

不動産関連事業



2006年度の事業環境と業績

事業環境

不動産事業を取り巻く環境は、土地デフレからの脱却が鮮明になってきている一方で、土地取引価格が上昇しており、開発適地の確保は大きな課題となっています。デベロッパー各社の供給意欲は依然として旺盛で、新設住宅着工戸数も2005年度に続き120万戸を超える水準を維持しました。しかし、土地費・建設費の上昇を受けて販売価格も上昇しており、販売時期や価格設定については、各デベロッパーも慎重な見極めを行っています。オフィス需要については、3大都市圏を中心に大幅に改善しており、賃料も上昇しています。

業績

2006年度の不動産関連事業の売上高は、連結ベースで前年度比12.5%減収の413億円となりました。これは、主に首都圏におけるマンション引渡し戸数の減少によるものです。営業利益は、分譲事業における採算改善や、新規賃貸資産の稼働が寄与したことにより前年度に比べ1億円増益の53億円となりました。

戦略および投資

今後の戦略

当事業は、不動産開発、建設、分譲、賃貸、リフォーム、ビルマネジメント、マンション管理、保険代理等の総合生活関連企業であり、近畿圏と首都圏を中心に事業展開しています。

設備投資

2006年度は新たな賃貸資産として、神奈川県横浜市の社有地に介護付有料老人ホーム「グランクレール藤が丘」が7月に竣工、賃貸を開始しました。また、当社が所有する「大阪神鋼ビル（大阪市中央区）」については共同事業にて「（仮称）淀屋橋共同ビル計画」を推進しているほか、JR尼崎駅前においても共同事業で「（仮称）尼崎オフィスビル計画」を推進しています。引き続き当社社有地を中心に開発を推進し、優良賃貸資産を拡充する計画です。

2006 - 2008年度グループ中期経営計画における目標と進捗状況

当事業における目標は「安定的収益基盤の早期確立と持続的成長の実現」です。不動産開発、建設、分譲事業については、一定規模の事業を安定的に行うとともに事業収益力の向上を図っています。不動産賃貸、ビルマネジメント、マンション管理、保険代理事業については、安定収益分野として、事業規模・収益力の拡大を図っています。

2006年度における進捗状況は、順調に推移しています。

電子材料・その他の事業



2006年度の事業環境と業績

2006年度の電子材料・その他の事業の売上高は、電子材料でエレクトロニクス関連の試験・分析需要を確実に取り込んだものの、液晶ディスプレイ用ターゲット材の在庫調整の長期化ならびに代替材料との競合激化により、前年度に比べ4.0%増収の635億円、営業利益は31億円減益の143億円となりました。今後は既存製品の生産性向上、コストダウンなどにより、最大の収益確保を図るとともに、新製品の早期実用化に積極的に取り組んでいきます。