

平成24年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24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24年6月28日

配当支払開始予定日

平成24年6月29日

有価証券報告書提出予定日 平成24年6月28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24年3月期の連結業績(平成23年4月1日～平成24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 | % |
| 24年3月期 | 117,785 | 4.9 | 10,929 | 10.8 | 10,087 | 13.8 | 3,368 | 62.0 |
| 23年3月期 | 112,241 | △6.6 | 9,864 | 20.2 | 8,861 | 25.8 | 2,079 | 8.0 |

(注) 包括利益 24年3月期 4,538百万円 (46.1%) 23年3月期 3,105百万円 (△3.6%)

| | 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 | % | % | % |
| 24年3月期 | 70.39 | — | 14.7 | 7.7 | 9.3 |
| 23年3月期 | 43.46 | — | 10.1 | 7.1 | 8.8 |

(参考) 持分法投資損益 24年3月期 ー百万円 23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 |
| 24年3月期 | 133,040 | 29,280 | 18.2 | 506.27 |
| 23年3月期 | 130,241 | 25,547 | 16.5 | 449.12 |

(参考) 自己資本 24年3月期 24,227百万円 23年3月期 21,493百万円

(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 |
| 24年3月期 | 10,085 | △2,614 | △4,647 | 22,874 |
| 23年3月期 | △749 | △3,530 | 5,510 | 20,126 |

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 | % | % |
| 23年3月期 | — | 6.00 | — | 8.00 | 14.00 | 669 | 32.2 | 3.1 |
| 24年3月期 | — | 8.00 | — | 10.00 | 18.00 | 861 | 25.6 | 3.6 |
| 25年3月期(予想) | — | 10.00 | — | 10.00 | 20.00 | | 26.6 | |

3. 平成25年3月期の連結業績予想(平成24年4月1日～平成25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) | 55,000 | 3.2 | 5,000 | 12.5 | 4,500 | 13.7 | 1,700 | 29.8 | 35.52 |
| 通期 | 128,000 | 8.7 | 12,200 | 11.6 | 11,000 | 9.1 | 3,600 | 6.9 | 75.23 |

※ 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 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

| | | | |
|--------|--------------|--------|--------------|
| 24年3月期 | 47,986,866 株 | 23年3月期 | 47,986,866 株 |
| 24年3月期 | 131,528 株 | 23年3月期 | 130,679 株 |
| 24年3月期 | 47,856,188 株 | 23年3月期 | 47,857,321 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きの対象外であり、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きは実施中です。

※ 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) 追加情報 | 25 |
| (8) 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

当期の国内経済は、東日本大震災からの復興の動きが見られたものの、原子力発電所事故による経済活動への強い影響や、欧州での金融不安などを背景とした海外景気の減速、また年度末には若干の落ち着きが見られたものの長引く円高による企業収益の悪化など、先行き不透明な状況が続きました。

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。また海外拠点では、7ヶ国に現地法人を開設し、世界16ヶ国24の拠点にて日本企業の海外進出のサポートやそれに伴う不動産仲介(社宅、オフィス、工場等)を中心に事業展開しております。今後も日本企業の進出が盛んなアジア地域等を中心に海外ネットワークを拡充していく予定であります【設立準備中：大連(中国)】。

グループの安定収益源となります不動産管理物件数は、平成24年3月末現在、アパート・マンション管理戸数103,341戸(前年同期比1,145戸増)、月極め駐車場台数85,707台(前年同期比387台増)、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営は27,936台(前年同期比785台増)、企業の社宅管理代行業におきましては住宅49,637室(前年同期比8,045戸増)、駐車場5,703台(前年同期比2,143台増)(受託企業数180社)を受託、これに分譲マンション管理戸数3,071戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数220,648戸(前年同期比21,442戸増)を加え、**住宅376,697戸、駐車場119,346台となり、ビル・施設管理件数も1,054件**となりました。また、不動産営業店舗「ピタットハウス」のネットワークは、平成24年3月末現在で**全国408店舗のネットワーク**(スターツグループ店95店舗、ネットワーク店313店舗)となっております。

さらに、スポーツ・文化活動への取り組みといたしまして、当社陸上部が宮城県(松島町～仙台市)で行われた全日本女子実業団対抗駅伝への出場や、「東京マラソン」・「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抗選手権」・「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」・「全日本卓球チーム」への協賛を行っております。

このような営業活動によって、当連結会計年度の業績は売上高1,177億85百万円(前年同期比4.9%増)、営業利益109億29百万円(前年同期比10.8%増)、経常利益100億87百万円(前年同期比13.8%増)、当期純利益は33億68百万円(前年同期比62.0%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、緊急時に利用できる井戸やかまどになるベンチに加え、LPガス発電機を備えた「防災賃貸マンション」など新商品の開発にも積極的に取り組んでまいりました結果、累計の受注棟数は、平成24年3月末現在では233棟となりました。

当連結会計年度の業績は、期初の計画どおり工事が進捗してまいりました結果、概ね業績予想どおり売上高377億44百万円(前年同期比3.3%増)、営業利益36億39百万円(前年同期比16.5%増)となりました。なお、当連結会計年度末の受注残高は702億58百万円(前年同期比127億5百万円増)となっております。

■ 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 | 2,399 | 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 |
| 前連結会計年度 | | 一般住宅 | 2,310 | 2,752 | 5,063 | 2,663 | 2,399 | 9 | 2,645 |
| 自 平成22年4月1日 | | 賃貸住宅 | 44,483 | 36,895 | 81,379 | 29,121 | 52,257 | 245 | 28,832 |
| 至 平成23年3月31日 | | その他 | 4,917 | 2,742 | 7,659 | 4,764 | 2,895 | 177 | 4,583 |
| | | 計 | 51,711 | 42,390 | 94,102 | 36,549 | 57,552 | 432 | 36,061 |

(ii) 仲介・賃貸管理事業

仲介事業におきましては、店舗での接客スキル向上はもちろんのこと、さまざまなニーズに応えるべく『ホームページ』や『携帯サイト』を『使いやすく。親しみやすく。お客様との距離を近づけるサイトへ。』をテーマに随時リニューアルを図ってまいりました。また、平成24年1月には広島に法人向け営業所を出店するなど、顧客ニーズにきめ細かく対応できる営業基盤の強化を図ってまいりました。賃貸管理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』の営業により、安定収益基盤の管理物件数は順調に増加し、入居者からの賃貸斡旋手数料、管理業務に伴う管理手数料、社宅管理業務代行手数料等の収入が安定的に推移してまいりました。コスト面の見直しや業務効率の向上等も引き続き行ってまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高 598 億 9 百万円（前年同期比 5.1%増）、営業利益 76 億 69 百万円（前年同期比 15.8%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22年4月1日 至 平成23年3月31日 | 自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日 |
| | 金額 | 金額 |
| 不動産受取手数料 | 14,303 | 14,420 |
| メンテナンス売上 | 14,359 | 15,243 |
| 賃貸収入 | 28,258 | 30,146 |
| 売上高 | 56,920 | 59,809 |

(iii) 分譲不動産事業

分譲事業におきましては、分譲マンション『アルファグランデ葛西V番街』（東京都江戸川区：総戸数 27 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）、『クラシード南行徳第5』（千葉県市川市：総戸数 12 戸）等の販売引渡しの一方で、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）、『アルファグランデ西葛西』（東京都江戸川区：総戸数 30 戸）の販売を開始、エリアのニーズを取り入れた永住型の商品提供を継続してまいりました。また、近年グループの総合力を活かす場として注力しております再開発事業につきましては『南小岩七丁目西地区第一種市街地再開発事業』（東京都江戸川区）の施行認可を東京都より取得、年内の着工に向けて準備を進めております。当連結会計年度の業績は、販売用不動産の評価見直しを行いました結果、売上高 41 億 3 百万円（前年同期比 29.2%増）、営業損失 16 億 90 百万円（前年同期営業損失 6 億 22 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22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日 | | 自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月 31日 | | 自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月 31日 | | 自 平成24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 | |
| 戸建住宅 | | 19 | 777 | 3 | 128 | 43 | 2,010 | 7 | 330 | |
| マンション分譲 | | 37 | 1,350 | 26 | 1,013 | 58 | 2,379 | 57 | 2,343 | |
| 土地 | | 27 | 445 | 5 | 86 | 44 | 1,155 | - | - | |
| その他 | | - | 9 | - | - | - | 4 | - | - | |
| その他収入 | | 2 | 1,423 | - | - | - | - | - | - | |
| 合計 | | 85 | 4,005 | 34 | 1,227 | 145 | 5,549 | 64 | 2,674 | |

(注) 前連結会計年度の「その他収入」は、中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業に伴う公益複合施設の譲渡によるものであります。

■ 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 | |
|---------|----|----|---------------------------------|-----|---------------------------------|--|
| | | | 自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日 | | 自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月 31日 | |
| | | 数量 | 金額 | 数量 | 金額 | |
| 戸建住宅 | | 20 | 848 | 39 | 1,808 | |
| マンション分譲 | | 15 | 453 | 27 | 1,048 | |
| 土地 | | 27 | 439 | 49 | 1,241 | |
| その他 | | - | 9 | - | 4 | |
| その他収入 | | 2 | 1,423 | - | - | |
| 合計 | | 64 | 3,174 | 115 | 4,103 | |

(注) 前連結会計年度の「その他収入」は、中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業に伴う公益複合施設の譲渡によるものであります。

(iv) その他事業

その他事業におきましては、Web サイト『OZmall』の130万人を超える会員、携帯サイト『OZmall mobile』の34万人を超える会員をターゲットとしたレストラン・ビューティーサロン・ホテル・旅館等への従来の送客システムに加えまして、新コンテンツ『東京体験』での様々なイベント企画（ガールズパーティー、セミナー、ホテルのコラボルーム等）による送客も併せまして、手数料収入は順調に推移しております。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』のネットワーク店舗の経営指導に伴う収入、カードキー『シャーロック』シリーズ等の販売も、概ね当初予定どおり順調に推移してまいりました。ホテル・旅館事業におきましては、東日本大震災の影響を受けたものの、当初の想定よりも早い回復となりました。また高齢者支援・保育事業につきましては、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、順調に稼動しております。

このような結果、当連結会計年度の業績は、売上高161億28百万円（前年同期比3.4%増）、営業利益15億84百万円（前年同期比68.0%増）となりました。

②次期の見通し (平成 24 年 4 月 1 日～平成 25 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 25 年 3 月期の業績につきましては、売上高 1,280 億円 (前期比 8.7%増)、営業利益 122 億円 (前期比 11.6%増)、経常利益 110 億円 (前期比 9.1%増)、当期純利益は 36 億円 (前期比 6.9%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、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。

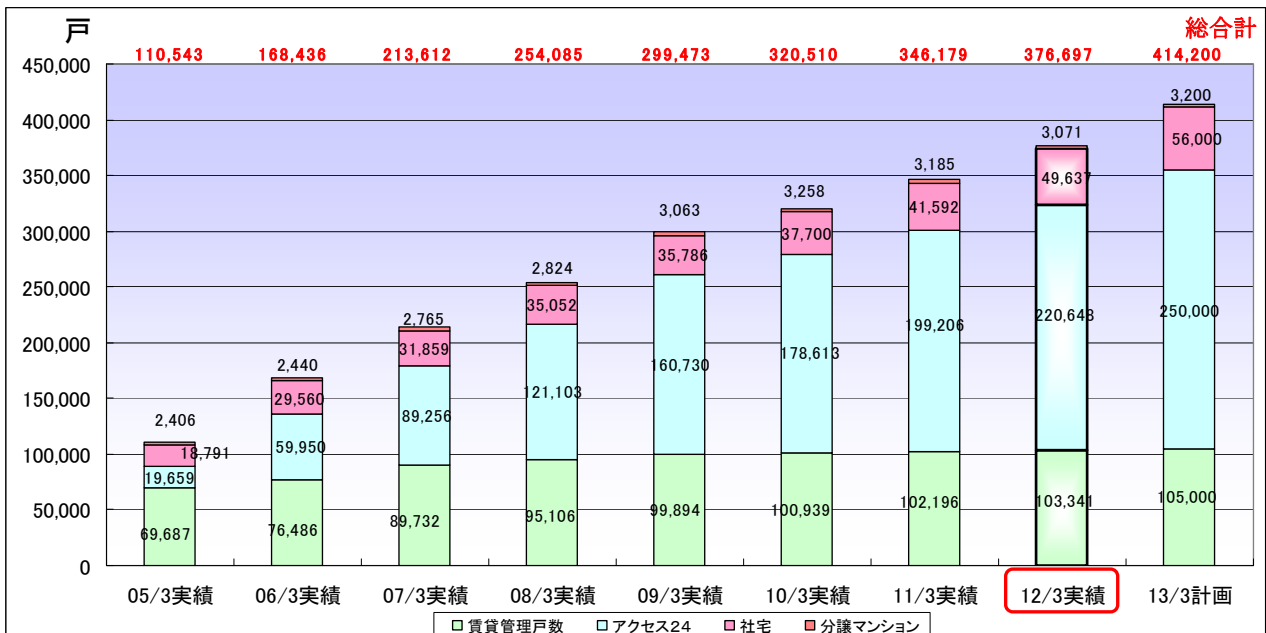
当連結会計年度末の受注残高 702 億 58 百万円のうち平成 25 年 3 月期竣工予定といたしまして約 370 億円は確定しており、当連結会計年度の受注実績も勘案し、平成 25 年 3 月期の業績は、売上高 450 億円 (前期比 19.2%増)、営業利益につきましては東日本大震災の復興需要に伴う建築コストの上昇傾向を踏まえ、37 億円 (前期比 1.7%増) を見込んでおります。

■ 仲介・賃貸管理事業

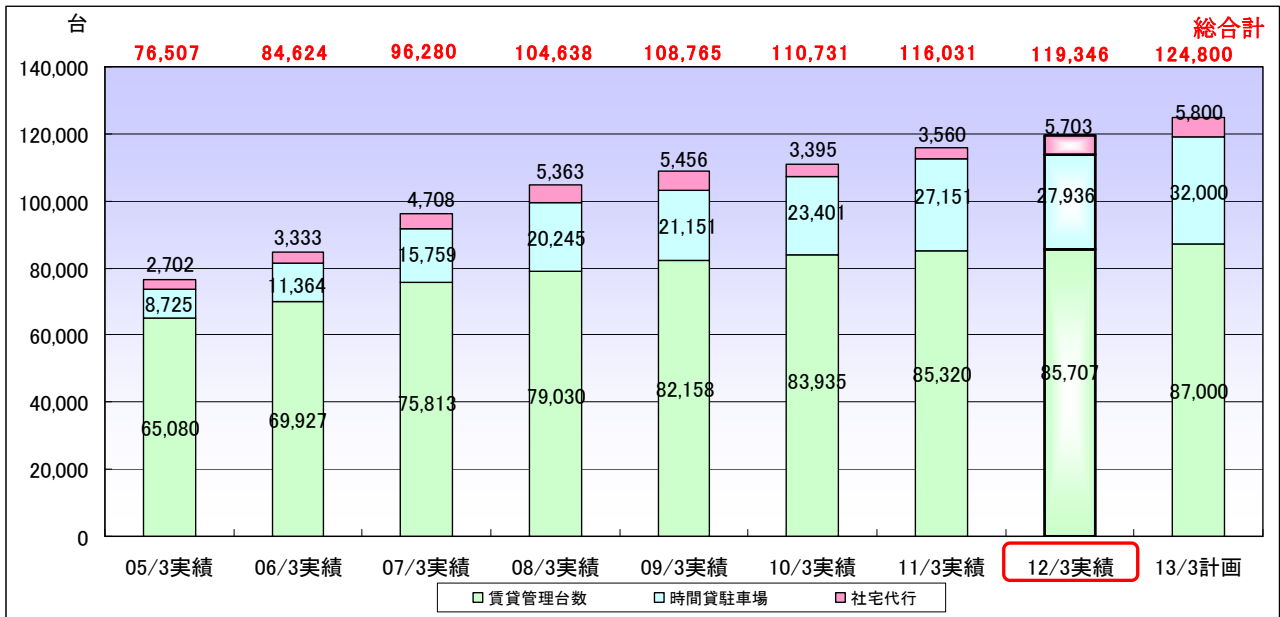
賃貸管理事業におきましては、地域に密着した積極的な管理受託営業の結果、管理戸数は着実に増加し、管理物件における営繕工事及びテナントの入退去に伴う内装工事等のメンテナンス工事をはじめ、管理手数料収入等は従来どおり安定的に推移する見通しであります。また、仲介事業におきましては、グループの総合力を活かした『地域密着のワンストップサービス』の営業体制、お客様のニーズにあった顧客目線のサービスの提供を継続し、エンドユーザー中心の実需にきめ細かく対応してまいります。このような方針のもと、平成 25 年 3 月期の業績は、売上高 610 億円 (前期比 2.0%増)、営業利益 77 億円 (前期比 0.4%増) を見込んでおります。

【管理物件数の推移】

<住宅>



<駐車場>



【区分別売上高】

(単位: 百万円)

| 区分 | 次期売上高 (平成25年3月期) | 当期売上高 (平成24年3月期) | 増減 |
|----------|---------------------|---------------------|-------|
| 売買仲介事業 | 3,800 | 3,706 | 94 |
| 賃貸仲介事業 | 5,300 | 5,150 | 150 |
| 社宅管理代行業 | 900 | 790 | 110 |
| 不動産管理手数料 | 4,900 | 4,772 | 128 |
| メンテナンス工事 | 15,500 | 15,243 | 257 |
| ナビパーク事業 | 7,600 | 7,226 | 374 |
| 賃貸事業 | 23,000 | 22,919 | 81 |
| 合計 | 61,000 | 59,809 | 1,191 |

■ 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、地域に調和した良質な住宅の提供に努めてまいります。近年仕入をいたしました物件の商品化及び完成引渡しはほぼ予定どおり進捗しておりますことから、平成25年3月期の業績は売上高60億円(前期比46.2%増)、営業損失1億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『OZmail』130万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25年3月期の業績は売上高160億円(前期比0.8%減)、営業利益16億円(前期比1.0%増)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25年3月期) | | 当期 (平成24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 | 45,000 | 3,700 | 37,744 | 3,639 | 7,256 | 61 |
| 仲介・賃貸管理事業 | 61,000 | 7,700 | 59,809 | 7,669 | 1,191 | 31 |
| 分譲不動産事業 | 6,000 | △ 100 | 4,103 | △ 1,690 | 1,897 | 1,590 |
| その他事業 | 16,000 | 1,600 | 16,128 | 1,584 | △ 128 | 16 |
| 消去又は全社 | | △ 700 | | △ 272 | 0 | △ 428 |
| 合計 | 128,000 | 12,200 | 117,785 | 10,929 | 10,215 | 1,271 |

(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 | 133,040 | 130,241 | 2,799 |
| 総負債 | 103,760 | 104,693 | △ 933 |
| うち有利子負債 | 65,614 | 69,400 | △ 3,786 |
| 純資産 | 29,280 | 25,547 | 3,732 |
| うち自己資本 | 24,227 | 21,493 | 2,734 |
| 有利子負債比率(倍) | 2.71 | 3.23 | - |

(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、収益の向上等によって現金及び預金が増加するなど、総資産は前連結会計年度末と比べて27億99百万円増加し1,330億40百万円となりました。一方、負債は長期借入金の返済等により前連結会計年度末と比べて9億33百万円減少し1,037億60百万円となりました。また有利子負債残高は656億14百万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27億47百万円の資金を獲得し228億74百万円となりました。

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40億35百万円、確定拠出年金制度への移行に伴う拠出額9億60百万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93億77百万円、減価償却費25億17百万円、未成工事受入金の増加17億51百万円、棚卸資産の減少3億57百万円、仕入債務の増加5億47百万円等により、100億85百万円の資金を獲得(前連結会計年度は7億49百万円の資金を使用)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、時間貸駐車場「ナビパーク」の新規開設、OZ モールのコンテンツ開発、メディカルセンターの建築、温泉旅館の改装、「旬味京橋本店」(日本料理) 出店等により 26 億 14 百万円の資金を使用 (前連結会計年度は 35 億 30 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、既存借入の返済及び剰余金の配当等により、46 億 47 百万円の資金を使用 (前連結会計年度は 55 億 10 百万円の資金を獲得) いたしました。

■ キャッシュ・フロー指標の推移

| 項目 | 平成20年3月期 | 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 |
|------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 自己資本比率 | 13.4% | 14.0% | 16.4% | 16.5% | 18.2% |
| 時価ベースの自己資本比率 | 12.4% | 5.5% | 14.3% | 12.3% | 15.2% |
| 債務償還年数 | 66.6年 | 9.1年 | 8.3年 | - | 6.5年 |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ | 0.7 | 5.0 | 6.3 | - | 8.4 |

※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す。

※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す。

(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 10 円とし、中間配当金 1 株当たり 8 円とあわせて年間 18 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不動産価格の動向について

・有形固定資産の土地・建物

当社グループでは平成 24 年 3 月 31 日現在、有形固定資産の土地・建物を帳簿価格で 460 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、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24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238億6百万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24年3月期末時点の有利子負債の残高は、前期末と比べて37億86百万円減少し656億14百万円となりました。これは運転資金の約定返済及び分譲プロジェクト物件の引渡しによる返済によって長期借入金が減少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7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ズホテルとして運営、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、当社および子会社 53 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)は首都圏およ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、建設受注業務および設計・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 24 年 3 月末現在 95 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、住宅等の販売代理およ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。

スターツアメニティー(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およ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、エスティーマンテナンス(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。

賃住保証サービス(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。

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 1,054 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 Pacific Inc. (米国・ロサンゼルス)(連結子会社)、Starts International Hawaii Inc. (米国・ホノルル)(連結子会社)、Starts New York Realty, LLC. (米国・ニューヨーク)、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)、台湾世達志不動産顧問股份有限公司(台湾・台北)、Starts International Korea Co., Ltd. (韓国・ソウル)、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 Limited. (中国・武漢)、Starts Hong Kong Co., Ltd. (香港)、Starts Intenational Vietnam Co., Ltd. (ベトナム・ハノイ)、Starts Philippines. Inc (フィリピン・マニラ)、Starts (Cambodia) Corporation (カンボジア・プノンペン)、Starts International(Thailand) Co., Ltd. (タイ・バンコク)、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 Istanbul Construction Real Estate Consultancy&Trade Co., LTD. (トルコ・イスタンブール)、Starts Deutschland GmbH. (ドイツ・デュッセルドルフ)、Starts France E. U. R. L (フランス・パリ)における全 23 拠点において、それぞれ不動産の売買および賃貸の仲介業務、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およ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。

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 F C 事業を推進しており、平成 24 年 3 月末日現在 313 店舗の加盟店への経営指導等を行い、スターツ店 95 店舗とあわせた 408 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)、室清証券(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) は土地信託、遺言信託等の信託業を行っております。

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、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。

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。

スターツケアサービス(株) (連結子会社) は、首都圏において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。

(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。

(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。

(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。

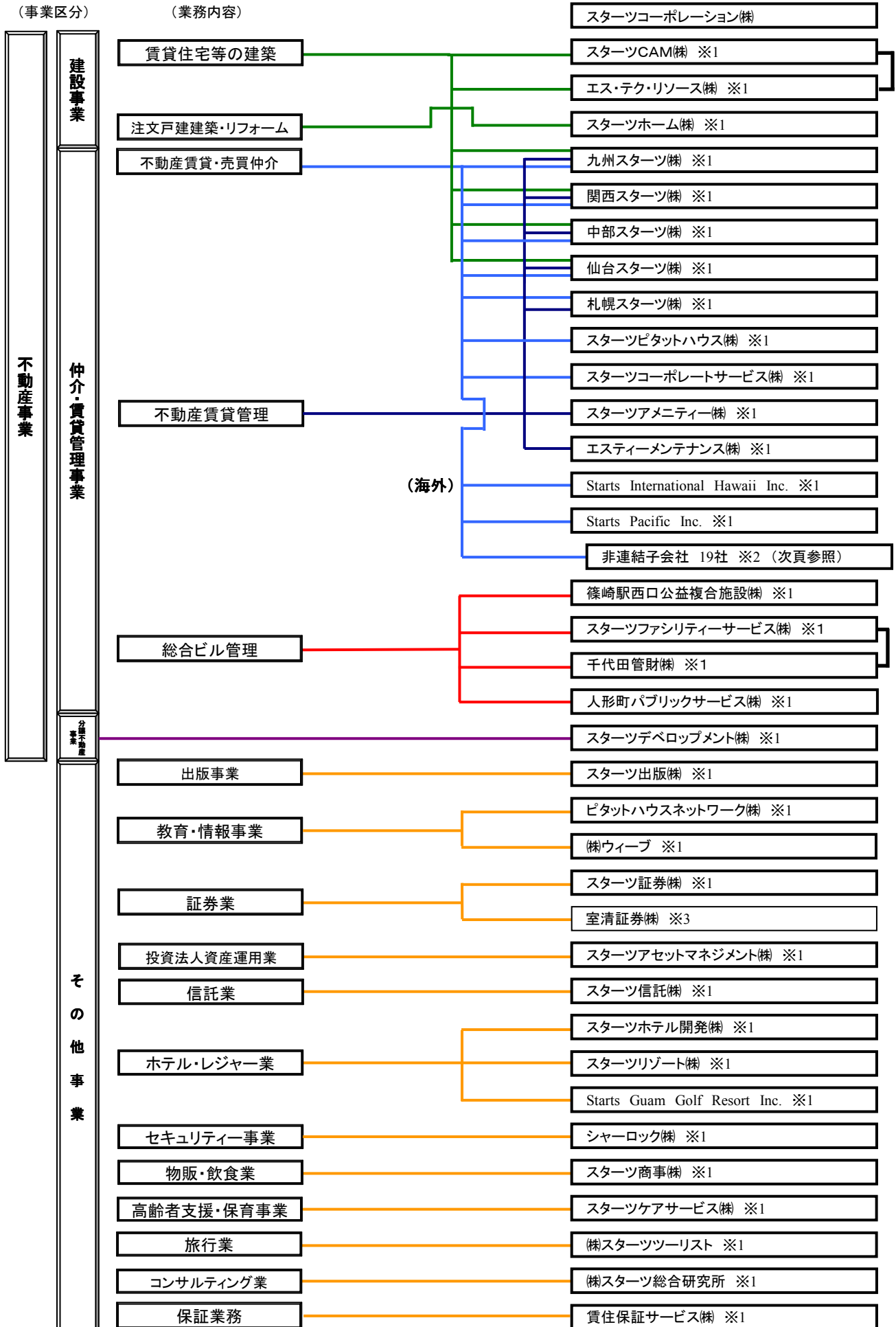
スターツアセットマネジメント(株) (連結子会社) は、不動産投資信託における投資法人「スターツプロシード投資法人」(東京証券取引所上場)の資産運用業、及び P F I 事業等のコンサルティング業務も行っております。

なお、平成 23 年 4 月 1 日付で、スターツファシリティサービス(株) (連結子会社) はブリッジポイント・ジャパン(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 34社
 ※2 非連結子会社 19社
 ※3 関連会社 1社



■スターツ海外ネットワーク／24拠点 (開設予定／1拠点)



北米・中南米

Starts International Hawaii Inc. ※1

Starts Pacific Inc. ※1

Starts New York Realty,LLC. ※2

Starts Guam Golf Resort Inc. ※1

Starts Brasil Real Estate Ltd. ※2 ※A

大洋州

Starts International Australia Pty,Ltd. ※2

アジア

Starts Real Estate Consultants (shanghai) Co.,Ltd ※2

Starts (Guangzhou) Consulting Service Co., Ltd. ※2

Starts Hong Kong Co.,Ltd. ※2

Starts (Wuhan) Consulting Service Limited ※2 ※A

Starts International Korea Co.,Ltd. ※2

台湾世達志不動産顧問(股) ※2

Starts International(Thailand)Co.,Ltd. ※2

Starts International Vietnam.Co.,Ltd. ※2

Starts Singapore Pte.Ltd. ※2

Starts (Cambodia) Corporation ※2 ※A

Starts International Indonesia ※2 ※A

Starts India Private Ltd. ※2 ※A

Starts Philippines. Inc ※2 ※A

ヨーロッパ・中東

Starts Deutschland GmbH. ※2

Starts France E.U.R.L ※2

Starts Istanbul ConstructionReal Estate Consultancy & Trade Co.,Ltd. ※2 ※A

※1 連結子会社、※2 非連結子会社、※A 今期新規設立会社

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22年3月期 | 平成23年3月期 | 平成24年3月期 |
|-----------------|----------|--------------------|---------------------|
| 総資産 | 1,196億円 | 1,302億円 | 1,330億円 |
| 当期純利益 | 19.2億円 | 20.7億円 | 33.6億円 |
| 総資産利益率 (ROA) | 1.6% | 1.6% | 2.5% |
| 配当金 | 年間配当 12円 | 期末配当 8円 (年間14円) | 期末配当 10円 (年間18円) |
| 自己資本比率 | 16.4% | 16.5% | 18.2% |

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、自己資本比率につきましては財務面の安定性から20%以上を当面の目標としております。

(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23年3月31日) | 当連結会計年度 (平成24年3月31日) |
|--------------|-------------------------|-------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | ※3 24,366 | ※3 27,818 |
| 受取手形及び売掛金 | 6,786 | 7,602 |
| 販売用不動産 | ※3 10,776 | ※3 9,879 |
| 仕掛販売用不動産 | ※3 13,275 | ※3 13,927 |
| 未成工事支出金 | 608 | 504 |
| 前払費用 | 875 | 1,010 |
| 未収入金 | 492 | 310 |
| 立替金 | 1,308 | 1,729 |
| 繰延税金資産 | 1,169 | 1,359 |
| その他 | 773 | 902 |
| 貸倒引当金 | △206 | △205 |
| 流動資産合計 | 60,227 | 64,838 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | 25,972 | 26,331 |
| 減価償却累計額 | △7,759 | △8,669 |
| 建物及び構築物 (純額) | ※3 18,212 | ※3 17,661 |
| 土地 | ※3 31,113 | ※3 30,446 |
| その他 | 7,813 | 8,513 |
| 減価償却累計額 | △5,942 | △6,353 |
| その他 (純額) | 1,870 | 2,159 |
| 有形固定資産合計 | 51,197 | 50,268 |
| 無形固定資産 | | |
| ソフトウェア | 830 | 823 |
| のれん | 3,349 | 3,088 |
| その他 | 166 | 189 |
| 無形固定資産合計 | 4,346 | 4,101 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | ※2, ※3 8,338 | ※2, ※3 8,065 |
| 長期貸付金 | 218 | 193 |
| 長期前払費用 | 619 | 522 |
| 差入保証金 | 3,018 | 3,149 |
| 繰延税金資産 | 2,029 | 1,597 |
| その他 | 623 | 618 |
| 貸倒引当金 | △380 | △315 |
| 投資その他の資産合計 | 14,469 | 13,832 |
| 固定資産合計 | 70,013 | 68,202 |
| 資産合計 | 130,241 | 133,040 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (平成23年3月31日) | 当連結会計年度 (平成24年3月31日) |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 買掛金及び工事未払金 | 11,323 | 11,878 |
| 短期借入金 | ※4 9,561 | ※4 9,645 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | ※4 12,372 | ※4 13,237 |
| 未払法人税等 | 2,006 | 2,607 |
| 未払費用 | 500 | 544 |
| 賞与引当金 | 1,623 | 1,672 |
| その他の引当金 | 321 | 424 |
| 家賃預り金 | 6,701 | 6,872 |
| 未成工事受入金 | 1,979 | 3,730 |
| その他 | 1,938 | 2,231 |
| 流動負債合計 | 48,328 | 52,843 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | ※4 47,466 | ※4 42,732 |
| 預り保証金 | 4,743 | 4,733 |
| 退職給付引当金 | 1,423 | 704 |
| 役員退職慰労引当金 | 316 | 336 |
| 完成工事補償引当金 | 693 | 739 |
| 再評価差額金にかかる繰延税金負債 | ※5 771 | ※5 672 |
| 資産除去債務 | 764 | 831 |
| その他 | 186 | 166 |
| 固定負債合計 | 56,365 | 50,916 |
| 負債合計 | 104,693 | 103,760 |
| 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 | 11,478 | 14,089 |
| 自己株式 | △55 | △56 |
| 株主資本合計 | 20,029 | 22,641 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 795 | 862 |
| 土地再評価差額金 | ※5 1,068 | ※5 1,155 |
| 為替換算調整勘定 | △400 | △431 |
| その他の包括利益累計額合計 | 1,463 | 1,586 |
| 少数株主持分 | 4,054 | 5,052 |
| 純資産合計 | 25,547 | 29,280 |
| 負債純資産合計 | 130,241 | 133,040 |

(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22年4月1日 至 平成23年3月31日) | 当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日) |
|---------------------|--|--|
| 売上高 | 112,241 | 117,785 |
| 売上原価 | 78,839 | 83,498 |
| 売上総利益 | 33,402 | 34,286 |
| 販売費及び一般管理費 | ※1 23,538 | ※1 23,357 |
| 営業利益 | 9,864 | 10,929 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 97 | 100 |
| 受取配当金 | 194 | 193 |
| 受取賃貸料 | 74 | 60 |
| 負ののれん償却額 | 13 | 15 |
| その他 | 177 | 221 |
| 営業外収益合計 | 556 | 591 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 1,170 | 1,242 |
| その他 | 388 | 191 |
| 営業外費用合計 | 1,558 | 1,434 |
| 経常利益 | 8,861 | 10,087 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | ※2 3 | ※2 49 |
| 投資有価証券売却益 | 16 | 0 |
| 移転補償金 | — | 72 |
| 災害損失引当金戻入額 | — | 43 |
| 退職給付制度改定益 | — | 189 |
| その他 | 70 | 43 |
| 特別利益合計 | 89 | 398 |
| 特別損失 | | |
| 固定資産売却損 | ※3 99 | ※3 49 |
| 固定資産除却損 | ※4 193 | ※4 380 |
| 投資有価証券評価損 | 79 | 93 |
| 資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額 | 289 | — |
| 減損損失 | ※5 1,187 | ※5 530 |
| 災害による損失 | ※6 64 | — |
| その他 | 425 | 53 |
| 特別損失合計 | 2,339 | 1,107 |
| 税金等調整前当期純利益 | 6,612 | 9,377 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 3,956 | 4,622 |
| 法人税等調整額 | △221 | 343 |
| 法人税等合計 | 3,735 | 4,965 |
| 少数株主損益調整前当期純利益 | 2,877 | 4,412 |
| 少数株主利益 | 797 | 1,043 |
| 当期純利益 | 2,079 | 3,368 |

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日) | 当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日) |
|----------------|--|--|
| 少数株主損益調整前当期純利益 | 2,877 | 4,412 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 371 | 66 |
| 土地再評価差額金 | — | 91 |
| 為替換算調整勘定 | △143 | △31 |
| その他の包括利益合計 | 227 | 126 |
| 包括利益 | 3,105 | 4,538 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る包括利益 | 2,307 | 3,495 |
| 少数株主に係る包括利益 | 797 | 1,042 |

(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22年4月1日 至 平成23年3月31日) | 当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24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 | 9,854 | 11,478 |
| 当期変動額 | | |
| 剰余金の配当 | △574 | △765 |
| 当期純利益 | 2,079 | 3,368 |
| 連結範囲の変動 | 172 | — |
| 土地再評価差額金の取崩 | △55 | 8 |
| 当期変動額合計 | 1,623 | 2,611 |
| 当期末残高 | 11,478 | 14,089 |
| 自己株式 | | |
| 当期首残高 | △55 | △55 |
| 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 | △55 | △56 |
| 株主資本合計 | | |
| 当期首残高 | 18,406 | 20,029 |
| 当期変動額 | | |
| 剰余金の配当 | △574 | △765 |
| 当期純利益 | 2,079 | 3,368 |
| 自己株式の取得 | △0 | △0 |
| 連結範囲の変動 | 172 | — |
| 土地再評価差額金の取崩 | △55 | 8 |
| 当期変動額合計 | 1,622 | 2,611 |
| 当期末残高 | 20,029 | 22,641 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日) | 当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日) |
|---------------------|--|--|
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他の有価証券評価差額金 | | |
| 当期首残高 | 424 | 795 |
| 当期変動額 | | |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | 370 | 66 |
| 当期変動額合計 | 370 | 66 |
| 当期末残高 | 795 | 862 |
| 土地再評価差額金 | | |
| 当期首残高 | 1,013 | 1,068 |
| 当期変動額 | | |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | 55 | 87 |
| 当期変動額合計 | 55 | 87 |
| 当期末残高 | 1,068 | 1,155 |
| 為替換算調整勘定 | | |
| 当期首残高 | △257 | △400 |
| 当期変動額 | | |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | △143 | △31 |
| 当期変動額合計 | △143 | △31 |
| 当期末残高 | △400 | △431 |
| その他の包括利益累計額合計 | | |
| 当期首残高 | 1,180 | 1,463 |
| 当期変動額 | | |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | 283 | 122 |
| 当期変動額合計 | 283 | 122 |
| 当期末残高 | 1,463 | 1,586 |
| 少数株主持分 | | |
| 当期首残高 | 3,385 | 4,054 |
| 当期変動額 | | |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | 668 | 998 |
| 当期変動額合計 | 668 | 998 |
| 当期末残高 | 4,054 | 5,052 |
| 純資産合計 | | |
| 当期首残高 | 22,972 | 25,547 |
| 当期変動額 | | |
| 剰余金の配当 | △574 | △765 |
| 当期純利益 | 2,079 | 3,368 |
| 自己株式の取得 | △0 | △0 |
| 連結範囲の変動 | 172 | — |
| 土地再評価差額金の取崩 | △55 | 8 |
| 株主資本以外の項目の当期変動額（純額） | 951 | 1,121 |
| 当期変動額合計 | 2,574 | 3,732 |
| 当期末残高 | 25,547 | 29,280 |

(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22年4月1日 至 平成23年3月31日) | 当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日) |
|-------------------------|--|--|
| 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 | 6,612 | 9,377 |
| 減価償却費 | 2,638 | 2,517 |
| 減損損失 | 1,187 | 530 |
| 有形固定資産除売却損益 (△は益) | 290 | 380 |
| 投資有価証券評価損益 (△は益) | 79 | 93 |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少) | 113 | △66 |
| 賞与引当金の増減額 (△は減少) | 487 | 49 |
| 退職給付引当金の増減額 (△は減少) | 375 | △718 |
| 役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少) | 11 | 19 |
| 受取利息及び受取配当金 | △291 | △294 |
| 支払利息 | 1,170 | 1,242 |
| 為替差損益 (△は益) | 241 | 44 |
| 移転補償金 | — | △72 |
| 売上債権の増減額 (△は増加) | △1,541 | △815 |
| たな卸資産の増減額 (△は増加) | △9,909 | 357 |
| 仕入債務の増減額 (△は減少) | 671 | 547 |
| 未成工事受入金の増減額 (△は減少) | △59 | 1,751 |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少) | △394 | 46 |
| その他の流動資産の増減額 (△は増加) | 2,325 | △779 |
| その他の流動負債の増減額 (△は減少) | 200 | 596 |
| 資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額 | 289 | — |
| その他 | 472 | 1,116 |
| 小計 | 4,971 | 15,927 |
| 利息及び配当金の受取額 | 280 | 286 |
| 利息の支払額 | △1,175 | △1,205 |
| 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 |
| 法人税等の支払額 | △4,827 | △4,035 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △749 | 10,085 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 定期預金の預入による支出 | △2,130 | △570 |
| 定期預金の払戻による収入 | 330 | 32 |
| 有形固定資産の取得による支出 | △1,307 | △2,192 |
| 有形固定資産の売却による収入 | 99 | 240 |
| 関係会社株式の取得による支出 | △67 | △190 |
| 投資有価証券の取得による支出 | △326 | △30 |
| 投資有価証券の売却による収入 | 428 | 375 |
| 貸付けによる支出 | △1,336 | △41 |
| 貸付金の回収による収入 | 1,331 | 89 |
| その他 | △551 | △327 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △3,530 | △2,614 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日) | 当連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24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) | △1,433 | 83 |
| 長期借入れによる収入 | 21,005 | 10,587 |
| 長期借入金の返済による支出 | △13,398 | △14,456 |
| 配当金の支払額 | △574 | △763 |
| 少数株主への配当金の支払額 | △76 | △86 |
| その他 | △11 | △11 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 5,510 | △4,647 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | △384 | △75 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | 846 | 2,747 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 19,042 | 20,126 |
| 連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | 237 | — |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 20,126 | 22,874 |

(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 34社

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

非連結子会社 19社

| | |
|--|---|
| Starts International Australia Pty,Ltd. | Starts International (Thailand)Co.,Ltd. |
| 台湾世達志不動産顧問股份有限公司 | Starts Deutschland Gmbh. |
| Starts International Korea Co.,Ltd. | Starts New York Realty, LLC. |
| Starts Real Estate Consultants(Shanghai)Co.,Ltd. | Starts International Vietnam Co.,Ltd. |
| Starts Hong Kong Co.,Ltd. | Starts France E.U.R.L |
| Starts(Guangzhou)Consulting Service Co.,Ltd. | Starts Singapore Pte.Ltd. |
| Starts International Indonesia | Starts (Wuhan) Consulting Service Limited |
| Starts Brasil Real Estate Ltd. | Starts India Private Ltd. |
| Starts (Cambodia) Corporation | Starts Istanbul Construction |
| Starts Philippines. Inc | Real Estate Consultancy & Trade Co.,Ltd. |

非連結子会社の総資産額、売上高、当期純利益および利益剰余金等の各合計額は、連結財務諸表上の総資産額、売上高、連結当期純利益(持分に見合う額)および利益剰余金(持分に見合う額)に対し、いずれも僅少であり、全体として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19社及び関連会社1社(室清証券株式会社)は、それぞれ連結純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体として重要性がないため持分法の適用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及びStarts Guam Golf Resort Inc.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)

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額法、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)。

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、各事業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
生の翌事業年度から費用処理しております。

(追加情報)

当社及び一部の国内連結子会社は、確定拠出年金法の施行に伴い、平成
24年1月に退職一時金制度の一部について確定拠出年金制度へ移行し、
「退職給付制度間の移行等に関する会計処理」(企業会計基準適用指針
第1号)を適用しております。本移行に伴う影響額は、特別利益として
189百万円計上しております。

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。当連結会計期間の計上額は252百万円ですが、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リスクを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)追加情報

当連結会計年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

(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23年3月31日現在) | 当連結会計年度 (平成24年3月31日現在) |
|--|--|
| 1 有形固定資産の減価償却累計額 13,702百万円 | 1 有形固定資産の減価償却累計額 15,023百万円 |
| ※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) 464百万円 | ※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) 639百万円 |
| ※3 担保に供している資産 現金及び預金 1,717百万円 販売用不動産 9,617百万円 仕掛販売用不動産 12,368百万円 建物及び構築物 10,446百万円 土地 27,333百万円 投資有価証券 996百万円 合計 62,480百万円 | ※3 担保に供している資産 現金及び預金 1,725百万円 販売用不動産 8,753百万円 仕掛販売用不動産 13,188百万円 建物及び構築物 10,010百万円 土地 26,695百万円 投資有価証券 982百万円 合計 61,355百万円 |
| ※4 上記※3に対応する担保付債務 短期借入金 6,365百万円 1年内返済予定長期借入金 8,253百万円 長期借入金 40,576百万円 合計 55,195百万円 | ※4 上記※3に対応する担保付債務 短期借入金 6,485百万円 1年内返済予定長期借入金 9,209百万円 長期借入金 38,263百万円 合計 53,957百万円 |
| ※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 平成12年3月31日 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 Δ 1,375百万円 | ※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 平成12年3月31日 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 Δ 1,457百万円 |

(連結損益計算書関係)

| 前連結会計年度 (平成23年3月31日現在) | 当連結会計年度 (平成24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;">9,287百万円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">1,707百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">1,104百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">1,170百万円</td></tr> </table> | 給料手当 | 9,287百万円 | 広告宣伝費 | 1,707百万円 | 減価償却費 | 1,104百万円 | 賞与引当金繰入額 | 1,170百万円 | <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;">9,230百万円</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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 給料手当 | 9,287百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 広告宣伝費 | 1,707百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減価償却費 | 1,104百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賞与引当金繰入額 | 1,170百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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;">0百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">2百万円</td></tr> </table> | 建物及び構築物 | 0百万円 | その他 | 2百万円 | <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>土地</td><td style="text-align: right;">34百万円</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 | 14百万円 | 土地 | 34百万円 | その他 | 0百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物及び構築物 | 0百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 2百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物及び構築物 | 14百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 34百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 0百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>※3 固定資産売却損の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">99百万円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> </table> | 土地 | 99百万円 | 建物及び構築物 | 0百万円 | その他 | 0百万円 | <p>※3 固定資産売却損の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">39百万円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">8百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> </table> | 土地 | 39百万円 | 建物及び構築物 | 8百万円 | その他 | 0百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 99百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物及び構築物 | 0百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 0百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 39百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物及び構築物 | 8百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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;">176百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">17百万円</td></tr> </table> | 建物及び構築物 | 176百万円 | その他 | 17百万円 | <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>その他</td><td style="text-align: right;">30百万円</td></tr> </table> | 建物及び構築物 | 349百万円 | その他 | 30百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物及び構築物 | 176百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 17百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物及び構築物 | 349百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 30百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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>賃貸不動産に係る賃料水準の大幅な下落及び継続的な地価の下落により、当社グループは当連結会計年度において、収益性が著しく低下した以下の不動産22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(1,187百万円)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3ヶ所 賃貸マンション11戸 事業用店舗1ヶ所</td> <td>土地及び建物</td> <td style="text-align: right;">396百万円</td> </tr> <tr> <td>東北</td> <td>賃貸ビル1棟</td> <td>土地及び建物</td> <td style="text-align: right;">266百万円</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;">214百万円</td> </tr> <tr> <td>九州</td> <td>事業用地1ヶ所、賃貸住宅2棟</td> <td>土地及び建物</td> <td style="text-align: right;">309百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※地域ごとの減損損失の内訳</p> <p>首都圏 396百万円(内、土地289百万円、建物107百万円) 東北 266百万円(内、土地223百万円、建物43百万円) 関西 214百万円(内、土地214百万円) 九州 309百万円(内、土地154百万円、建物154百万円)</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3ヶ所 賃貸マンション11戸 事業用店舗1ヶ所 | 土地及び建物 | 396百万円 | 東北 | 賃貸ビル1棟 | 土地及び建物 | 266百万円 | 関西 | 事業用地1ヶ所 | 土地 | 214百万円 | 九州 | 事業用地1ヶ所、賃貸住宅2棟 | 土地及び建物 | 309百万円 | <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) 東北 102百万円(内、土地102百万円) 甲信越 31百万円(内、借地権31百万円) 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 |
| 地域 | 主な用途 | 種類 | 減損損失(百万円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 首都圏 | 事業用地3ヶ所 賃貸マンション11戸 事業用店舗1ヶ所 | 土地及び建物 | 396百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 東北 | 賃貸ビル1棟 | 土地及び建物 | 266百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 関西 | 事業用地1ヶ所 | 土地 | 214百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 九州 | 事業用地1ヶ所、賃貸住宅2棟 | 土地及び建物 | 309百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>※6 災害による損失</p> <p>東日本大震災によるものであります。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成22年4月1日 至平成23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 普通株式 | 株 47,986,866 | 株 - | 株 - | 株 47,986,866 |
| 自己株式 普通株式 (注)1 | 128,754 | 1,925 | - | 130,679 |

(注)1. 普通株式の自己株式の増加1,925株は、単元未満株式の買取請求による増加1,925株であります。

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22年5月14日 取締役会 | 普通株式 | 287 | 6 | 平成22年3月31日 | 平成22年6月25日 | 利益剰余金 |
| 平成22年11月5日 取締役会 | 普通株式 | 287 | 6 | 平成22年9月30日 | 平成22年12月6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 |

当連結会計年度(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 普通株式 | 株 47,986,866 | 株 - | 株 - | 株 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増加849株であります。

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 |

(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22年4月1日 至平成23年3月31日) | 当連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日) |
|--|---|
| 1.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 24,366百万円 預入れ期間が3ヶ月を 超える定期預金 Δ 4,405百万円 投資有価証券勘定 165百万円 現金及び現金同等物 20,126百万円 | 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 預入れ期間が3ヶ月を 超える定期預金 Δ 4,944百万円 現金及び現金同等物 22,874百万円 |
| 2.新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額は、当連結会計年度より連結子会社となった会社の連結開始時の現金及び現金同等物の金額であります。 | — |

(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22年4月1日 至 平成23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 |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------------------|
| 売上高 | | | | | | | |
| 外部顧客に対する売上高 | 36,549 | 56,920 | 3,174 | 15,597 | 112,241 | - | 112,241 |
| セグメント間の内部売上高又は 振替高 | 1,891 | 1,143 | 1 | 6,663 | 9,700 | △9,700 | - |
| 計 | 38,440 | 58,063 | 3,176 | 22,261 | 121,942 | △9,700 | 112,241 |
| セグメント利益又は損失(△) | 3,123 | 6,624 | △622 | 943 | 10,069 | △205 | 9,864 |
| セグメント資産 | 18,537 | 41,087 | 19,421 | 24,733 | 103,780 | 26,460 | 130,241 |
| その他の項目 | | | | | | | |
| 減価償却費 | 123 | 1,235 | 88 | 1,003 | 2,449 | 188 | 2,638 |
| のれん償却額 | 14 | 261 | - | 38 | 314 | - | 314 |
| 有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 | 98 | 945 | 101 | 318 | 1,464 | 67 | 1,531 |

(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 |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------------------|
| 売上高 | | | | | | | |
| 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 | - |
| 計 | 39,598 | 60,979 | 4,107 | 22,208 | 126,893 | △9,108 | 117,785 |
| セグメント利益又は損失(△) | 3,639 | 7,669 | △1,690 | 1,584 | 11,202 | △272 | 10,929 |
| セグメント資産 | 20,644 | 42,529 | 28,996 | 25,404 | 117,575 | 15,465 | 133,040 |
| その他の項目 | | | | | | | |
| 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。

(1株当たり情報)

| 前連結会計年度 (自 平成22年4月 1日 至 平成23年3月31日) | 当連結会計年度 (自 平成23年4月 1日 至 平成24年3月31日) |
|---|---|
| 1株当たり純資産額 449円12銭 1株当たり当期純利益 43円46銭 | 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 |
| 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22年4月 1日 至 平成23年3月31日) | 当連結会計年度 (自 平成23年4月 1日 至 平成24年3月31日) |
|--------------------|---|---|
| 1株当たり当期純利益 | | |
| 当期純利益 (百万円) | 2,079 | 3,368 |
| 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) | 2,079 | 3,368 |
| 期中平均株式数 (千株) | 47,857 | 47,856 |

(重要な後発事象)

該当事項はありません。