,194	383,789
退職給付引当金	401,660	359,876
P C B 処理引当金	135,928	90,860
長期預り保証金	6,120,581	5,966,553
その他	204,983	160,267
固定負債合計	7,290,348	6,961,348
負債合計	9,645,118	9,006,578
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	2,796,907	2,796,907
資本剰余金		
資本準備金	2,140,148	2,140,148
資本剰余金合計	2,140,148	2,140,148
利益剰余金		
利益準備金	699,226	699,226
その他利益剰余金		
別途積立金	12,600,000	13,400,000
繰越利益剰余金	4,113,957	4,211,237
利益剰余金合計	17,413,184	18,310,464
自己株式	△110,809	△111,741
株主資本合計	22,239,431	23,135,780
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,249,012	1,084,696
評価・換算差額等合計	1,249,012	1,084,696
純資産合計	23,488,444	24,220,476
負債純資産合計	33,133,563	33,227,055

## (2)【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)	当事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日)
営業収入	8,549,760	8,690,672
営業費用	5,961,127	5,865,455
営業総利益	2,588,632	2,825,217
一般管理費	645,691	650,561
営業利益	1,942,941	2,174,656
営業外収益		
受取利息及び配当金	185,014	163,080
その他	1,317	1,669
営業外収益合計	186,331	164,749
経常利益	2,129,273	2,339,405
特別利益		
受取補償金	19,328	17,902
特別利益合計	19,328	17,902
特別損失		
投資有価証券売却損	—	1,400
固定資産除却損	757	1,031
PCB処理引当金繰入額	88,512	—
その他	7,900	—
特別損失合計	97,169	2,432
税引前当期純利益	2,051,431	2,354,875
法人税、住民税及び事業税	846,000	814,000
法人税等調整額	△64,088	88,934
法人税等合計	781,911	902,934
当期純利益	1,269,520	1,451,941

## (3) 【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年 3 月 1 日 至 平成22年 2 月 28 日)	当事業年度 (自 平成22年 3 月 1 日 至 平成23年 2 月 28 日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	2,796,907	2,796,907
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	2,796,907	2,796,907
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
前期末残高	2,140,148	2,140,148
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	2,140,148	2,140,148
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
前期末残高	699,226	699,226
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	699,226	699,226
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>別途積立金</b>		
前期末残高	12,600,000	12,600,000
当期変動額		
別途積立金の積立	—	800,000
当期変動額合計	—	800,000
当期末残高	12,600,000	13,400,000
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	3,399,167	4,113,957
当期変動額		
剰余金の配当	△554,730	△554,661
別途積立金の積立	—	△800,000
当期純利益	1,269,520	1,451,941
当期変動額合計	714,790	97,280
当期末残高	4,113,957	4,211,237
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	16,698,394	17,413,184
当期変動額		
剰余金の配当	△554,730	△554,661
別途積立金の積立	—	—
当期純利益	1,269,520	1,451,941
当期変動額合計	714,790	897,280
当期末残高	17,413,184	18,310,464

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)	当事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日)
<b>自己株式</b>		
前期末残高	△107,216	△110,809
当期変動額		
自己株式の取得	△3,592	△932
当期変動額合計	△3,592	△932
当期末残高	△110,809	△111,741
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	21,528,234	22,239,431
当期変動額		
剰余金の配当	△554,730	△554,661
当期純利益	1,269,520	1,451,941
自己株式の取得	△3,592	△932
当期変動額合計	711,197	896,348
当期末残高	22,239,431	23,135,780
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	1,305,032	1,249,012
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△56,019	△164,316
当期変動額合計	△56,019	△164,316
当期末残高	1,249,012	1,084,696
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	22,833,267	23,488,444
当期変動額		
剰余金の配当	△554,730	△554,661
当期純利益	1,269,520	1,451,941
自己株式の取得	△3,592	△932
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△56,019	△164,316
当期変動額合計	655,177	732,032
当期末残高	23,488,444	24,220,476

## 営業収入内訳表

部 門 別	前事業年度 (自 平成21年3月1日 至 平成22年2月28日)		当事業年度 (自 平成22年3月1日 至 平成23年2月28日)		増減金額(千円)	対前期増減率(%)
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)		
不 動 産 事 業	5,481,659	62.2	5,556,310	62.1	74,651	1.4
飲 食 事 業	2,094,858	23.8	2,089,195	23.4	△5,663	△0.3
そ の 他 事 業	1,236,343	14.0	1,299,060	14.5	62,717	5.1
計	8,812,861	100.0	8,944,565	100.0	131,704	1.5
内部振替控除額	263,100		253,893		△9,207	
差引営業収入	8,549,760		8,690,672		140,912	

- (注) 1. その他事業は、「物販事業」「保険事業」及び「介護事業」であります。  
2. 内部振替控除額は、不動産事業の収入に含まれる社内賃料等であります。

## 役員 の 異 動

該当事項はありません。

以上