

## 平成25年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年5月14日  
上場取引所 大

上場会社名 スタートコーポレーション株式会社  
コード番号 8850 URL <http://www.starts.co.jp/>

代表者 (役職名) 取締役社長

(氏名) 河野 一孝

問合せ先責任者 (役職名) 執行役員

(氏名) 村松 久行

TEL 03-6202-0111

定時株主総会開催予定日 平成25年6月27日

配当支払開始予定日

平成25年6月28日

有価証券報告書提出予定日 平成25年6月27日

決算補足説明資料作成の有無 : 無

決算説明会開催の有無 : 有 (証券アナリスト、機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成25年3月期の連結業績(平成24年4月1日～平成25年3月31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	%
25年3月期	128,360	9.0	12,458	14.0	12,107	20.0	4,308	27.9
24年3月期	117,785	4.9	10,929	10.8	10,087	13.8	3,368	62.0

(注) 包括利益 25年3月期 6,893百万円 (51.9%) 24年3月期 4,538百万円 (46.1%)

	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	%	%	%
25年3月期	90.04	—	16.2	8.7	9.7
24年3月期	70.39	—	14.7	7.7	9.3

(参考) 持分法投資損益 25年3月期 ー百万円 24年3月期 ー百万円

#### (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
25年3月期	145,354	35,090	20.0	608.44
24年3月期	133,040	29,280	18.2	506.27

(参考) 自己資本 25年3月期 29,116百万円 24年3月期 24,227百万円

#### (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
25年3月期	6,816	△5,825	△77	24,184
24年3月期	10,085	△2,614	△4,647	22,874

### 2. 配当の状況

	年間配当金					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			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
24年3月期	—	8.00	—	10.00	18.00	861	25.6	3.6
25年3月期	—	10.00	—	14.00	24.00	1,148	26.7	3.9
26年3月期(予想)	—	14.00	—	14.00	28.00		26.8	

### 3. 平成26年3月期の連結業績予想(平成25年4月1日～平成26年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期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(累計)	68,000	17.3	5,500	1.9	5,100	1.7	2,300	6.5	48.06
通期	142,500	11.0	13,500	8.4	12,500	3.2	5,000	16.0	104.48

※ 注記事項

(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  
新規 一社 (社名) 、除外 一社 (社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 有
- ④ 修正再表示 : 無

(注)詳細は、添付資料P. 23「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」をご覧ください。

(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)	25年3月期	47,986,866 株	24年3月期	47,986,866 株
② 期末自己株式数	25年3月期	132,128 株	24年3月期	131,528 株
③ 期中平均株式数	25年3月期	47,855,124 株	24年3月期	47,856,188 株

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、財務諸表に対する監査手続は実施中です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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条件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、添付資料P. 2「1. 経営成績(1)経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績	
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	7
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	8
(4) 事業等のリスク	8
2. 企業集団の状況	10
3. 経営方針	
(1) 会社の経営の基本方針	14
(2) 目標とする経営指標	14
(3) 中長期的な会社の経営戦略	14
(4) 会社の対処すべき課題	14
4. 連結財務諸表	
(1) 連結貸借対照表	15
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	
連結損益計算書	17
連結包括利益計算書	18
(3) 連結株主資本等変動計算書	19
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	21
(5) 継続企業の前提に関する注記	23
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	23
(7) 連結財務諸表に関する注記事項	
(連結貸借対照表関係)	26
(連結損益計算書関係)	27
(連結株主資本等変動計算書関係)	28
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	28
(セグメント情報)	29
(1株当たり情報)	31
(重要な後発事象)	31

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

#### ① 当期の経営成績

当連結会計年度における国内経済は、東日本大震災後の復興需要などにより景気は下支えされ、また年度後半には新政権の経済政策への期待や日銀の金融緩和政策などを背景に円高傾向の修正や株価上昇が進み、景気回復への兆しが見られつつありますが、欧州債務危機問題の長期化に加え、海外景気の下振れの影響などにより依然として不透明な状況が続いております。

こうした中、当社企業グループにおきましては、『土地有効活用』・『不動産仲介』・『不動産管理』を基盤とした『ストックビジネス』をさらに拡充させることにより、景気に左右されない安定収益基盤づくりに努めてまいりました。引き続き基幹事業を中心とした『ワンストップサービス』を地域密着でおお客様にご提供すると共に、グループ各社でお取引のある法人との取引基盤拡大にも努めてまいりました。

その結果、当社グループの安定収益基盤となります不動産管理物件数は、平成25年3月末現在、アパート・マンション管理戸数105,588戸、月極め駐車場台数87,232台、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営は30,863台、企業の社宅管理代行業におきましては住宅55,087戸、駐車場9,304台(受託企業数193社)を受託、これに分譲マンション管理戸数3,333戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数259,908戸を加えますと、**住宅423,916戸、駐車場127,399台となり、ビル・施設管理件数も1,076件**となっております。

また、海外拠点におきましては、海外進出を図る日本企業のオフィスや駐在員の社宅の仲介、工場等の売買仲介等を中心にサポート業務を行うとともに、国内では、「国際事業部」を窓口国内外でお取引のある法人からの海外進出ニーズを集約し各海外拠点へ繋ぐなど、海外ネットワークの強みを活かしたビジネスモデルを構築しております。海外拠点数は平成25年3月末現在で**世界19カ国、29拠点**となっております。

不動産営業店舗「ピタットハウス」は、平成25年3月末現在で**全国436店舗のネットワーク**(スターツグループ店102店舗、ネットワーク店334店舗)となり、高齢者支援・保育施設につきましては、平成25年3月末現在で**46事業所**を運営しており、首都圏を中心に13事業所の開設を準備しております。

さらに、スポーツ・文化活動への取り組みといたしまして、宮城県(松島町～仙台市)で行われた「全日本女子実業団対抗駅伝競走大会」への当社陸上部出場、「東京マラソン2013」をはじめ「サンスポ千葉マリンマラソン」・「杜の都 全日本大学女子駅伝対校選手権大会」・「高橋尚子杯 ぎふ清流ハーフマラソン」・「新日本フィルハーモニー交響楽団」・「卓球日本代表チーム」などへの協賛、また「スターツシニアゴルフトーナメント」・「スターツレディースゴルフ」の主催等を行っております。

このような営業活動の結果、当連結会計年度の業績は、売上高1,283億60百万円(前年同期比9.0%増)、営業利益124億58百万円(前年同期比14.0%増)、経常利益121億7百万円(前年同期比20.0%増)、当期純利益43億8百万円(前年同期比27.9%増)となり、営業利益、経常利益、当期純利益につきましては過去最高益を更新することができました。

#### <セグメント別の概況>

事業種類別セグメントごとの業績の概況は次のとおりであります。

##### (i) 建設事業

建設事業におきましては、創業以来の地域に密着した営業により集積したデータを活用し、お客様のニーズや地域に適した土地有効活用の事業プランをご提案させていただいております。また、普及に注力しております『免震構造の建物』は、2台目の起震車を導入し、『免震』の裾野を広げる為、営業地域の様々なイベントに出展し過去の大地震を免震で体験していただくことにより、免震物件の受注のみならず入居促進に繋がるように展開しており、累計の受注棟数は、平成25年3月末現在では252棟となりました。このような営業活動の結果、当連結会計年度の業績は、売上高421億94百万円(前年同期比11.8%増)、営業利益45億5百万円(前年同期比23.8%増)となり、当連結会計年度末の受注残高は683億3百万円(前年同期比19億54百万円減)となりました。

■ 建設事業受注状況及び完成工事高実績

建設事業受注状況及び完成工事高実績

(単位：百万円)

期	項目	種別	前期繰越高	当期受注高	計	完成工事高	次期繰越高		当期施工高
							手持高	うち施工高	
当連結会計年度		一般住宅	2,895	2,794	5,690	2,813	2,877	7	2,809
自 平成24年4月1日		賃貸住宅	59,839	32,387	92,226	32,520	59,705	337	32,526
至 平成25年3月31日		その他	7,523	5,056	12,580	6,859	5,720	428	7,115
		計	70,258	40,239	110,497	42,194	68,303	773	42,452
前連結会計年度		一般住宅	2,399	2,842	5,242	2,346	2,895	10	2,347
自 平成23年4月1日		賃貸住宅	52,257	37,304	89,562	29,723	59,839	331	29,809
至 平成24年3月31日		その他	2,895	10,302	13,197	5,673	7,523	172	5,669
		計	57,552	50,449	108,002	37,744	70,258	515	37,826

(ii) 仲介・賃貸管理事業

仲介・賃貸事業におきましては、住宅に関わる総合的なコンサルティングと商品のご案内に注力し、平成25年1月からは、売買仲介において住宅設備保証・住宅トラブルの24時間緊急対応サービス・夢なびポイント(スターツグループのポイントプログラム)付与がセットになった「STARTS ONE」の提供を開始し、売主・買主双方にご満足頂けるサービスを推進してまいりました。また、管理事業におきましては、太陽光発電システム設備工事やリニューアル工事を強化し、ビルオーナーの環境対策やコスト削減ニーズに対応してまいりました。さらに、グループ各社の法人取引深耕などにより、社宅管理代行受託企業数が増加し、社宅管理代行手数料も順調に増加してまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高629億70百万円(前年同期比5.3%増)、営業利益82億27百万円(前年同期比7.3%増)となりました。

■ 仲介・賃貸管理事業 販売実績

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	自 平成23年4月1日	自 平成24年4月1日	自 平成24年4月1日	自 平成25年3月31日
	至 平成24年3月31日	至 平成24年3月31日	至 平成25年3月31日	至 平成25年3月31日
	金額		金額	
不動産受取手数料	14,420		15,557	
メンテナンス売上	15,243		15,652	
賃貸収入	30,146		31,759	
合計	59,809		62,970	

(iii) 分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、エリアを厳選し、より地域のニーズに合致した永住型の商品提供を継続しており、安心・安全というコンセプトを明確にした商品が支持されております。また、近年、グループの総合力を活かす場として注力している再開発事業におきましては、「JR成田駅東口第二種市街地再開発事業」、「東京都江戸川区南小岩七丁目西地区第一種市街地再開発事業」とともに予定どおり工事が進捗し、両再開発事業における分譲マンション「アルファグランデ成田七番街」(千葉県成田市：総戸数70戸)は予定どおり販売を開始し、「アルファグランデ小岩sky 1st」(東京都江戸川区：総戸数177戸)は平成25年夏販売予定であります。

当連結会計年度におきましては、免震構造の分譲マンション「アルファグランデ八千代村上」(千葉県八千代市：総戸数91戸)、「アルファグランデ一之江六番街」(東京都江戸川区：総戸数44戸)や分譲戸建「クラシード成田第5」(千葉県成田市：総戸数105戸)等の販売引渡しによって、売上高は47億53百万円(前年同期比15.9%増)となりましたが、販売用不動産の評価見直しを行った結果、営業損失18億91百万円(前年同期営業損失16億90百万円)となりました。

■ 分譲不動産契約状況

(単位：百万円)

種別	期別		前連結会計年度				当連結会計年度			
	区	分	自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日		自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日		自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日		自 平成25年3月31日	
			契約高		契約残高		契約高		契約残高	
	数量	金額	数量	金額	数量	金額	数量	金額	数量	金額
戸建住宅	43	2,010	7	330	12	504	2	90		
マンション分譲	58	2,379	57	2,343	102	3,745	72	2,853		
賃貸住宅	-	-	-	-	1	425	-	-		
土地	44	1,155	-	-	22	383	2	41		
その他	-	4	-	-	-	6	-	-		
合計	145	5,549	64	2,674	137	5,064	76	2,985		

■ 分譲不動産販売状況

(単位：百万円)

種別	期別		前連結会計年度		当連結会計年度	
	区	分	自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日		自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日	
			数量	金額	数量	金額
戸建住宅			39	1,808	17	744
マンション分譲			27	1,048	87	3,235
賃貸住宅			-	-	1	425
土地			49	1,241	20	342
その他			-	4	-	6
合計			115	4,103	125	4,753

(iv) その他事業

ウェブ・モバイルサイト「OZmall」の170万人を超える会員をターゲットとした有名ホテル・旅館・レストラン・ビューティーサロン等への送客サービス「OZプレミアム予約」では、独創的なプランの提案によりリピーターも増加し、手数料収入が引き続き順調に推移いたしました。また、昨年に引き続き約500名を集めた巨大女子会「Girl's Party」など会員向けの体験型イベントも積極的に開催し、女性をコアターゲットに消費喚起を促すとともに、クライアント企業へマーケティングの機会を提供しております。金融商品の販売・コンサルティング収入、不動産営業店舗「ピタットハウス」ネットワーク店舗の経営指導に伴う収入につきましてはほぼ予定どおりに推移いたしました。ホテル・旅館事業におきましては、平成25年2月に「沖縄ナハナ・ホテル&スパ」(沖縄県那覇市)を取得し、運営を手掛けるとともに、内製化、社員のマルチタスク化によるサービス面でのグループシナジーをより発揮していくことが可能となり、稼働は堅調に推移いたしました。高齢者支援・保育事業におきましては、グループホーム「きらら南砂町」(東京都江東区)、小規模多機能住宅「きらら船堀駅前」(東京都江戸川区)、認可保育園「西新井きらら第二保育園」(東京都足立区)などを新たに開設、地域に根ざしたお客様目線でのサービスをご提供させていただくことにより順調に稼働しております。

このような結果、当連結会計年度におきましては、売上高184億41百万円(前年同期比14.3%増)、営業利益18億96百万円(前年同期比19.7%増)となりました。

②次期の見通し(平成25年4月1日～平成26年3月31日)

仲介・賃貸管理事業におきましては引き続き安定的に推移するものと見込んでおりますが、建設事業におきましては資材コストの上昇傾向などの影響が懸念されます。また、分譲不動産事業におきましては、引き続き地域を厳選した上で、市況に応じた仕入や商品の販売をすすめてまいります。その他の事業におきましても、各事業ともにおおむね順調に推移する見込みでありますので、平成26年3月期の業績につきましては、売上高1,425億円(前年同期比11.0%増)、営業利益135億円(前年同期比8.4%増)、経常利益125億円(前年同期比3.2%増)、当期純利益は50億円(前年同期比16.0%増)を見込んでおります。

セグメント別の見通しは次のとおりであります。

■ 建設事業

建設事業におきましては、引き続きグループの総合力を活かして「不動産仲介部門」、「不動産管理部門」と連携をすることにより、その地域にあったより良い商品をお客様にご提案させていただき、さらなる生涯顧客の創造に努めてまいります。また、『免震構造の建物』につきましては、2台の起震車による免震体験や地域セミナーの開催を引き続き積極的に推進し、営業エリアの深耕とあわせて特色ある商品として普及に力を入れるとともに、これまでのノウハウを活かした公募プロポーザル案件等への取り組みも継続してまいります。

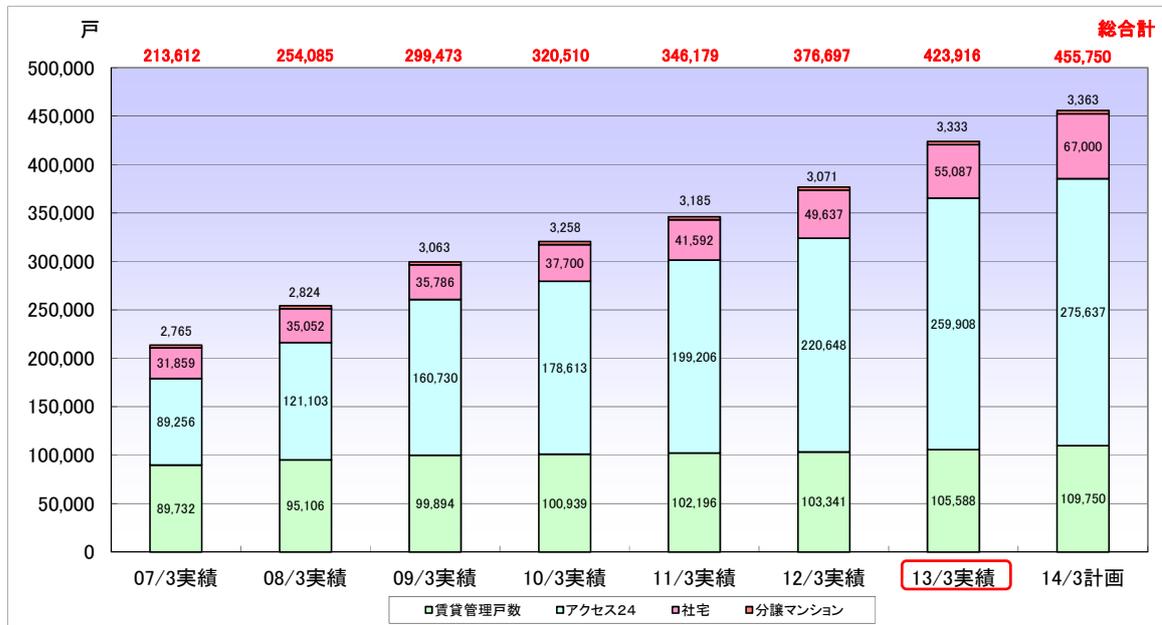
当連結会計年度末の受注残高 683 億 3 百万円のうち平成 26 年 3 月期竣工予定といたしまして約 380 億円は確定しており、当連結会計年度の受注実績も勘案し、平成 26 年 3 月期の業績は、売上高 440 億円（前年同期比 4.3%増）、営業利益につきましては円安による資材高騰の影響、復興関連の影響が続く労務費の高騰を踏まえ 39 億円（前年同期比 13.4%減）を見込んでおります。

■ 仲介・賃貸管理事業

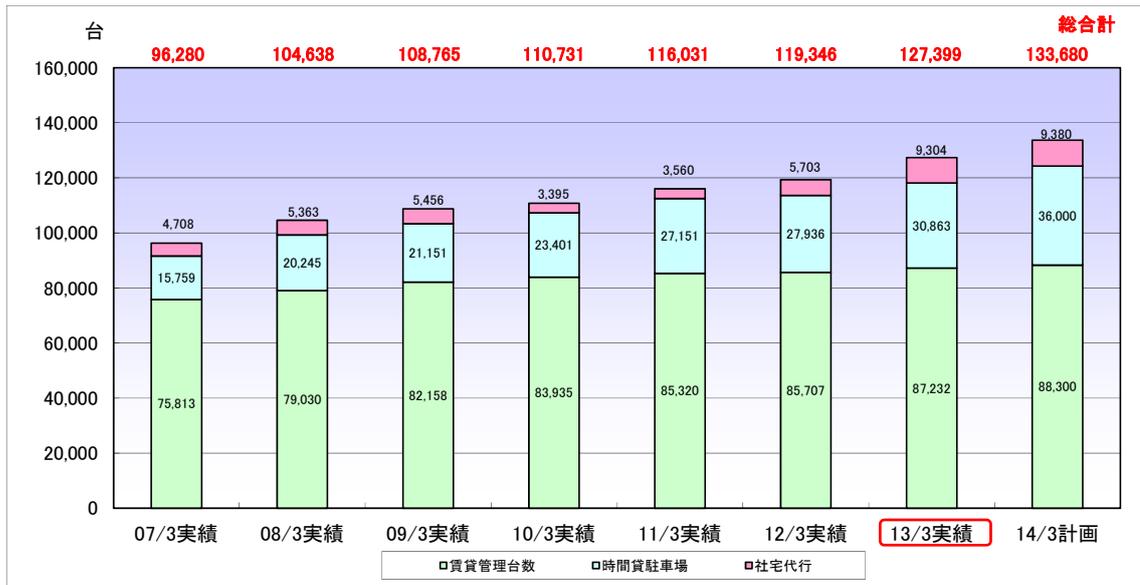
賃貸管理事業におきましては、地域に密着した積極的な管理受託営業の結果、管理戸数は着実に増加し、管理物件における営繕工事及びテナントの入退去に伴う内装工事等のメンテナンス工事をはじめ、管理手数料収入等は従来どおり安定的に推移する見通しであります。また、仲介事業におきましては、グループの総合力を活かした『地域密着のワンストップサービス』の営業体制、お客様のニーズにあった顧客目線のサービスの提供を継続し、エンドユーザー中心の実需にきめ細かく対応してまいります。このような方針のもと、平成 26 年 3 月期の業績は、売上高 660 億円（前年同期比 4.8%増）、営業利益 83 億円（前年同期比 0.9%増）を見込んでおります。

【管理物件数の推移】

<住宅>



<駐車場>



■ 分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、従来からの方針に変わりなく重点地域に特化した物件情報の収集、販売体制の充実を図り、地域に調和した安心・安全な住宅の提供に努めてまいります。平成26年3月期の業績は、スターツプロシード投資法人への物件譲渡も踏まえ、売上高137億円（前年同期比188.2%増）、営業利益2億円（前期は営業損失18億91百万円）を見込んでおります。

■ その他事業

メディア・出版事業ではネット媒体である「OZmall」170万人の会員ニーズを利用した企業向けのコンサルティング営業を強化するとともに、不動産店舗「ピタットハウス」のネットワーク事業、カードキーシステム「シャーロック」をはじめとするセキュリティ事業、高齢者支援・保育事業、金融コンサルティング事業、信託事業、ホテル・旅館等のゆとり事業等につきましても、引き続きグループのネットワークも活用しながら、地域に密着した事業基盤の拡充、『生涯顧客の創造』に注力してまいります。平成26年3月期の業績は売上高188億円（前年同期比2.0%増）、営業利益17億円（前年同期比10.3%減）を見込んでおります。

【セグメント別業績の見通し】

(単位:百万円)

	次期 (平成26年3月期)		当期 (平成25年3月期)		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
建設事業	44,000	3,900	42,194	4,505	1,806	△ 605
仲介・賃貸管理事業	66,000	8,300	62,970	8,227	3,030	73
分譲不動産事業	13,700	200	4,753	△ 1,891	8,947	2,091
その他事業	18,800	1,700	18,441	1,896	359	△ 196
消去又は全社		△ 600		△ 278	0	△ 322
合計	142,500	13,500	128,360	12,458	14,140	1,042

## (2) 財政状態に関する分析

## ①資産、負債及び純資産の状況

(単位：百万円)

	当連結会計年度末	前連結会計年度末	増減
総資産	145,354	133,040	12,313
総負債	110,263	103,760	6,502
うち有利子負債	66,587	65,614	973
純資産	35,090	29,280	5,810
うち自己資本	29,116	24,227	4,889
有利子負債比率(倍)	2.29	2.71	-

(注) 有利子負債：連結貸借対照表に計上されている短期借入金、1年内返済予定の長期借入金、社債、長期借入金の合計  
有利子負債比率=有利子負債/自己資本

当連結会計年度におきましては、新規分譲プロジェクト（東京都江戸川区南小岩他）の進行および新規分譲物件の仕入れに伴うたな卸資産の増加などにより、総資産は前連結会計年度末と比べて123億13百万円増加し1,453億54百万円となりました。一方、負債は仕入債務の増加、未成工事受入金の増加、長期借入金の調達等により前連結会計年度末と比べて65億2百万円増加し1,102億63百万円となりました。また有利子負債残高は665億87百万円となっております。

## ②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）の残高は、前連結会計年度末と比べて13億10百万円の資金を獲得し241億84百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

## （営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、法人税等の支払50億40百万円、たな卸資産の増加49億97百万円、利息の支払額10億76百万円等による資金の使用の一方で、税金等調整前当期純利益116億74百万円、減価償却費26億56百万円、未成工事受入金の増加10億16百万円、仕入債務の増加24億49百万円等により、68億16百万円の資金を獲得（前連結会計年度は100億85百万円の資金を獲得）いたしました。

## （投資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・フローは、沖縄ナハナ・ホテル&スパ、スターツ笠間ゴルフ倶楽部（旧笠間東洋ゴルフ倶楽部）の取得及び時間貸駐車場「ナビパーク」の新規開設等により58億25百万円の資金を使用（前連結会計年度は26億14百万円の資金を使用）いたしました。

## （財務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・フローは、銀行借入による新規分譲プロジェクト資金の調達の一方で、既存借入の返済及び剰余金の配当により、77百万円の資金を使用（前連結会計年度は46億47百万円の資金を使用）いたしました。

## ■ キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成21年3月期	平成22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期
自己資本比率	14.0%	16.4%	16.5%	18.2%	20.0%
時価ベースの自己資本比率	5.5%	14.3%	12.3%	15.2%	29.1%
債務償還年数	9.1年	8.3年	-	6.5年	9.8年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	5.0	6.3	-	8.4	6.3

※各指標の基準は下記のとおりです。いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

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

債務償還年数：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

株式時価総額：決算期末月の月中平均株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）

営業キャッシュ・フロー：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

利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額

※平成23年3月期の債務償還年数については、営業キャッシュ・フローがマイナスであるため表示をしておりません。

※平成23年3月期のインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスであるため表示をしておりません。

### (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

配当政策につきましては、将来の事業展開や財務体質強化のため内部留保の充実に努めるとともに、株主各位に対して連結当期純利益の30%前後相当の配当性向を目標としながら、一定水準の配当を継続していく方針であります。

当連結会計年度におきましては、営業利益及び経常利益が過去最高益の実績となりましたことから配当性向も鑑み、期末配当金につきましては1株当たり14円とし、中間配当金1株当たり10円とあわせて年間24円の配当を行います。今後につきましても引き続き配当性向にもとづいた長期安定配当を継続していく方針であります。

### (4) 事業等のリスク

#### ①不動産市況の影響について

##### ・有形固定資産の土地・建物

当社グループでは平成25年3月31日現在、有形固定資産の土地・建物を帳簿価格で481億65百万円保有しておりますが、今後の不動産価格の動向及び賃貸不動産の収益状況によっては、減損会計の適用により業績に影響を与える可能性があります。

##### ・販売用不動産（棚卸資産）

当社グループでは、平成25年3月31日現在、棚卸資産としての販売用不動産（仕掛販売用不動産を含む）を帳簿価額で285億89百万円保有しておりますが、今後の不動産価格の動向によっては評価損や売却損の計上等により業績に影響を与える可能性があります。

## ②有利子負債について

平成25年3月期末時点の有利子負債の残高は、前期末と比べて9億73百万円増加し665億87百万円となりました。これは新規分譲プロジェクト物件の取得にかかる資金調達によって長期借入金が増加したものであります。有利子負債の削減につきましては引き続き取り組んでまいります。将来を見据えた設備投資資金等、資金調達は銀行借入によって賄っておりますので、今後の金融情勢によっては、業績に影響を与える可能性があります。

## ③ホテル事業について

千葉県浦安市におきまして、平成17年6月27日「ホテル エミオン 東京ベイ」を開業し、約8年が経過しようとしており、東京ディズニーリゾート®のパートナーホテルとして運営、現在まで順調に稼動しておりますが、今後の稼動状況等によっては財政状態に影響を与える可能性があります。

## ④建築資材の調達について

建築資材等の価格が高騰した際に、販売価格に反映することができない場合には、業績に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑤不動産関連法制の変更について

将来において、建築基準法・都市計画法その他不動産関連法制、建設業法、建築士法等建築に関する法令をはじめとして、当社グループの各事業の遂行に関連する法令の改廃や新たに法的規制が設けられた場合には、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑥不動産関連税制の変更について

将来において、不動産関連税制や所得税関連等の税制が変更された場合に、不動産取得・売却時のコストの増加、また住宅購入顧客の購買意欲、賃貸住宅オーナー等の事業意欲の減退等により、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑦個人情報の管理について

当社グループが行っている事業においては、多くの顧客の個人情報を保有しています。当社グループでは、個人情報保護方針を制定し、情報管理に関する規程及び運用マニュアル等によって、個人情報管理の強化と徹底を図っております。しかしながら、不測の事態により、当社グループが保有する顧客情報が社外へ漏洩した場合等には、顧客への信用低下やトラブル解決のための費用負担等により当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

## 2. 企業集団の状況

当社企業グループは、当社及び子会社 61 社、関連会社 1 社で構成されておりますが、主要な事業内容と子会社等の当社企業グループにおける位置づけは次のとおりであります。

当社企業グループが営んでいる事業内容と事業の種類別セグメントにおける事業区分は同一であります。

### 《建設事業》

スターツCAM(株)(連結子会社)、九州スターツ(株)(連結子会社)、関西スターツ(株)(連結子会社)、中部スターツ(株)(連結子会社)、仙台スターツ(株)(連結子会社)は首都圏及び各主要都市において、遊休地の土地有効活用等に伴う企画提案、建設受注業務及び設計・施工を行っております。

スターツホーム(株)(連結子会社)は首都圏を中心に戸建住宅建築工事・リフォーム工事等の請負を、エス・テク・リソース(株)(連結子会社)は、低層免震装置の製造・販売を行っております。

### 《仲介・賃貸管理事業》

スターツピタットハウス(株)(連結子会社)、九州スターツ(株)(連結子会社)、関西スターツ(株)(連結子会社)、中部スターツ(株)(連結子会社)、仙台スターツ(株)(連結子会社)、札幌スターツ(株)(連結子会社)は、首都圏及び各主要都市において平成 25 年 3 月末現在 102 店舗の不動産営業店舗「ピタットハウス」を運営し、賃貸アパート・マンション等の募集管理、住宅等の販売代理及び不動産の売買仲介業務を行っております。

スターツコーポレートサービス(株)(連結子会社)は、法人顧客対象の不動産売買の仲介、寮・社宅の斡旋、社宅管理代行業務等を行っております。

スターツアメンティエ(株)(連結子会社)は賃貸アパート・マンション、駐車場、分譲マンション等の管理業務及び附帯するリフォームメンテナンス、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営、ならびに賃貸事業を行っており、エスティーメンテナンス(株)(連結子会社)は賃貸住宅を中心とした営繕工事を行っております。

スターツファシリティーサービス(株)(連結子会社)及び千代田管財(株)(連結子会社)は、都心 3 区(千代田、中央、港)を中心に 1,076 件のオフィスビル等の施設管理業務を行っており、篠崎駅西口公益複合施設(株)(連結子会社)は、東京都江戸川区篠崎駅前に開発いたしました「篠崎ツインプレイス」の施設管理業務を行っております。人形町パブリックサービス(株)(連結子会社)は東京都中央区立人形町保育園等複合施設の施設管理業務を行っております。

海外では Starts Real Estate Consultants(Shanghai)Co.,Ltd.(中国・上海及び北京)、Starts(Guangzhou) Consulting Service Co.,Ltd.(中国・広州)、Starts(Wuhan)Consulting Service Ltd.(中国・武漢)、Starts Real Estate Consultants(Dalian)Co.,Ltd.(中国・大連)、台湾世達志不動産顧問股份有限公司(台湾・台北)、Starts Hong Kong Co.,Ltd.(香港)、Starts International Korea Co.,Ltd.(韓国・ソウル)、Starts Philippines, Inc(フィリピン・マニラ)、Starts International Vietnam Co.,Ltd.(ベトナム・ハノイ及びホーチミン)、Starts International(Thailand) Co.,Ltd.(タイ・バンコク)、Myanmar Starts Corporate Services Co.,Ltd.(ミャンマー・ヤンゴン)、Starts(Cambodia)Corporation(カンボジア・プノンペン)、Starts Estate Management(Cambodia)Corporation(カンボジア・プノンペン)、Starts International Malaysia Sdn. Bhd.(マレーシア・クアラルンプール)、Starts Singapore Pte.Ltd.(シンガポール)、Starts International Indonesia(インドネシア・ジャカルタ)、Starts India Private Ltd.(インド・ニューデリー)、Starts Deutschland GmbH.(ドイツ・デュッセルドルフ)、Starts France(フランス・パリ)、Starts Istanbul Construction Real Estate Consultancy&Trade Co., Ltd.(トルコ・イスタンブール)、Starts Russia,Ltd.(ロシア・モスクワ)、Starts Pacific Inc.(米国・ロサンゼルス)(連結子会社)、Starts New York Realty,LLC.(米国・ニューヨーク)、Starts International Hawaii Inc.(米国・ホノルル)(連結子会社)、Starts Brasil Real Estate Ltd.(ブラジル・サンパウロ)、Starts International Australia Pty,Ltd.(豪州・ゴールドコースト及びシドニー)、における全 28 拠点において、それぞれ不動産の売買及び賃貸の仲介業務、不動産管理業務等を行っております。

《分譲不動産事業》

スターツデベロップメント(株) (連結子会社) は、首都圏において戸建住宅及び中高層住宅の分譲を行っております。

《その他事業》

スターツ出版(株) (連結子会社) は、Web サイト「OZmall」等を媒体としたメディア事業、情報誌「OZマガジン」、フリーマガジン「メトロミニッツ」、「ケータイ小説」の書籍化等を中心とした出版事業を行っております。

(株)ウィーブ (連結子会社) はグループ内を中心にウェブサイト等の情報システムの企画・開発・運営管理等を行っております。

ピタットハウスネットワーク(株) (連結子会社) は、ピタットハウスFC事業を推進しており、平成 25 年 3 月末日現在 334 店舗の加盟店への経営指導等を行い、スターツ店 102 店舗とあわせた 436 店舗のネットワークを構築しております。

スターツ証券(株) (連結子会社)、室清投資(株) (関連会社) は株式等の売買、保険商品等の販売などの資産運用コンサルティング業務を、スターツ信託(株) (連結子会社) は土地信託、遺言信託等の信託業務を行っております。

スターツアセットマネジメント(株) (連結子会社) は、不動産投資信託における投資法人「スターツプロシード投資法人」(東京証券取引所上場) の資産運用業、及びPFI事業等のコンサルティング業務も行っております。

(株)スターツ総合研究所 (連結子会社) は、コンサルティング業等を行っております。

スターツホテル開発(株) (連結子会社) は、「ホテル エミオン 東京ベイ」(千葉県浦安市)・「ホテル ルミエール葛西」(東京都江戸川区)・「ホテル ルミエール 西葛西」(東京都江戸川区) の運営を、スターツ・ナハ・オペレーションズ(株) (連結子会社) は、「沖縄ナハナ・ホテル&スパ」(沖縄県那覇市) を運営しております。スターツリゾート(株) (連結子会社) は、温泉旅館「ホテル 清風園」(長野県千曲市)・「湯けむりの里 柏屋」(栃木県日光市) の運営を行っております。Starts Guam Golf Resort Inc. (米国グアム島) (連結子会社) は、米国グアム島にて「スターツ・グアム・ゴルフ・リゾート」の運営(ゴルフ場およびホテル)を行っております。スターツ笠間ゴルフ倶楽部(株) (連結子会社) 及びスターツゴルフ開発(株) (連結子会社) は、「スターツ笠間ゴルフ倶楽部」(茨城県笠間市) の運営を行っております。

(株)スターツツーリスト (連結子会社) は、旅行業を行っております。

スターツケアサービス(株) (連結子会社) は、首都圏を中心にグループホーム等の高齢者施設・保育施設の運営を行っております。

シャーロック(株) (連結子会社) は、カード式玄関キー「シャーロック」等の住宅のセキュリティシステムの企画・製造・販売を行っております。

スターツ商事(株) (連結子会社) は、住宅設備機器の卸、レストラン経営、物販業等を行っております。

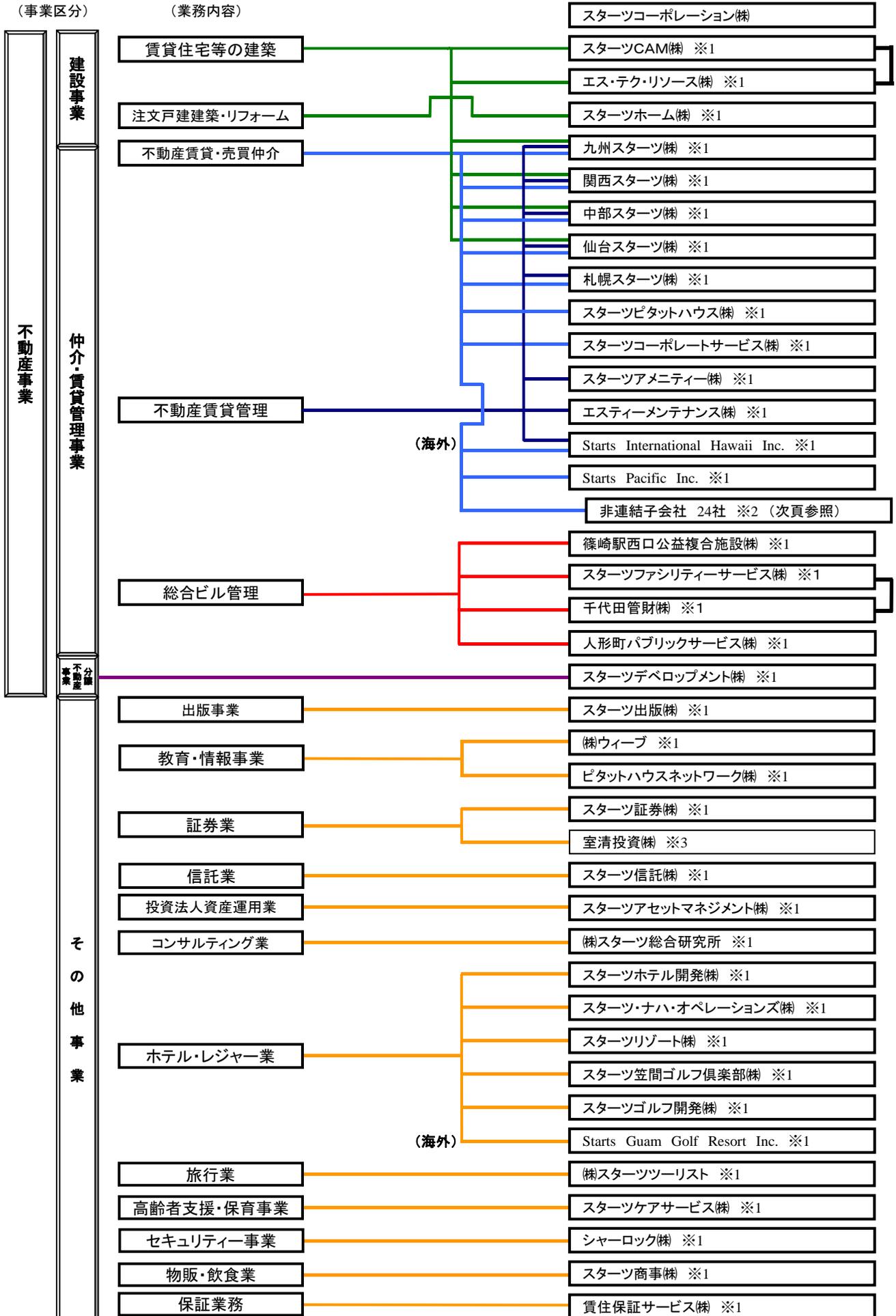
賃貸保証サービス(株) (連結子会社) は、賃貸住宅の入居者の保証業務を行っております。

なお、平成 25 年 4 月 1 日付で、スターツCAM(株) (連結子会社) は、エス・テク・リソース(株) (連結子会社) を吸収合併しております。

また、国内連結子会社のうち、スターツ出版(株)は大阪証券取引所 JASDAQ 市場に株式上場しております。

# 【当社グループ図】

※1 連結子会社	37社
※2 非連結子会社	24社
※3 関連会社	1社



■スターツ海外ネットワーク／19ヶ国 29拠点



アジア

Starts Real Estate Consultants (shanghai) Co.,Ltd. ※2	(中国、上海・北京)	
Starts (Guangzhou) Consulting Service Co., Ltd. ※2	(中国、広州)	
Starts (Wuhan) Consulting Service Ltd. ※2	(中国、武漢)	
Starts Real Estate Consultants (Dalian) Co.,Ltd. ※2	(中国、大連)	※A
台湾世達志不動産顧問(股) ※2	(台湾、台北)	
Starts Hong Kong Co.,Ltd. ※2	(中国、香港)	
Starts International Korea Co.,Ltd. ※2	(韓国、ソウル)	
Starts Philippines. Inc ※2	(フィリピン、マニラ)	
Starts International Vietnam.Co.,Ltd. ※2	(ベトナム、ハノイ・ホーチミン)	
Starts International(Thailand)Co.,Ltd. ※2	(タイ、バンコク)	
Myanmar Starts Corporate Services Co.,Ltd. ※2	(ミャンマー、ヤンゴン)	※A
Starts (Cambodia) Corporation ※2	(カンボジア・プノンペン)	
Starts Estate Management (Cambodia) Corporation ※2	(カンボジア・プノンペン)	※A
Starts International Malaysia Sdn. Bhd. ※2	(マレーシア・クアラルンプール)	※A
Starts Singapore Pte.Ltd. ※2	(シンガポール)	
Starts International Indonesia ※2	(インドネシア、ジャカルタ)	
Starts India Private Ltd. ※2	(インド、ニューデリー)	

ヨーロッパ・中東

Starts Deutschland GmbH. ※2	(ドイツ、デュッセルドルフ)	
Starts France ※2	(フランス、パリ)	
Starts Istanbul ConstructionReal Estate Consultancy & Trade Co.,Ltd. ※2	(トルコ、イスタンブール)	
Starts Russia,Ltd. ※2	(ロシア、モスクワ)	※A

北米・中南米

Starts Pacific Inc. ※1	(アメリカ、ロサンゼルス)	
Starts New York Realty,LLC. ※2	(アメリカ、ニューヨーク)	
Starts International Hawaii Inc. ※1	(アメリカ、ハワイ)	
Starts Guam Golf Resort Inc. ※1	(アメリカ、グアム)	
Starts Brasil Real Estate Ltd. ※2	(ブラジル、サンパウロ)	

大洋州

Starts International Australia Pty,Ltd. ※2	(オーストラリア、ゴールドコースト・シドニー)	
--	-------------------------	--

※1 連結子会社、※2 非連結子会社、※A 当期新規設立会社

### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社企業グループは、資産活用の『トータル・ソリューション・カンパニー』として不動産・金融を中心とした資産運用コンサルティング業を基盤に、そこから派生する不動産仲介・賃貸管理等のフィービジネスの拡充を図りながら、インターネットや雑誌などのメディア事業、流通・物販事業、高齢者施設事業、ゆとり事業など地域の人々の暮らしに密着した関連事業を総合的に展開することでお客様の様々なニーズに応え、一生お付き合いいただける『生涯顧客』を創造してまいります。また、国内外を問わず地域に密着した『総合生活文化企業』として、長いお付き合いのなかで様々なサービスを提供することにより安定的な収益が見込める『ストック型収益積層ビジネス』を拡充し、『人が、心が、すべて。』の理念のもと、お客様とともに永続的に発展する企業グループを目指しております。

#### (2) 目標とする経営指標

	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期
総資産	1,302億円	1,330億円	1,453億円
当期純利益	20.7億円	33.6億円	43.0億円
総資産利益率 (ROA)	1.6%	2.5%	3.0%
配当金	期末配当 8円 (年間14円)	期末配当 10円 (年間18円)	期末配当 14円 (年間24円)
自己資本比率	16.5%	18.2%	20.0%

目標とする経営指標といたしましては、資本投下の効率性の観点から総資産利益率（ROA）および自己資本比率を重視しております。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

基幹事業であります資産運用コンサルティング業と不動産仲介・賃貸管理等のフィービジネス業務の強化を図るため、不動産営業店舗「ピタットハウス」におけるサービスの質の向上や賃貸管理受託営業を一層推進し、営業エリアの深耕・拡大、賃貸管理物件の拡充等に注力するとともに、インターネットなどのメディアを利用した様々な情報の提供、グループ内の各事業の連携による新たな商品の企画・サービスの提供、研修制度の充実による人材育成等を積極的に行ってまいります。信託事業は、これまで蓄積してきた資産有効活用のノウハウを活かしながら、信託機能をとおして、資産管理から資産継承までワンストップの資産運用コンサルティングサービスの提供を可能とし、将来に向けた顧客基盤の拡大につながるものであります。商品開発におきましては、昨今の『住まい』『生活』に対するユーザーニーズの多様化、『安全』『環境』に対する意識の高まりのなかで、低層から中高層まで対応可能な免震構造の住宅や、女性の視点から商品企画を行う「オザリア」シリーズ、子育て支援・シニア向けの住宅などユーザーやオーナーの視点に立った良質な『住まい』の企画・開発を引き続き推進するとともに、再開発事業やPFI事業等における施設整備の提案・運営事業にも取り組みながら、都心を中心としたビル管理受託営業の強化も図り、総合的な不動産管理サービス事業を展開してまいります。

また、ホテル・温泉旅館等を中心としたゆとり事業及び高齢者支援事業につきましては、今後の高齢社会を見据えた様々なサービスの提供に注力するとともに、営業エリアの拡大を図ってまいります。さらに、当社グループのポイントシステム「夢なび」会員の拡大をとおして、グループ内の様々なサービスの利用を促進し、新たな顧客層の拡大も図りながら、『総合生活文化企業』として地域に密着した事業展開を継続してまいります。

#### (4) 会社の対処すべき課題

中長期的な経営戦略にもとづき、近年は安定的な収益力を基盤に、将来を見据えた設備投資・新規事業会社の設立等を行っておりますが、社会・経済情勢の変化・将来の見通し・各事業の収益力を踏まえながら、スピーディーな意志決定のもとビジネスチャンスを見逃すことなく、グループの総合力を活かし『総合生活文化企業』として各事業の収益基盤の強化を図ってまいります。

4. 連結財務諸表  
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※3 27,818	※3 29,366
受取手形及び売掛金	7,602	※3 7,437
販売用不動産	※3 9,879	※3 11,434
仕掛販売用不動産	※3 13,927	※3 17,154
未成工事支出金	504	670
前払費用	1,010	1,014
未収入金	310	1,477
立替金	1,729	2,529
繰延税金資産	1,359	1,469
その他	902	919
貸倒引当金	△205	△212
流動資産合計	64,838	73,260
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	26,331	29,145
減価償却累計額	△8,669	△9,676
建物及び構築物 (純額)	※3 17,661	※3 19,469
機械装置及び運搬具	4,133	4,921
減価償却累計額	△2,956	△3,275
機械装置及び運搬具 (純額)	1,176	1,645
土地	※3 30,446	※3 31,088
その他	4,379	4,372
減価償却累計額	△3,396	△3,637
その他 (純額)	983	734
有形固定資産合計	50,268	52,938
無形固定資産		
ソフトウェア	823	930
のれん	3,088	2,867
その他	189	156
無形固定資産合計	4,101	3,954
投資その他の資産		
投資有価証券	※2, ※3 8,065	※2, ※3 10,303
長期貸付金	193	162
長期前払費用	522	516
差入保証金	3,149	3,305
繰延税金資産	1,597	545
その他	618	719
貸倒引当金	△315	△352
投資その他の資産合計	13,832	15,200
固定資産合計	68,202	72,093
資産合計	133,040	145,354

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	11,878	14,399
短期借入金	※4 9,645	※4 9,099
1年内返済予定の長期借入金	※4 13,237	※4 13,775
未払法人税等	2,607	2,898
未払費用	544	576
賞与引当金	1,672	1,738
その他の引当金	424	480
家賃預り金	6,872	7,156
未成工事受入金	3,730	4,746
その他	2,231	2,368
流動負債合計	52,843	57,239
固定負債		
長期借入金	※4 42,732	※4 43,713
預り保証金	4,733	4,774
退職給付引当金	704	757
役員退職慰労引当金	336	345
完成工事補償引当金	739	738
繰延税金負債	—	798
再評価差額金にかかる繰延税金負債	※5 672	※5 672
資産除去債務	831	1,042
その他	166	181
固定負債合計	50,916	53,023
負債合計	103,760	110,263
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,474	4,474
資本剰余金	4,133	4,133
利益剰余金	14,089	17,441
自己株式	△56	△56
株主資本合計	22,641	25,992
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	862	2,241
土地再評価差額金	※5 1,155	※5 1,155
為替換算調整勘定	△431	△273
その他の包括利益累計額合計	1,586	3,124
少数株主持分	5,052	5,974
純資産合計	29,280	35,090
負債純資産合計	133,040	145,354

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
売上高	117,785	128,360
売上原価	83,498	91,993
売上総利益	34,286	36,366
販売費及び一般管理費	※1 23,357	※1 23,907
営業利益	10,929	12,458
営業外収益		
受取利息	100	97
受取配当金	193	198
受取賃貸料	60	63
為替差益	—	237
負ののれん償却額	15	12
その他	221	203
営業外収益合計	591	813
営業外費用		
支払利息	1,242	1,073
その他	191	91
営業外費用合計	1,434	1,165
経常利益	10,087	12,107
特別利益		
固定資産売却益	※2 49	※2 11
投資有価証券売却益	0	19
移転補償金	72	143
災害損失引当金戻入額	43	—
退職給付制度改定益	189	—
負ののれん発生益	—	174
その他	43	37
特別利益合計	398	386
特別損失		
固定資産売却損	※3 49	※3 185
固定資産除却損	※4 380	※4 248
投資有価証券評価損	93	—
減損損失	※5 530	※5 333
その他	53	51
特別損失合計	1,107	819
税金等調整前当期純利益	9,377	11,674
法人税、住民税及び事業税	4,622	5,320
法人税等調整額	343	1,001
法人税等合計	4,965	6,322
少数株主損益調整前当期純利益	4,412	5,352
少数株主利益	1,043	1,043
当期純利益	3,368	4,308

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	4,412	5,352
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	66	1,382
土地再評価差額金	91	—
為替換算調整勘定	△31	157
その他の包括利益合計	126	1,540
包括利益	4,538	6,893
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,495	5,846
少数株主に係る包括利益	1,042	1,046

## (3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	4,474	4,474
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	4,474	4,474
資本剰余金		
当期首残高	4,133	4,133
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	4,133	4,133
利益剰余金		
当期首残高	11,478	14,089
当期変動額		
剰余金の配当	△765	△957
当期純利益	3,368	4,308
土地再評価差額金の取崩	8	—
当期変動額合計	2,611	3,351
当期末残高	14,089	17,441
自己株式		
当期首残高	△55	△56
当期変動額		
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	△0	△0
当期末残高	△56	△56
株主資本合計		
当期首残高	20,029	22,641
当期変動額		
剰余金の配当	△765	△957
当期純利益	3,368	4,308
自己株式の取得	△0	△0
土地再評価差額金の取崩	8	—
当期変動額合計	2,611	3,351
当期末残高	22,641	25,992

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	795	862
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	66	1,379
当期変動額合計	66	1,379
当期末残高	862	2,241
土地再評価差額金		
当期首残高	1,068	1,155
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	87	—
当期変動額合計	87	—
当期末残高	1,155	1,155
為替換算調整勘定		
当期首残高	△400	△431
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△31	157
当期変動額合計	△31	157
当期末残高	△431	△273
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	1,463	1,586
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	122	1,537
当期変動額合計	122	1,537
当期末残高	1,586	3,124
少数株主持分		
当期首残高	4,054	5,052
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	998	921
当期変動額合計	998	921
当期末残高	5,052	5,974
純資産合計		
当期首残高	25,547	29,280
当期変動額		
剰余金の配当	△765	△957
当期純利益	3,368	4,308
自己株式の取得	△0	△0
土地再評価差額金の取崩	8	—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,121	2,459
当期変動額合計	3,732	5,810
当期末残高	29,280	35,090

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31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	9,377	11,674
減価償却費	2,517	2,656
減損損失	530	333
有形固定資産除売却損益 (△は益)	380	422
投資有価証券評価損益 (△は益)	93	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△66	44
賞与引当金の増減額 (△は減少)	49	63
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△718	52
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	19	9
受取利息及び受取配当金	△294	△296
支払利息	1,242	1,073
為替差損益 (△は益)	44	△237
移転補償金	△72	△143
売上債権の増減額 (△は増加)	△815	253
たな卸資産の増減額 (△は増加)	357	△4,997
仕入債務の増減額 (△は減少)	547	2,449
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	1,751	1,016
未払消費税等の増減額 (△は減少)	46	△18
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△779	△2,024
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	596	502
その他	1,116	△337
小計	15,927	12,495
利息及び配当金の受取額	286	294
利息の支払額	△1,205	△1,076
確定拠出年金制度への移行に伴う拠出額	△960	—
移転補償金の受取額	72	143
法人税等の支払額	△4,035	△5,040
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,085	6,816
<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	△570	△820
定期預金の払戻による収入	32	591
有形固定資産の取得による支出	△2,192	△4,740
有形固定資産の売却による収入	240	385
関係会社株式の取得による支出	△190	△148
投資有価証券の取得による支出	△30	△28
投資有価証券の売却による収入	375	110
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△1,017
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	152
貸付けによる支出	△41	△2
貸付金の回収による収入	89	46
その他	△327	△354
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,614	△5,825

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	83	△546
長期借入れによる収入	10,587	20,291
長期借入金の返済による支出	△14,456	△18,771
配当金の支払額	△763	△955
少数株主への配当金の支払額	△86	△85
その他	△11	△9
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,647	△77
現金及び現金同等物に係る換算差額	△75	396
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,747	1,310
現金及び現金同等物の期首残高	20,126	22,874
現金及び現金同等物の期末残高	22,874	24,184

## (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

### 1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社 37社

スターツCAM株式会社	エス・テク・リソース株式会社
スターツピタットハウス株式会社	九州スターツ株式会社
スターツデベロップメント株式会社	関西スターツ株式会社
スターツコーポレートサービス株式会社	中部スターツ株式会社
スターツアメニティー株式会社	仙台スターツ株式会社
スターツ出版株式会社	札幌スターツ株式会社
スターツホーム株式会社	スターツ信託株式会社
ピタットハウスネットワーク株式会社	株式会社スターツ総合研究所
スターツ証券株式会社	エスティーメンテナンス株式会社
スターツファシリティサービス株式会社	賃住保証サービス株式会社
千代田管財株式会社	Starts Pacific Inc.
スターツ商事株式会社	Starts International Hawaii Inc.
スターツホテル開発株式会社	Starts Guam Golf Resort Inc.
スターツリゾート株式会社	篠崎駅西口公益複合施設株式会社
シャールック株式会社	人形町パブリックサービス株式会社
スターツアセットマネジメント株式会社	スターツ笠間ゴルフ倶楽部株式会社
スターツケアサービス株式会社	スターツゴルフ開発株式会社
株式会社スターツツーリスト	スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社
株式会社ウィーブ	

非連結子会社 24社

Starts International Australia Pty,Ltd.	Starts International Vietnam Co.,Ltd.
台湾世達志不動産顧問股份有限公司	Starts France
Starts International Korea Co.,Ltd.	Starts Singapore Pte.Ltd.
Starts Real Estate Consultants(Shanghai)Co.,Ltd.	Starts (Wuhan) Consulting Service Ltd.
Starts Hong Kong Co.,Ltd.	Starts India Private Ltd.
Starts(Guangzhou)Consulting Service Co.,Ltd.	Starts Istanbul Construction Real Estate Consultancy & Trade Co.,Ltd.
Starts International Indonesia	Starts Real Estate Consultants (Dalian) Co.,Ltd.
Starts Brasil Real Estate Ltd.	Starts Estate Management (Cambodia) Corporation
Starts (Cambodia) Corporation	Myanmar Starts Corporate Services Co.,Ltd.
Starts Philippines. Inc	Starts International Malaysia Sdn. Bhd.
Starts International (Thailand)Co.,Ltd.	Starts Russia,Ltd.
Starts Deutschland GmbH.	
Starts New York Realty, LLC.	

当連結会計年度よりスターツ笠間ゴルフ倶楽部株式会社、スターツゴルフ開発株式会社及びスターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社を新たに連結子会社に加えております。上記のうち、スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社につきましては、会計上、当連結会計年度末に取得したとみなしております。また、平成25年4月1日付で、スターツCAM株式会社はエス・テク・リソース株式会社を吸収合併しております。

なお、非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、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。

### 2. 持分法の適用に関する事項

非連結子会社24社及び関連会社1社(室清投資株式会社)は、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等から見て、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。

### 3. 連結子会社の決算日等に関する事項

スターツ出版株式会社、Starts Guam Golf Resort Inc.及びスターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社の決算日は12月31日であり、連結決算日との差異が3ヶ月以内につき、当該事業年度に係わる財務諸表を用いており、重要な取引は連結上調整を行うこととしております。

4. 会計処理基準に関する事項

① 重要な資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金  
主として個別法に基づく原価法  
(貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

一部の仕掛販売用不動産には、個々の案件に係る借入金に対する支払利息のうち、開発期間中に係る利息を算入しております。

有 価 証 券

満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)

その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法  
(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は、総平均法により算定)

時価のないもの 総平均法による原価法

② 重要な減価償却資産の減価償却方法

有 形 固 定 資 産 親会社は定率法〔但し建物(建物附属設備を除く)については定額法〕、国内連結子会社は主として定率法、海外連結子会社については定額法によっております(リース資産を除く)。

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)  
(減価償却方法の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これによる当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

無 形 固 定 資 産 定額法によっております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

リ ー ス 資 産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の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おります。

③ 重要な引当金の計上基準

貸 倒 引 当 金 売掛債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については、貸倒実績率により、貸倒懸念債権等については個別に債権の回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

賞 与 引 当 金 従業員賞与の支給に備えるため、国内連結会社においては、支給見込額基準により計上しております。

退職給付引当金 国内連結会社においては、従業員退職金の支払に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び企業年金制度に係る年金資産の見込額に基づき、当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しております。

なお、数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法によりそれぞれ発生翌連結会計年度から費用処理しております。

役員退職慰労引当金	役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。
完成工事補償引当金	完成工事にかかる瑕疵担保に要する費用に充てるため、補償実績率により計上しております。
ポイント引当金	当社及び一部の国内連結会社において、将来の「夢なびポイント」の使用による費用発生に備えるため、ポイント使用実績率にもとづき次期以降に利用されると見込まれるポイントに対して見積額を計上しております。 当連結会計年度の計上額は334百万円ですが、金額的重要性が低い ため、流動負債の「その他の引当金」に含めております。

④ 重要な収益及び費用の計上基準

当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事  
工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)

その他の工事 工事完成基準

⑤ 消費税等の会計処理方法

消費税等は税抜方式により処理しております。

なお、控除対象外消費税のうち固定資産等に係るものは、長期前払費用に計上しております。

⑥ 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については、全面時価評価法を採用しております。

⑦ のれんの償却に関する事項

のれんの償却については、5年から20年の合理的な期間で定額法により償却しておりますが、金額が僅少な場合は、発生年度に全額償却しております。

⑧ 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・フロー計算書上の現金及び現金同等物には、手許現金及び要求払預金のほか、取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ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を計上しております。

⑨ その他連結財務諸表作成のための重要な事項

連結納税制度を適用しております。

(7)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24年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成25年3月31日現在)
1 有形固定資産の減価償却累計額 <span style="float: right;">15,023百万円</span>	1 有形固定資産の減価償却累計額 <span style="float: right;">16,590百万円</span>
※2 非連結子会社及び関連会社に対する主な資産負債 投資有価証券(株式) <span style="float: right;">639百万円</span>	※2 非連結子会社及び関連会社に対する主な資産負債 投資有価証券(株式) <span style="float: right;">707百万円</span>
※3 担保に供している資産 現金及び預金 <span style="float: right;">1,725百万円</span> 販売用不動産 <span style="float: right;">8,753百万円</span> 仕掛販売用不動産 <span style="float: right;">13,188百万円</span> 建物及び構築物 <span style="float: right;">10,010百万円</span> 土地 <span style="float: right;">26,695百万円</span> 投資有価証券 <span style="float: right;">982百万円</span> <hr/> 合計 <span style="float: right;">61,355百万円</span>	※3 担保に供している資産 現金及び預金 <span style="float: right;">1,726百万円</span> 売掛金 <span style="float: right;">1,035百万円</span> 販売用不動産 <span style="float: right;">9,432百万円</span> 仕掛販売用不動産 <span style="float: right;">14,872百万円</span> 建物及び構築物 <span style="float: right;">9,130百万円</span> 土地 <span style="float: right;">24,312百万円</span> 投資有価証券 <span style="float: right;">1,038百万円</span> <hr/> 合計 <span style="float: right;">61,548百万円</span>
※4 上記※3に対応する担保付債務 短期借入金 <span style="float: right;">6,485百万円</span> 1年内返済予定長期借入金 <span style="float: right;">9,209百万円</span> 長期借入金 <span style="float: right;">38,263百万円</span> <hr/> 合計 <span style="float: right;">53,957百万円</span>	※4 上記※3に対応する担保付債務 短期借入金 <span style="float: right;">4,369百万円</span> 1年内返済予定長期借入金 <span style="float: right;">9,294百万円</span> 長期借入金 <span style="float: right;">33,949百万円</span> <hr/> 合計 <span style="float: right;">47,613百万円</span>
※5 土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、再評価差額金を純資産の部に計上しております。 〈再評価の方法〉 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4項に定める地価税法(平成3年法律第69号)第16条に規定する地価税の課税価格の計算基礎となる土地の価格を算出するために国税庁長官が定めて公表した方法により算出した価格等に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出する方法 再評価を行った年月 <span style="float: right;">平成12年3月31日</span> 再評価を行った土地の当期末における 時価と再評価後の帳簿価額との差 <span style="float: right;">△1,457百万円</span>	※5 土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、再評価差額金を純資産の部に計上しております。 〈再評価の方法〉 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4項に定める地価税法(平成3年法律第69号)第16条に規定する地価税の課税価格の計算基礎となる土地の価格を算出するために国税庁長官が定めて公表した方法により算出した価格等に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出する方法 再評価を行った年月 <span style="float: right;">平成12年3月31日</span> 再評価を行った土地の当期末における 時価と再評価後の帳簿価額との差 <span style="float: right;">△1,489百万円</span>

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (平成24年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成25年3月31日現在)																																				
<p>※1 販売費及び一般管理費の主要な科目</p> <table border="1"> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">9,230百万円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">1,807百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">1,002百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">1,248百万円</td></tr> </table>	給料手当	9,230百万円	広告宣伝費	1,807百万円	減価償却費	1,002百万円	賞与引当金繰入額	1,248百万円	<p>※1 販売費及び一般管理費の主要な科目</p> <table border="1"> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">9,300百万円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">2,199百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">838百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">1,237百万円</td></tr> </table>	給料手当	9,300百万円	広告宣伝費	2,199百万円	減価償却費	838百万円	賞与引当金繰入額	1,237百万円																				
給料手当	9,230百万円																																				
広告宣伝費	1,807百万円																																				
減価償却費	1,002百万円																																				
賞与引当金繰入額	1,248百万円																																				
給料手当	9,300百万円																																				
広告宣伝費	2,199百万円																																				
減価償却費	838百万円																																				
賞与引当金繰入額	1,237百万円																																				
<p>※2 固定資産売却益の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">14百万円</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">34百万円</td></tr> </table>	建物及び構築物	14百万円	機械装置及び運搬具	0百万円	土地	34百万円	<p>※2 固定資産売却益の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">9百万円</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">2百万円</td></tr> </table>	建物及び構築物	9百万円	機械装置及び運搬具	2百万円																										
建物及び構築物	14百万円																																				
機械装置及び運搬具	0百万円																																				
土地	34百万円																																				
建物及び構築物	9百万円																																				
機械装置及び運搬具	2百万円																																				
<p>※3 固定資産売却損の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">8百万円</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">39百万円</td></tr> </table>	建物及び構築物	8百万円	機械装置及び運搬具	0百万円	土地	39百万円	<p>※3 固定資産売却損の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">80百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">104百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> </table>	建物及び構築物	80百万円	土地	104百万円	その他	0百万円																								
建物及び構築物	8百万円																																				
機械装置及び運搬具	0百万円																																				
土地	39百万円																																				
建物及び構築物	80百万円																																				
土地	104百万円																																				
その他	0百万円																																				
<p>※4 固定資産除却損の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">349百万円</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">10百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">19百万円</td></tr> </table>	建物及び構築物	349百万円	機械装置及び運搬具	10百万円	土地	0百万円	その他	19百万円	<p>※4 固定資産除却損の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">171百万円</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">23百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">43百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">9百万円</td></tr> </table>	建物及び構築物	171百万円	機械装置及び運搬具	23百万円	土地	43百万円	その他	9百万円																				
建物及び構築物	349百万円																																				
機械装置及び運搬具	10百万円																																				
土地	0百万円																																				
その他	19百万円																																				
建物及び構築物	171百万円																																				
機械装置及び運搬具	23百万円																																				
土地	43百万円																																				
その他	9百万円																																				
<p>※5 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産について減損損失を計上いたしました。</p> <p>当社グループは、資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行いました。</p> <p>当社グループは当連結会計年度において、継続的な地価の下落や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ11件の帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失(530百万円)として特別損失に計上いたしました。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地域</th> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>減損損失(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>首都圏</td> <td>事業用地5ヶ所 事業用店舗1ヶ所</td> <td>土地及び建物等</td> <td style="text-align: right;">117百万円</td> </tr> <tr> <td>東北</td> <td>事業用地3ヶ所</td> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">102百万円</td> </tr> <tr> <td>甲信越</td> <td>福利厚生施設1ヶ所</td> <td>借地権</td> <td style="text-align: right;">31百万円</td> </tr> <tr> <td>関西</td> <td>事業用地1ヶ所</td> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">279百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※地域ごとの減損損失の内訳</p> <p>首都圏 117百万円(内、土地94百万円、建物等22百万円)</p> <p>東北 102百万円(内、土地102百万円)</p> <p>甲信越 31百万円(内、借地権31百万円)</p> <p>関西 279百万円(内、土地279百万円)</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は、使用価値あるいは正味売却価額により測定しており、正味売却価額は「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しております。</p>	地域	主な用途	種類	減損損失(百万円)	首都圏	事業用地5ヶ所 事業用店舗1ヶ所	土地及び建物等	117百万円	東北	事業用地3ヶ所	土地	102百万円	甲信越	福利厚生施設1ヶ所	借地権	31百万円	関西	事業用地1ヶ所	土地	279百万円	<p>※5 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。</p> <p>当社グループは、原則として資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠ってグルーピングを行っており、遊休資産については個別資産ごとにグルーピングを行っております。</p> <p>当社グループは当連結会計年度において、長期保有の事業用地や遊休地等の継続的な地価の下落やキャッシュ・フローの落込みにより、収益性が著しく低下した以下の対象不動産6件の帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失(333百万円)として特別損失に計上いたしました。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地域</th> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>減損損失(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>首都圏</td> <td>事業用地1ヶ所 賃貸マンション1棟 事業用店舗1ヶ所</td> <td>土地及び建物等</td> <td style="text-align: right;">49百万円</td> </tr> <tr> <td>関西</td> <td>事業用地2ヶ所</td> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">145百万円</td> </tr> <tr> <td>四国</td> <td>事業用地1ヶ所</td> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">138百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※地域ごとの減損損失の内訳</p> <p>首都圏 49百万円(内、土地9百万円、建物等40百万円)</p> <p>関西 145百万円(内、土地145百万円)</p> <p>四国 138百万円(内、土地138百万円)</p> <p>なお、事業用地の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額等であります。また、事業用地以外の資産グループの回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しております。</p>	地域	主な用途	種類	減損損失(百万円)	首都圏	事業用地1ヶ所 賃貸マンション1棟 事業用店舗1ヶ所	土地及び建物等	49百万円	関西	事業用地2ヶ所	土地	145百万円	四国	事業用地1ヶ所	土地	138百万円
地域	主な用途	種類	減損損失(百万円)																																		
首都圏	事業用地5ヶ所 事業用店舗1ヶ所	土地及び建物等	117百万円																																		
東北	事業用地3ヶ所	土地	102百万円																																		
甲信越	福利厚生施設1ヶ所	借地権	31百万円																																		
関西	事業用地1ヶ所	土地	279百万円																																		
地域	主な用途	種類	減損損失(百万円)																																		
首都圏	事業用地1ヶ所 賃貸マンション1棟 事業用店舗1ヶ所	土地及び建物等	49百万円																																		
関西	事業用地2ヶ所	土地	145百万円																																		
四国	事業用地1ヶ所	土地	138百万円																																		

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成23年4月 1日 至 平成24年3月31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

	前連結会計年度末 株式数	当連結会計年度 増加株式数	当連結会計年度 減少株式数	当連結会計年度末 株式数
発行済株式	株	株	株	株
普通株式	47,986,866	-	-	47,986,866
自己株式				
普通株式 (注) 1	130,679	849	-	131,528

(注) 1. 普通株式の自己株式の増加849株は、単元未満株式の買取請求によるものであります。

2.配当に関する事項

(1)配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当金(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成23年5月12日 取締役会	普通株式	382	8	平成23年3月31日	平成23年6月24日	利益剰余金
平成23年11月7日 取締役会	普通株式	382	8	平成23年9月30日	平成23年12月5日	利益剰余金

(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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当金(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成24年5月14日 取締役会	普通株式	478	10	平成24年3月31日	平成24年6月29日	利益剰余金

当連結会計年度(自 平成24年4月 1日 至 平成25年3月31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

	前連結会計年度末 株式数	当連結会計年度 増加株式数	当連結会計年度 減少株式数	当連結会計年度末 株式数
発行済株式	株	株	株	株
普通株式	47,986,866	-	-	47,986,866
自己株式				
普通株式 (注) 1	131,528	600	-	132,128

(注) 1. 普通株式の自己株式の増加600株は、単元未満株式の買取請求によるものであります。

2.配当に関する事項

(1)配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当金(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成24年5月14日 取締役会	普通株式	478	10	平成24年3月31日	平成24年6月29日	利益剰余金
平成24年11月6日 取締役会	普通株式	478	10	平成24年9月30日	平成24年12月4日	利益剰余金

(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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当金(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成25年5月14日 取締役会	普通株式	669	14	平成25年3月31日	平成25年6月28日	利益剰余金

(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23年4月 1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月 1日 至 平成25年3月31日)
1.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	1.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 27,818百万円	現金及び預金勘定 29,366百万円
預入れ期間が3ヶ月を 超える定期預金 △4,944百万円	預入れ期間が3ヶ月を 超える定期預金 △5,181百万円
現金及び現金同等物 22,874百万円	現金及び現金同等物 24,184百万円

(セグメント情報等)

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、持株会社としてグループ本部の機能とともに各社事業をサポートし、各事業会社は取り扱い商品・サービスによって、「建設事業」「仲介・賃貸管理事業」「分譲不動産事業」と、その事業基盤を活かし地域に密着した「その他事業」を行っております。

従って、当社は取り扱い商品・サービス別のセグメントから構成されており、「建設事業」「仲介・賃貸管理事業」「分譲不動産事業」「その他事業」の4つを報告セグメントとしております。

「建設事業」は、建設受注による賃貸住宅等の施工及び注文戸建住宅建設・リフォーム工事の請負を行っております。「仲介・賃貸管理事業」は、不動産売買及び賃貸借の仲介、不動産の管理並びに賃貸を行っております。「分譲不動産事業」は、住宅等の分譲を行っております。「その他事業」は、出版事業、物販事業、飲食店の経営、証券業、不動産店舗の経営指導、旅行代理店、ホテル・旅館事業、投資法人運用業、セキュリティ事業、高齢者支援・保育事業、コンサルティング業等を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失、資産、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であり、報告セグメントの利益は、営業利益の数値であります。

セグメント間の内部売上高又は振替高は、主に市場価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

(単位:百万円)

	建設事業	仲介・賃貸 管理事業	分譲不動産事 業	その他事業	計	調整額 (注)1	連結 財務諸表 計上額 (注)2
<b>売上高</b>							
外部顧客に対する売上高	37,744	59,809	4,103	16,128	117,785	-	117,785
セグメント間の内部売上高又は 振替高	1,854	1,169	4	6,080	9,108	△9,108	-
<b>計</b>	<b>39,598</b>	<b>60,979</b>	<b>4,107</b>	<b>22,208</b>	<b>126,893</b>	<b>△9,108</b>	<b>117,785</b>
<b>セグメント利益又は損失(△)</b>	<b>3,639</b>	<b>7,669</b>	<b>△1,690</b>	<b>1,584</b>	<b>11,202</b>	<b>△272</b>	<b>10,929</b>
<b>セグメント資産</b>	<b>20,644</b>	<b>42,529</b>	<b>28,996</b>	<b>25,404</b>	<b>117,575</b>	<b>15,465</b>	<b>133,040</b>
<b>その他の項目</b>							
減価償却費	112	1,293	80	847	2,334	182	2,517
のれん償却額	14	212	0	33	260	-	260
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	32	1,109	9	954	2,106	470	2,576

(注)1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失(△)の調整額は、セグメント間取引消去であります。
- (2) セグメント資産の調整額は、主に報告セグメントに帰属しないグループ全体の管理業務に係る資産であります。
- (3) 減価償却費に係る調整額のうち主なものは、報告セグメントに帰属しないグループ全体の管理業務に係る設備の減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額に係る調整額のうち主なものは、報告セグメントに帰属しないグループ全体の管理業務に係る設備に対する設備投資額であります。
- (5) 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用と同費用に係る償却費が含まれております。

2. セグメント利益又は損失(△)は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位:百万円)

	建設事業	仲介・賃貸 管理事業	分譲不動産事 業	その他事業	計	調整額 (注)1	連結 財務諸表 計上額 (注)2
<b>売上高</b>							
外部顧客に対する売上高	42,194	62,970	4,753	18,441	128,360	-	128,360
セグメント間の内部売上高又は 振替高	2,746	1,197	3	6,677	10,624	△10,624	-
<b>計</b>	44,940	64,168	4,757	25,119	138,985	△10,624	128,360
<b>セグメント利益又は損失(△)</b>	4,505	8,227	△1,891	1,896	12,737	△278	12,458
<b>セグメント資産</b>	22,519	47,524	31,876	27,563	129,484	15,870	145,354
<b>その他の項目</b>							
減価償却費	102	1,420	109	913	2,545	110	2,656
のれん償却額	0	212	-	8	221	-	221
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	149	2,401	58	2,705	5,313	△74	5,239

(注)1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益又は損失(△)の調整額は、セグメント間取引消去であります。
- (2)セグメント資産の調整額は、主に報告セグメントに帰属しないグループ全体の管理業務に係る資産であります。
- (3)減価償却費に係る調整額のうち主なものは、報告セグメントに帰属しないグループ全体の管理業務に係る設備の減価償却費であります。
- (4)有形固定資産及び無形固定資産の増加額に係る調整額のうち主なものは、報告セグメントに帰属しないグループ全体の管理業務に係る設備に対する設備投資額であります。
- (5)減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用と同費用に係る償却費が含まれております。

2. セグメント利益又は損失(△)は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成23年4月 1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月 1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり純資産額 506円27銭 1株当たり当期純利益 70円39銭	1株当たり純資産額 608円44銭 1株当たり当期純利益 90円04銭
なお、潜在株式調整後1株当たり純利益金額については、潜在株式がないため記載しておりません。	なお、潜在株式調整後1株当たり純利益金額については、潜在株式がないため記載しておりません。

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月 1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月 1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益 (百万円)	3,368	4,308
普通株式に帰属しない金額 (百万円)	-	-
普通株式に係る当期純利益 (百万円)	3,368	4,308
期中平均株式数 (千株)	47,856	47,855

(重要な後発事象)

該当事項はありません。