

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成22年6月24日
【事業年度】	第38期（自平成21年4月1日至平成22年3月31日）
【会社名】	スターツコーポレーション株式会社
【英訳名】	STARTS CORPORATION INC.
【代表者の役職氏名】	取締役社長 河野 一孝
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋三丁目4番10号
【電話番号】	03(6202)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	経理部長 村松 久行
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋三丁目4番10号
【電話番号】	03(6202)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	経理部長 村松 久行
【縦覧に供する場所】	株式会社大阪証券取引所 (大阪市中央区北浜一丁目8番16号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1)連結経営指標等

回次 決算年月	第34期 平成18年3月	第35期 平成19年3月	第36期 平成20年3月	第37期 平成21年3月	第38期 平成22年3月
売上高(千円)	87,855,826	114,919,446	135,096,172	120,003,334	120,208,344
経常利益(千円)	6,410,011	7,609,278	6,281,619	6,468,465	7,042,185
当期純利益(千円)	2,333,531	2,713,398	1,461,495	594,967	1,925,270
純資産額(千円)	15,521,255	20,060,029	20,056,970	20,471,482	22,972,913
総資産額(千円)	104,780,839	119,275,112	129,901,799	126,421,518	119,624,601
1株当たり純資産額(円)	647.60	373.18	364.85	369.55	409.28
1株当たり当期純利益(円)	102.97	56.73	30.54	12.43	40.23
潜在株式調整後1株当たり当期純利益(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率(%)	14.81	14.97	13.44	13.99	16.37
自己資本利益率(%)	18.80	16.26	8.28	3.39	10.33
株価収益率(倍)	9.95	13.19	10.48	13.44	8.70
営業活動による キャッシュ・フロー(千円)	1,835,652	8,337,081	1,006,545	7,172,844	7,592,683
投資活動による キャッシュ・フロー(千円)	13,197,064	8,506,317	18,524,670	6,064,405	3,525,606
財務活動による キャッシュ・フロー(千円)	17,252,513	5,514,404	7,865,854	2,765,672	2,987,592
現金及び現金同等物の 期末残高(千円)	23,841,386	29,198,601	19,614,369	18,027,940	19,042,367
従業員数(人)	1,815	2,299	2,513	2,881	2,960
(外、平均臨時雇用者数)		(729)	(1,263)	(1,655)	(1,538)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 第35期においては、平成18年4月1日付けで株式1株を2株に分割しております。

4. 第35期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第34期 平成18年3月	第35期 平成19年3月	第36期 平成20年3月	第37期 平成21年3月	第38期 平成22年3月
売上高(千円)	18,746,230	3,045,746	4,453,030	4,008,536	3,974,988
経常利益(千円)	933,435	871,776	1,185,259	665,503	510,865
当期純利益(千円)	509,266	672,362	728,460	430,301	647,785
資本金(千円)	4,474,217	4,474,217	4,474,217	4,474,217	4,474,217
発行済株式総数(株)	23,993,433	47,986,866	47,986,866	47,986,866	47,986,866
純資産額(千円)	11,836,974	12,029,446	11,095,538	11,325,659	12,035,074
総資産額(千円)	31,857,976	34,652,562	45,179,010	56,738,689	60,269,856
1株当たり純資産額(円)	494.13	251.35	231.84	236.65	251.47
1株当たり配当額(円)	15.00	11.00	12.00	12.00	12.00
(1株当たり中間配当額)	(5.00)	(5.00)	(6.00)	(6.00)	(6.00)
1株当たり当期純利益(円)	22.35	14.05	15.22	8.99	13.54
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率(%)	37.2	34.7	24.6	20.0	20.0
自己資本利益率(%)	5.26	5.63	6.30	3.84	5.38
株価収益率(倍)	45.86	53.24	21.02	18.58	25.86
配当性向(%)	67.1	78.3	78.8	133.5	88.7
従業員数(人)	107	111	71	87	91
(外、平均臨時雇用者数)		(18)	(21)	(21)	(21)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 第35期においては、平成18年4月1日付けで株式1株を2株に分割しております。

2【沿革】

昭和44年3月27日、現取締役会長村石久二が、東京都江戸川区一之江4丁目37番地において千曲不動産を創業いたしました。その後、業容の拡大にともない、組織力の強化等を図るため、昭和47年9月30日に千曲不動産株式会社（資本金500万円）として個人経営から株式会社に改組し東京都江戸川区一之江4丁目37番地に当社が設立されました。

年月	概要
昭和47年9月	千曲不動産株式会社設立
昭和48年7月	本店を東京都江戸川区一之江3丁目34番地に移転
昭和50年8月	株式会社千曲建設設立
昭和50年10月	レストラン事業を目的として、有限会社セブンを設立（平成11年10月スターツ商事株式会社と合併）、「和風ぐるめ処」千曲川本店オープン
昭和52年9月	行徳店を開設し千葉地区に進出、その後習志野店（昭和54年4月）他5店舗を開設
昭和54年12月	西葛西店を開設し、本店を東京都江戸川区西葛西6丁目21番6号に移転
昭和57年5月	せんげん台店を開設し、埼玉地区に進出、その後みずほ台店（昭和60年2月）、新越谷店（昭和62年2月）を開設
昭和58年3月	地域コミュニティー紙、情報誌発行のため、千曲出版株式会社を設立（平成元年10月スターツ出版株式会社へ商号変更）（現・連結子会社）
昭和58年12月	海外進出の足がかりとして、和食レストラン「千曲川ハワイ店」オープン
昭和60年4月	賃貸アパート・マンションの管理専門会社として、千曲管理サービス株式会社を設立（平成9年3月スターツアメニティー株式会社へ商号変更）（現・連結子会社）
昭和62年3月	米国ハワイ州にStarts International Inc.を設立（平成7年3月Starts International Hawaii Inc.（現・連結子会社）へ一部事業承継し清算）
昭和62年7月	スターツ株式会社に商号変更するとともに株式会社千曲建設等を吸収合併
昭和62年11月	台湾台北市に星藝有限公司を設立（平成7年11月台湾世達志不動産投資顧問（股）へ一部事業承継し清算）
平成元年5月	日本証券業協会の店頭売買銘柄として登録
平成元年7月	米国カリフォルニア州にStarts International California Inc.を設立（平成9年3月Starts Pacific Inc.（現・連結子会社）へ一部事業承継し清算）
平成元年11月	本店を東京都江戸川区中葛西3丁目37番4号に移転 個人住宅部門の強化を図るためウディホーム株式会社を設立（平成8年8月スターツホーム株式会社へ商号変更）（現・連結子会社）
平成6年1月	旅行業を目的に株式会社スターツツーリストを設立（現・連結子会社）
平成7年3月	米国ハワイ州に不動産仲介・賃貸管理業を目的にStarts International Hawaii Inc.を設立（現・連結子会社）
平成7年5月	建設資材卸・物販など流通業を目的にスターツ商事株式会社を設立（現・連結子会社）
平成7年11月	台湾台北市に不動産仲介業を目的に台湾世達志不動産投資顧問（股）を設立
平成8年3月	インターネットビジネスを目的に㈱ウィーブを設立（現・連結子会社）
平成9年3月	米国カリフォルニア州に不動産仲介・賃貸管理業を目的にStarts Pacific Inc.を設立（現・連結子会社）
平成10年4月	不動産物件情報誌の発行のため、株式会社住宅流通推進協会を設立（平成13年4月株式会社リアルジョブ（現ピタットハウスネットワーク株式会社）と合併）
平成11年11月	不動産証券化商品の販売及び資産運用コンサルティングを目的にスターツ証券株式会社を設立（現・連結子会社）
平成12年6月	インターネット上で不動産管理業務支援ソフトを提供する株式会社リアルジョブ（平成16年6月ピタットハウスネットワーク株式会社へ商号変更）を設立（現・連結子会社）
平成13年4月	カード式キー「シャーロック」の販売・製造等を目的にシャーロック株式会社を設立（現・連結子会社）
平成13年10月	韓国ソウル市に不動産仲介業を目的にStarts International Korea Co.,Ltdを設立 不動産投資信託の組成、運営を目的にスターツアセットマネジメント投信株式会社を設立（現・連結子会社）
平成15年3月	ホテル運営事業を目的にスターツホテル開発株式会社を設立（現・連結子会社）
平成15年7月	高齢者介護福祉事業を目的としたスターツケアサービス株式会社を設立（現・連結子会社）
平成15年8月	九州地区の営業基盤拡大を目的に九州スターツ株式会社を設立（現・連結子会社）

年月	概要
平成15年10月 平成16年4月	中国上海に不動産仲介業を目的にStarts (Shanghai) Real Estate Service Co.,Ltd.を設立 Alte Guam Golf Resort Inc. (米国グアム島)を買収し、ゴルフ場の運営を開始(平成16年9月にStarts Guam Golf Resort Inc.に商号変更)(現・連結子会社)
平成16年12月 平成17年7月	日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場 ドイツ・デュッセルドルフに不動産仲介事業等を目的にStarts Deutschland GmbH.を設立
平成17年8月 平成17年9月 平成17年10月	中国香港に不動産仲介事業等を目的にStarts Hong Kong Co.,Ltd.を設立 本店を東京都中央区日本橋3丁目3番9号に移転 10月1日付をもって会社分割を実施し、建設事業をスターツCAM株式会社(現・連結子会社)へ、不動産仲介事業をスターツピタットハウス株式会社(現・連結子会社)へ、分譲事業をスターツデベロップメント株式会社(現・連結子会社)へ、法人営業をスターツコーポレートサービス株式会社(現・連結子会社)へ、それぞれ事業を承継 スターツコーポレーション株式会社に商号変更
平成17年11月 平成18年1月 平成18年2月	スターツプロシード投資法人がジャスダック証券取引所に投資口を上場 タイ・バンコクに不動産仲介事業等を目的にStarts International (Thailand) Co.,Ltd.を設立 東京都江戸川区篠崎駅前の再開発事業を目的とした篠崎駅西口公益複合施設株式会社(現・連結子会社)を設立
平成18年4月 平成18年8月 平成18年8月	米国ニューヨークに不動産仲介事業等を目的にStarts New York Realty, LLCを設立 中国広州に不動産仲介事業等を目的にStarts (Guangzhou) Consulting Service Co.,Ltd.を設立 ブリッジポイント・ジャパン株式会社(現・連結子会社)の株式取得に伴い、株式会社ビルコム(現・連結子会社)(平成19年10月にスターツファシリティーサービス株式会社へ商号変更)、千代田管財株式会社(現・連結子会社)、アーバンコントロールズ株式会社(現・連結子会社)を当社企業グループに加え、総合ビル管理事業に進出
平成18年9月	神奈川エリアの施工体制強化のため寿建設工業株式会社の株式を取得(平成19年6月にスターツCAM株式会社と合併)
平成19年3月	ゆとり事業への取り組みのため温泉旅館を運営する株式会社千曲清風園の株式を取得(平成19年5月にスターツリゾート株式会社へ商号変更)(現・連結子会社)
平成19年4月	不動産オークションの運営を目的に株式会社ベストレードを設立(平成21年11月にスターツピタットハウス株式会社と合併)
平成19年5月	低層免震装置のノウハウ取得により、建設事業における免震構造建物の販売・開発体制の強化を図るため、エス・テク・リソース株式会社(現・連結子会社)の株式を取得
平成20年2月 平成20年11月	本店を東京都中央区日本橋3丁目4番10号に移転 東京都中央区立人形町保育園等複合施設整備事業を目的に人形町パブリックサービス株式会社を設立(現・連結子会社)
平成21年5月	ベトナム・ハノイに不動産仲介事業等を目的にStarts International Vietnam Co.,Ltd.を設立 名古屋地区の営業基盤拡大を目的に中部スターツ株式会社(現・連結子会社)を、仙台地区の営業基盤拡大を目的に仙台スターツ株式会社(現・連結子会社)をそれぞれ設立
平成21年6月	関西地区の営業基盤拡大を目的に関西スターツ株式会社(現・連結子会社)を、札幌地区の営業基盤拡大を目的に札幌スターツ株式会社(現・連結子会社)をそれぞれ設立
平成21年9月	従来の土地活用事業に留まらない資産承継ビジネス・顧客基盤の拡大を目的にスターツ信託株式会社(現・連結子会社)を設立
平成22年3月	ピタットハウスがスターツグループ店98店舗、ネットワーク店294店舗の合計392店舗となる

3【事業の内容】

当社企業グループは、当社及び子会社46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。

次の4事業は「第5 経理の状況 1.(1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げる事業の種類別セグメント情報の区分と同一であります。

- (1)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)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、エスティーメンテナンス(株)は賃貸住宅を中心とした営繕工事を行っております。
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。
- (2)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22年3月末現在98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ます。賃住保証サービス(株)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900棟のオフィスビル等の施設管理業務を、アーバンコントロールズ(株)(連結子会社)はオフィスのセキュリティシステムの企画・開発・販売等をそれぞれ行っており、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。ブリッジポイント・ジャパン(株)(連結子会社)は、スターツファシリティサービスの持株会社となっております。
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 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?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)、Starts(Guangzhou) Consulting Service Co.,Ltd.(中国・広州)、Starts Deutchland GmbH.(ドイツ・デュッセルドルフ)、Starts Hong Kong Co.,Ltd.(香港)、Starts International(Thailand) Co., Ltd.(タイ・バンコク)、Starts Intenational VietnamCo.,Ltd.(ベトナム・ハノイ)における全13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。
- (3)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。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整備事業を行っております。

- (4)その他事業 …………… スターツ出版(株) (連結子会社) は、ウェブサイト「OZモール」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FC事業を推進しており、平成22年3月末日現在294店舗の加盟店への経営指導等を行い、スターツ店98店舗とあわせて392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、スターツアセットマネジメント投信(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」(JASDAQ上場)の資産運用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」(栃木県川治温泉)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介護施設・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は人材派遣業、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。
- 平成21年9月には、スターツ信託(株) (連結子会社) を設立し、信託業免許を取得、12月より営業を開始し、資産活用から資産継承まで資産管理のワンストップサービスの拡充を図ってまいります。

当社グループの状況について図示すると、次のとおりであります。

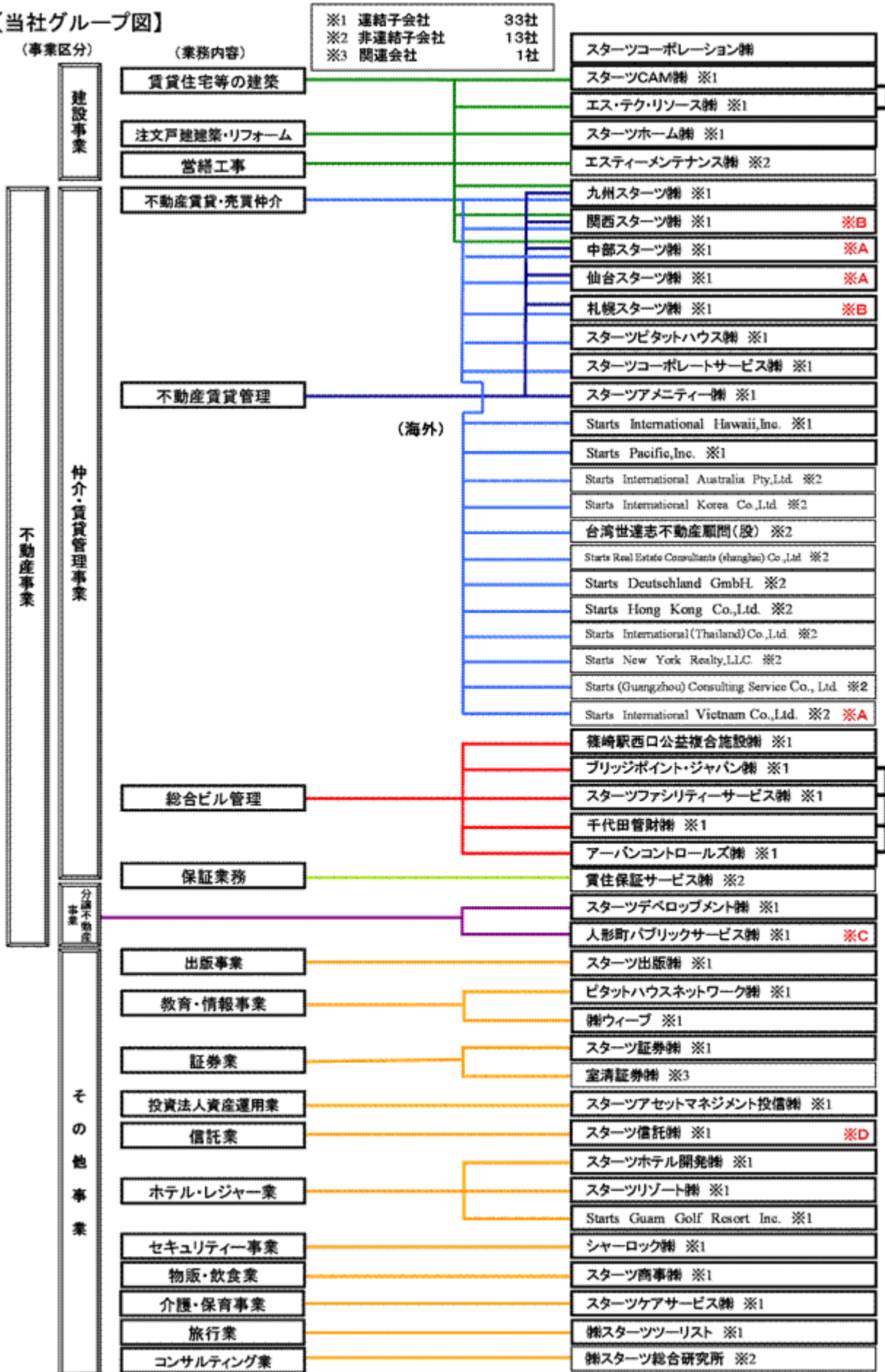
なお、事業区分は事業の種類別セグメントと同一であります。

【当社グループ図】

(事業区分)

(業務内容)

※1 連結子会社 33社
 ※2 非連結子会社 13社
 ※3 関連会社 1社



※A 2009年5月に新規設立 ※B 2009年6月に新規設立 ※C 今期より新規連結 ※D 2009年9月に新規設立、12月より営業開始

4【関係会社の状況】

(1) 連結子会社

名称	住所	資本金	主要な事業内容	子会社の議決権 に対する所有割合 (%)	関係内容
スターツCAM株式会社 (注)3,5	東京都江戸川区	450,000千円	建設事業 (総合建築請負)	100.0	役員の兼任2名 債務保証 当社に事務業務を 委託
スターツピタットハウス 株式会社	東京都中央区	380,000千円	仲介・賃貸管理事 業 (不動産仲介業)	100.0	役員の兼任2名 当社に事務業務を 委託
スターツデベロップメン ト株式会社	東京都江戸川区	320,000千円	分譲不動産事業	100.0	役員の兼任2名 債務保証 当社に事務業務を 委託
スターツコーポレート サービス株式会社	東京都中央区	100,000千円	仲介・賃貸管理事 業 (不動産仲介業、 社宅管理代理業)	100.0	役員の兼任4名 当社に事務業務を 委託
スターツアメニティー株 式会社 (注)3,4,5	東京都江戸川区	350,000千円	仲介・賃貸管理事 業 (賃貸管理業)	69.6 (8.3)	役員の兼任3名 債務保証 当社に事務業務を 委託
スターツ出版株式会社 (注)3,4	東京都江戸川区	540,875千円	その他事業 (OZモールの運営 OZマガジン等雑誌 及びコミュニ ティー紙の発行)	80.3 (31.7)	役員の兼任2名 当社に事務業務を 委託
スターツホーム株式会 社	東京都江戸川区	100,000千円	建設事業 (注文戸建建築・リ フォーム)	100.0	役員の兼任2名 当社に事務業務を 委託
ピタットハウスネット ワーク株式会社	東京都中央区	100,000千円	その他事業 (フランチャイズ 店の募集・経営指 導等)	87.5 (71.5)	役員の兼任3名 当社に事務業務を 委託
スターツ証券株式会 社 (注)3	東京都江戸川区	500,000千円	その他事業 (証券業)	96.7 (38.4)	当社に事務業務を 委託
スターツファシリティ サービス株式会社	東京都中央区	45,000千円	仲介・賃貸管理事 業 (総合ビル管理 業)	100.0 (100.0)	役員の兼任3名
千代田管財株式会 社	東京都大田区	12,000千円	仲介・賃貸管理事 業 (総合ビル管理 業)	100.0 (100.0)	役員の兼任4名
アーバンコントロールズ 株式会社	東京都品川区	20,000千円	仲介・賃貸管理事 業 (総合ビル管理 業)	100.0 (100.0)	役員の兼任3名
スターツ商事株式会 社	東京都江戸川区	150,000千円	その他事業 (小売・飲食業)	100.0 (0.3)	当社に事務業務を 委託

名称	住所	資本金	主要な事業内容	子会社の議決権に対する所有割合(%)	関係内容
スターツホテル開発株式会社	東京都中央区	50,000千円	その他事業 (ホテル事業)	100.0	役員の兼任3名 債務保証 当社に事務業務を委託
スターツリゾート株式会社	長野県千曲市	100,000千円	その他事業 (ホテル事業)	100.0 (100.0)	
シャーロック株式会社	東京都中央区	150,000千円	その他事業 (販売業)	98.7 (32.0)	役員の兼任2名 当社に事務業務を委託
スターツアセットマネジメント投信株式会社	東京都中央区	150,000千円	その他事業 (資産運用業)	100.0 (66.7)	当社に事務業務を委託
スターツケアサービス株式会社	東京都江戸川区	320,000千円	その他事業 (介護・保育業)	100.0 (66.7)	役員の兼任1名 当社に事務業務を委託
株式会社スターツツーリスト	東京都江戸川区	192,000千円	その他事業 (旅行業)	100.0 (18.2)	役員の兼任2名 当社に事務業務を委託
株式会社ウィーブ	東京都江戸川区	70,000千円	その他事業 (情報事業)	30.9 (20.0)	役員の兼任2名
エス・テク・リソース株式会社	東京都江戸川区	223,000千円	建設事業 (免震装置製造・販売及び施工請負業)	96.9 (96.9)	役員の兼任1名
九州スターツ株式会社	福岡県福岡市中央区	70,000千円	九州地区の仲介・ 賃貸管理事業 建設事業	100.0	役員の兼任2名 債務保証
関西スターツ株式会社	大阪府吹田市	80,000千円	関西地区の仲介・ 賃貸管理事業 建設事業	100.0	役員の兼任1名
中部スターツ株式会社	愛知県名古屋市千種区	80,000千円	名古屋地区の仲介・ 賃貸管理事業 建設事業	100.0	役員の兼任1名
仙台スターツ株式会社	宮城県仙台市太白区	70,000千円	仙台地区の仲介・ 賃貸管理事業	100.0	役員の兼任1名
札幌スターツ株式会社	北海道札幌市北区	70,000千円	札幌地区の仲介・ 賃貸管理事業	100.0	役員の兼任1名
スターツ信託株式会社	東京都中央区	300,000千円	その他事業 (信託業)	100.0	役員の兼任1名
Starts Pacific Inc. (注)3	米国カリフォルニア州	5,800千US\$	仲介・賃貸管理事業	100.0	役員の兼任2名
Starts International Hawaii Inc.	米国ハワイ州	200千US\$	仲介・賃貸管理事業	100.0 (100.0)	役員の兼任2名
Starts Guam Golf Resort Inc. (注)3	米国グアム島	10,690千US\$	その他事業 (ゴルフ場及びホテル運営事業)	100.0	役員の兼任2名

名称	住所	資本金	主要な事業内容	子会社の議決権 に対する所有割合 (%)	関係内容
ブリッジポイント・ジャパン株式会社 (注)3	東京都中央区	495,000千円	仲介・賃貸管理事業 (総合ビル管理業)	100.0 (100.0)	役員の兼任2名
篠崎駅西口公益複合施設株式会社	東京都江戸川区	30,000千円	仲介・賃貸管理事業 (篠崎駅前開発事業)	51.0 (20.0)	当社に事務業務を委託
人形町パブリックサービス株式会社	東京都中央区	30,000千円	分譲不動産事業 (中央区人形町保育園等複合施設整備等事業)	72.5 (59.5)	当社に事務業務を委託

(注)1. 主要な事業内容には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2. 議決権の所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

3. 特定子会社に該当しております。

4. スターツアメニティー株式会社、スターツ出版株式会社は、有価証券報告書提出会社であります。

5. スターツCAM株式会社、スターツアメニティー株式会社については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が100分の10を超えております。

	主要な損益情報等				
	売上高 (千円)	経常利益 (千円)	当期純利益 (千円)	純資産額 (千円)	総資産額 (千円)
スターツCAM(株)	44,085,932	5,082,190	2,548,191	3,229,016	17,464,295
スターツアメニティー(株)	36,745,437	2,989,912	1,686,126	8,311,596	31,029,111

(2) その他関係会社

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の被所有割合 (%)	関係内容
(その他の関係会社) 有限会社豊州	東京都江戸川区	922,000	不動産の保有、売買、賃貸 及び管理 株式の投資及び運用等	25.4	役員の兼任1名

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成22年3月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)	
建設事業	699	(49)
仲介・賃貸管理事業	1,410	(908)
分譲不動産事業	20	(-)
その他事業	743	(573)
全社(共通)	88	(8)
合計	2,960	(1,538)

(注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含んでおります。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、嘱託社員を含む)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

2. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

平成22年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
91(21)	32.9	9.36	5,120,121

(注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含んでおります。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、嘱託社員を含む)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

2. 平均年間給与(税込)は、時間外手当等基準外給与及び賞与を含みます。

(3) 労働組合の状況

労働組合は、結成されていません。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、米国のサブプライムローン問題に端を発した世界的な金融危機の影響は落ち着きを見せ始め、一部の企業では、国外需要を中心に収益回復基調が見られるものの、国内の雇用情勢や所得環境は依然として停滞していることや、欧州の財政不安による経済低迷のリスク等の懸念材料も発生し、景気の回復には予断を許さない状況が続いてまいりました。このような状況のもと、当社は、地域に密着した質の高いサービスの提供やグループ各事業の連携等によるビジネスチャンスの拡大など相乗効果を図りながら引き続き景気に左右されない収益体質、財務体質の強化と将来を見据えた安定収益基盤のさらなる拡充に努めてまいりました。

この結果、当連結会計年度の業績は売上高1,202億8百万円(前年同期比0.2%増)、営業利益82億5百万円(前年同期比10.6%増)、経常利益70億42百万円(前年同期比8.9%増)、当期純利益19億25百万円(前年同期比223.6%増)となりました。

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。

建設事業

建設事業におきましては、遊休地所有者への土地有効活用事業の提案において、周辺施設や人口・世帯動向、顧客ニーズの把握など綿密なマーケティングデータにもとづき、敷地の形状にあわせて地域に最も適応した事業プランの提案を継続して行っております。引き続き普及に力を注いでおります「免震構造の建物」施工は累計で164棟となっており、昨年は、大田区池上の「本妙院本堂」の耐震補強(免震化)工事を手がけるなど、賃貸住宅のみならず、広い分野での免震ニーズに対応いたしております。賃貸住宅では、引き続き免震の普及への取り組んでいくと同時に、時代のニーズにマッチした「子育て支援住宅」などの開発にも取り組んでおります。

当連結会計年度の業績は、コスト削減の取り組みの成果等に加え、工事進行基準会計の適用もありました結果、売上高465億57百万円(前年同期比16.5%増)、営業利益39億85百万円(前年同期比39.2%増)となりました。なお、当連結会計年度末の受注残高は517億11百万円となっております。

仲介・賃貸管理事業

賃貸管理事業におきましては、不動産管理物件数が前期末と比べますと、住宅全体で21,037戸増の320,510戸、駐車場全体で1,966台増の110,731台となり、またビル・施設管理棟数900棟が加わり、これら管理物件数の増加に伴いまして、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や附帯するメンテナンス工事売上、社宅管理業務代行手数料等は安定収益基盤となっております。

また仲介事業におきましては、エンドユーザーの実需に応えるべく「ホームページや携帯サイトのリニューアル」、顧客ニーズを発掘するための徹底した「地域密着型の営業活動」、顧客満足度の高いサービスを提供するための「ワンストップサービスの拡充」などをさらに確立する事により、顧客目線に立ったサービスに努めております。また新たな取り組みといたしまして、今後「キャリアショップ」を3店舗導入、産休から復帰した経験豊富な女性社員を配属することにより、「女性」・「主婦」・「母親」といったお客様と同じ目線でのお部屋探しのお手伝いをより強化してまいります。

当連結会計年度の業績は、コストの見直し等も積極的に行ってまいりました結果、売上高544億17百万円(前年同期比1.9%増)、営業利益51億59百万円(前年同期比30.8%増)となりました。

分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、前連結会計年度において、東京都江戸川区篠崎駅前の公益複合施設「篠崎ツインプレイス」の完成及び分譲マンション「アルファグランデ篠崎」(東京都江戸川区:総戸数54戸)、タウンハウス型分譲マンション「アルファヴィエント南行徳」(千葉県市川市:総戸数17戸)、「スターツグアムゴルフリゾート」に隣接する戸建分譲開発物件等の販売がありました。当連結会計年度の業績は、分譲マンション『アルファグランデ緑ヶ丘参番街』(千葉県八千代市:総戸数61戸:平成21年4月竣工)、分譲戸建『クラシードー之江第10』(東京都江戸川区:総戸数18戸)、『クラシードー八千代台南』(千葉県八千代市:総戸数:19戸)等の販売引渡し、「スターツプロシード投資法人」への賃貸住宅の譲渡(1棟)により、売上高は48億74百万円(前年同期比57.2%減)となり、販売用不動産の簿価切り下げ等によって、営業損失は12億52百万円(前年同期営業利益84百万円)となりました。

その他事業

その他事業におきましては、Webサイト「OZモール」の100万人を超える会員、携帯サイト「mobile OZ」の20万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システムによる手数料収入、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、カードキー「シャーロック」シリーズ等の販売は、概ね当初予定どおり順調に推移してまいりました。またホテル、旅館、グアムゴルフリゾート等の営業は、景気の影響を受けながらも着実に稼働しており、介護・保育施設等につきましても、新規開業施設も含めて安定した運営ができる体制となってまいりました。また出版事業におきましては、4月末より新たな試みとして地域情報誌「アエルデ」とミニブログ「Twitter」を利用した連動サイト「アエルデなう」(<http://www.aelde.com/now/>)を開設しております。地域情報誌とTwitterの融合により、出版会社からの一方的な情報発信ではなく、地域の方(住む人、働く人、お店など)が発信する情報により、より地域に密着した情報を閲覧・発信できるコミュニティーサイトとなっております。

当連結会計年度の業績は、売上高143億58百万円(前年同期比5.8%減)、営業利益6億97百万円(前年同期比3.4%減)となりました。

(2)キャッシュ・フロー

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末から10億14百万円増加し、190億42百万円の残高となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は以下の通りであります。

(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、工事進行基準会計の適用による未成工事受入金の減少57億99百万円、仕入債務の減少39億97百万円の支出がありましたが、税金等調整前当期純利益63億円、減価償却費27億2百万円、棚卸資産の減少88億5百万円等により75億92百万円の資金の増加(前連結会計年度は71億72百万円の資金の増加)となりました。

(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、「スターツプロシード投資法人第1回無担保投資法人債」の引受に伴う資金20億円、時間貸駐車場「ナビパーク」の新規開設に伴う設備投資等によって、35億25百万円の資金を使用(前連結会計年度は60億64百万円の資金を使用)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、29億87百万円の資金を使用(前連結会計年度は27億65百万円の資金を使用)いたしました。

2【契約、受注状況及び販売状況】

(1) 受注高、完成工事高、繰越高及び施工高

建設事業の受注高、完成工事高、繰越高及び施工高は、次のとおりであります。

種別	前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)							
	前期繰越高 (千円)	当期受注高 (千円)	計(千円)	完成工事高 (千円)	次期繰越高		当期施工高 (千円)	
					手持高 (千円)	うち施工高 (千円)		
一般住宅	4,659,602	2,743,865	7,403,467	4,032,079	3,371,388	38.5	1,298,363	4,671,680
賃貸住宅	53,238,895	29,751,748	82,990,643	31,397,429	51,593,214	11.9	6,159,712	35,451,760
その他	6,292,759	6,775,093	13,067,852	4,529,650	8,538,201	23.4	1,998,772	5,924,597
計	64,191,256	39,270,706	103,461,962	39,959,159	63,502,804	14.9	9,456,848	46,048,038
種別	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)							
	前期繰越高 (千円)	当期受注高 (千円)	計(千円)	完成工事高 (千円)	次期繰越高		当期施工高 (千円)	
					手持高 (千円)	うち施工高 (千円)		
一般住宅	3,371,388	2,432,825	5,804,214	3,493,463	2,310,751	1.2	27,095	2,222,195
賃貸住宅	51,593,214	28,825,502	80,418,716	35,935,427	44,483,288	0.6	264,619	30,042,739
その他	8,538,201	3,508,287	12,046,488	7,129,068	4,917,420	8.5	415,904	5,548,580
計	63,502,804	34,766,615	98,269,419	46,557,959	51,711,460	1.4	707,619	37,813,515

(注) 1. 前期以前に受注したもので、契約の更新等により受注額に変更のあるものについては、当期受注高及び次期繰越高の手持高にその増減を含んでおります。

2. 次期繰越高の施工高は、未成工事支出金により手持高の施工高を推定したものであります。

3. 当期施工高には分譲不動産事業の分譲にかかる施工高は含まれておりません。

4. 当期受注高、完成工事高、次期繰越高、並びに当期施工高には、消費税等は含まれておりません。

(2) 契約及び販売状況

分譲不動産事業の契約及び販売状況は次のとおりであります。

種別	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)							
	前期契約残高		当期契約高		当期販売高		当期契約残高	
	数量	金額 (千円)	数量	金額 (千円)	数量	金額 (千円)	数量	金額 (千円)
戸建住宅	5	171,976	42	1,786,728	39	1,646,212	8	312,492
マンション分譲	103	4,688,254	37	1,731,838	114	5,590,002	26	830,090
賃貸住宅	-	-	1	288,878	1	288,878	-	-
中古住宅	-	-	1	29,583	1	29,583	-	-
土地	1	12,500	14	325,453	14	316,653	1	21,300
その他	1	3,463,512	-	65,098	1	3,528,610	-	-
合計	110	8,336,243	95	4,227,580	170	11,399,941	35	1,163,882
種別	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)							
	前期契約残高		当期契約高		当期販売高		当期契約残高	
	数量	金額 (千円)	数量	金額 (千円)	数量	金額 (千円)	数量	金額 (千円)
戸建住宅	8	312,492	44	2,044,882	48	2,157,571	4	199,803
マンション分譲	26	830,090	37	1,285,990	59	1,999,513	4	116,567
賃貸住宅	-	-	1	537,100	1	537,100	-	-
中古住宅	-	-	2	52,817	2	52,817	-	-
土地	1	21,300	8	184,811	4	125,800	5	80,311
その他	-	-	-	1,908	-	1,908	-	-
合計	35	1,163,882	92	4,107,510	114	4,874,711	13	396,682

(注) 1. 前連結会計年度の「その他」には、篠崎駅西口公益複合施設「篠崎ツインプレイス」が含まれております。

2. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(3) セグメント別販売実績

セグメント別の販売実績につきましては、次のとおりであります。

なお、各事業とも、当社の営業店舗等において最終需要者に対し直接に販売、工事請負契約の締結並びに役務の提供を行っております。

事業の種類別セグメントの名称		当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)		
		金額(千円)	構成比(%)	前年同期比 (%)
建設事業	一般住宅	3,493,463	2.9	86.6
	賃貸住宅	35,935,427	29.9	114.5
	その他	7,129,068	5.9	157.4
	計	46,557,959	38.7	116.5
仲介・賃貸管理事業	不動産受取手数料	13,921,399	11.6	93.7
	メンテナンス売上	14,039,356	11.7	98.7
	賃貸収入	26,456,421	22.0	108.8
	計	54,417,176	45.3	101.9
分譲不動産事業	戸建住宅	2,157,571	1.8	131.1
	マンション分譲	1,999,513	1.7	35.8
	賃貸住宅	537,100	0.5	185.9
	中古住宅	52,817	0.0	178.5
	土地	125,800	0.1	39.7
	その他	1,908	0.0	0.1
計	4,874,711	4.1	42.8	
その他事業		14,358,497	11.9	94.2
合計		120,208,344	100.0	100.2

(注) 1. 建設事業「その他」は、店舗、倉庫等のほか、リフォーム工事等の少額受注であります。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3【対処すべき課題】

日本の経済環境は、国内外の需要の低迷や設備投資の減少など世界経済の影響も受け、先行きは不透明な状況となっております。

このような状況のもと、当社グループといたしましては、中長期的な経営戦略に基づき、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、スピーディーな意思決定のもとビジネスチャンスを逃すことなく、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さらなる拡大を図ってまいります。

4【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

不動産価格の動向について

・有形固定資産の土地

当社グループでは平成22年3月31日現在、有形固定資産の土地・建物を帳簿価格で488億79百万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（たな卸資産）

当社グループでは、平成22年3月31日現在、たな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140億47百万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。

有利子負債について

平成22年3月期末時点の有利子負債の残高は、既存借入の返済により、前期末と比べて20億94百万円減少し、631億86百万円となりました。今後有利子負債の削減につきましては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。

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5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、現在まで順調に稼働しておりますが、今後の稼働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。

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。

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。

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。

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。

5【経営上の重要な契約等】

該当ありません。

6【研究開発活動】

該当ありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1)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、高齢者介護事業、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、一生涯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)当連結会計年度の経営成績の分析

当社企業グループにおきましては、地域に密着した質の高いサービスの提供や各事業の連携によるグループの総合力をさらに活用するために、昨年新設しました「グループ総合営業推進部」を中心に、個人顧客のみならず、お付き合いのある法人向けのサービス提供の強化を図り、引き続き景気に左右されない収益体質、財務体質の強化と将来を見据えた安定収益基盤のさらなる拡充、ビジネスチャンスの拡大に努めてまいりました。またグループ丸となって取り組んでおります顧客目線に立った「ワンストップサービスの拡充」の一環といたしまして、昨年9月には「運用型信託会社」を設立、12月から営業を開始しております。これによりグループで培ってきた「土地有効活用/入居募集・管理/資産継承」などのノウハウを活かし、従来の土地有効活用事業に留まらない「資産継承、財産の長期的管理機能」にも対応できるようになっております。今後とも顧客目線にたったサービスを心がける事により、さらなる「顧客基盤の拡大」に努めてまいります。

不動産管理物件数は、平成22年3月末現在、アパート・マンション管理戸数100,939戸（前年同期比1,045戸増）、月極め駐車場台数83,935台（前年同期比1,777台増）、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営は23,401台（前年同期比2,250台増）、企業の社宅管理代行業におきましては住宅37,700室、駐車場3,395台（受託企業数152社）を受託、これに分譲マンション管理戸数3,258戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数178,613戸（前年同期末比17,883戸増）を加え、さらにビル等施設管理棟数を合わせますと、住宅320,510戸、駐車場110,731台となり、ビル・施設管理棟数も900棟となりました。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22年3月末現在で全国392店舗のネットワーク（スターツグループ店98店舗、ネットワーク店294店舗）となっております。

当連結会計年度の業績は売上高1,202億8百万円（前年同期比0.2%増）、営業利益82億5百万円（前年同期比10.6%増）、経常利益70億42百万円（前年同期比8.9%増）、連結当期純利益は19億25百万円（前年同期比223.6%増）となりました。

事業別の売上高の状況は「第2 事業の状況 1.業績等の概要 (1)業績」を参照ください。

(3)中長期的な経営戦略

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。当連結会計年度より新たにスタートいたしました信託事業は、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の開発や、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してまいります。また、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むとともに、都心を中心としたビル管理受託営業の強化も図りながら、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。

さらに、ホテル・温泉旅館等を中心としたゆとり事業や介護事業など、今後の高齢社会を見据えたサービスにも注力するとともに、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)財政状態の分析

当連結会計年度におきましては、工事進行基準会計の適用による未成工事支出金の減少等もあり、総資産は前連結会計年度末と比べて、67億96百万円減少し、1,196億24百万円となりました。負債におきましては、有利子負債の返済、仕入債務の支払、工事進行基準適用による未成工事受入金の減少等によって前連結会計年度末と比べて92億98百万円減少し966億51百万円となり、このうち有利子負債残高は631億86百万円となりました。

(5)キャッシュ・フローの分析

キャッシュ・フローの分析は「第2 事業の状況 1.業績等の概要 (2)キャッシュ・フロー」を参照下さい。

(6)次期の見通し（平成22年4月1日～平成23年3月31日）

仲介・賃貸管理事業及びその他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、これまで新規開発物件の仕入を慎重に検討しておりましたが、地域を厳選した上で、市況に応じた事業展開をすすめてまいります。平成23年3月期の業績につきましては、売上高1,150億円（当期比4.3%減）、営業利益84億円（当期比2.4%増）、経常利益71億円（当期比0.8%増）、当期純利益は20億円（当期比3.9%増）を見込んでおります。

建設事業

当連結会計年度末の受注残高517億11百万円のうち平成23年3月期竣工予定といたしまして約345億円は確定しており、当連結会計年度の実績も考慮し売上高385億円（当期比17.3%減）、営業利益30億円（当期比24.7%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、積極的な管理受託営業の結果、管理戸数は着実に増加しておりますので、管理物件における管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ものと見込んでおります。また、地域密着による「ワンストップサービス」を拡充させることにより、より顧客目線のサービスに取り組んでいきます。売買仲介事業におきましては「マイホームオークション」を利用した透明性の高い不動産取引を継続し、エンドユーザー中心の実需に対応した質の高いサービスの向上に努めてまいります。これらに伴い、平成23年3月期の売上高は570億円（当期比4.7%増）、営業利益は56億円（当期比8.5%増）を見込んでおります。

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、引き続き地域に調和した良質な住宅の提供に努めてまいります。既に新規物件の仕入れ及び商品企画を進めておりますが、完成引渡しまで時間を要することから、平成23年3月期の業績は売上高38億円（当期比22.0%減）、営業損失5億円（当期は12億52百万円の損失）を見込んでおります。

その他事業

メディア・出版事業では、「OZモール」、「OZマガジン」・「地域情報誌アエルデ」等の従来の事業に加えて、地域情報誌と「Twitter」の連動サイトを立ち上げての情報発信、「iPad」での電子書籍の販売など新規事業への取り組みを行なっていく予定であります。「ホテル エミオン 東京ベイ」「ルミエール」シリーズのホテル運営事業、温泉旅館事業、グアムのゴルフリゾート事業、不動産店舗「ピタットハウス」のネットワーク事業、金融コンサルティング事業、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ー事業、介護・保育事業など、引き続きグループのネットワークを活用しながら、それぞれの地域に密着した事業基盤の拡充に注力してまいります。また昨年新設いたしました信託業も加えまして、さらなる「生涯顧客の獲得」を目指して取り組んでまいります。

平成23年3月期の業績は売上高157億円（当期比9.3%増）、営業利益8億円（当期比14.7%増）を見込んでおります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度におきましては、主に営業基盤の拡大及び業務の効率化のため22億32百万円の設備投資を実施いたしました。

仲介・賃貸管理事業におきましては、主にピタットハウス直営店の改装工事及びOA機器等の購入として94百万円、時間貸駐車場「ナビパーク」事業にかかる機械装置等の投資として4億78百万円、社宅代行管理システム、退去管理システム及びビル管理システムの刷新1億77百万円等合計10億7百万円の設備投資を実施いたしました。

建設事業におきましては、新設営業所の内装工事及びOA機器の購入等合計85百万円の設備投資を実施いたしました。

その他の事業におきましては、東京都足立区東綾瀬の高齢者介護・保育の複合施設の取得費用3億1百万円、新規又は既存の介護施設への設備投資40百万円、旅館・ホテルの設備投資2億45百万円、社内使用のサーバー設備、パソコン等端末及びソフトウェアの購入84百万円等合計9億52百万円の設備投資を実施いたしました。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額				従業員 数 (人)	
			建物及び 構築物 (千円)	機械装置 及び運搬 具 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)		合計 (千円)
谷和原研修所 (茨城県つくばみらい市)	その他事業	営業設備	530,818	2,004	3,174,111 (30,001.1)	5,331	3,712,266	3 (13)
ホテルルミエール 葛西 (東京都江戸川区)	その他事業	営業設備	849,698	-	635,243 (985.0)	16,801	1,501,742	-
伊豆ペンション (静岡県伊東市)	その他事業	営業設備	47,517	2,471	67,449 (1,659.5)	725	118,164	-
スターツ八重洲中 央ビル (東京都中央区)	全社(共通)	統括業務	632,902	-	10,313,185 (522.8)	11,767	10,957,854	88 (8)
プロシード篠崎タ ワー (東京都江戸川区)	仲介・賃貸管 理事業	営業設備	1,668,584	-	- -	-	1,668,584	-

(注)1. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。

(注)2. 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具備品及び施設利用権であります。

なお、金額には消費税を含めておりません。

(2) 国内子会社

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種 別セグ メントの 名称	設備の内 容	帳簿価額					従業 員数 (人)
				建物及び 構築物 (千円)	機械装置 及び運搬 具 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
スターツアメ ニティー(株)	本社 (東京都 江戸川区)	仲介・賃 貸管理事 業	統括業務 及び営業 設備	6,517,065	781,230	5,346,891 (34,844.1)	119,051	12,764,238	308 (161)
スターツCA M(株)	本社 (東京都 江戸川区)	建設事業	統括業務 及び営業 設備	399,996	108,951	601,585 (2,480.2)	32,187	1,142,721	554 (31)
スターツピ タットハウス (株)	本社 (東京都 中央区)	仲介・賃 貸管理事 業	統括業務 及び営業 設備	340,121	-	-	91,877	431,998	604 (63)
スターツホテ ル開発(株)	本社 (東京都 中央区)	その他事 業	統括業務 及び営業 設備	2,989,847	87,867	2,555,022 (9,491.2)	296,423	5,929,160	95 (117)
篠崎駅西口公 益複合施設(株)	本社 (東京都 江戸川区)	仲介・賃 貸管理事 業	営業設備	1,621,061	-	158,788 (194.4)	-	1,779,849	- -

- (注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。
2. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。

3 【設備の新設、除却等の計画】

当社グループの設備投資につきましては、経営方針、景気予測、業界動向、投資効率等を総合的に勘案して策定しております。

なお、当連結会計年度末現在における重要な設備の新設、改修、除却等につきましては、該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	100,170,000
計	100,170,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成22年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成22年6月24日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	47,986,866	47,986,866	ジャスダック証券取引所	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株数は500株であります。
計	47,986,866	47,986,866	-	-

(注) 事業年度末現在の上場金融商品取引所は、ジャスダック証券取引所であります。なお、ジャスダック証券取引所は、平成22年4月1日付で大阪証券取引所と合併しておりますので、同日以降の上場金融商品取引所は、大阪証券取引所であります。

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

平成22年2月1日以後の開始事業年度に係る有価証券報告書から適用されるため、記載事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成18年3月6日 (注)1	1,800,000	23,979,433	1,888,200	4,459,531	1,886,796	4,095,499
平成18年3月28日 (注)2	14,000	23,993,433	14,686	4,474,217	14,675	4,110,174
平成18年4月1日 (注)3	23,993,433	47,986,866	-	4,474,217	-	4,110,174

(注)1. 一般募集 1,800千株
発行価格 2,097.22円
資本組入額 1,049.00円

2. 第三者割当
主な割当先 野村證券(株)
14千株
発行価格 2,097.22円
資本組入額 1,049.00円

3. 株式分割(1:2)によるものであります。

(6) 【所有者別状況】

平成22年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数500株)							計	単元未満株 式の状況 (株)
	政府及び地 方公共団体	金融機関	金融商品取 引業者	その他の法 人	外国法人等		個人その他		
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	16	8	79	9	1	2,695	2,808	-
所有株式数 (単元)	-	14,082	78	25,596	923	36	55,137	95,852	60,866
所有株式数の 割合(%)	-	14.68	0.08	26.68	0.96	0.04	57.56	100.00	-

(注)1. 自己株式128,754株は、「個人その他」に257単元及び「単元未満株式の状況」に254株を含めて記載してお
ります。

2. 上記「その他の法人」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が2単元含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成22年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
有限会社豊州	東京都江戸川区中葛西5丁目33番14号	12,165	25.35
村石 久二	千葉県市川市	9,364	19.51
スターツ従業員持株会	東京都中央区日本橋3丁目4番10号スターツ八重洲中央ビル8F	2,625	5.47
株式会社りそな銀行	大阪市中央区備後町2丁目2番1号	2,184	4.55
濱中 利雄	千葉県市川市	1,679	3.49
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	東京都中央区晴海1丁目8番11号	1,634	3.41
大槻 三雄	東京都江戸川区	1,352	2.81
村石 純子	千葉県市川市	1,344	2.80
青野 昌浩	千葉県市川市	1,193	2.48
富士火災海上保険株式会社	大阪市中央区南船場1丁目18番11号	885	1.84
計	-	34,429	71.75

(注) 1. 上記日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は、投資信託設定分1,090千株となっております。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成22年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 128,500	-	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は500株であります。
完全議決権株式(その他)	普通株式 47,797,500	95,595	同上
単元未満株式	普通株式 60,866	-	同上
発行済み株式総数	47,986,866	-	-
総株主の議決権	-	95,595	-

(注) 完全議決権株式(その他)の欄には、証券保管振替機構名義の株式が1,000株(議決権の数2個)含まれております。

【自己株式等】

平成22年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 (%)
スターツコーポレ ーション株式 会社	東京都中央区日本橋 3丁目4番10号	128,500	-	128,500	0.27
計	-	128,500	-	128,500	0.27

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	822	304,890
当期間における取得自己株式	389	147,042

(注) 当期間における取得自己株式には、平成22年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (円)	株式数(株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った 取得自己株式	-	-	-	-
その他 (-)	-	-	-	-
保有自己株式数	128,754	-	129,143	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成22年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

3【配当政策】

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。

当社は、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針としており、また「剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項については、法令に別段の定めある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定める。」旨定款に定めております。

期末配当につきましては当初発表どおり1株当たり6円とし、中間配当金1株当たり6円とあわせて年間12円の配当を行います。

今後につきましても引き続き長期安定配当を継続していく方針であります。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
平成21年11月13日 取締役会	287,151	6
平成22年5月14日 取締役会	287,148	6

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次 決算年月	第34期 平成18年3月	第35期 平成19年3月	第36期 平成20年3月	第37期 平成21年3月	第38期 平成22年3月
最高(円)	2,750 1,030	1,090	808	368	419
最低(円)	1,140 953	685	300	125	160

(注)1 最高・最低株価は、ジャスダック証券取引所におけるものであります。

(注)2 印は株式分割による権利落後の最高・最低株価を示しております。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成21年10月	11月	12月	平成22年1月	2月	3月
最高(円)	335	316	358	364	360	367
最低(円)	295	250	251	325	330	331

(注) 最高・最低株価は、ジャスダック証券取引所におけるものであります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役会長 代表取締役	グループCEO	村石 久二	昭和19年9月30日生	昭和44年3月 千曲不動産創業 昭和47年9月 当社代表取締役社長に就任 平成12年5月 当社代表取締役会長兼グループCEO就任(現任)	(注)2	9,364
取締役副会長 代表取締役		関戸 博高	昭和24年4月13日生	昭和59年9月 当社入社 昭和63年9月 当社取締役建設事業部長就任 平成5年10月 当社常務取締役建設本部長就任 平成11年5月 当社専務取締役経営企画本部長兼人事・総務担当兼建設統轄本部中高層事業担当就任 平成12年5月 当社代表取締役社長就任 平成17年10月 当社代表取締役副会長兼スターツCAM株式会社代表取締役社長就任(現任)	(注)2	167
取締役社長 代表取締役		河野 一孝	昭和23年3月10日生	昭和53年4月 当社入社 昭和63年2月 当社取締役営業部長就任 平成2年9月 当社常務取締役就任 平成12年4月 当社専務取締役就任 平成13年4月 スターツアメニティー株式会社代表取締役社長就任 平成18年8月 ブリッジポイント・ジャパン株式会社代表取締役社長就任(現任) 平成20年6月 当社取締役就任 平成20年10月 当社代表取締役社長兼スターツビタットハウス株式会社代表取締役社長就任(現任) 平成22年5月 ビタットハウスネットワーク株式会社代表取締役社長就任(現任)	(注)2	150
専務取締役 代表取締役	グループCFO	大槻 三雄	昭和23年5月28日生	昭和47年4月 当社入社 昭和60年10月 当社取締役経理部長就任 平成元年7月 当社常務取締役管理本部長就任 平成12年5月 当社代表取締役専務業務統轄本部長就任 平成17年10月 当社取締役社長就任 平成18年5月 スターツデベロップメント株式会社代表取締役社長就任 平成20年10月 当社代表取締役専務兼グループCFO兼スターツアメニティー株式会社代表取締役社長就任(現任) 平成21年10月 スターツデベロップメント株式会社代表取締役社長就任(現任)	(注)2	1,352
取締役	人事部長	磯崎 一雄	昭和38年6月26日生	昭和61年4月 当社入社 平成15年5月 当社執行役員シンクス事業部神奈川ブロック担当 平成17年10月 スターツCAM株式会社取締役兼スターツデベロップメント株式会社取締役就任 平成18年4月 当社人事部長就任 平成18年6月 当社取締役人事部長就任(現任)	(注)2	5

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役		濱中 利雄	昭和22年3月4日生	昭和46年4月 当社入社 昭和47年9月 当社取締役就任 昭和52年8月 当社常務取締役就任 平成元年7月 当社専務取締役就任 平成12年5月 当社代表取締役専務就任 平成16年4月 当社代表取締役副社長就任 平成17年10月 スターツC A M株式会社代表取締役副社長就任(現任) 平成22年6月 当社取締役就任(現任)	(注)2	1,679
取締役		佐々木 和弘	昭和30年4月4日生	昭和59年2月 当社入社 平成12年5月 当社執行役員法人営業部長就任 平成16年6月 当社取締役法人営業部長就任 平成17年10月 当社取締役兼スターツコーポレートサービス株式会社代表取締役社長就任(現任)	(注)2	43
取締役		直井 秀幸	昭和37年2月20日生	昭和59年4月 当社入社 平成14年6月 当社取締役就任 平成17年10月 当社取締役兼スターツピタットハウス株式会社代表取締役社長就任 平成20年10月 当社取締役兼スターツC A M株式会社専務取締役就任 平成21年4月 スターツC A M株式会社専務取締役就任(現任) 平成22年6月 当社取締役就任(現任)	(注)2	30
取締役		中松 学	昭和36年3月2日生	昭和59年4月 当社入社 平成18年4月 スターツC A M株式会社取締役就任 平成20年7月 スターツC A M株式会社常務取締役就任 平成21年4月 スターツアメニティー株式会社常務取締役就任(現任) 平成22年6月 当社取締役就任(現任)	(注)2	30
取締役		坂内 勇仁	昭和37年4月24日生	昭和60年4月 当社入社 平成11年11月 スターツ証券株式会社代表取締役社長就任(現任) 平成22年6月 当社取締役就任(現任)	(注)2	26
取締役		島津 清彦	昭和40年2月10日生	昭和62年4月 当社入社 平成13年6月 当社取締役就任 平成16年4月 当社常務取締役就任 平成17年10月 当社専務取締役就任 平成19年6月 当社専務取締役兼株式会社ビルコム(現スターツファシリティーサービス株式会社)代表取締役副社長就任 平成20年10月 当社取締役兼スターツファシリティーサービス株式会社代表取締役社長就任 平成21年6月 スターツファシリティーサービス株式会社代表取締役社長就任(現任) 平成22年6月 当社取締役就任(現任)	(注)2	16

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
常勤監査役		川上 保之	昭和18年9月25日生	昭和52年9月 当社入社 昭和61年10月 取締役部長就任 平成3年9月 当社常務取締役就任 平成10年4月 当社取締役兼スターツアメニ ティー株式会社代表取締役社長 就任 平成13年6月 当社専務取締役法人事業部兼シ ンクス事業葛南・千葉西・成田 ・千葉ブロック担当 平成17年10月 スターツCAM株式会社専務取 締役就任 平成19年6月 当社監査役就任(現任)	(注)3	163
監査役		中山 恒男	昭和17年9月1日生	平成6年9月 スターツアメニティー株式会社 入社 平成13年6月 スターツアメニティー株式会社 取締役管理本部長就任 平成19年3月 スターツ出版株式会社監査役就 任(現任) 平成20年6月 当社監査役就任(現任)	(注)4	5
監査役		多湖 康夫	昭和19年1月13日生	昭和41年4月 日動火災海上保険株式会社入社 平成8年6月 同社取締役就任 平成10年6月 同社常務取締役就任 平成14年4月 同社常務取締役兼株式会社ミレ アホールディングス取締役就任 平成14年6月 同社専務取締役兼株式会社ミレ アホールディングス取締役就任 平成15年6月 同社取締役副社長兼株式会社ミ レアホールディングス取締役就 任 平成15年9月 東京海上日動火災保険株式会 社取締役副社長就任 平成17年6月 東京海上日動火災事故サービ ス株式会社取締役社長就任 東京海上日動フィナンシャル生 命保険株式会社監査役就任 平成19年6月 当社監査役就任(現任)	(注)1 (注)3	-
監査役		前原 豊	昭和19年5月19日生	昭和43年4月 富士火災海上保険株式会社入社 平成6年4月 同社赤羽支社長就任 平成13年4月 同社法務部コンプライアンス推 進室推進役就任 平成17年3月 同社退職 平成18年4月 ビタットハウスネットワーク株 式会社監査役就任 平成18年6月 当社監査役就任(現任) 平成21年9月 スターツ信託株式会社監査役就 任(現任)	(注)1 (注)3	-
計						13,038

(注)1. 監査役多湖 康夫、前原 豊の2名は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

(注)2. 平成22年6月24日開催の定時株主総会の終結の時から1年間であります。

(注)3. 平成19年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から4年間あります。

(注)4. 監査役中山恒男の任期は、退任した監査役の任期を引き継いだため、平成20年6月24日開催の定時株主総会の終結の時から3年間あります。

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、顧客第一主義、人間性を重視した組織運営により、株主とともに永続的に発展する企業であり続けることを理念としております。経営環境の変化にスピーディーに対応し、かつ企業理念にもとづき的確な意思決定を図ることができる組織体制の確立がコーポレート・ガバナンスの基本であると考えており、現在の取締役、監査役制度を一層強化しつつ、より透明性の高い公正な経営を目指してまいりたいと考えております。

会社の機関の内容及び内部統制システムの整備状況

イ．会社の機関の基本説明

当社は、当事業内容に精通した社内取締役11名（平成22年6月24日現在）で取締役会を構成しております。また、当社は監査役制度を採用しており、監査役会は監査役4名（内、社外監査役2名）（平成22年6月24日現在）で構成されております。

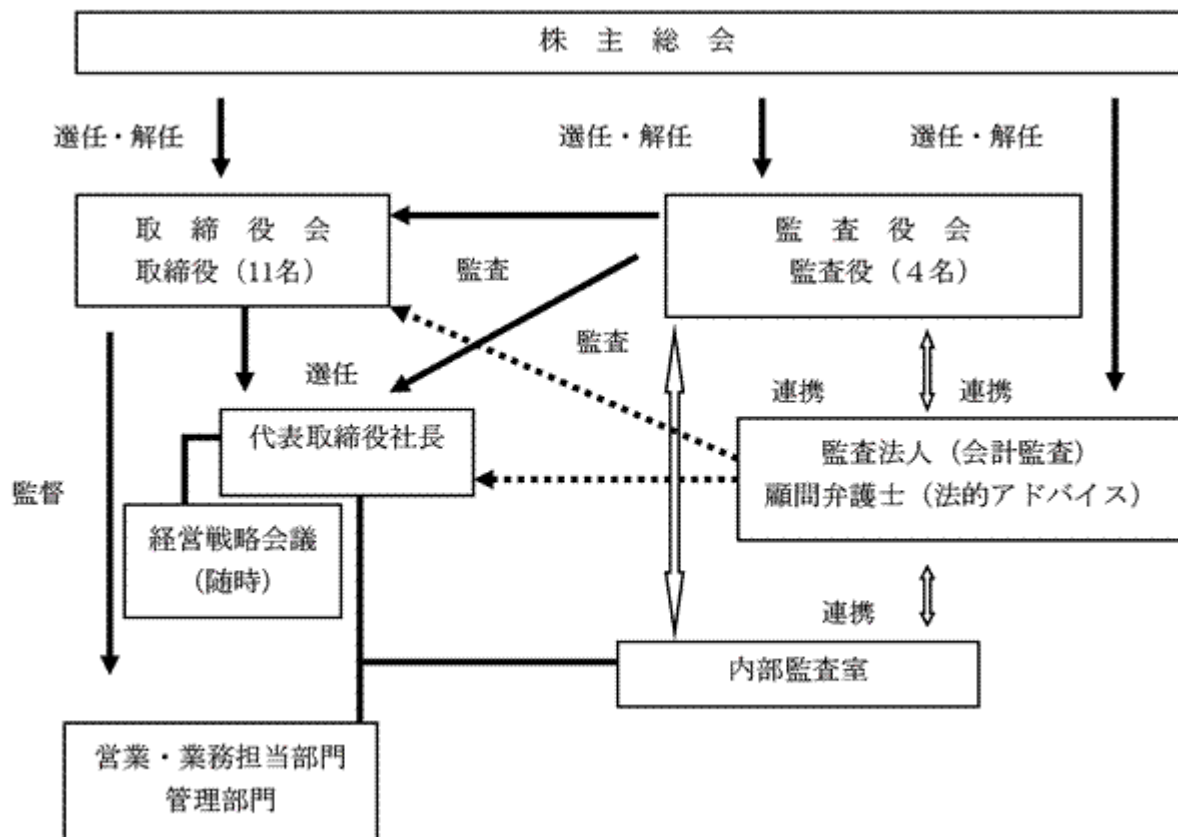
ロ．企業統治の体制の概要及び採用する理由

当社は、経営環境の変化にスピーディーに対応し、かつ企業理念にもとづき的確な意思決定を図ることができる組織体制の確立がコーポレート・ガバナンスの基本であると考えております。その実現のため、当社の取締役会は主要な事業子会社の代表取締役を兼務する取締役を中心に構成しており、独立した立場から経営全般及びコンプライアンス関係の豊富な経験と見地を活かして経営の監視・監督を行う2名の社外監査役を含む4名の監査役により監査を行っております。この体制を採用することにより、適正かつ効率的な職務の執行及び透明性の高い公正な経営への監視機能を確保できると考えております。

ハ．会社の機関の内容及び内部統制システムの整備状況

(a)会社の機関の内容

当社の取締役会は、経営の基本方針、法令で定められた事項や経営に関する重要事項を決定するとともに、取締役の職務の執行を監督する機関と位置付け、月1回開催し、また必要に応じて随時開催しているほか、経営環境の変化に迅速に対応すべく、経営戦略を中心とする経営戦略会議を随時開催しております。



(b)内部統制システムの整備状況

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は以下のとおりであります。

1. 取締役・使用人の職務執行が法令・定款に適合することを確保するための体制

当社の役職員は、「人が、心が、すべて」の企業理念、内部規程、宅地建物取引業法や建設業法をはじめとする関連法令等の理解が法令・定款及び社会規範を遵守した行動のための基本であることを認識し、その徹底を図るため、総務部においてコンプライアンスの取り組みを横断的に統括することとし、同部を中心に役職員の教育等を行う。また、代表取締役が繰り返しその精神を役職員に伝えることにより、法令遵守をあらゆる企業活動の前提とすることを徹底する。内部監査室は、総務部と連携の上、コンプライアンスの状況を監査する。これらの活動は定期的に取り締り会及び監査役会に報告されるものとする。

2. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項

文書管理規程に基づき、取締役の職務執行に係る情報を記録し保存、管理する。

3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

取締役会がリスク管理体制を構築する責任と権限を有し、コンプライアンス、環境、災害、品質、情報セキュリティ等に関するリスクについては、それぞれ担当部署にて、規則・ガイドラインの制定、研修の実施、マニュアルの作成・配布を行うものとする。総務部は当社グループ全体のリスクを網羅的・総括的に管理する。

4. 取締役の職務の執行が効率的に行われていることを確保するための体制

当社は、変化の激しい経営環境に迅速に対応すべく、定例の取締役会のほか必要に応じて随時開催し、業務執行上の責任を明確にするため、取締役の任期を1年と定めている。また、取締役会の業務執行の効率化を図るため、以下の体制を整備する。

・職務権限・意思決定ルールの方策

・取締役会による中期経営計画の方策、中期経営計画に基づく事業毎の業績目標の設定と月次・四半期業績管理の実施

・取締役会による月次業績のレビューと改善策の実施

5. 当会社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社及びグループ各社における内部統制の構築を目指し、業務適正については、関係会社管理規程に基づき管理し、業務執行の状況について、経理部、総務部、内部監査室等の各担当部が評価及び監査を行うものとする。経理部、総務部、内部監査室等の各部署は、子会社及び関係会社に損失の危険が発生し、各担当部がこれを把握した場合には、直ちに発見された損失の危険の内容、損失の程度及び当社に及ぼす影響等について、当社の取締役会及び担当部署に報告する体制を確保する。内部監査室は、内部監査を実施した結果を取締り会、監査役、グループ会社社長等に報告し、内部統制の整備を推進するとともに、各部署と協力の上、改善策の指導、実施の支援、助言等を行う。監査役はグループ全体の監視・監査を実効的かつ適正に行えるよう、会計監査人との緊密な連携体制を構築する。

6. 監査役がその補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制並びにその使用人

の取締役からの独立性に関する事項

監査役は内部監査室所属の職員に監査業務に必要な事項を命令することができるものとし、監査役より監査業務に必要な命令を受けた職員はその命令に関して、取締役、内部監査室長等の指揮命令は受けないものとする。

7. 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制

当社の役職員は、監査役の定めるところに従い、法定の事項に加え、当社及び当社グループに重大な影響を及ぼす事項、内部監査の実施状況等を要請に応じて報告及び情報提供する。報告の方法（報告者、報告受領者、報告時期等）については、取締役と監査役との協議により決定する方法とする。

8. その他監査役の監査が実効的に行われていることを確保するための体制

監査役は、代表取締役社長、監査法人とそれぞれ定期的に意見交換会を開催し、効果的な監査業務の遂行を図る。取締役は、監査役の適切な職務遂行のため、監査役と子会社の取締役・監査役との情報交換が適切に行われるよう協力する。

9. 財務報告の信頼性を確保するための体制

財務報告の信頼性の確保及び金融商品取引法にもとづく、内部統制の有効性の評価かつ内部統制報告書の適切な提出に向け内部統制システムを構築する。また、本システムが適正に機能し、運用が継続されるよう評価及び是正を行う。

10. 反社会的勢力排除に向けた体制

当社は、社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力とは一切の関係を持たず、反社会的勢力からの不当要求・妨害行為に対しては、警察や弁護士等の外部専門機関と連携し、毅然とした態度で組織的に対応することを基本方針とする。

当社グループでは「行動規範ハンドブック」を全社員に配布し、そのハンドブックにおいて、反社会的勢力に対する行動規範を記載し、その事項の遵守を全社員へ周知徹底する。また、総務部を反社会的勢力対応部署とし、同部が反社会的勢力に関する事項を統括管理し、不当要求防止責任者を配置する。

反社会的勢力による不当要求に備え、平素から警察や顧問弁護士等との外部専門機関と連携をとる。

二. 監査役監査及び内部監査の状況

当社は監査役制度を採用しており、監査役は4名であります。このうち1名は常勤監査役として執務し、取締役会や経営会議等の重要な会議に出席するほか、当社の業務監査を積極的に実施し、社外監査役とともに業務執行の適法性、妥当性のチェックをしております。さらに内部監査体制として内部監査室（3名）があり、随時内部監査を実施し、内部規程にもとづき適正に業務推進がなされているか監査しております。監査役監査および内部監査とあわせて、業務執行の適法性等をチェックできる環境を整えております。

なお、内部監査室及び監査役、会計監査人は年間予定、業績報告等の定期的な打合せを含め、必要に応じ随時情報の交換を行うことで相互の連携を高めております。

ホ. 会計監査の状況

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は、監査法人日本橋事務所に所属する千葉茂寛氏と渡邊均氏であります。なお、当社の監査業務に係る補助者は、公認会計士3名、公認会計士試験合格者3名、その他2名であります。

ハ. 社外取締役及び社外監査役との関係

(イ) 社外取締役との関係

当社は現在、社外取締役を選任していませんが、社外監査役（2名）による客観的・中立的監視のもと、これまで実施してきた諸施策が実効をあげており、経営の監視機能の面では十分に機能する体制が整っているものと考えております。

(ロ) 社外監査役との関係

当社は、2名の社外監査役がおります。社外監査役は経営全般及びコンプライアンス関係の豊富な経験と見地から、適宜質問・助言を行っております。また、社外監査役は、社内監査役と意思疎通を十分に図って連携し、内部統制部門からの各種報告を受け、監査役会での十分な議論を踏まえて監査を行いながら、客観的かつ適切な監視、監督といった役割を果たし、当社の企業統治の有効性に大きく寄与しております。

(ハ) 社外監査役と当社との人的関係、資本的関係又は取引関係その他の以外関係

社外監査役と当社との人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はなく、高い独立性を保持しております。

リスク管理体制の整備の状況

当社は従来より法令の遵守はもとより、社会的良識を持って行動することとその責任の重要性を認識し、企業倫理の実践に取り組んでおります。

監査役監査、内部監査の積極的な実施のほか、グループコーポレートガバナンス担当役員を設置、総務部、人事部、経理部、内部監査室、コンプライアンス室等の関係部署をメンバーとし、グループのコンプライアンス委員会を組織しております。委員会では、リスクへの施策を決定し関係部門と協力してこれを推進しており、これらの活動は随時取締役会等へ報告がなされる体制となっております。

なお、適時開示が必要と思われた事象が発生した場合は、情報開示担当役員の統制のもと、定例及び臨時の取締役会等で承認を得たのち、早急に情報開示を実施する体制を整えております。

役員報酬の内容

イ 提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額				対象となる 役員の員数
		基本報酬	ストックオプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役はありません)	124,512	124,512	-	-	-	10
監査役 (社外監査役を除く)	11,452	11,452	-	-	-	2
社外役員	1,800	1,800	-	-	-	2

ロ 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載していません。

ハ 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

二 役員報酬の額の決定に関する方針

役員の報酬については、株主総会の決議により取締役及び監査役それぞれの報酬等の限度額を決定しております。各取締役及び監査役の報酬額については、1年ごとに会社の業績や経営内容、役員本人の成果・責任等を考慮し、決定しております。

取締役の定数

当社の取締役は15名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。また、取締役の選任決議は、累積投票によらない旨定款に定めております。

剰余金の配当等の決定機関

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定める旨定款に定めております。これは、剰余金の配当等を取締役会の権限とすることにより、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年9月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を可能にするためであります。

責任限定契約の内容の概要

当社と各社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める額としております。

自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって、市場取引等により自己株式の取得をすることができる旨定款に定めております。これは、自己株式の取得を取締役会の権限とすることにより、機動的な資本政策を行うことを目的とするものであります。

取締役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であったものを含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨定款に定めております。これは、取締役が職務を遂行するにあたり、期待される役割を十分に発揮できるようにすることを目的とするものであります。

監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる監査役（監査役であったものを含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨定款に定めております。これ

は、監査役が職務を遂行するにあたり、期待される役割を十分に発揮できるようにすることを目的とするものであります。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

該当する投資株式は保有しておりません。

ロ 保有目的が純投資目的である投資株式

	前事業年度（千円）	当事業年度（千円）			
	貸借対照表計上額の合計額	貸借対照表計上額の合計額	受取配当金の合計額	売却損益の合計額	評価損益の合計額
非上場株式	82,601	82,601	475	-	0
非上場株式以外の株式	472,610	640,196	11,917	2,931	-

（2）【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）
提出会社	16,500	-	17,000	-
連結子会社	31,000	-	31,500	-
計	47,500	-	48,500	-

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

監査日数等を考慮して決定しております。

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号、以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しています。

なお、前連結会計年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成21年4月1日から平成22年3月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、第37期事業年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、第38期事業年度（平成21年4月1日から平成22年3月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）及び当連結会計年度（平成21年4月1日から平成22年3月31日まで）の連結財務諸表並びに第37期事業年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）及び第38期事業年度（平成21年4月1日から平成22年3月31日まで）の財務諸表について、監査法人日本橋事務所により監査を受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、または会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、同機構が行う研修等に参加しております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 19,878,287	2 21,376,727
受取手形及び売掛金	5,584,370	5,123,353
販売用不動産	2 11,619,527	2 11,460,255
仕掛販売用不動産	2 3,808,479	2 2,586,777
未成工事支出金	8,085,758	692,568
販売用不動産前渡金	5,850	2,066,039
前払費用	983,582	871,191
繰延税金資産	1,514,154	1,214,372
その他	3,670,754	2,732,234
貸倒引当金	113,483	136,964
流動資産合計	55,037,281	47,986,556
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2 25,910,750	2 25,262,674
減価償却累計額	5,655,466	6,491,231
建物及び構築物(純額)	2 20,255,283	2 18,771,442
機械装置及び運搬具	4,232,378	3,278,198
減価償却累計額	3,078,586	2,247,737
機械装置及び運搬具(純額)	1,153,791	1,030,460
土地	2, 4, 6 32,104,735	2, 6 31,967,950
その他	4,308,388	4,139,795
減価償却累計額	3,132,216	3,097,383
その他(純額)	1,176,171	1,042,411
有形固定資産合計	54,689,983	52,812,266
無形固定資産		
借地権他	192,288	162,730
ソフトウェア	801,408	1,010,440
のれん	3,973,142	3,660,318
無形固定資産合計	4,966,840	4,833,490
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 2 5,257,227	1, 2 8,014,087
長期貸付金	244,446	228,935
長期前払費用	564,157	624,822
繰延税金資産	2,465,542	2,024,071
その他	3,438,523	3,417,661
貸倒引当金	242,485	317,289
投資その他の資産合計	11,727,413	13,992,289
固定資産合計	71,384,237	71,638,045
資産合計	126,421,518	119,624,601

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	13,997,704	10,249,535
短期借入金	³ 14,320,652	³ 12,694,527
1年内返済予定の長期借入金	³ 10,818,719	³ 11,437,317
未払法人税等	1,392,715	2,861,117
未払費用	452,733	363,701
賞与引当金	1,095,244	1,115,070
完成工事補償引当金	145,465	383,465
家賃預り金	6,928,405	6,882,117
未成工事受入金	7,838,824	2,038,906
その他	2,219,968	2,659,673
流動負債合計	59,210,435	50,685,431
固定負債		
長期借入金	³ 40,142,271	³ 39,054,894
退職給付引当金	895,169	1,047,261
役員退職慰労引当金	304,456	304,400
繰延税金負債	8,425	5,133
再評価に係る繰延税金負債	⁶ 800,487	⁶ 800,487
負ののれん	141,378	128,725
その他	4,447,410	4,625,353
固定負債合計	46,739,600	45,966,256
負債合計	105,950,035	96,651,688
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,474,217	4,474,217
資本剰余金	4,133,203	4,133,203
利益剰余金	8,580,647	9,854,609
自己株式	54,897	55,202
株主資本合計	17,133,170	18,406,827
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	228,558	424,423
土地再評価差額金	⁶ 1,013,520	⁶ 1,013,520
為替換算調整勘定	231,724	257,312
評価・換算差額等合計	553,237	1,180,631
少数株主持分	2,785,075	3,385,455
純資産合計	20,471,482	22,972,913
負債純資産合計	126,421,518	119,624,601

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
売上高	120,003,334	120,208,344
売上原価	87,555,293	89,264,608
売上総利益	32,448,040	30,943,736
販売費及び一般管理費	¹ 25,030,666	¹ 22,738,068
営業利益	7,417,373	8,205,668
営業外収益		
受取利息	76,750	71,852
受取配当金	235,124	211,037
受取賃貸料	46,140	45,941
自販機収入	7,339	8,722
負ののれん償却額	203,994	12,653
その他	171,971	170,102
営業外収益合計	741,321	520,308
営業外費用		
支払利息	1,441,457	1,221,055
為替差損	113,058	105,852
その他	135,713	356,885
営業外費用合計	1,690,229	1,683,792
経常利益	6,468,465	7,042,185
特別利益		
貸倒引当金戻入額	673	23,256
固定資産売却益	² 59,823	² 73,503
投資有価証券売却益	41	3,253
役員退職慰労引当金戻入額	39,684	15,716
その他	3,563	8,789
特別利益合計	103,786	124,518
特別損失		
固定資産売却損	³ 82,795	³ 27,902
固定資産除却損	⁴ 371,887	⁴ 229,157
投資有価証券評価損	2,708,836	184,376
販売用不動産評価損	936,498	-
減損損失	-	⁶ 287,281
その他	⁵ 543,648	137,350
特別損失合計	4,643,665	866,069
税金等調整前当期純利益	1,928,585	6,300,633
法人税、住民税及び事業税	2,601,196	3,254,723
法人税等調整額	1,549,944	454,377
法人税等合計	1,051,251	3,709,101
少数株主利益	282,366	666,261
当期純利益	594,967	1,925,270

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	4,474,217	4,474,217
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	4,474,217	4,474,217
資本剰余金		
前期末残高	4,133,417	4,133,203
当期変動額		
自己株式の処分	214	-
当期変動額合計	214	-
当期末残高	4,133,203	4,133,203
利益剰余金		
前期末残高	8,793,603	8,580,647
当期変動額		
剰余金の配当	574,308	574,304
当期純利益	594,967	1,925,270
連結範囲の変動	258,165	574
合併による増加	-	76,429
土地再評価差額金の取崩	24,551	-
当期変動額合計	212,955	1,273,961
当期末残高	8,580,647	9,854,609
自己株式		
前期末残高	55,144	54,897
当期変動額		
自己株式の取得	115	304
自己株式の処分	361	-
当期変動額合計	246	304
当期末残高	54,897	55,202
株主資本合計		
前期末残高	17,346,093	17,133,170
当期変動額		
剰余金の配当	574,308	574,304
当期純利益	594,967	1,925,270
自己株式の取得	115	304
自己株式の処分	147	-
連結範囲の変動	258,165	574
合併による増加	-	76,429
土地再評価差額金の取崩	24,551	-
当期変動額合計	212,923	1,273,656
当期末残高	17,133,170	18,406,827

	前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	867,716	228,558
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	639,157	652,981
当期変動額合計	639,157	652,981
当期末残高	228,558	424,423
土地再評価差額金		
前期末残高	1,038,071	1,013,520
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	24,551	-
当期変動額合計	24,551	-
当期末残高	1,013,520	1,013,520
為替換算調整勘定		
前期末残高	55,004	231,724
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	176,720	25,587
当期変動額合計	176,720	25,587
当期末残高	231,724	257,312
評価・換算差額等合計		
前期末残高	115,351	553,237
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	437,886	627,394
当期変動額合計	437,886	627,394
当期末残高	553,237	1,180,631
少数株主持分		
前期末残高	2,595,525	2,785,075
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	189,549	600,379
当期変動額合計	189,549	600,379
当期末残高	2,785,075	3,385,455
純資産合計		
前期末残高	20,056,970	20,471,482
当期変動額		
剰余金の配当	574,308	574,304
当期純利益	594,967	1,925,270
自己株式の取得	115	304
自己株式の処分	147	-
連結範囲の変動	258,165	574
合併による増加	-	76,429
土地再評価差額金の取崩	24,551	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	627,435	1,227,773
当期変動額合計	414,512	2,501,430
当期末残高	20,471,482	22,972,913

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22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	1,928,585	6,300,633
減価償却費	2,520,200	2,702,618
減損損失	-	287,281
有形固定資産除売却損益（は益）	394,859	183,557
投資有価証券評価損益（は益）	2,708,836	184,376
販売用不動産評価損	936,498	-
貸倒引当金の増減額（は減少）	105,817	98,284
賞与引当金の増減額（は減少）	63,847	19,825
退職給付引当金の増減額（は減少）	124,974	152,091
役員退職慰労引当金の増減額（は減少）	25,004	56
受取利息及び受取配当金	311,875	282,889
支払利息	1,441,457	1,221,055
為替差損益（は益）	113,058	105,852
売上債権の増減額（は増加）	111,082	492,676
たな卸資産の増減額（は増加）	4,281,067	8,805,790
仕入債務の増減額（は減少）	829,110	3,997,296
未成工事受入金の増減額（は減少）	1,505,789	5,799,918
未払消費税等の増減額（は減少）	79,627	385,611
その他の流動資産の増減額（は増加）	1,145,377	1,085,803
その他の流動負債の増減額（は減少）	415,081	431,718
その他	55,387	218,844
小計	11,193,197	10,424,254
利息及び配当金の受取額	320,016	266,685
利息の支払額	1,446,117	1,212,549
法人税等の支払額	2,894,252	1,885,707
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,172,844	7,592,683
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	91,165	209,886
定期預金の払戻による収入	30,103	24,520
有形固定資産の売却による収入	427,072	1,330,811
有形固定資産の取得による支出	5,439,795	1,665,844
関係会社株式の取得による支出	91,111	10,513
投資有価証券の取得による支出	1,822,528	2,614,433
投資有価証券の売却による収入	1,907,954	394,112
貸付けによる支出	2,268,570	1,455,715
貸付金の回収による収入	2,013,819	1,514,612
その他	730,183	833,269
投資活動によるキャッシュ・フロー	6,064,405	3,525,606

	前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22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）	404,474	1,626,125
長期借入れによる収入	13,732,000	13,461,000
長期借入金の返済による支出	15,176,918	14,172,510
配当金の支払額	574,047	572,782
少数株主への配当金の支払額	95,783	76,868
その他	246,448	304
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,765,672	2,987,592
現金及び現金同等物に係る換算差額	289,778	131,439
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	1,947,012	948,044
現金及び現金同等物の期首残高	19,614,369	18,027,940
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）	360,583	28,825
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	37,556
現金及び現金同等物の期末残高	18,027,940	19,042,367

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>1. 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社</p> <p>スターツCAM株式会社 スターツピタットハウス株式会社 スターツデベロップメント株式会社 スターツコーポレートサービス株式会社 スターツアメニティー株式会社 スターツ出版株式会社 スターツホーム株式会社 ピタットハウスネットワーク株式会社 スターツホテル開発株式会社 スターツ証券株式会社 スターツ商事株式会社 九州スターツ株式会社 株式会社スターツツーリスト 株式会社ウィーブ シャーロック株式会社 スターツアセットマネジメント投信株式会社 スターツパシフィックInc. スターツインターナショナルハワイInc. スターツグアムゴルフリゾートInc. ブリッジポイント・ジャパン株式会社 スターツファシリティサービス株式会社 千代田管財株式会社 アーバンコントロールズ株式会社 スターツリゾート株式会社 エス・テク・リソース株式会社 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</p> <p>の27社であります。</p> <p>前連結会計年度において非連結子会社でありましたスターツケアサービス株式会社、株式会社ウィーブについては重要性が増したため、当連結会計年度より新たに連結子会社に加えております。</p>	<p>1. 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社</p> <p>スターツCAM株式会社 スターツピタットハウス株式会社 スターツデベロップメント株式会社 スターツコーポレートサービス株式会社 スターツアメニティー株式会社 スターツ出版株式会社 スターツホーム株式会社 ピタットハウスネットワーク株式会社 スターツ証券株式会社 スターツファシリティサービス株式会社 千代田管財株式会社 アーバンコントロールズ株式会社 スターツ商事株式会社 スターツホテル開発株式会社 スターツリゾート株式会社 シャーロック株式会社 スターツアセットマネジメント投信株式会社 スターツケアサービス株式会社 株式会社スターツツーリスト 株式会社ウィーブ エス・テク・リソース株式会社 九州スターツ株式会社 関西スターツ株式会社 中部スターツ株式会社 仙台スターツ株式会社 札幌スターツ株式会社 スターツ信託株式会社 スターツパシフィックInc. スターツインターナショナルハワイInc. スターツグアムゴルフリゾートInc. ブリッジポイント・ジャパン株式会社 篠崎駅西口公益複合施設株式会社 人形町パブリックサービス株式会社</p> <p>の33社であります。</p> <p>前連結会計年度において非連結子会社でありました人形町パブリックサービス株式会社については重要性が増したため、当連結会計年度より新たに連結子会社に加えております。</p> <p>また関西スターツ株式会社、中部スターツ株式会社、仙台スターツ株式会社、札幌スターツ株式会社、及びスターツ信託株式会社をそれぞれ設立したため、新たに連結子会社に加えております。</p>

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>(2) 非連結子会社 主要な非連結子会社 株式会社スターツ総合研究所 スターツインターナショナルオーストラリアPty, Ltd. 非連結子会社の総資産額、売上高、当期純利益及び利益剰余金等の各合計は連結財務諸表の総資産額、売上高、当期純利益（持分に見合う額）及び利益剰余金等（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。</p> <p>2. 持分法の適用に関する事項 非連結子会社15社及び関連会社1社（室清証券株式会社）は、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）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、持分法の適用から除外しております。主要な非連結子会社は株式会社スターツ総合研究所及びスターツインターナショナルオーストラリアPty, Ltd.であります。</p> <p>3. 連結子会社の事業年度に関する事項 スターツ出版株式会社、ブリッジポイント・ジャパン株式会社及びスターツグアムゴルフリゾートInc.の決算日は12月31日であります。連結決算日との差異が3ヶ月以内につき、3社の事業年度に係る財務諸表を用いております。3社の決算日と連結決算日との間の重要な取引は連結上調整を行うこととしております。また、スターツホーム株式会社の決算日は6月30日ありますが、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を用いております。</p> <p>4. 会計処理基準に関する事項 子会社が採用している会計処理基準は、原則として連結財務諸表提出会社の基準に統一されており、特記すべき差異はありません。主要な会計処理基準は、次のとおりであります。</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券の評価基準及び評価方法 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</p>	<p>(2) 非連結子会社 主要な非連結子会社 株式会社スターツ総合研究所 スターツインターナショナルオーストラリアPty, Ltd. 非連結子会社の総資産額、売上高、当期純利益及び利益剰余金等の各合計は連結財務諸表の総資産額、売上高、当期純利益（持分に見合う額）及び利益剰余金等（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。</p> <p>2. 持分法の適用に関する事項 非連結子会社13社及び関連会社1社（室清証券株式会社）は、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）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、持分法の適用から除外しております。主要な非連結子会社は株式会社スターツ総合研究所及びスターツインターナショナルオーストラリアPty, Ltd.であります。</p> <p>3. 連結子会社の事業年度に関する事項 スターツ出版株式会社、ブリッジポイント・ジャパン株式会社及びスターツグアムゴルフリゾートInc.の決算日は12月31日であります。連結決算日との差異が3ヶ月以内につき、3社の事業年度に係る財務諸表を用いております。3社の決算日と連結決算日との間の重要な取引は連結上調整を行うこととしております。また、スターツホーム株式会社の決算日は6月30日ありますが、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を用いております。</p> <p>4. 会計処理基準に関する事項 同左</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券の評価基準及び評価方法 満期保有目的の債券 同左 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左</p>

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)								
<p>デリバティブ 時価法によっております。 但し、金利スワップ取引等については、原則として繰延ヘッジ処理によっておりますが、特例処理の要件を満たすものについては、特例処理によっております。</p> <p>販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金等の評価基準及び評価方法 主として個別法に基づく原価法を採用しております。(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。)</p> <p>(会計方針の変更) 当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分)を適用しております。 これにより、従来の方法によった場合に比べ、営業利益及び経常利益がそれぞれ1,284千円減少し、税金等調整前当期純利益が938,135千円減少しております。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産の減価償却方法(リース資産を除く) 親会社は定率法(但し建物(建物付属設備は除く)については定額法)、国内連結対象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。 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="236 1182 625 1249"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>2年～47年</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>5年～6年</td> </tr> </table> <p>(追加情報) 当社及び国内連結子会社の機械装置の耐用年数については、平成20年度の法人税法の改正を契機として、当連結会計年度において、耐用年数の見直しを行っております。 これにより、従来の方法によった場合に比べ、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、13,403千円減少しております。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>	建物及び構築物	2年～47年	機械装置及び運搬具	5年～6年	<p>デリバティブ 同左</p> <p>販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金等の評価基準及び評価方法 主として個別法に基づく原価法を採用しております。(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。)</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産の減価償却方法(リース資産を除く) 親会社は定率法(但し建物(建物付属設備は除く)については定額法)、国内連結対象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。 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。</p> <table border="0" data-bbox="880 1182 1270 1249"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>2年～47年</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>5年～6年</td> </tr> </table>	建物及び構築物	2年～47年	機械装置及び運搬具	5年～6年
建物及び構築物	2年～47年								
機械装置及び運搬具	5年～6年								
建物及び構築物	2年～47年								
機械装置及び運搬具	5年～6年								

前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
<p>無形固定資産の減価償却方法(リース資産を除く) 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)に基づく定額法によっております。</p> <p>リース資産の減価償却方法 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。</p> <p>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。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 売上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。</p> <p>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。</p> <p>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計上しております。</p> <p>また、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按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。</p> <p>(追加情報) 当連結会計年度において、連結子会社の一部で退職給付債務の計算を簡便法から原則法に変更しております。この変更は、従業員数の増加等により従業員の年齢分布の偏りが解消され、数理計算上の見積が高い確率で可能になったことから、原則法による計算の結果に一定の高い水準の信頼性が得られるものと判断されたことによるものであります。</p> <p>この結果、従来の方法によった場合と比較して、退職給付費用が59,810千円少なく計上され、営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益は同額増加しております。</p>	<p>無形固定資産の減価償却方法(リース資産を除く) 同左</p> <p>リース資産の減価償却方法 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。</p> <p>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。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>(会計方針の変更) 当連結会計年度より、「退職給付に係る会計基準」の一部改正(その3)」「企業会計基準第19号 平成20年7月31日)を適用しております。この変更による当連結会計年度の損益に与える影響はありません。</p> <p>また、本会計基準の適用に伴い発生する退職給付債務の差額の未処理残高は3,595千円であります。</p>

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>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することとしております。</p> <p>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、補修実績率により計上しております。</p> <p>ポイント引当金 当社及び一部の国内連結会社において、顧客に対するポイント制度(「夢なびポイント」)の将来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基づき、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。当連結会計年度計上額は135,734千円ですが金額的重要性が低いため、流動負債の「その他」に含めております。</p> <p>(4)</p>	<p>役員退職慰労引当金 同左</p> <p>完成工事補償引当金 同左</p> <p>ポイント引当金 当社及び一部の国内連結会社において、顧客に対するポイント制度(「夢なびポイント」)の将来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基づき、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。当連結会計年度計上額は198,054千円ですが金額的重要性が低いため、流動負債の「その他」に含めております。</p> <p>(4) 重要な収益及び費用の計上基準</p> <p>完成工事高及び完成工事原価の計上基準</p> <p>イ 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)</p> <p>ロ その他の工事 工事完成基準 (会計方針の変更)</p> <p>請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用してはりましたが、「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号 平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日)を適用し、当連結会計年度に着手した工事契約から、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については工事進行基準(工事の進捗率の見積りもは原価比例法)を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。これにより売上高は2,743,650千円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期利益はそれぞれ557,503千円増加しております。なお、セグメント情報に与える影響は当該箇所に記載しております。</p>

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>(5) 重要なヘッジ会計の処理</p> <p>ヘッジ会計の方法 原則として繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップ取引等については特例処理によっております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ ヘッジ対象 借入金 ヘッジ方針 変動金利の借入債務を固定金利に変換することによって、金利上昇リスクを回避し、調達コストの低減化を図り、キャッシュ・フローを固定化するため、金利スワップ取引を行っております。 なお、当該取引は社内規定に従って行っております。</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を半期ごとに比較し、両者の変動額等を基礎として、ヘッジ有効性を評価しております。但し、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p> <p>(6) 消費税等の会計処理 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にかかるものは長期前払費用として処理しております。</p> <p>5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価につきましては、全面時価評価法を採用しております。</p> <p>6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項 のれん及び負ののれんの償却につきましては、5年から20年の合理的な期間で定額法により償却することとしておりますが、金額が僅少な場合は発生年度に全額償却することとしております。</p> <p>7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び要求払い預金のほか、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リスクしか負わない短期投資とすることとしております。</p>	<p>(5) 重要なヘッジ会計の処理 同左</p> <p>(6) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左</p> <p>6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項 同左</p> <p>7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左</p>

【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】

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>この変更による営業利益、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。</p> <p>(連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い)</p> <p>当連結会計年度より「連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第18号 平成18年5月17日)を適用しております。</p> <p>この変更による営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。</p> <p>(預り保証金に関する表示区分の変更)</p> <p>固定負債の「その他」に含まれております「預り保証金」は、前連結会計年度末は流動負債の「その他」に含めて表示しておりましたが、通常2年間とされる賃貸借契約の更新実績が増加したことに伴い、長期債務たる実質を有することとなったことに鑑み、固定負債として表示しております。</p> <p>この変更による営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。</p>	

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成20年8月7日内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「未成工事支出金」「その他」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「未成工事支出金」は、それぞれ12,459,132千円、9,537,733千円、10,350,045千円です。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>1. 営業活動によるキャッシュ・フローの 「その他の流動資産の増減額(は増加)」は前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため区分掲記しております。 なお、前連結会計年度の「その他」に含まれております「その他の流動資産の増減額(は増加)」は232,840千円であります。</p> <p>2. 財務活動によるキャッシュ・フローの 「定期預金の預入による支出」及び「定期預金の払戻による収入」は、前連結会計年度は「定期預金の増減額(は増加)」で表示しておりましたが、金額的重要性が増したため区分掲記しております。 なお、前連結会計年度の「定期預金の増減額(は増加)」はそれぞれ「定期預金の預入による支出」30,413千円、「定期預金の払戻による収入」151,479千円であります。</p> <p>3. 財務活動によるキャッシュ・フローの 「投資有価証券の売却による収入」は前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため区分掲記しております。 なお、前連結会計年度の「その他」に含まれております「投資有価証券の売却による収入」は146,800千円であります。</p>	

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>(連結納税制度の適用)</p> <p>当社は、当連結会計年度に連結納税の承認申請を行い、翌連結会計年度から連結納税制度が適用される見込みとなったため、当連結会計年度より「法人税等調整額」は連結納税制度に基づき計上しております。</p>	<p>(連結納税制度の適用)</p> <p>当社は、当連結会計年度から連結納税制度を適用しております。</p>

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
1. 非連結子会社及び関連会社に対する主な資産負債 (単位：千円)	1. 非連結子会社及び関連会社に対する主な資産負債 (単位：千円)
投資有価証券(株式) 775,698	投資有価証券(株式) 497,281
2. 担保に供している資産 (単位：千円)	2. 担保に供している資産 (単位：千円)
現金及び預金 1,628,338	現金及び預金 1,628,599
販売用不動産 4,483,714	販売用不動産 9,924,781
仕掛販売用不動産 2,307,060	仕掛販売用不動産 1,337,456
建物及び構築物 12,055,824	建物及び構築物 10,914,812
土地 28,059,458	土地 27,823,786
投資有価証券 257,552	投資有価証券 968,821
計 48,791,948	計 52,598,258
3. 上記 2 に対応する担保付債務 (単位：千円)	3. 上記 2 に対応する担保付債務 (単位：千円)
短期借入金 10,331,000	短期借入金 10,421,000
1年以内返済予定の長期借入金 6,998,139	1年以内返済予定の長期借入金 7,916,873
長期借入金 32,718,793	長期借入金 32,777,698
計 50,047,933	計 51,115,572
4. 事業用固定資産として4,364,348千円を有形固定資産として振り替えております。	
5. 偶発債務 関係会社の金融機関よりの借入金の保証	5. 偶発債務 関係会社の金融機関よりの借入金の保証
エステーメンテナンス(株) 64,000千円	エステーメンテナンス(株) 40,000千円
計 64,000千円	計 40,000千円
6. 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)及び土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律(平成11年3月31日改正)に基づき有形固定資産の土地の再評価を行い、当該評価差額のうち法人税その他の利益に関連する金額を課税標準とする税金に相当する金額である繰延税金負債(純額)を負債の部に計上し、当該繰延税金負債を控除した金額を土地再評価差額金として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額等に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出する方法を採用しております。 再評価を行った年月日 平成12年3月31日 再評価を行った土地の当連結会計年度末における時価と再評価後の帳簿価格との差額 1,490,982千円	6. 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)及び土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律(平成11年3月31日改正)に基づき有形固定資産の土地の再評価を行い、当該評価差額のうち法人税その他の利益に関連する金額を課税標準とする税金に相当する金額である繰延税金負債(純額)を負債の部に計上し、当該繰延税金負債を控除した金額を土地再評価差額金として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額等に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出する方法を採用しております。 再評価を行った年月日 平成12年3月31日 再評価を行った土地の当連結会計年度末における時価と再評価後の帳簿価格との差額 1,503,158千円

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)		当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	
1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。		1. 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。	
項目	金額(千円)	項目	金額(千円)
給料手当	8,185,025	給料手当	7,606,438
広告宣伝費	2,324,592	広告宣伝費	1,682,144
減価償却費	1,269,149	減価償却費	1,181,574
役員退職慰労引当金繰入額	14,680	役員退職慰労引当金繰入額	21,280
賞与引当金繰入額	809,467	賞与引当金繰入額	830,955
貸倒引当金繰入額	23,618	貸倒引当金繰入額	26,972
2. 固定資産売却益の内訳は、土地売却益26,517千円、建物及び構築物売却益31,703千円、機械装置売却益1,602千円であります。		2. 固定資産売却益の内訳は、土地売却益6,992千円、建物及び構築物売却益66,101千円、機械装置及び運搬具売却益408千円であります。	
3. 固定資産売却損の内訳は、土地売却損41,072千円、建物及び構築物売却損41,722千円、機械装置及び運搬具売却損0千円であります。		3. 固定資産売却損の内訳は、土地売却損27,848千円、機械装置及び運搬具売却損16千円、その他36千円であります。	
4. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。		4. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。	
建物及び構築物	358,255千円	建物及び構築物	196,436千円
機械装置及び運搬具	4,643千円	機械装置及び運搬具	22,341千円
その他	8,988千円	その他	10,379千円
5. その他の特別損失にのれん減損損失172,000千円が含まれております。これは、最近における経営環境が著しく悪化したことにより回収可能価額が帳簿価額を下回ったため計上したものであります。 なお、回収可能価額は使用価値(割引率5%)によっております。			

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)																
	<p>6. 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賃貸不動産3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(287,281千円)として特別損失に計上いたしました。</p> <table border="1" data-bbox="794 645 1391 790"> <thead> <tr> <th>地域</th> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>減損損失(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>首都圏</td> <td>賃貸住宅1棟</td> <td>土地及び建物</td> <td>99,338</td> </tr> <tr> <td>北海道</td> <td>賃貸住宅1棟</td> <td>土地及び建物</td> <td>80,988</td> </tr> <tr> <td>九州</td> <td>賃貸住宅1棟</td> <td>土地及び建物</td> <td>106,955</td> </tr> </tbody> </table> <p>地域ごとの減損損失の内訳</p> <p>首都圏 99,338千円(内、土地71,471千円、建物 27,866千円)</p> <p>北海道 80,988千円(内、土地25,432千円、建物55,555千円)</p> <p>九州 106,955千円(内、建物106,955千円)</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> <p>7. 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額</p> <p>売上原価 240,904千円</p>	地域	主な用途	種類	減損損失(千円)	首都圏	賃貸住宅1棟	土地及び建物	99,338	北海道	賃貸住宅1棟	土地及び建物	80,988	九州	賃貸住宅1棟	土地及び建物	106,955
地域	主な用途	種類	減損損失(千円)														
首都圏	賃貸住宅1棟	土地及び建物	99,338														
北海道	賃貸住宅1棟	土地及び建物	80,988														
九州	賃貸住宅1棟	土地及び建物	106,955														

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21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(株)	当連結会計年度増 加株式数(株)	当連結会計年度減 少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	47,986,866	-	-	47,986,866
合計	47,986,866	-	-	47,986,866
自己株式				
普通株式	127,912	860	840	127,932
合計	127,912	860	840	127,932

(注) 普通株式の自己株式の増減は、単元未満株式の買取による増加860株、単元未満株式の売渡請求による減少840株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 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 (千円)	1株当たり配当 額(円)	基準日	効力発生日
平成20年5月15日 取締役会	普通株式	287,153	6	平成20年3月31日	平成20年6月25日
平成20年11月10日 取締役会	普通株式	287,154	6	平成20年9月30日	平成20年12月5日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年5月14日 取締役会	普通株式	287,153	利益剰余金	6	平成21年3月31日	平成21年6月24日

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22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（株）	当連結会計年度増 加株式数（株）	当連結会計年度減 少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	47,986,866	-	-	47,986,866
合計	47,986,866	-	-	47,986,866
自己株式				
普通株式	127,932	822	-	128,754
合計	127,932	822	-	128,754

（注）普通株式の自己株式の増加は、単元未満株式の買取による増加822株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 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 （千円）	1株当たり配当 額（円）	基準日	効力発生日
平成21年5月14日 取締役会	普通株式	287,153	6	平成21年3月31日	平成21年6月24日
平成21年11月13日 取締役会	普通株式	287,151	6	平成21年9月30日	平成21年12月7日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （千円）	配当の原資	1株当たり配 当額（円）	基準日	効力発生日
平成22年5月14日 取締役会	普通株式	287,148	利益剰余金	6	平成22年3月31日	平成22年6月25日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)																																
<p>(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</p> <p style="text-align: right;">(平成21年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">19,878,287</td> </tr> <tr> <td>定期預金</td> <td style="text-align: right;">2,404,017</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券勘定</td> <td style="text-align: right;">553,670</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18,027,940</td> </tr> </table> <p>(2)</p> <p>(3) 重要な非資金取引の内容 販売用不動産から有形固定資産(土地・建物)へ 4,364,348千円振り替えております。</p>		千円	現金及び預金勘定	19,878,287	定期預金	2,404,017	投資有価証券勘定	553,670	現金及び現金同等物	18,027,940	<p>(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</p> <p style="text-align: right;">(平成22年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">21,376,727</td> </tr> <tr> <td>定期預金</td> <td style="text-align: right;">2,589,383</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券勘定</td> <td style="text-align: right;">255,022</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,042,367</td> </tr> </table> <p>(2) 当連結会計年度に合併したプロジェクトマネジメント株式会社、株式会社ベストレードより引き継いだ、資産負債の主な内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">69,950千円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">379,920千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">449,870千円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">280,454千円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">125,916千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">406,370千円</td> </tr> </table> <p>(3)</p>		千円	現金及び預金勘定	21,376,727	定期預金	2,589,383	投資有価証券勘定	255,022	現金及び現金同等物	19,042,367	流動資産	69,950千円	固定資産	379,920千円	資産合計	449,870千円	流動負債	280,454千円	固定負債	125,916千円	負債合計	406,370千円
	千円																																
現金及び預金勘定	19,878,287																																
定期預金	2,404,017																																
投資有価証券勘定	553,670																																
現金及び現金同等物	18,027,940																																
	千円																																
現金及び預金勘定	21,376,727																																
定期預金	2,589,383																																
投資有価証券勘定	255,022																																
現金及び現金同等物	19,042,367																																
流動資産	69,950千円																																
固定資産	379,920千円																																
資産合計	449,870千円																																
流動負債	280,454千円																																
固定負債	125,916千円																																
負債合計	406,370千円																																

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)				当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)			
1. ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引 リース資産の内容 有形固定資産 主として、ビル管理事業における保守設備であります。 リース資産の減価償却の方法 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 「4. 会計処理基準に関する事項(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。 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、その内容は次のとおりであります。 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				1. ファイナンス・リース取引(借主側) 所有権移転外ファイナンス・リース取引 リース資産の内容 有形固定資産 主として、ビル管理事業における保守設備であります。 リース資産の減価償却の方法 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 「4. 会計処理基準に関する事項(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。 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、その内容は次のとおりであります。 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)
機械装置及び運搬具	1,026,717	613,644	413,072	機械装置及び運搬具	873,686	528,397	345,289
有形固定資産その他	149,523	78,503	71,019	有形固定資産その他	73,618	38,900	34,718
ソフトウェア	36,445	25,413	11,032	ソフトウェア	52,930	36,383	16,546
合計	1,212,686	717,562	495,124	合計	1,000,235	603,681	396,554
(2) 未経過リース料期末残高相当額 1年内 226,059千円 1年超 297,094千円 合計 523,153千円				(2) 未経過リース料期末残高相当額 1年内 190,339千円 1年超 280,962千円 合計 471,301千円			
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額 支払リース料 493,772千円 減価償却費相当額 262,543千円 支払利息相当額 51,954千円				(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額 支払リース料 452,915千円 減価償却費相当額 232,673千円 支払利息相当額 39,321千円			
(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左			
(5) 支払利息相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息等相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。				(5) 支払利息相当額の算定方法 同左			
2. オペレーティング・リース取引 未経過リース料 1年内 17,516千円 1年超 42,328千円 合計 59,845千円				2. オペレーティング・リース取引 未経過リース料 1年内 57,338千円 1年超 45,866千円 合計 103,205千円			

(金融商品関係)

当連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行借入による方針であります。

金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客の信用リスクに晒されています。当該リスクに関しては、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行っております。

投資有価証券である株式は、市場価格の変動リスクに晒されていますが、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握し、また、満期保有目的債券以外のものについては、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

借入金のうち、短期借入金は主に営業取引に係る資金調達であり、長期借入金は主に設備投資に係る資金調達であります。

なお、借入金の一部については、当該借入金に係る支払金利の変動リスクを回避するため金利スワップ取引(特例処理の要件を満たすもの)を行っておりましたが、契約期間の満了により、当連結会計年度中に終了しております。

営業債務や借入金は、流動性リスクに晒されていますが、当社グループでは、各社が月次に資金繰計画を作成するなどの方法により管理しております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年3月31日(当期の連結決算日)における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません。

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
現金及び預金	21,376,727	21,376,727	-
受取手形及び売掛金	5,123,353	5,123,353	-
投資有価証券	7,366,558	7,391,158	24,599
長期貸付金	228,935		
貸倒引当金(*1)	44,962		
	183,973	204,534	20,561
資産計	34,234,587	34,095,773	45,160
買掛金及び工事未払金	10,249,535	10,249,535	-
短期借入金	12,694,527	12,694,527	-
長期借入金(1年以内返済予定長期借入金を含む)	50,492,212	50,501,461	9,249
負債計	73,436,274	73,445,524	9,249

(*1)長期貸付金に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法及びに有価証券に関する事項

資産

現金及び預金、受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価格にほぼ等しいことから、当該帳簿価格によっております。

投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっており、債券は取引所の価格又は取引金融機関から提示された価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照ください。

長期貸付金

当社では、長期貸付金の時価の算定は、一定の期間ごとに分類し、与信管理上の信用リスク区分ごとに、その将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な指標に信用スプレッドを上乗せした利率で割り引いた現在価値により算定しております。また、貸倒懸念債権については、同様の割引率による見積キャッシュ・フローの割引現在価値、又は、担保及び保証による回収見込額等により、時価を算定しております。

負債

支払手形及び買掛金、短期借入金

これらは短期間で決済、または納付されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(注) 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額(千円)
非上場株式	647,528

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「投資有価証券」には含めておりません。

(注) 3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	21,376,727	-	-	-
受取手形及び売掛金	5,123,353	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	-	-	250,627	-
(2) その他	-	50,000	-	-
その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) 国債・地方債等	-	-	549,345	-
(2) その他	-	2,000,000	-	-
長期貸付金	-	91,293	54,234	38,444
合計	26,500,081	2,141,293	854,206	38,444

(注) 4. 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

連結附属明細表「借入金等明細表」をご参照ください。

(追加情報)

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成21年3月31日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	取得原価 (千円)	連結貸借対照表計上額 (千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	130,912	198,676	67,763
	(2) 債券			
	国債・地方債等	522,712	543,568	20,855
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	769,833	770,610	776
	小計	1,423,458	1,512,854	89,396
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	461,970	337,976	123,994
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	2,605,282	2,402,441	202,841
	小計	3,067,253	2,740,417	326,835
	合計	4,490,712	4,253,272	237,439

(注) 当連結会計年度において、有価証券について2,707,882千円減損処理を行っております。

なお減損処理については、時価が取得原価に比べて50%程度以上下落した場合には、合理的な反証がない限り、回復する見込みのないほど著しい下落があったものとみなして、減損処理を行っております。

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
1,911,184	41	3,271

3. 時価のない有価証券の主な内容

内容	連結貸借対照表計上額(千円)
(1) 満期保有目的の債券	
割引金融債券	19,952
(2) その他有価証券	
非上場株式	190,304
出資証券	18,000

4. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

区分	1年以内(千円)	1年超5年以内(千円)	5年超10年以内(千円)	10年超(千円)
1. 債券				
(1) 国債・地方債等	-	-	-	-
(2) 社債	-	-	-	-
(3) その他	19,952	-	-	-
2. その他				
合計	19,952	-	-	-

当連結会計年度(平成22年3月31日)

1. 満期保有目的の債券

	種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	国債・地方債等	215,287	240,247	24,959
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	国債・地方債等	85,339	84,979	360
合計		300,627	325,226	24,599

2. その他有価証券

	種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	2,668,176	1,896,516	771,660
	(2) 債券			
	国債	549,345	522,712	26,632
	(3) その他	804,624	771,455	33,169
	小計	4,022,146	3,190,684	831,461
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	225,590	303,735	78,145
	(2) 債券			
	その他	2,000,000	2,000,000	-
	(3) その他	818,195	868,204	50,008
	小計	3,043,785	3,171,939	128,154
合計		7,065,931	6,362,624	703,307

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額150,246千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表の「その他投資有価証券」には含めておりません。

3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

種類	売却額（千円）	売却益の合計額（千円）	売却損の合計額（千円）
(1)株式	10,375	2,950	19
(2)その他	383,737	302	3,015
合計	394,112	3,253	3,034

4. 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において、投資有価証券について184,376千円減損処理を行っております。

なお減損処理については、時価が取得原価に比べて50%程度以上下落した場合には、合理的な反証がない限り、回復する見込みのないほど著しい下落があったものとみなして、減損処理を行っております。

（デリバティブ取引関係）

前連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

当社グループは、デリバティブ取引については、すべてヘッジ会計が適用されているため開示対象はありません。

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

該当事項はありません。

(退職給付関係)

前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)																																																																								
<p>1. 採用している退職給付制度の概要 当社グループは、昭和59年5月31日より、勤続20年以上及び勤続3年以上20年未満の退職者を対象として、年金または退職一時金の給付を目的とする適格退職年金制度及び退職一時金制度を設けております。</p> <p>2. 退職給付債務及びその内訳 (単位：千円)</p> <table> <tr><td>(1) 退職給付債務</td><td>3,371,473</td></tr> <tr><td>(2) 年金資産</td><td>1,226,558</td></tr> <tr><td>(3) 未積立退職給付債務(1) + (2)</td><td>2,144,915</td></tr> <tr><td>(4) 未認識年金資産</td><td>-</td></tr> <tr><td>(5) 未認識数理計算上の差異</td><td>1,249,746</td></tr> <tr><td>(6) 未認識過去勤務債務(債務の減額)</td><td>-</td></tr> <tr><td>(7) 連結貸借対照表計上純額(3) + (4) + (5) + (6)</td><td>895,169</td></tr> <tr><td>(8) 前払年金費用</td><td>-</td></tr> <tr><td>(9) 退職給付引当金(7) - (8)</td><td>895,169</td></tr> </table> <p>3. 退職給付費用の内訳 (単位：千円)</p> <table> <tr><td>退職給付費用</td><td>440,263</td></tr> <tr><td>(1) 勤務費用</td><td>367,133</td></tr> <tr><td>(2) 利息費用</td><td>57,456</td></tr> <tr><td>(3) 期待運用収益</td><td>47,782</td></tr> <tr><td>(4) 数理計算上の差異の費用処理額</td><td>63,456</td></tr> </table> <p>(注) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、勤務費用に計上しております。</p> <p>4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table> <tr><td>(1) 割引率</td><td>2.0 %</td></tr> <tr><td>(2) 期待運用収益率</td><td>4.0 %</td></tr> <tr><td>(3) 退職給付見込額の期間配分方法</td><td>期間定額基準</td></tr> <tr><td>(4) 未認識数理計算上の差異の処理年数</td><td>5年</td></tr> </table>	(1) 退職給付債務	3,371,473	(2) 年金資産	1,226,558	(3) 未積立退職給付債務(1) + (2)	2,144,915	(4) 未認識年金資産	-	(5) 未認識数理計算上の差異	1,249,746	(6) 未認識過去勤務債務(債務の減額)	-	(7) 連結貸借対照表計上純額(3) + (4) + (5) + (6)	895,169	(8) 前払年金費用	-	(9) 退職給付引当金(7) - (8)	895,169	退職給付費用	440,263	(1) 勤務費用	367,133	(2) 利息費用	57,456	(3) 期待運用収益	47,782	(4) 数理計算上の差異の費用処理額	63,456	(1) 割引率	2.0 %	(2) 期待運用収益率	4.0 %	(3) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	(4) 未認識数理計算上の差異の処理年数	5年	<p>1. 採用している退職給付制度の概要 同左</p> <p>2. 退職給付債務及びその内訳 (単位：千円)</p> <table> <tr><td>(1) 退職給付債務</td><td>4,112,433</td></tr> <tr><td>(2) 年金資産</td><td>1,862,914</td></tr> <tr><td>(3) 未積立退職給付債務(1) + (2)</td><td>2,249,519</td></tr> <tr><td>(4) 未認識年金資産</td><td>-</td></tr> <tr><td>(5) 未認識数理計算上の差異</td><td>1,202,257</td></tr> <tr><td>(6) 未認識過去勤務債務(債務の減額)</td><td>-</td></tr> <tr><td>(7) 連結貸借対照表計上純額(3) + (4) + (5) + (6)</td><td>1,047,261</td></tr> <tr><td>(8) 前払年金費用</td><td>-</td></tr> <tr><td>(9) 退職給付引当金(7) - (8)</td><td>1,047,261</td></tr> </table> <p>3. 退職給付費用の内訳 (単位：千円)</p> <table> <tr><td>退職給付費用</td><td>536,268</td></tr> <tr><td>(1) 勤務費用</td><td>394,120</td></tr> <tr><td>(2) 利息費用</td><td>59,058</td></tr> <tr><td>(3) 期待運用収益</td><td>46,259</td></tr> <tr><td>(4) 数理計算上の差異の費用処理額</td><td>129,349</td></tr> </table> <p>(注) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、勤務費用に計上しております。</p> <p>4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table> <tr><td>(1) 割引率</td><td>1.7 %</td></tr> <tr><td>(2) 期待運用収益率</td><td>4.0 %</td></tr> <tr><td>(3) 退職給付見込額の期間配分方法</td><td>期間定額基準</td></tr> <tr><td>(4) 未認識数理計算上の差異の処理年数</td><td>5年</td></tr> </table>	(1) 退職給付債務	4,112,433	(2) 年金資産	1,862,914	(3) 未積立退職給付債務(1) + (2)	2,249,519	(4) 未認識年金資産	-	(5) 未認識数理計算上の差異	1,202,257	(6) 未認識過去勤務債務(債務の減額)	-	(7) 連結貸借対照表計上純額(3) + (4) + (5) + (6)	1,047,261	(8) 前払年金費用	-	(9) 退職給付引当金(7) - (8)	1,047,261	退職給付費用	536,268	(1) 勤務費用	394,120	(2) 利息費用	59,058	(3) 期待運用収益	46,259	(4) 数理計算上の差異の費用処理額	129,349	(1) 割引率	1.7 %	(2) 期待運用収益率	4.0 %	(3) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	(4) 未認識数理計算上の差異の処理年数	5年
(1) 退職給付債務	3,371,473																																																																								
(2) 年金資産	1,226,558																																																																								
(3) 未積立退職給付債務(1) + (2)	2,144,915																																																																								
(4) 未認識年金資産	-																																																																								
(5) 未認識数理計算上の差異	1,249,746																																																																								
(6) 未認識過去勤務債務(債務の減額)	-																																																																								
(7) 連結貸借対照表計上純額(3) + (4) + (5) + (6)	895,169																																																																								
(8) 前払年金費用	-																																																																								
(9) 退職給付引当金(7) - (8)	895,169																																																																								
退職給付費用	440,263																																																																								
(1) 勤務費用	367,133																																																																								
(2) 利息費用	57,456																																																																								
(3) 期待運用収益	47,782																																																																								
(4) 数理計算上の差異の費用処理額	63,456																																																																								
(1) 割引率	2.0 %																																																																								
(2) 期待運用収益率	4.0 %																																																																								
(3) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準																																																																								
(4) 未認識数理計算上の差異の処理年数	5年																																																																								
(1) 退職給付債務	4,112,433																																																																								
(2) 年金資産	1,862,914																																																																								
(3) 未積立退職給付債務(1) + (2)	2,249,519																																																																								
(4) 未認識年金資産	-																																																																								
(5) 未認識数理計算上の差異	1,202,257																																																																								
(6) 未認識過去勤務債務(債務の減額)	-																																																																								
(7) 連結貸借対照表計上純額(3) + (4) + (5) + (6)	1,047,261																																																																								
(8) 前払年金費用	-																																																																								
(9) 退職給付引当金(7) - (8)	1,047,261																																																																								
退職給付費用	536,268																																																																								
(1) 勤務費用	394,120																																																																								
(2) 利息費用	59,058																																																																								
(3) 期待運用収益	46,259																																																																								
(4) 数理計算上の差異の費用処理額	129,349																																																																								
(1) 割引率	1.7 %																																																																								
(2) 期待運用収益率	4.0 %																																																																								
(3) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準																																																																								
(4) 未認識数理計算上の差異の処理年数	5年																																																																								

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

当社グループは、ストック・オプションを利用していないため該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

当社グループは、ストック・オプションを利用していないため該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
1. 繰延税金資産及び負債の発生的主要原因の内訳 (単位:千円)	1. 繰延税金資産及び負債の発生的主要原因の内訳 (単位:千円)
繰延税金資産(流動資産)	繰延税金資産(流動資産)
貸倒引当金 23,733	貸倒引当金 41,031
賞与引当金 430,072	賞与引当金 455,233
繰越欠損金 1,073,745	繰越欠損金 170,057
未払事業税 38,725	未払事業税 315,165
未実現利益 105,054	未実現利益 92,365
その他 191,076	その他 337,665
計 1,862,407	計 1,411,519
評価性引当額 340,121	評価性引当額 189,996
繰延税金資産(流動資産)の合計 1,522,286	繰延税金資産(流動資産)の合計 1,221,520
繰延税金負債(流動負債)	繰延税金負債(流動負債)
未払事業税 8,132	未払事業税 7,149
繰延税金負債(流動負債)の合計 8,132	繰延税金負債(流動負債)の合計 7,149
繰延税金資産(流動資産)の純額 1,514,154	繰延税金資産(流動資産)の純額 1,214,372
繰延税金資産(固定資産)	繰延税金資産(固定資産)
退職給付引当金 344,277	退職給付引当金 384,291
役員退職慰労引当金 109,886	役員退職慰労引当金 124,102
貸倒引当金 65,586	貸倒引当金 95,555
その他有価証券評価差額金 106,903	その他有価証券評価差額金 4,840
未実現利益 309,121	未実現利益 356,396
投資有価証券評価損 97,228	投資有価証券評価損 168,885
固定資産評価損 1,056,097	固定資産評価損 1,172,989
繰越欠損金 910,849	繰越欠損金 1,121,842
施設利用権等評価損 18,694	減価償却超過額 57,881
その他 103,275	その他 47,833
計 3,121,920	計 3,534,618
評価性引当額 654,354	評価性引当額 1,216,195
繰延税金資産(固定資産)合計 2,467,565	繰延税金資産(固定資産)合計 2,318,423
繰延税金負債(固定負債)	繰延税金負債(固定負債)
その他有価証券評価差額 10,448	その他有価証券評価差額 289,255
繰延税金負債(固定負債)合計 10,448	繰延税金負債(固定負債)合計 299,486
繰延税金資産(固定資産)の純額 2,457,117	繰延税金資産(固定資産)の純額 2,018,937
再評価に係る繰延税金負債 (固定負債) 800,487	再評価に係る繰延税金負債 (固定負債) 800,487
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率 との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因と なった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率 との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因と なった主要な項目別の内訳
法定実効税率 40.7%	法定実効税率 40.7%
(調整)	(調整)
交際費等永久に損金に算入されない項目 7.6%	交際費等永久に損金に算入されない項目 12.1%
住民税均等割 2.2%	住民税均等割 0.6%
のれんの償却・減損損失 6.3%	評価性引当額の増減額 4.0%
その他 2.3%	その他 1.5%
税効果会計適用後の法人税負担率 54.5%	税効果会計適用後の法人税負担率 58.9%

(企業結合等関係)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
	<p>共通支配下の取引等</p> <p>(1) 結合当事企業の名称およびその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後の企業の名称ならびに取引の目的を含む取引の概要 対象となった事業の名称及びその事業の内容 事業の名称 不動産のコンサルティング事業 事業の内容 主として土地の有効活用の提案 企業結合の法的形式 スターツデベロップメント株式会社(当社の連結子会社)を吸収合併承継会社、プロジェクトマネジメント株式会社(当社の非連結子会社)を吸収合併消滅会社とする吸収合併 結合後企業の名称 スターツデベロップメント株式会社 取引の目的を含む取引の概要 当社グループ組織の見直しの一環として、両社の業務ノウハウを融合し、業務の効率化を図るものであります。合併契約は平成21年11月27日に締結し、平成22年1月1日に合併いたしました。</p> <p>(2) 実施した会計処理の概要 本合併は、「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成15年10月31日)ならびに「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第10号 平成19年11月15日公表分)に基づき、共通支配下の取引として会計処理を行っております。</p> <p>(1) 結合当事企業の名称およびその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後の企業の名称ならびに取引の目的を含む取引の概要 対象となった事業の名称及びその事業の内容 事業の名称 オークション運営事業 事業の内容 主として不動産売買のオークション運営 企業結合の法的形式 スターツピタットハウス株式会社(当社の連結子会社)を吸収合併承継会社、株式会社ベストレード(当社の非連結子会社)を吸収合併消滅会社とする吸収合併 結合後企業の名称 スターツピタットハウス株式会社 取引の目的を含む取引の概要 当社グループ組織の見直しの一環として、両社の業務ノウハウを融合し、業務の効率化を図るものであります。合併契約は平成21年11月27日に締結し、平成22年1月1日に合併いたしました。</p> <p>(2) 実施した会計処理の概要 本合併は、「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成15年10月31日)ならびに「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第10号 平成19年11月15日公表分)に基づき、共通支配下の取引として会計処理を行っております。</p>

(賃貸等不動産関係)

当連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用の住宅、オフィスビル、商業施設等を有しております。平成22年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は388,843千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上されています。)、減損損失は287,281千円(特別損失に計上されております。)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
15,429,421千円	1,534,896千円	13,894,524千円	14,051,427千円

(注1) 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は合併によるもの(369,902千円)であり、主な減少額は不動産売却(1,297,700千円)であります。

(注3) 当連結会計年度末の時価は、原則として「不動産鑑定評価基準」に基づき、自社にて算定した価額であります。

(追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

	建設事業 (千円)	仲介・賃貸 管理事業 (千円)	分譲不動産 事業 (千円)	その他事業 (千円)	計(千円)	消去又は全 社(千円)	連結 (千円)
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	39,959,159	53,403,809	11,399,941	15,240,424	120,003,334		120,003,334
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	9,450,870	1,248,825	3,620,588	7,341,855	21,662,140	(21,662,140)	-
計	49,410,029	54,652,635	15,020,529	22,582,280	141,665,474	(21,662,140)	120,003,334
営業費用	46,547,554	50,706,844	14,936,208	21,859,879	134,050,487	(21,464,527)	112,585,960
営業利益	2,862,475	3,945,790	84,321	722,400	7,614,987	(197,613)	7,417,373
資産、減価償却費及び資本的 支出							
資産	25,344,171	35,354,350	20,617,671	25,084,280	106,400,473	20,021,045	126,421,518
減価償却費	167,005	1,181,868	43,089	941,128	2,333,092	187,107	2,520,200
資本的支出	98,672	5,758,297	159,579	833,953	6,850,503	2,322,553	9,173,056

(注) 1. 事業区分及び事業の内容

当社の事業区分の方法は事業の種類により次のようにセグメンテーションしております。

(1) 建設事業

建設受注による賃貸住宅等の施工及び注文戸建住宅建築・リフォーム工事の請負

(2) 仲介・賃貸管理事業

不動産売買等の仲介及び管理並びに不動産の賃貸

(3) 分譲不動産事業

住宅等の分譲

(4) その他事業

出版事業、物販事業、飲食店の経営、証券業、不動産営業店舗の経営指導、旅行代理店業、ホテル・旅館業、投資法人資産運用業、セキュリティ事業、介護・保育事業他

2. 資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は54,654,929千円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であり、ます。

3. 減価償却費及び資本的支出には長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれております。

4. 会計方針の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(1)に記載のとおり、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号平成18年7月5日公表分)を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、営業利益が「建設事業」で1,284千円減少しております。

5. 追加情報

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(2)に記載のとおり、当社及び国内連結子会社の機械装置の耐用年数については、平成20年度の法人税法の改正を契機として、当連結会計年度において、耐用年数の見直しを行っております。

この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、営業利益が「建設事業」で13,403千円減少しております。

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

	建設事業 (千円)	仲介・賃貸 管理事業 (千円)	分譲不動産 事業 (千円)	その他事業 (千円)	計(千円)	消去又は全 社(千円)	連結 (千円)
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	46,557,959	54,417,176	4,874,711	14,358,497	120,208,344		120,208,344
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	2,409,089	1,124,878	1,102	7,254,808	10,789,878	(10,789,878)	-
計	48,967,049	55,542,055	4,875,813	21,613,306	130,998,223	(10,789,878)	120,208,344
営業費用	44,981,608	50,382,871	6,128,581	20,915,827	122,408,890	(10,406,214)	112,002,676
営業利益又は営業損失	3,985,440	5,159,183	1,252,768	697,478	8,589,333	(383,664)	8,205,668
資産、減価償却費及び資本的 支出							
資産	18,610,067	36,541,282	19,102,791	25,993,288	100,247,370	19,377,231	119,624,601
減価償却費	149,909	1,195,772	90,143	923,170	2,358,995	343,622	2,702,618
資本的支出	85,818	1,007,890	1,732	952,151	2,047,593	185,234	2,232,827

(注) 1. 事業区分及び事業の内容

当社の事業区分の方法は事業の種類により次のようにセグメンテーションしております。

(1) 建設事業

建設受注による賃貸住宅等の施工及び注文戸建住宅建築・リフォーム工事の請負

(2) 仲介・賃貸管理事業

不動産売買等の仲介及び管理並びに不動産の賃貸

(3) 分譲不動産事業

住宅等の分譲

(4) その他事業

出版事業、不動産営業店舗の経営指導、証券業、信託業、セキュリティ事業、投資法人資産運用業、物販事業、飲食店の経営、ホテル・旅館業、ゴルフ場の運営、旅行代理店業、介護・保育事業他

2. 資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は59,557,740千円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等であり

ます。

3. 減価償却費及び資本的支出には長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれております。

4. 会計方針の変更

（完成工事高及び完成工事原価の計上基準）

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.（4）に記載のとおり、当連結会計年度より「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、売上高が「建設事業」で2,743,650千円増加し、営業利益が「建設事業」で557,503千円増加しております。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

本邦の売上高、及び資産の金額は、全セグメントの売上高の合計、及び全セグメント資産の金額の合計額に占める割合がいずれも90%超であるため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

本邦の売上高、及び資産の金額は、全セグメントの売上高の合計、及び全セグメント資産の金額の合計額に占める割合がいずれも90%超であるため、記載を省略しております。

【海外売上高】

前連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、記載を省略しております。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

（追加情報）

当連結会計年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準11号 平成18年10月17日）及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日）を適用しております。

なお、これによる開示対象範囲の変更はありません。

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
その他の関連会社	有限会社豊州	東京都江戸川区	92,000	不動産賃貸業	25.4	不動産の管理	不動産管理手数料等	11,811	完成工事未収入金	1,472

（注）上記の金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。また、取引条件は、一般取引条件と同様に決定しております。

当連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

前連結会計年度 （自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）		当連結会計年度 （自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）	
1株当たり純資産額	369円55銭	1株当たり純資産額	409円28銭
1株当たり当期純利益	12円43銭	1株当たり当期純利益	40円23銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在していないため記載していません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在していないため記載していません。	

（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20年4月1日 至 平成21年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）
当期純利益（千円）	594,967	1,925,270
普通株主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通株式に係る当期純利益（千円）	594,967	1,925,270
期中平均株式数（株）	47,859,518	47,858,953

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>(子会社の設立及び子会社間の営業譲渡)</p> <p>当社は、平成21年5月28日開催の取締役会において、子会社の設立及び子会社間の営業譲渡について下記のとおり決議いたしました。</p> <p>昨今の急激な経済情勢の変化のなか、永続する企業グループを目指し、「地域密着営業」をより強力に推進するために、札幌・仙台・名古屋・関西の各エリア毎に新会社を設立し、当社の子会社であるスターツCAM株式会社、スターツピタットハウス株式会社、スターツアメニティー株式会社がそれぞれ行っている各地区の営業を譲渡することといたしました。今後は、地域に密着した一貫したサービスシステムによって地域特性のある顧客ニーズにきめ細かく対応し、各エリアにおけるビジネスチャンスのより一層の拡大を図りながら、サービスの向上、収益力の強化に努めてまいります。</p> <p>なお、上記エリア以外につきましては、引き続き、スターツCAM株式会社、スターツピタットハウス株式会社、スターツアメニティー株式会社が、それぞれ営業を行ってまいります。</p> <p>1. 日程 平成21年5月28日 新会社設立承認取締役会 平成21年5月28日以降 新会社設立 平成21年6月30日(予定) 営業譲渡承認取締役会(各事業子会社)、営業譲渡契約締結 平成21年7月1日(予定) 営業譲渡</p> <p>2. 営業譲渡の内容 関西・名古屋・仙台・札幌エリアのピタットハウスにおける不動産の売買及び賃貸の仲介 関西・名古屋・仙台・札幌エリアの不動産管理事業 関西・名古屋・仙台・札幌エリアにおける資産活用コンサルティング営業 (なお、建築請負業につきましては引き続きスターツCAM株式会社が行ってまいります。)</p> <p>3. 子会社の概要 関西エリア</p> <p>(1) 商号 関西スターツ株式会社 (2) 代表者 取締役社長 関戸 博高 (3) 本店所在地 大阪府吹田市 (4) 設立年月日 平成21年6月3日 (5) 営業開始日 平成21年7月1日(予定) (6) 資本金 80百万円 (7) 事業の内容 資産活用コンサルティング、不動産の売買及び賃貸の仲介、不動産の管理 (8) 株主 スターツコーポレーション株式会社 100% (9) 当社との資本関係、人的関係、取引関係等の概要 資本関係 当社出資比率 100% 人的関係 取締役3名のうち2名は当社より出向 取締役1名は当社取締役兼務 (10) 従業員の状況 46名</p>	

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>名古屋エリア</p> <p>(1) 商号 中部スターツ株式会社</p> <p>(2) 代表者 取締役社長 関戸 博高</p> <p>(3) 本店所在地 愛知県名古屋市千種区</p> <p>(4) 設立年月日 平成21年5月28日</p> <p>(5) 営業開始日 平成21年7月1日(予定)</p> <p>(6) 資本金 80百万円</p> <p>(7) 事業の内容 資産活用コンサルティング、 不動産の売買及び賃貸の仲介、不動産の管理</p> <p>(8) 株主 スターツコーポレーション株式会社 100%</p> <p>(9) 当社との資本関係、人的関係、取引関係等の概要 資本関係 当社出資比率 100% 人的関係 取締役3名のうち2名は当社より出向 取締役1名は当社取締役兼務</p> <p>(10) 従業員の状況 28名</p> <p>仙台エリア</p> <p>(1) 商号 仙台スターツ株式会社</p> <p>(2) 代表者 取締役社長 河野 一孝</p> <p>(3) 本店所在地 宮城県仙台市太白区</p> <p>(4) 設立年月日 平成21年5月28日</p> <p>(5) 営業開始日 平成21年7月1日(予定)</p> <p>(6) 資本金 70百万円</p> <p>(7) 事業の内容 資産活用コンサルティング、 不動産の売買及び賃貸の仲介、不動産の管理</p> <p>(8) 株主 スターツコーポレーション株式会社 100%</p> <p>(9) 当社との資本関係、人的関係、取引関係等の概要 資本関係 当社出資比率 100% 人的関係 取締役3名のうち2名は当社より出向 取締役1名は当社取締役兼務</p> <p>(10) 従業員の状況 16名</p> <p>札幌エリア</p> <p>(1) 商号 札幌スターツ株式会社</p> <p>(2) 代表者 取締役社長 河野 一孝</p> <p>(3) 本店所在地 北海道札幌市北区</p> <p>(4) 設立年月日 平成21年6月1日</p> <p>(5) 営業開始日 平成21年7月1日(予定)</p> <p>(6) 資本金 70百万円</p> <p>(7) 事業の内容 資産活用コンサルティング、 不動産の売買及び賃貸の仲介、不動産の管理</p> <p>(8) 株主 スターツコーポレーション株式会社 100%</p> <p>(9) 当社との資本関係、人的関係、取引関係等の概要 資本関係 当社出資比率 100% 人的関係 取締役3名のうち2名は当社より出向 取締役1名は当社取締役兼務</p> <p>(10) 従業員の状況 19名</p>	

【連結附属明細表】

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	14,320,652	12,694,527	1.66	-
1年以内に返済予定の長期借入金	10,818,719	11,437,317	1.85	-
1年以内に返済予定のリース債務	951	11,150	5.46	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	40,142,271	39,054,894	1.88	平成23年～35年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	27,146	26,868	5.46	平成23年～26年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	65,309,742	63,224,759	-	-

(注) 1. 平均利率の算出にあたっては、期末日現在の利率及び残高を使用しております。

2. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	10,626,768	9,031,384	5,004,335	3,254,145
リース債務	11,203	9,477	5,783	403

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 自平成21年4月1日 至平成21年6月30日	第2四半期 自平成21年7月1日 至平成21年9月30日	第3四半期 自平成21年10月1日 至平成21年12月31日	第4四半期 自平成22年1月1日 至平成22年3月31日
売上高 (千円)	25,170,951	28,330,525	29,532,575	37,174,292
税金等調整前四半期純利益金額 (千円)	725,305	1,298,392	1,839,192	2,437,742
四半期純利益金額 (千円)	259,861	595,182	677,564	392,661
1株当たり四半期純利益金額 (円)	5.43	12.44	14.16	8.20

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 4,355,006	1 2,080,523
売掛金	119,849	114,258
原材料及び貯蔵品	6,156	5,401
前渡金	-	1,986,164
前払費用	167,963	145,271
未収入金	4 13,423,180	4 16,441,995
未収収益	50,488	67,494
従業員短期貸付金	15,589	15,024
短期貸付金	4 44,660	4 49,790
立替金	2,511	846
その他	927	3,161
繰延税金資産	727,936	19,643
貸倒引当金	10,003	26,111
流動資産合計	18,904,264	20,903,464
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 7,768,921	1 6,994,430
減価償却累計額	1,572,214	1,847,771
建物(純額)	1 6,196,706	1 5,146,659
構築物	495,001	487,998
減価償却累計額	291,411	313,437
構築物(純額)	203,589	174,560
車両運搬具	20,599	20,599
減価償却累計額	15,863	17,814
車両運搬具(純額)	4,736	2,785
工具、器具及び備品	626,561	602,921
減価償却累計額	529,592	511,417
工具、器具及び備品(純額)	96,968	91,504
土地	1, 5 19,850,503	1, 5 19,344,907
有形固定資産合計	26,352,504	24,760,416
無形固定資産		
借地権	82,432	82,432
電話加入権	2,426	2,426
ソフトウェア	338,094	312,990
その他	853	713
無形固定資産合計	423,807	398,562

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1 3,144,283	1 5,963,731
関係会社株式	5,543,365	6,413,878
出資金	490	400
長期貸付金	2,478	2,478
従業員貸付金	85,234	70,358
関係会社長期貸付金	868,802	827,123
差入保証金	344,445	303,690
長期前払費用	421,819	460,015
保険積立金	32,050	32,419
入会金	97,667	98,567
繰延税金資産	536,463	-
その他	180,833	309,553
貸倒引当金	199,821	274,805
投資その他の資産合計	11,058,113	14,207,412
固定資産合計	37,834,425	39,366,391
資産合計	56,738,689	60,269,856
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2 4,301,000	2 3,621,000
1年内返済予定の長期借入金	2 7,283,099	2 7,176,707
未払金	4 7,618,570	4 11,452,203
未払法人税等	14,944	503,523
未払費用	15,108	37,425
前受金	5,180	6,449
預り金	194,609	240,386
賞与引当金	49,000	51,400
その他	17,480	96,095
流動負債合計	19,498,993	23,185,191
固定負債		
長期借入金	2 24,514,233	2 23,448,725
預り保証金	211,513	138,323
退職給付引当金	164,861	253,120
役員退職慰労引当金	222,940	235,020
繰延税金負債	-	173,913
再評価に係る繰延税金負債	5 800,487	5 800,487
固定負債合計	25,914,036	25,049,590
負債合計	45,413,030	48,234,781

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,474,217	4,474,217
資本剰余金		
資本準備金	4,110,174	4,110,174
その他資本剰余金	778	778
資本剰余金合計	4,110,953	4,110,953
利益剰余金		
利益準備金	190,084	190,084
その他利益剰余金		
別途積立金	1,210,000	1,210,000
繰越利益剰余金	622,986	696,466
利益剰余金合計	2,023,070	2,096,550
自己株式	54,897	55,202
株主資本合計	10,553,342	10,626,518
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	241,203	395,035
土地再評価差額金	₅ 1,013,520	₅ 1,013,520
評価・換算差額等合計	772,316	1,408,555
純資産合計	11,325,659	12,035,074
負債純資産合計	56,738,689	60,269,856

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
売上高		
配当金収入	3 2,011,405	3 1,866,984
業務委託収入	3 1,104,705	3 1,065,299
仲介・賃貸管理事業売上高	1, 3 630,459	1, 3 775,384
その他の事業収入	2 261,965	2 267,319
売上高合計	3 4,008,536	3 3,974,988
売上原価		
仲介・賃貸管理事業原価	3 486,260	3 606,718
その他の事業売上原価	48,788	39,239
売上原価合計	535,048	645,957
売上総利益	3,473,488	3,329,030
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	331,388	250,630
役員報酬	144,978	137,764
給料及び手当	465,919	498,241
賞与	114,063	113,360
賞与引当金繰入額	49,000	51,400
役員退職慰労引当金繰入額	9,700	12,080
退職給付費用	45,958	51,307
地代家賃	100,712	126,336
租税公課	92,355	119,940
減価償却費	324,027	333,657
福利厚生費	99,661	115,291
会議費	5,681	4,328
旅費及び交通費	47,022	55,696
交際費	54,579	75,836
通信費	25,276	27,340
消耗品費	5,199	6,442
支払手数料	92,221	51,881
その他	233,344	247,877
販売費及び一般管理費合計	3 2,241,090	3 2,279,412
営業利益	1,232,398	1,049,617
営業外収益		
受取利息	3 172,546	3 210,276
受取配当金	93,152	208,783
その他	10,660	17,011
営業外収益合計	276,360	436,070

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
営業外費用		
支払利息	682,677	798,153
為替差損	111,882	106,929
貸倒引当金繰入額	46,208	62,550
その他	2,487	7,188
営業外費用合計	843,255	974,823
経常利益	665,503	510,865
特別利益		
固定資産売却益	-	⁴ 73,094
投資有価証券売却益	41	3,151
特別利益合計	41	76,246
特別損失		
投資有価証券評価損	1,090,635	3,642
減損損失	-	⁷ 180,326
貸倒引当金繰入額	172,989	54,179
固定資産売却損	⁵ 71,209	⁵ 27,848
固定資産除却損	2,175	⁶ 23,278
その他	169,187	51,517
特別損失合計	1,506,197	340,793
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()	840,652	246,317
法人税、住民税及び事業税	10,297	1,549,021
法人税等調整額	1,281,250	1,147,553
法人税等合計	1,270,953	401,467
当期純利益	430,301	647,785

【売上原価明細書】

イ 仲介・賃貸管理事業原価明細表

不動産賃貸収入に対応する原価であり、その内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
	(千円)	(千円)
減価償却費	108,371	223,268
租税公課	63,892	81,535
その他	313,996	301,914
計	486,260	606,718

ロ その他事業原価明細表

レストラン原価

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
	(千円)	(千円)
期首貯蔵品棚卸高	255	261
当期仕入高	26,472	21,688
計	26,727	21,949
期末貯蔵品棚卸高	261	143
レストラン原価	26,465	21,806

その他

その他事業原価のうち、レストラン原価以外のものの内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
	(千円)	(千円)
ペンション運営部門	22,322	17,432
計	22,322	17,432

(注) ペンション運営部門は、料理及び飲食等の販売にかかるものであります。

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	4,474,217	4,474,217
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	4,474,217	4,474,217
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	4,110,174	4,110,174
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	4,110,174	4,110,174
その他資本剰余金		
前期末残高	992	778
当期変動額		
自己株式の処分	214	-
当期変動額合計	214	-
当期末残高	778	778
資本剰余金合計		
前期末残高	4,111,167	4,110,953
当期変動額		
自己株式の処分	214	-
当期変動額合計	214	-
当期末残高	4,110,953	4,110,953
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	190,084	190,084
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	190,084	190,084
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	1,210,000	1,210,000
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	1,210,000	1,210,000
繰越利益剰余金		
前期末残高	742,442	622,986
当期変動額		
剰余金の配当	574,308	574,304
当期純利益	430,301	647,785
土地再評価差額金の取崩	24,551	-
当期変動額合計	119,456	73,480
当期末残高	622,986	696,466

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
利益剰余金合計		
前期末残高	2,142,526	2,023,070
当期変動額		
剰余金の配当	574,308	574,304
当期純利益	430,301	647,785
土地再評価差額金の取崩	24,551	-
当期変動額合計	119,456	73,480
当期末残高	2,023,070	2,096,550
自己株式		
前期末残高	55,144	54,897
当期変動額		
自己株式の取得	115	304
自己株式の処分	361	-
当期変動額合計	246	304
当期末残高	54,897	55,202
株主資本合計		
前期末残高	10,672,767	10,553,342
当期変動額		
剰余金の配当	574,308	574,304
当期純利益	430,301	647,785
自己株式の取得	115	304
自己株式の処分	147	-
土地再評価差額金の取崩	24,551	-
当期変動額合計	119,424	73,175
当期末残高	10,553,342	10,626,518
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	615,300	241,203
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	374,096	636,238
当期変動額合計	374,096	636,238
当期末残高	241,203	395,035
土地再評価差額金		
前期末残高	1,038,071	1,013,520
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	24,551	-
当期変動額合計	24,551	-
当期末残高	1,013,520	1,013,520
評価・換算差額等合計		
前期末残高	422,771	772,316
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	349,545	636,238
当期変動額合計	349,545	636,238
当期末残高	772,316	1,408,555

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
純資産合計		
前期末残高	11,095,538	11,325,659
当期変動額		
剰余金の配当	574,308	574,304
当期純利益	430,301	647,785
自己株式の取得	115	304
自己株式の処分	147	-
土地再評価差額金の取崩	24,551	-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	349,545	636,238
当期変動額合計	230,120	709,414
当期末残高	11,325,659	12,035,074

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	満期保有目的の債券 償却原価法(定額法) 子会社株式及び関連会社株式 総平均法による原価法 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	満期保有目的の債券 同左 子会社株式及び関連会社株式 同左 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	貯蔵品.....最終仕入原価法による原価法 (会計方針の変更) 当事業年度より、棚卸資産の評価に関する会計基準(企業会計基準第9号平成18年7月5日公表分)を適用しております。当該変更に伴う損益に与える影響はありません。	貯蔵品.....最終仕入原価法による原価法
3. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産.....定率法 但し、建物(附属設備を除く)は定額法 主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物 2年~47年 構築物 3年~30年 車輛運搬具 6年 工具、器具及び備品 2年~15年 無形固定資産.....定額法 なお、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)に基づく定額法	有形固定資産.....同左 無形固定資産.....同左
4. 引当金の計上基準	(1) 貸倒引当金 売上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。 (2) 賞与引当金 従業員賞与の支給に備えるため、支給見込額に基づき計上しております。	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 賞与引当金 同左

項目	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>5. 外貨建ての資産及び負債の本邦通貨への換算基準</p> <p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(3) 退職給付引当金 従業員退職金の支払に備えるため、当期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計上しております。 また、数理計算上の差異は、各事業年度の発生時の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按分した額をそれぞれ発生年度の翌事業年度から費用処理することとしております。</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上することとしております。</p> <p>(5) ポイント引当金 顧客に対するポイント制度（「夢なびポイント」）の将来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基づき、次期以降に利用されると見込まれるポイントに対し見積り額を計上しております。今期計上額は、2,377千円ですが、金額的重要性が低いため、流動負債の「その他」に含めております。 外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。</p> <p>消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。なお、固定資産に係る控除対象外消費税は長期前払費用として5年間均等償却を行うこととしております。</p>	<p>(3) 退職給付引当金 従業員退職金の支払に備えるため、当事業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、計上しております。 また、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期の翌事業年度から費用処理しております。 （会計方針の変更） 当事業年度より、「退職給付に係る会計基準」の一部改正（その3）」（企業会計基準第19号 平成20年7月31日）を適用しております。この変更による当事業年度の損益に与える影響はありません。 また、本会計基準の適用に伴い発生する退職給付債務の差額の未処理残高は3,595千円であります。</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 同左</p> <p>(5) ポイント引当金 顧客に対するポイント制度（「夢なびポイント」）の将来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基づき、次期以降に利用されると見込まれるポイントに対し見積り額を計上しております。今期計上額は、2,412千円ですが、金額的重要性が低いため、流動負債の「その他」に含めております。 同左</p> <p>消費税等の会計処理 同左</p>

【会計処理方法の変更】

前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当事業年度より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用しております。</p> <p>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います。</p> <p>この変更による営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響はありません。</p> <p>(預り保証金に関する表示区分の変更)</p> <p>預り保証金は、前事業年度末は流動負債として表示しておりましたが、通常2年間とされる賃貸借契約の更新実績が増加したことに伴い、長期債務たる実質を有することとなったことに鑑み、固定負債として表示しております。</p> <p>この変更による営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響はありません。</p>	

【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<p>(損益計算書)</p> <p>1. 前事業年度まで販売費及び一般管理費の「給与及び手当」に含めて表示しておりました「賞与」は重要性が増したため区分掲記しました。</p> <p>なお、前事業年度における「賞与」の金額は129,225千円であります。</p> <p>2. 前事業年度まで特別損失の「その他」に含めて表示しておりました「貸倒引当金繰入額」は特別損失の総額の100分の10を超えたため区分掲記しました。</p> <p>なお、前事業年度における「貸倒引当金繰入額」の金額は5,347千円であります。</p>	

【追加情報】

前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<p>(連結納税制度)</p> <p>当社は、当事業年度に連結納税の承認申請を行い、翌事業年度から連結納税制度が適用される見込みとなったため、当事業年度より「法人税等調整額」は連結納税制度に基づき計上しております。</p>	<p>(連結納税制度)</p> <p>当事業年度から、連結納税制度を適用しております。</p>

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
1. 担保に供されている資産 現金及び預金 651,000千円 建物 4,992,943千円 土地 18,807,180千円 投資有価証券 257,552千円 計 24,708,677千円	1. 担保に供されている資産 現金及び預金 651,000千円 建物 4,000,359千円 土地 18,327,017千円 投資有価証券 168,849千円 計 23,147,227千円
2. 上記 1 に対応する担保付債務 短期借入金 3,301,000千円 1年以内返済予定の長期借入金 5,071,499千円 長期借入金 20,648,833千円 計 29,021,333千円	2. 上記 1 に対応する担保付債務 短期借入金 3,621,000千円 1年以内返済予定の長期借入金 6,008,299千円 長期借入金 21,976,533千円 計 31,605,833千円
3. 偶発債務 関係会社の金融機関よりの借入金の保証 スターツCAM(株) 269,000千円 スターツデベロップメント(株) 9,590,800千円 スターツアメニティー(株) 1,600,000千円 スターツホテル開発(株) 5,375,000千円 九州スターツ(株) 120,000千円 スターツケアサービス(株) 77,900千円 計 17,032,700千円	3. 偶発債務 関係会社の金融機関よりの借入金の保証 スターツCAM(株) 127,400千円 スターツデベロップメント(株) 7,318,199千円 スターツアメニティー(株) 1,240,000千円 スターツホテル開発(株) 4,825,000千円 九州スターツ(株) 120,000千円 スターツケアサービス(株) 54,100千円 計 13,684,699千円
4. 関係会社に係る注記 区分掲記されたもの以外で、各科目に含まれている関係会社に対する主要なものは、次のとおりであります。 短期貸付金 44,660千円 未収入金 12,808,218千円 未払金 7,104,909千円	4. 関係会社に係る注記 区分掲記されたもの以外で、各科目に含まれている関係会社に対する主要なものは、次のとおりであります。 短期貸付金 49,790千円 未収入金 16,034,774千円 未払金 11,013,506千円

前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
<p>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）及び土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律（平成11年3月31日改正）に基づき有形固定資産の土地の再評価を行い、当該評価差額のうち法人税その他の利益に関連する金額を課税標準とする税金に相当する金額である繰延税金負債（純額）を負債の部に計上し、当該繰延税金負債を控除した金額を土地再評価差額金として純資産の部に計上しております。</p> <p>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額等に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出する方法を採用しております。</p> <p>再評価を行った年月日 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額 1,490,982千円</p>	<p>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）及び土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律（平成11年3月31日改正）に基づき有形固定資産の土地の再評価を行い、当該評価差額のうち法人税その他の利益に関連する金額を課税標準とする税金に相当する金額である繰延税金負債（純額）を負債の部に計上し、当該繰延税金負債を控除した金額を土地再評価差額金として純資産の部に計上しております。</p> <p>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額等に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出する方法を採用しております。</p> <p>再評価を行った年月日 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額 1,503,158千円</p>

(損益計算書関係)

前事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)																																																				
<p>1. 仲介・賃貸管理事業売上高の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">不動産賃貸収入</td> <td style="text-align: right;">630,459千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">630,459千円</td> </tr> </table> <p>2. その他事業収入の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">レストラン収入</td> <td style="text-align: right;">113,811千円</td> </tr> <tr> <td>ペンション運営収入</td> <td style="text-align: right;">28,411千円</td> </tr> <tr> <td>ロイヤリティ収入等</td> <td style="text-align: right;">119,742千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">261,965千円</td> </tr> </table> <p>3. 関係会社にかかる注記 関係会社に対する主要なものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">売上高</td> <td style="text-align: right;">3,456,818千円</td> </tr> <tr> <td>売上原価</td> <td style="text-align: right;">37,009千円</td> </tr> <tr> <td>販売費及び一般管理費</td> <td style="text-align: right;">530,232千円</td> </tr> <tr> <td>貸付金利息</td> <td style="text-align: right;">137,245千円</td> </tr> </table> <p>5. 建物及び構築物売却損41,411千円及び土地売却損29,797千円であります。</p>	不動産賃貸収入	630,459千円	計	630,459千円	レストラン収入	113,811千円	ペンション運営収入	28,411千円	ロイヤリティ収入等	119,742千円	計	261,965千円	売上高	3,456,818千円	売上原価	37,009千円	販売費及び一般管理費	530,232千円	貸付金利息	137,245千円	<p>1. 仲介・賃貸管理事業売上高の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">不動産賃貸収入</td> <td style="text-align: right;">775,384千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">775,384千円</td> </tr> </table> <p>2. その他事業収入の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">レストラン収入</td> <td style="text-align: right;">115,767千円</td> </tr> <tr> <td>ペンション運営収入</td> <td style="text-align: right;">24,289千円</td> </tr> <tr> <td>ロイヤリティ収入等</td> <td style="text-align: right;">127,262千円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">計</td> <td style="text-align: right;">267,319千円</td> </tr> </table> <p>3. 関係会社にかかる注記 関係会社に対する主要なものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">売上高</td> <td style="text-align: right;">3,353,276千円</td> </tr> <tr> <td>売上原価</td> <td style="text-align: right;">39,051千円</td> </tr> <tr> <td>販売費及び一般管理費</td> <td style="text-align: right;">551,894千円</td> </tr> <tr> <td>貸付金利息</td> <td style="text-align: right;">167,110千円</td> </tr> </table> <p>4. 建物及び構築物売却益66,101千円及び土地売却益6,992千円であります。</p> <p>5. 土地売却損27,848千円であります。</p> <p>6. 建物及び構築物除却損22,808千円及び工具器具備品除却損470千円であります。</p> <p>7. 減損損失 当事業年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上いたしました。 当社は、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。 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賃貸不動産2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(180,326千円)として特別損失に計上いたしました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>地域</th> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>減損損失(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>首都圏</td> <td>賃貸住宅1棟</td> <td>土地及び建物</td> <td>99,338</td> </tr> <tr> <td>北海道</td> <td>賃貸住宅1棟</td> <td>土地及び建物</td> <td>80,988</td> </tr> </tbody> </table> <p>地域ごとの減損損失の内訳 首都圏 99,338千円(内、土地71,471千円、建物 27,866千円) 北海道 80,988千円(内、土地25,432千円、建物55,555千円)</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>	不動産賃貸収入	775,384千円	計	775,384千円	レストラン収入	115,767千円	ペンション運営収入	24,289千円	ロイヤリティ収入等	127,262千円	計	267,319千円	売上高	3,353,276千円	売上原価	39,051千円	販売費及び一般管理費	551,894千円	貸付金利息	167,110千円	地域	主な用途	種類	減損損失(千円)	首都圏	賃貸住宅1棟	土地及び建物	99,338	北海道	賃貸住宅1棟	土地及び建物	80,988
不動産賃貸収入	630,459千円																																																				
計	630,459千円																																																				
レストラン収入	113,811千円																																																				
ペンション運営収入	28,411千円																																																				
ロイヤリティ収入等	119,742千円																																																				
計	261,965千円																																																				
売上高	3,456,818千円																																																				
売上原価	37,009千円																																																				
販売費及び一般管理費	530,232千円																																																				
貸付金利息	137,245千円																																																				
不動産賃貸収入	775,384千円																																																				
計	775,384千円																																																				
レストラン収入	115,767千円																																																				
ペンション運営収入	24,289千円																																																				
ロイヤリティ収入等	127,262千円																																																				
計	267,319千円																																																				
売上高	3,353,276千円																																																				
売上原価	39,051千円																																																				
販売費及び一般管理費	551,894千円																																																				
貸付金利息	167,110千円																																																				
地域	主な用途	種類	減損損失(千円)																																																		
首都圏	賃貸住宅1棟	土地及び建物	99,338																																																		
北海道	賃貸住宅1棟	土地及び建物	80,988																																																		

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数(株)	当事業年度増加株式数(株)	当事業年度減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
普通株式	127,912	860	840	127,932
合計	127,912	860	840	127,932

(注) 普通株式の自己株式の増減は、単元未満株式の買取による増860株、単元未満株式の売渡請求による減少840株であります。

当事業年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数(株)	当事業年度増加株式数(株)	当事業年度減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
普通株式	127,932	822	-	128,754
合計	127,932	822	-	128,754

(注) 普通株式の自己株式の増加は、単元未満株式の買取による増加822株であります。

(リース取引関係)

前事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)																																				
<p>1. リース物件の所有が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>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、その内容は次のとおりであります。</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <p>車両運搬具</p> <table> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td>6,456千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td>5,479千円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td>977千円</td> </tr> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>473千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>239千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>713千円</td> </tr> </table> <p>(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息等相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,792千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>956千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息等相当額</td> <td>31千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>(5) 支払利息等相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息等相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。</p>	取得価額相当額	6,456千円	減価償却累計額相当額	5,479千円	期末残高相当額	977千円	1年内	473千円	1年超	239千円	合計	713千円	支払リース料	1,792千円	減価償却費相当額	956千円	支払利息等相当額	31千円	<p>1. リース物件の所有が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>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、その内容は次のとおりであります。</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <p>車両運搬具</p> <table> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td>2,304千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td>2,074千円</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td>230千円</td> </tr> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>239千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>-千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>239千円</td> </tr> </table> <p>(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息等相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>777千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>460千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息等相当額</td> <td>8千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>(5) 支払利息等相当額の算定方法 同左</p>	取得価額相当額	2,304千円	減価償却累計額相当額	2,074千円	期末残高相当額	230千円	1年内	239千円	1年超	-千円	合計	239千円	支払リース料	777千円	減価償却費相当額	460千円	支払利息等相当額	8千円
取得価額相当額	6,456千円																																				
減価償却累計額相当額	5,479千円																																				
期末残高相当額	977千円																																				
1年内	473千円																																				
1年超	239千円																																				
合計	713千円																																				
支払リース料	1,792千円																																				
減価償却費相当額	956千円																																				
支払利息等相当額	31千円																																				
取得価額相当額	2,304千円																																				
減価償却累計額相当額	2,074千円																																				
期末残高相当額	230千円																																				
1年内	239千円																																				
1年超	-千円																																				
合計	239千円																																				
支払リース料	777千円																																				
減価償却費相当額	460千円																																				
支払利息等相当額	8千円																																				

(有価証券関係)

前事業年度(平成21年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
子会社株式	364,932	462,668	97,736
計	364,932	462,668	97,736

当事業年度(平成22年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
子会社株式	364,932	1,100,704	735,771
計	364,932	1,100,704	735,771

(注)時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額(千円)
子会社株式	6,048,946
計	6,048,946

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

(追加情報)

当事業年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

(税効果会計関係)

前事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (単位：千円)
繰延税金資産	繰延税金資産
繰越欠損金 1,746,260	繰越欠損金 670,213
その他有価証券評価差額金 98,169	役員退職慰労引当金 95,629
役員退職慰労引当金 90,736	退職給付引当金 107,869
退職給付引当金 71,957	貸倒引当金 105,498
賞与引当金 19,938	賞与引当金 20,914
施設利用権等評価損 18,694	固定資産評価損 91,081
固定資産評価損 17,711	その他 125,119
その他 189,370	繰延税金資産計(小計) 1,216,327
繰延税金資産計(小計) 2,252,838	評価性引当額 1,099,480
評価性引当額 988,438	繰延税金資産合計 116,846
繰延税金資産合計 1,264,400	繰延税金負債
再評価に係る繰延税金負債 800,487	その他有価証券評価差額金 271,116
	繰延税金負債合計 271,116
	繰延税金負債の純額 154,270
	再評価に係る繰延税金負債 800,487
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目の内訳 当事業年度において、税引前当期純損失を計上しているため、注記を省略しております。	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目の内訳 法定実効税率 40.7% 交際費等永久に損金に算入されない項目 14.6% 受取配当金等永久に益金に算入されない項目 314.7% 目 住民税均等割 2.2% 評価性引当額の増減額 96.4% その他 2.2% 税効果会計適用後の法人税負担率 163.3%

(1株当たり情報)

前事業年度 (平成21年3月期)	当事業年度 (平成22年3月期)
1株当たり純資産額 236円65銭	1株当たり純資産額 251円47銭
1株当たり当期純利益 8円99銭	1株当たり当期純利益 13円54銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため、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。

	前事業年度 (平成21年3月期)	当事業年度 (平成22年3月期)
当期純利益(千円)	430,301	647,785
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	430,301	647,785
期中平均株式数(株)	47,859,518	47,858,953

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>(子会社の設立及び子会社間の営業譲渡)</p> <p>当社は、平成21年5月28日開催の取締役会において、子会社の設立及び子会社間の営業譲渡について下記のとおり決議いたしました。</p> <p>昨今の急激な経済情勢の変化のなか、永続する企業グループを目指し、「地域密着営業」をより強力に推進するために、札幌・仙台・名古屋・関西の各エリア毎に新会社を設立し、当社の子会社であるスターツCAM株式会社、スターツピタットハウス株式会社、スターツアメニティー株式会社がそれぞれ行っている各地区の営業を譲渡することといたしました。今後は、地域に密着した一貫したサービスシステムによって地域特性のある顧客ニーズにきめ細かく対応し、各エリアにおけるビジネスチャンスのより一層の拡大を図りながら、サービスの向上、収益力の強化に努めてまいります。</p> <p>なお、上記エリア以外につきましては、引き続き、スターツCAM株式会社、スターツピタットハウス株式会社、スターツアメニティー株式会社が、それぞれ営業を行ってまいります。</p> <p>1. 日程</p> <p>平成21年5月28日 新会社設立承認取締役会 平成21年5月28日以降 新会社設立 平成21年6月30日(予定) 営業譲渡承認取締役会(各事業子会社)、営業譲渡契約締結 平成21年7月1日(予定) 営業譲渡</p> <p>2. 営業譲渡の内容</p> <p>関西・名古屋・仙台・札幌エリアのピタットハウスにおける不動産の売買及び賃貸の仲介 関西・名古屋・仙台・札幌エリアの不動産管理事業 関西・名古屋・仙台・札幌エリアにおける資産活用コンサルティング営業</p> <p>(なお、建築請負業につきましては引き続きスターツCAM株式会社が行ってまいります。)</p> <p>3. 子会社の概要</p> <p>関西エリア</p> <p>(1) 商号 関西スターツ株式会社 (2) 代表者 取締役社長 関戸 博高 (3) 本店所在地 大阪府吹田市 (4) 設立年月日 平成21年6月3日 (5) 営業開始日 平成21年7月1日(予定) (6) 資本金 80百万円 (7) 事業の内容 資産活用コンサルティング、不動産の売買及び賃貸の仲介、不動産の管理 (8) 株主 スターツコーポレーション株式会社 100% (9) 当社との資本関係、人的関係、取引関係等の概要 資本関係 当社出資比率 100% 人的関係 取締役3名のうち2名は当社より出向 取締役1名は当社取締役兼務 (10) 従業員の状況 46名</p>	

前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<p>名古屋エリア</p> <p>(1) 商号 中部スターツ株式会社 (2) 代表者 取締役社長 関戸 博高 (3) 本店所在地 愛知県名古屋市千種区 (4) 設立年月日 平成21年 5月28日 (5) 営業開始日 平成21年 7月 1日(予定) (6) 資本金 80百万円 (7) 事業の内容 資産活用コンサルティング、 不動産の売買及び賃貸の仲介、不動産の管理 (8) 株主 スターツコーポレーション株式会社 100% (9) 当社との資本関係、人的関係、取引関係等の概要 資本関係 当社出資比率 100% 人的関係 取締役 3名のうち 2名は当社より出向 取締役 1名は当社取締役兼務 (10) 従業員の状況 28名</p> <p>仙台エリア</p> <p>(1) 商号 仙台スターツ株式会社 (2) 代表者 取締役社長 河野 一孝 (3) 本店所在地 宮城県仙台市太白区 (4) 設立年月日 平成21年 5月28日 (5) 営業開始日 平成21年 7月 1日(予定) (6) 資本金 70百万円 (7) 事業の内容 資産活用コンサルティング、 不動産の売買及び賃貸の仲介、不動産の管理 (8) 株主 スターツコーポレーション株式会社 100% (9) 当社との資本関係、人的関係、取引関係等の概要 資本関係 当社出資比率 100% 人的関係 取締役 3名のうち 2名は当社より出向 取締役 1名は当社取締役兼務 (10) 従業員の状況 16名</p> <p>札幌エリア</p> <p>(1) 商号 札幌スターツ株式会社 (2) 代表者 取締役社長 河野 一孝 (3) 本店所在地 北海道札幌市北区 (4) 設立年月日 平成21年 6月 1日 (5) 営業開始日 平成21年 7月 1日(予定) (6) 資本金 70百万円 (7) 事業の内容 資産活用コンサルティング、 不動産の売買及び賃貸の仲介、不動産の管理 (8) 株主 スターツコーポレーション株式会社 100% (9) 当社との資本関係、人的関係、取引関係等の概要 資本関係 当社出資比率 100% 人的関係 取締役 3名のうち 2名は当社より出向 取締役 1名は当社取締役兼務 (10) 従業員の状況 19名</p>	

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	その他有価証券	スターツプロシード投資法人	21,451
		(株)ケア21	3,000
		(株)りそなホールディングス	93,200
		野村ホールディングス(株)	100,000
		積水ハウス(株)	42,000
		市川七中行徳ふれあい施設(株)	38
		日本リテールファンド投資法人	320
		トップリート投資法人	65
		野村不動産オフィスファンド投資法人	50
		アドバンス・レジデンス投資法人	220
		その他(36銘柄)	561,680
計		822,024	2,893,732

【債券】

銘柄		券面総額(千円)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	満期保有 目的の債券	ノムラ・ヨーロッパ・ファイナンス N.V.	50,000
		小計	50,000
	その他有 価証券	スターツプロシード投資法人債	2,000,000
		小計	2,000,000
計		2,050,000	2,050,000

【その他】

銘柄		投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (千円)	
投資有価証券	その他有価証券	SMITH BARNEY MONEY FDS	3,688,073.83	343,138
		BANK OF HAWAII CD	2,050,999.99	190,825
		MERRILL LYNCH INSTITUTIONAL FUND	1,103,107.71	102,633
		りそな米国政府機関証券ファンド	58,757,337	52,188
		その他(19銘柄)	563,232,686.05	331,213
		計	628,832,204.58	1,019,998

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	7,768,921	221,994	996,485 (83,422)	6,994,430	1,847,771	308,416	5,146,659
構築物	495,001	286	7,289	487,998	313,437	27,869	174,560
車両運搬具	20,599	-	-	20,599	17,814	1,951	2,785
工具、器具及び備品	626,561	33,335	56,975	602,921	511,417	38,329	91,504
土地	19,850,503	20,008	525,604 (96,904)	19,344,907	-	-	19,344,907
有形固定資産計	28,761,586	275,625	1,586,354 (180,326)	27,450,858	2,773,863	376,567	24,760,416
無形固定資産							
借地権	82,432	-	-	82,432	-	-	82,432
電話加入権	2,426	-	-	2,426	-	-	2,426
ソフトウェア	596,564	96,392	-	692,957	379,967	121,497	312,990
その他	1,600	-	-	1,600	886	140	713
無形固定資産計	683,023	96,392	-	779,416	380,853	121,637	398,562
長期前払費用	1,121,142	105,721	500	1,226,363	766,347	67,024	460,015

(注) 1. 当期減少額の主な内訳は、次のとおりであります。

建物 減少額	東京都江戸川区篠崎町7丁目93番	572,300千円
	茨城県水戸市大町3丁目651番1	296,700千円
土地 減少額	東京都江戸川区篠崎町7丁目93番	341,000千円
	茨城県水戸市大町3丁目651番1	87,700千円

2. 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金(注)1	209,825	107,297	-	16,206	300,916
賞与引当金	49,000	51,400	49,000	-	51,400
役員退職慰労引当金	222,940	12,080	-	-	235,020
ポイント引当金(注)2	2,377	35	-	-	2,412

(注) 1. 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

(注) 2. ポイント引当金は、金額的重要性が低いとため、貸借対照表上は流動負債の「その他」に含めております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	1,698
預金の種類	
当座預金	230,645
普通預金	420,923
通知預金	110,950
定期預金	884,000
外貨預金	431,727
別段預金	578
小計	2,078,824
合計	2,080,523

売掛金

区分	金額(千円)
スターツCAM(株)	35,000
スターツピタットハウス(株)	28,875
スターツアメニティー(株)	22,750
その他	27,633
合計	114,258

前期繰越高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	次期繰越高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日) (A) + (D)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	2 (B) 365
119,849	1,167,187	1,172,778	114,258	91.1	37

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

原材料及び貯蔵品

区分	金額(千円)
制服等	3,478
レストラン用料理飲料材料等	143
その他	1,780
計	5,401

未収入金

区分	金額(千円)
スターツデベロップメント(株)	10,816,954
スターツCAM(株)	1,985,806
スターツホテル開発(株)	1,030,498
その他	2,608,736
計	16,441,995

関係会社株式

区分	金額(千円)
スターツアメニティー(株)	1,091,214
Starts Pacific Inc.	714,002
スターツピタットハウス(株)	580,000
スターツデベロップメント(株)	520,000
スターツCAM(株)	500,000
その他	3,008,662
計	6,413,878

負債の部

短期借入金

区分	金額(千円)
(株)みずほ銀行	1,920,000
(株)三菱東京UFJ銀行	701,000
(株)商工組合中央金庫	280,000
(株)あおぞら銀行	200,000
(株)新生銀行	200,000
その他	320,000
計	3,621,000

1年内返済予定の長期借入金

区分	金額(千円)
(株)りそな銀行	2,379,166
(株)みずほ銀行	1,541,666
(株)あおぞら銀行	1,008,000
(株)三井住友銀行	807,466
(株)武蔵野銀行	379,600
その他	1,060,807
計	7,176,707

未払金

区分	金額(千円)
スターツCAM(株)	10,043,068
スターツピタットハウス(株)	517,407
スターツデベロップメント(株)	284,866
(株)電通	271,446
その他	335,413
計	11,452,203

長期借入金

区分	金額(千円)
(株)りそな銀行	7,397,666
(株)みずほ銀行	4,321,666
(株)三井住友銀行	3,825,866
(株)あおぞら銀行	3,258,000
(株)千葉銀行	2,253,333
その他	2,392,192
計	23,448,725

(3)【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	500株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 (特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL http://www.starts.co.jp/investor/index.php
株主に対する特典	毎年3月31日及び9月30日現在の最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載または記録された単元株以上所有株主に対し、次のとおり株主優待を実施いたします。 (1)「ピタットハウス」不動産売買及び賃貸の仲介手数料10%割引(ピタットハウス・スタート店でのご利用いただけます。) (2)「ホテル ルミエール葛西・西葛西」宿泊料金20%割引 (3)「ホテル エミオン東京ベイ」宿泊料金20%割引 (4)信州戸倉上山田温泉「ホテル 清風園」宿泊料金20%割引 (5)日光温泉郷・川治温泉「湯けむりの里 柏屋」宿泊料金20%割引 (6)「スタート グアム ゴルフリゾート」宿泊料金及びゴルフプレーフィー30%割引 (7)ハワイコンドミニアムホテル「ロイヤルクヒオ」宿泊料金30%割引

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、会社法第166条第1項の規定による請求をする権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利並びに単元未満株式の売渡請求をする権利以外の権利を有しておりません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第37期）（自平成20年4月1日至平成21年3月31日）平成21年6月23日関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成21年6月23日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

（第38期第1四半期）（自平成21年4月1日至平成21年6月30日）平成21年8月11日関東財務局長に提出。

（第38期第2四半期）（自平成21年7月1日至平成21年9月30日）平成21年11月16日関東財務局長に提出。

（第38期第3四半期）（自平成21年10月1日至平成21年12月31日）平成22年2月15日関東財務局長に提出。

(4) 四半期報告書の訂正報告書及び確認書

（第38期第1四半期）（自平成21年4月1日至平成21年6月30日）平成21年8月21日関東財務局長に提出。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成21年6月23日

スターツコーポレーション株式会社
取締役会 御中

監査法人 日本橋事務所

指定社員 公認会計士 千葉 茂寛 印
業務執行社員指定社員 公認会計士 渡邊 均 印
業務執行社員

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているスターツコーポレーション株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、スターツコーポレーション株式会社及び連結子会社の平成21年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、スターツコーポレーション株式会社の平成21年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者であり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、スターツコーポレーション株式会社が平成21年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1 . 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

2 . 連結財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成22年6月24日

スターツコーポレーション株式会社
取締役会 御中

監査法人 日本橋事務所

指定社員 公認会計士 千葉 茂寛 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 渡邊 均 印
業務執行社員

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているスターツコーポレーション株式会社の平成21年4月1日から平成22年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、スターツコーポレーション株式会社及び連結子会社の平成22年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、スターツコーポレーション株式会社の平成22年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者であり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、スターツコーポレーション株式会社が平成22年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

2. 連結財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成21年6月23日

スターツコーポレーション株式会社
取締役会 御中

監査法人 日本橋事務所

指定社員 公認会計士 千葉 茂寛 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 渡邊 均 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているスターツコーポレーション株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの第37期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、スターツコーポレーション株式会社の平成21年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1 . 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

2 . 財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成22年 6月24日

スターツコーポレーション株式会社
取締役会 御中

監査法人 日本橋事務所

指定社員 公認会計士 千葉 茂寛 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 渡邊 均 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているスターツコーポレーション株式会社の平成21年4月1日から平成22年3月31日までの第38期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、スターツコーポレーション株式会社の平成22年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1 . 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

2 . 財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。