

【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25年6月27日
【事業年度】	第41期(自平成24年4月1日至平成25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】	代表取締役社長 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】	執行役員 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】	執行役員 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37期 平成21年3月	第38期 平成22年3月	第39期 平成23年3月	第40期 平成24年3月	第41期 平成25年3月
売上高(千円)	120,003,334	120,208,344	112,241,889	117,785,294	128,360,113
経常利益(千円)	6,468,465	7,042,185	8,861,999	10,087,152	12,107,512
当期純利益(千円)	594,967	1,925,270	2,079,998	3,368,703	4,308,989
包括利益(千円)	-	-	3,105,289	4,543,005	6,893,008
純資産額(千円)	20,471,482	22,972,913	25,547,483	29,280,329	35,090,996
総資産額(千円)	126,421,518	119,624,601	130,241,077	133,040,918	145,354,585
1株当たり純資産額(円)	369.55	409.28	449.12	506.27	608.44
1株当たり当期純利益金額 (円)	12.43	40.23	43.46	70.39	90.04
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率(%)	13.99	16.37	16.50	18.21	20.03
自己資本利益率(%)	3.39	10.33	10.12	14.73	16.16
株価収益率(倍)	13.44	8.70	7.34	6.10	10.33
営業活動による キャッシュ・フロー(千円)	7,172,844	7,592,683	749,629	10,085,927	6,816,464
投資活動による キャッシュ・フロー(千円)	6,064,405	3,525,606	3,530,044	2,614,306	5,825,207
財務活動による キャッシュ・フロー(千円)	2,765,672	2,987,592	5,510,786	4,647,942	77,680
現金及び現金同等物の 期末残高(千円)	18,027,940	19,042,367	20,126,952	22,874,656	24,184,883
従業員数(人)	2,881	2,960	3,027	3,060	3,169
(外、平均臨時雇用者数)	(1,655)	(1,538)	(1,738)	(1,769)	(1,983)

(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。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第37期 平成21年3月	第38期 平成22年3月	第39期 平成23年3月	第40期 平成24年3月	第41期 平成25年3月
売上高(千円)	4,008,536	3,974,988	4,841,629	4,469,879	5,055,055
経常利益(千円)	665,503	510,865	1,588,415	1,381,132	2,110,401
当期純利益(千円)	430,301	647,785	828,643	1,373,558	2,180,139
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)	47,986,866	47,986,866	47,986,866	47,986,866	47,986,866
純資産額(千円)	11,325,659	12,035,074	12,661,059	13,431,943	16,024,063
総資産額(千円)	56,738,689	60,269,856	61,878,516	64,276,406	72,136,225
1株当たり純資産額(円)	236.65	251.47	264.56	280.68	334.85
1株当たり配当額(円)	12.00	12.00	14.00	18.00	24.00
(うち1株当たり中間配当額)	(6.00)	(6.00)	(8.00)	(8.00)	(10.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	8.99	13.54	17.31	28.70	45.56
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率(%)	20.0	20.0	20.5	20.8	22.2
自己資本利益率(%)	3.84	5.38	6.71	10.52	14.80
株価収益率(倍)	18.58	25.86	18.43	14.98	20.41
配当性向(%)	133.5	88.7	80.9	62.7	52.7
従業員数(人)	87	91	92	99	102
(外、平均臨時雇用者数)	(21)	(21)	(20)	(19)	(20)

(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。

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、業容の拡大にとともに、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6年4月	賃貸住宅入居者の債務保証を目的に賃貸保証サービス株式会社を設立（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8年4月	賃貸住宅を中心とした営繕工事請負を目的にエステイメンテナンス株式会社を設立（現・連結子会社）
平成8年9月	不動産事業のコンサルティング受託を目的に株式会社スターツ総合研究所を設立（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） 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
平成13年10月	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（平成22年10月スターツアセットマネジメント株式会社へ商号変更）（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	高齢者支援・保育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 平成17年8月 平成17年9月 平成17年10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 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、それぞれの事業を承継 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 平成18年4月 平成18年8月 平成18年8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 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(平成23年4月にスターツファシリティサービス株式会社と合併)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(平成22年4月にスターツファシリティサービス株式会社と合併)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4月	ジャスダック証券取引所と大阪証券取引所の合併に伴い、大阪証券取引所JASDAQ(現・大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード))に上場
平成22年7月 平成22年8月 平成22年11月	スターツプロシード投資法人が東京証券取引所に投資口を上場 フランス・パリに不動産仲介業を目的にStarts Franceを設立 シンガポールに不動産仲介業を目的にStarts Singapore Pte.Ltd.を設立
平成23年2月 平成23年4月 平成23年8月 平成23年10月	中国・武漢に不動産仲介業を目的にStarts(Wuhan)Consulting Service Ltd.を設立 インドネシア・ジャカルタに不動産仲介業を目的にPT.Starts International Indonesiaを設立 インド・ニューデリーに不動産仲介業を目的にStarts India Private Ltd.を設立 カンボジア・プノンペンに不動産仲介業を目的にStarts(Cambodia)Corporationを設立

年月	概要
平成23年11月	トルコ・イスタンブールに不動産仲介業を目的にStarts Istanbul Construction Real Estate Consultancy&Trade Co.,Ltd.を設立
平成23年11月	フィリピン・マニラに不動産仲介業を目的にStarts Philippines Inc.を設立
平成23年12月	ブラジル・サンパウロに不動産仲介業を目的にStarts Brasil Real Estate Ltd.を設立
平成24年4月	カンボジア・プノンペンに不動産管理業を目的にStarts Estate Management (Cambodia) Corporationを設立
平成24年5月	ゆとり事業の拡充を目的にスターツ笠間ゴルフ倶楽部株式会社(現・連結子会社)を設立
平成24年6月	スターツ笠間ゴルフ倶楽部(旧笠間東洋ゴルフ倶楽部)を運営するスターツゴルフ開発株式会社(現・連結子会社)の株式を取得
平成24年7月	マレーシア・クアラルンプールに不動産仲介業を目的にStarts International Malaysia Sdn. Bhd.を設立
平成24年8月	中国・大連に不動産仲介業を目的にStarts Real Estate Consultants (Dalian) Co.,Ltd.を設立
平成25年2月	ゆとり事業の拡充を目的に沖縄県那覇市でホテルを運営するスターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社(現・連結子会社)の株式を取得
平成25年3月	ミャンマー・ヤンゴンに不動産仲介業を目的にMyanmar Starts Corporate Services Co.,Ltd.を設立
平成25年3月	ロシア・モスクワに不動産仲介業を目的にStarts Russia,Ltd.を設立
平成25年3月	ベトナム・ホーチミンに不動産仲介業を目的にStarts International Vietnam Co.,Ltd. HO CHI MING BRANCHを設立
平成25年3月	ピタットハウスがスターツグループ店102店舗、ネットワーク店334店舗の合計436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61社、関連会社1社で構成されておりますが、主要な事業内容と子会社等の当社企業グループにおける位置づけは次のとおりであります。

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

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

(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25年3月末現在102店舗の不動産営業店舗「ピタットハウス」を運営し、賃貸アパート・マンション等の募集管理、住宅等の販売代理及び不動産の売買仲介業務を行っております。

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

スターツアメニティー(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及び付帯するリフォームメンテナンス、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営、ならびに賃貸事業を行っており、エスティーメンテナンス(株)(連結子会社)は賃貸住宅を中心とした営繕工事を行っております。

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

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

(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及び中高層住宅の分譲を行っております。

(4)その他事業

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

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

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

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

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

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

スターツホテル開発(株)(連結子会社)は、「ホテル エミオン 東京ベイ」(千葉県浦安市)・「ホテル ルミエール 葛西」(東京都江戸川区)・「ホテル ルミエール 西葛西」(東京都江戸川区)の運営を、スターツ・ナハ・オペ

レーションズ(株)(連結子会社)は、「沖縄ナハナ・ホテル&スパ」(沖縄県那覇市)の運営を行っております。スターツリゾート(株)(連結子会社)は、温泉旅館「ホテル 清風園」(長野県千曲市)・「湯けむりの里 柏屋」(栃木

県日光市)の運営を行っております。Starts Guam Golf Resort Inc.(米国グアム島)(連結子会社)は、米国グアム島にて「スターツ・グアム・ゴルフ・リゾート」の運営(ゴルフ場およびホテル)を行っております。スターツ笠間ゴルフ倶楽部(株)(連結子会社)及びスターツゴルフ開発(株)(連結子会社)は、「スターツ笠間ゴルフ倶楽部」(茨城県笠間市)の運営を行っております。

(株)スターツツーリスト(連結子会社)は、旅行業を行っております。

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

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

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

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

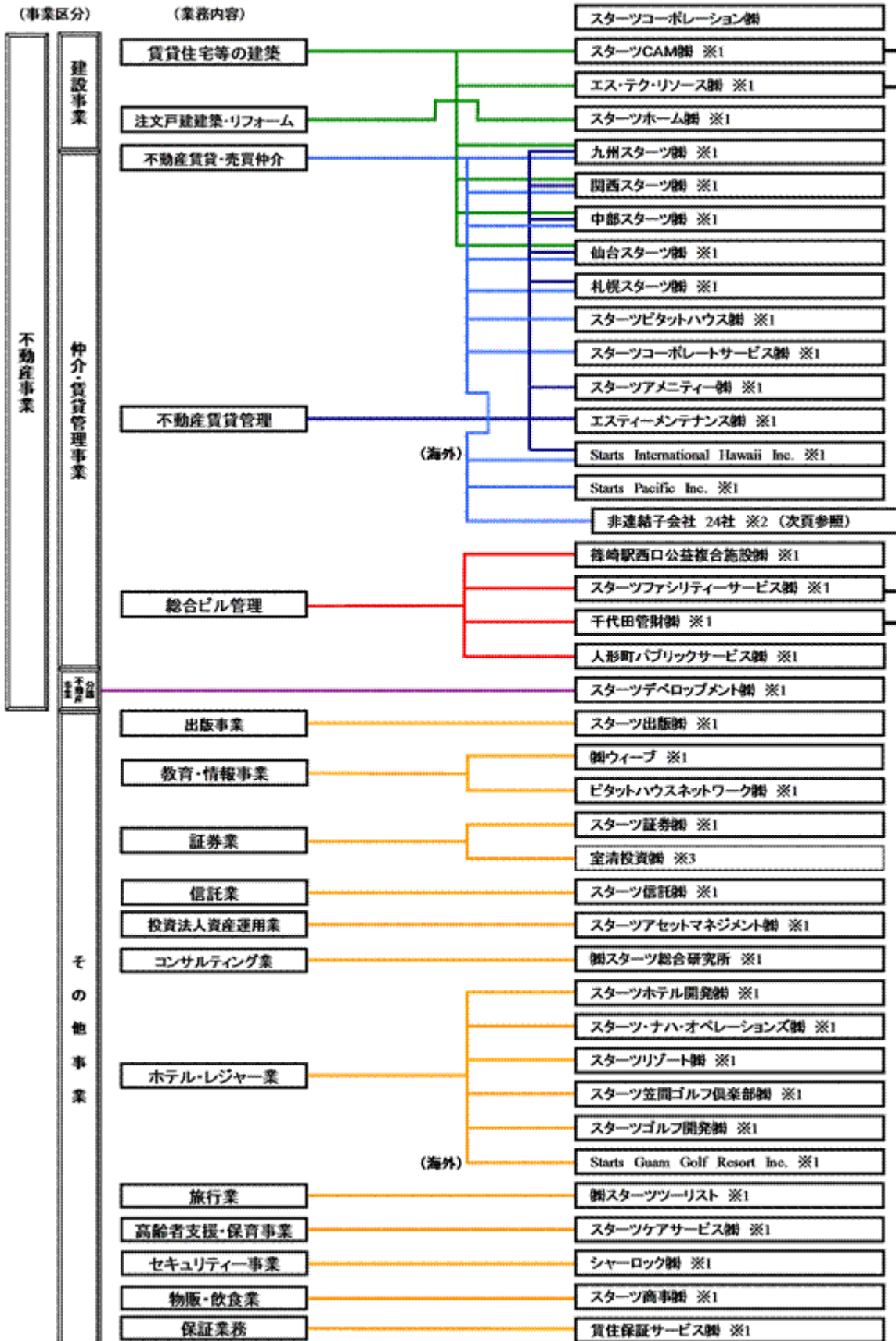
なお、平成25年4月1日付で、スターツC A M(株)(連結子会社)は、エス・テク・リソース(株)(連結子会社)を吸収合併しております。

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

当社グループの状況について図示すると、次のとおりであります。
なお、事業区分はセグメントと同一であります。

【当社グループ図】

※1 連結子会社	37社
※2 非連結子会社	24社
※3 関連会社	1社



スターツ海外ネットワーク / 19ヶ国 29拠点



アジア

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

ヨーロッパ・中東

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

北米・中南米

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

大洋州

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

※1 連結子会社、※2 非連結子会社、※A 当期新規設立会社

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権に対する所有割合(%)	関係内容
(連結子会社)					
スターツCAM株式会社 (注)3,6	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4名 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3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 (注)5	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3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、社宅管理代行業)	100.0	役員の兼任3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)3,4,6	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)	77.4 (28.8)	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)	97.0 (71.5)	役員の兼任4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)	役員の兼任1名 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4名
千代田管財株式会社	東京都港区	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2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	当社に事務業務を委託

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	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2名 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・旅館事業)	100.0 (100.0)	役員の兼任1名
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	役員の兼任1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	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 (高齢者支援・保育業)	100.0 (66.7)	役員の兼任3名 債務保証 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	役員の兼任1名 当社に事務業務を委託
株式会社ウィーブ	東京都中央区	70,000千円	その他事業 (情報事業)	30.9 (20.0)	役員の兼任3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)	100.0 (100.0)	役員の兼任2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
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	愛知県名古屋市中区	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	宮城県仙台市青葉区	70,000千円	仙台地区の仲介・ 賃貸管理事業 建設事業	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
株式会社スターツ総合研究所	東京都中央区	10,000千円	その他事業 (コンサルティング業)	100.0	役員の兼任2名
エステーメンテナンス株式会社	東京都江戸川区	10,000千円	仲介・賃貸管理事業 (営繕工事請負業)	100.0 (100.0)	役員の兼任1名

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権に対する所有割合(%)	関係内容
賃住保証サービス株式会社	東京都江戸川区	10,000千円	その他事業 (賃貸住宅債務保証業)	100.0 (100.0)	役員の兼任1名
スターツ笠間ゴルフ倶楽部株式会社	茨城県笠間市	50,000千円	その他事業 (ゴルフ場運営事業)	100.0	役員の兼任5名
スターツゴルフ開発株式会社	茨城県笠間市	50,000千円	その他事業 (ゴルフ場運営事業)	100.0 (100.0)	役員の兼任2名
スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社	沖縄県那覇市	3,000千円	その他事業 (ホテル事業)	100.0 (100.0)	
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1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 (篠崎ツインプレイス管理業)	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	仲介・賃貸管理事業 (中央区人形町保育園等複合施設整備等事業)	72.5 (59.5)	役員の兼任1名 当社に事務業務を委託

(注)1. 「主要な事業の内容」欄には、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. 債務超過会社であり、債務超過額は5,471,811千円であります。

6. 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)	41,302,862	4,585,855	2,738,998	4,730,854	22,560,572
スターツアメニティー(株)	42,641,023	3,471,090	2,082,289	13,575,223	35,043,538

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	92,200	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	-

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成25年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)	
建設事業	680	(42)
仲介・賃貸管理事業	1,487	(1,069)
分譲不動産事業	42	(3)
その他事業	864	(861)
全社(共通)	96	(8)
合計	3,169	(1,983)

(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25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)
102(20)	35.47	10.69	5,454,190

セグメントの名称	従業員数(人)	
その他事業	6	(12)
全社(共通)	96	(8)
合計	102	(20)

(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. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(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国内経済は、東日本大震災後の復興需要などにより景気は下支えされ、また年度後半には新政権の経済政策への期待や日銀の金融緩和政策などを背景に円高傾向の修正や株価上昇が進み、景気回復への兆しが一部に見られつつありますが、欧州債務危機問題の長期化に加え、海外景気の下振れの影響などにより依然として不透明な状況が続いております。

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

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

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

仲介・賃貸管理事業

仲介・賃貸事業におきましては、住宅に関わる総合的なコンサルティングと商品のご案内に注力し、平成25年1月からは、売買仲介において住宅設備保証・住宅トラブルの24時間緊急対応サービス・夢ナビポイント（スターツグループのポイントプログラム）付与がセットになった「STARTS ONE」の提供を開始し、売主・買主双方にご満足頂けるサービスを推進してまいりました。また、管理事業におきましては、太陽光発電システム設備工事やリニューアル工事を強化し、ビルオーナーの環境対策やコスト削減ニーズに対応してまいりました。さらに、グループ各社の法人取引深耕などにより、社宅管理代行受託企業数が増加し、社宅管理代行手数料も順調に増加してまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高629億70百万円（前期比5.3%増）、営業利益82億27百万円（前期比7.3%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、エリアを厳選し、より地域のニーズに合致した永住型の商品提供を継続しており、安心・安全というコンセプトを明確にした商品が支持されております。また、近年、グループの総合力を活かす場として注力している再開発事業におきましては、「JR成田駅東口第二種市街地再開発事業」、「東京都江戸川区南小岩七丁目西地区第一種市街地再開発事業」ともに予定どおり工事が進捗し、両再開発事業における分譲マンション「アルファグランデ成田七番街」（千葉県成田市：総戸数70戸）は予定どおり販売を開始し、「アルファグランデ小岩sky 1st」（東京都江戸川区：総戸数177戸）は平成25年夏販売予定であります。

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

その他事業

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

このような結果、当連結会計年度におきましては、売上高184億41百万円（前期比14.3%増）、営業利益18億96百万円（前期比19.7%増）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（以下、「資金」という。）の残高は、前連結会計年度末と比べて13億10百万円の資金を獲得し241億84百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

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

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

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

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

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

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23年4月1日 至 平成24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	2,399,916	2,842,629	5,242,546	2,346,781	2,895,764	0.4	10,912	2,347,831
賃貸住宅	52,257,857	37,304,899	89,562,756	29,723,673	59,839,082	0.6	331,478	29,809,753
その他	2,895,085	10,302,367	13,197,453	5,673,713	7,523,739	2.3	172,751	5,669,077
計	57,552,859	50,449,896	108,002,756	37,744,169	70,258,587	0.7	515,142	37,826,662
種別	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)							
	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	2,895,764	2,794,742	5,690,507	2,813,263	2,877,243	0.3	7,646	2,809,997
賃貸住宅	59,839,082	32,387,613	92,226,696	32,520,850	59,705,846	0.6	337,412	32,526,784
その他	7,523,739	5,056,975	12,580,714	6,859,974	5,720,740	7.5	428,462	7,115,685
計	70,258,587	40,239,331	110,497,918	42,194,089	68,303,829	1.1	773,521	42,452,468

(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。

5. 「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) 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23年4月1日 至 平成24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	3	128,461	43	2,010,148	39	1,808,112	7	330,497
マンション分譲	26	1,013,197	58	2,379,248	27	1,048,704	57	2,343,741
賃貸住宅	-	-	1	397,386	1	397,386	-	-
土地	5	86,268	43	758,278	48	844,547	-	-
その他	-	-	-	4,368	-	4,368	-	-
合計	34	1,227,926	145	5,549,430	115	4,103,118	64	2,674,239
種別	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)							
	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	7	330,497	12	504,491	17	744,629	2	90,359
マンション分譲	57	2,343,741	102	3,745,014	87	3,235,697	72	2,853,058
賃貸住宅	-	-	1	425,000	1	425,000	-	-
土地	-	-	22	383,767	20	342,024	2	41,743
その他	-	-	-	6,523	-	6,523	-	-
合計	64	2,674,239	137	5,064,797	125	4,753,875	76	2,985,160

(注) 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。

セグメントの名称		当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)			前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	前年同期比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
建設事業	一般住宅	2,813,263	2.2	119.9	2,346,781	2.0
	賃貸住宅	32,520,850	25.3	109.4	29,723,673	25.2
	その他	6,859,974	5.3	120.9	5,673,713	4.8
	計	42,194,089	32.9	111.8	37,744,169	32.0
仲介・賃貸管理 事業	不動産受取手数料	15,557,949	12.1	107.9	14,420,421	12.3
	メンテナンス売上	15,652,922	12.2	102.7	15,243,366	12.9
	賃貸収入	31,759,526	24.7	105.4	30,146,132	25.6
	計	62,970,398	49.1	105.3	59,809,919	50.8
分譲不動産事業	戸建住宅	744,629	0.6	41.2	1,808,112	1.5
	マンション分譲	3,235,697	2.5	308.5	1,048,704	0.9
	賃貸住宅	425,000	0.3	106.9	397,386	0.4
	土地	342,024	0.3	40.5	844,547	0.7
	その他	6,523	0.0	149.3	4,368	0.0
計	4,753,875	3.7	115.9	4,103,118	3.5	
その他事業		18,441,750	14.4	114.3	16,128,087	13.7
合計		128,360,113	100.0	109.0	117,785,294	100.0

(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. 販売実績金額には、消費税等は含まれておりません。

3【対処すべき課題】

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

4【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。

(1) 不動産価格の動向について

・有形固定資産の土地・建物

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

・販売用不動産（棚卸資産）

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

(2) 有利子負債について

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

(3) ホテル事業について

千葉県浦安市におきまして、平成17年6月27日「ホテルエミオン東京ベイ」を開業し、8年が経過しており、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。

(4) 建築資材の調達について

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

(5) 不動産関連法制の変更について

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

(6) 不動産関連税制の変更について

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

(7) 個人情報の管理について

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

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

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、高齢者支援事業、ゆとり事業など地域の人々の暮らしに密着した関連事業を総合的に展開することでお客様の様々なニーズに応え、一生お付き合いいただける「生涯顧客」を創造してまいります。また、国内外を問わず地域に密着した「総合生活文化企業」として、長いお付き合いのなかで様々なサービスを提供することにより安定的な収益が見込める「ストック型収益積層ビジネス」を拡充し、「人が、心が、すべて。」の理念のもと、お客様とともに持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

グループの安定収益源となります不動産管理物件数は、平成25年3月末現在、アパート・マンション管理戸数105,588戸（前期比2,247戸増）、月極め駐車場台数87,232台（前期比1,525台増）、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営は30,863台（前期比2,927台増）、企業の社宅管理代行業におきましては住宅55,087戸（前期比5,450戸増）、駐車場9,304台（前期比3,601台増）（受託企業数193社）を受託、これに分譲マンション管理戸数3,333戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数259,908戸（前期比39,260戸増）を加え、住宅423,916戸、駐車場127,399台となり、ビル・施設管理件数も1,076件となりました。

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

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

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

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

セグメント別の売上高の状況は「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加え、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。特に信託事業は、これまで蓄積してきた資産有効活用のノウハウを活かしながら、信託機能をとおして、資産管理から資産継承までワンストップの資産運用コンサルティングサービスの提供を可能とし、将来に向けた顧客基盤の拡大につながるものであります。商品開発におきましては、昨今の「住まい」「生活」に対するユーザーニーズの多様化、「安全」「環境」に対する意識の高まりのなかで、低層から中高層まで対応可能な免震構造の住宅や、女性の視点から商品企画を行う「オザリア」シリーズ、子育て支援・シニア向けの住宅などユーザーやオーナーの視点に立った良質な「住まい」の企画・開発を引き続き推進するとともに、再開発事業やPFI事業等における施設整備の提案・運営事業にも取り組みながら、都心を中心としたビル管理受託営業の強化も図り、総合的な不動産管理サービス事業を展開してまいります。

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

(4) 財政状態の分析

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

(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25年4月1日～平成26年3月31日）

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

建設事業

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

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

仲介・賃貸管理事業

賃貸管理事業におきましては、地域に密着した積極的な管理受託営業の結果、管理戸数は着実に増加し、管理物件における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安定的に推移する見通しであります。また、仲介事業におきましては、グループの総合力を活かした「地域密着のワンストップサービス」の営業体制、お客様のニーズにあった顧客目線のサービスの提供を継続し、エンドユーザー中心の実需にきめ細かく対応してまいります。このような方針のもと、平成26年3月期の業績は、売上高660億円（前期比4.8%増）、営業利益83億円（前期比0.9%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、従来からの方針に変わりなく重点地域に特化した物件情報の収集、販売体制の充実を図り、地域に調和した安心・安全な住宅の提供に努めてまいります。平成26年3月期の業績は、スターツプロシード投資法人への物件譲渡も踏まえ、売上高137億円（前期比188.2%増）、営業利益2億円（前期は営業損失18億91百万円）を見込んでおります。

その他事業

メディア・出版事業ではネット媒体である「OZmall」170万人の会員ニーズを利用した企業向けのコンサルティング営業を強化するとともに、不動産店舗「ピタットハウス」のネットワーク事業、カードキーシステム「シャーロック」をはじめとするセキュリティ事業、高齢者支援・保育事業、金融コンサルティング事業、信託事業、ホテル・旅館等のゆとり事業等につきましても、引き続きグループのネットワークも活用しながら、地域に密着した事業基盤の拡充、「生涯顧客の創造」に注力してまいります。平成26年3月期の業績は売上高188億円（前期比2.0%増）、営業利益17億円（前期比10.3%減）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52億39百万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、既存営業所の改修及びO A 機器の購入等80百万円、2 台目の起震車導入27百万円、営業支援システム等のソフトウェア導入23百万円等合計1 億49百万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や事務所の改装工事及びO A 機器等の購入として1 億3 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12億74百万円、社宅代行管理システム、物件管理システム等の開発・改修に1 億73百万円、ビル管理事業にかかる機器等の投資として23百万円、新規賃貸運用物件の取得や既存物件の改修で5 億99百万円等合計24億1 百万円の設備投資を実施いたしました。

分譲不動産事業におきましては、営業支援システムの構築・改修2 百万円等合計58百万円の設備投資を実施いたしました。

その他事業におきましては、主に「沖縄ナハナ・ホテル&スパ」の新規取得20億87百万円、新規の高齢者支援施設への設備投資1 億81百万円、Webサイト「OZmall」のリニューアル、社内使用のシステム開発及びソフトウェアの購入等2 億84百万円、事務所・店舗の移転等1 億13百万円等合計27億5 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

平成25年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額				合計 (千円)	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)		
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	522,978	4,756	10,313,185 (522.8)	9,540	10,850,461	96 (8)
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	480,601	0	3,174,111 (30,001.1)	4,183	3,658,896	6 (12)
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	710,254	-	637,222 (985.0)	24,401	1,371,878	-
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	1,425,883	-	- -	-	1,425,883	-

(注) 1. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。

2. 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具備品であります。

なお、金額には消費税を含めておりません。

3. ホテルルミエール葛西は、スターツホテル開発株式会社(連結子会社)へ貸与しております。

(2) 国内子会社

会社名	事業所名 (所在地)	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	355,807	63,685	476,188 (1,288.2)	34,890	930,572	548 (29)
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	238,881	-	-	50,831	289,712	590 (45)
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	8,389,264	1,418,370	6,525,245 (50,197.4)	105,941	16,438,821	355 (158)
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	2,639,003	47,956	2,555,022 (9,491.2)	138,068	5,380,051	73 (116)
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	1,479,069	-	158,788 (194.4)	-	1,637,857	- -

(3) 在外子会社

会社名	事業所名 (所在地)	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)	
Starts Guam Golf Resort Inc.	本社 (米国 グアム島)	その他 事業	営業設備	363,908	53,560	263,069 (1,159,160.0)	7,719	688,257	77 (19)

(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. 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具備品及び建設仮勘定であります。

4. 上記の他、主要な賃借している設備として、不動産営業店舗があります。(年間賃料595,118千円)

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25年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成25年6月27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	大阪証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	単元株式数500株
計	47,986,866	47,986,866	-	-

(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】

該当事項はありません。

(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4月1日 (注)	23,993,433	47,986,866	-	4,474,217	-	4,110,174

(注) 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25年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数500株)							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)	-	18	15	70	31	-	2,546	2,680	-
所有株式数 (単元)	-	16,176	186	25,262	1,359	-	52,879	95,862	55,866
所有株式数の 割合(%)	-	16.87	0.19	26.35	1.41	-	55.16	100.00	-

(注) 1. 自己株式132,128株は、「個人その他」に264単元及び「単元未満株式の状況」に128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25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	9,314	19.41
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	3,011	6.28
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	2,522	5.26
株式会社りそな銀行	大阪府中央区備後町2丁目2番1号	2,184	4.55
濱中 利雄	千葉県市川市	1,438	3.00
大槻 三雄	東京都江戸川区	1,352	2.82
村石 純子	千葉県市川市	1,344	2.80
青野 昌浩	千葉県市川市	1,043	2.17
富士火災海上保険株式会社	大阪府中央区南船場1丁目18番11号	885	1.85
計	-	35,262	73.48

(注) 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、1,978千株となっております。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成25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 132,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 47,799,000	95,598	-
単元未満株式	普通株式 55,866	-	-
発行済株式総数	47,986,866	-	-
総株主の議決権	-	95,598	-

(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25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	132,000	-	132,000	0.27
計	-	132,000	-	132,000	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	600	379,854
当期間における取得自己株式	-	-

(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	132,128	-	132,128	-

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。

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

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24年11月6日 取締役会決議	478,550	10
平成25年5月14日 取締役会決議	669,966	14

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37期 平成21年3月	第38期 平成22年3月	第39期 平成23年3月	第40期 平成24年3月	第41期 平成25年3月
最高(円)	368	419	380	440	980
最低(円)	125	160	250	287	385

(注) 最高・最低株価は、平成22年4月1日より大阪証券取引所JASDAQにおけるものであり、平成22年10月12日より大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。それ以前はジャスダック証券取引所におけるものであります。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成24年10月	平成24年11月	平成24年12月	平成25年1月	平成25年2月	平成25年3月
最高(円)	525	580	700	723	815	980
最低(円)	463	492	557	650	671	797

(注) 最高・最低株価は、大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)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	9,314
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	198
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20年10月 当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) 平成23年7月 スターツファシリティサービ ス株式会社代表取締役社長就任 平成24年3月 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)	(注)2	191
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 当社専務取締役業務統轄本部長 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		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 当社取締役人事担当就任 平成25年4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(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	人事担当	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22年6月 当社取締役就任 平成24年5月 スターツアメニティー株式会 社専務取締役就任 平成25年4月 当社取締役人事担当就任(現 任)	(注)2	31
取締役		直井 保	昭和35年12月11日生	昭和59年4月 当社入社 平成13年4月 当社執行役員グループ広報・総 務担当就任 平成16年6月 当社取締役グループ広報・総務 担当就任 平成23年6月 当社執行役員業務・コンプライ アンス担当就任 平成24年6月 当社取締役就任(現任) 平成24年8月 スターツ笠間ゴルフ倶楽部株式 会社代表取締役就任(現任) 平成24年8月 スターツゴルフ開発株式会社代 表取締役就任(現任)	(注)2	23
取締役		村石 豊隆	昭和55年6月13日生	平成19年10月 当社入社 平成23年6月 当社執行役員(グループ総合営 業推進部担当)就任 平成25年6月 当社取締役就任(現任)	(注)2 (注)4	154
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	1,438
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	46
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 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	31
取締役		齋藤 太郎男	昭和39年4月8日生	昭和63年4月 当社入社 平成17年10月 スターツC A M株式会社取締役 就任 平成18年4月 スターツピタットハウス株式会 社常務取締役就任 平成24年6月 スターツピタットハウス株式会 社専務取締役就任 平成25年4月 スターツアメニティー株式会 社専務取締役就任(現任) 平成25年6月 当社取締役就任(現任)	(注)2	-

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 当社取締役部長就任 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C A M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	183
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16年6月 エステーメンテナンス株式会 社監査役就任 平成19年3月 スターツ出版株式会社監査役就 任 平成20年6月 当社監査役就任(現任)	(注)3	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)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)3	-
計						12,975

(注) 1. 監査役多湖 康夫、前原 豊の2名は、社外監査役であります。

2. 平成25年6月27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。

3. 平成23年6月23日開催の定時株主総会の終結の時から4年間であります。

4. 取締役村石 豊隆は代表取締役会長兼グループCEO村石 久二の長男であります。

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等

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12名（平成25年6月27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25年6月27日現在）で構成されております。

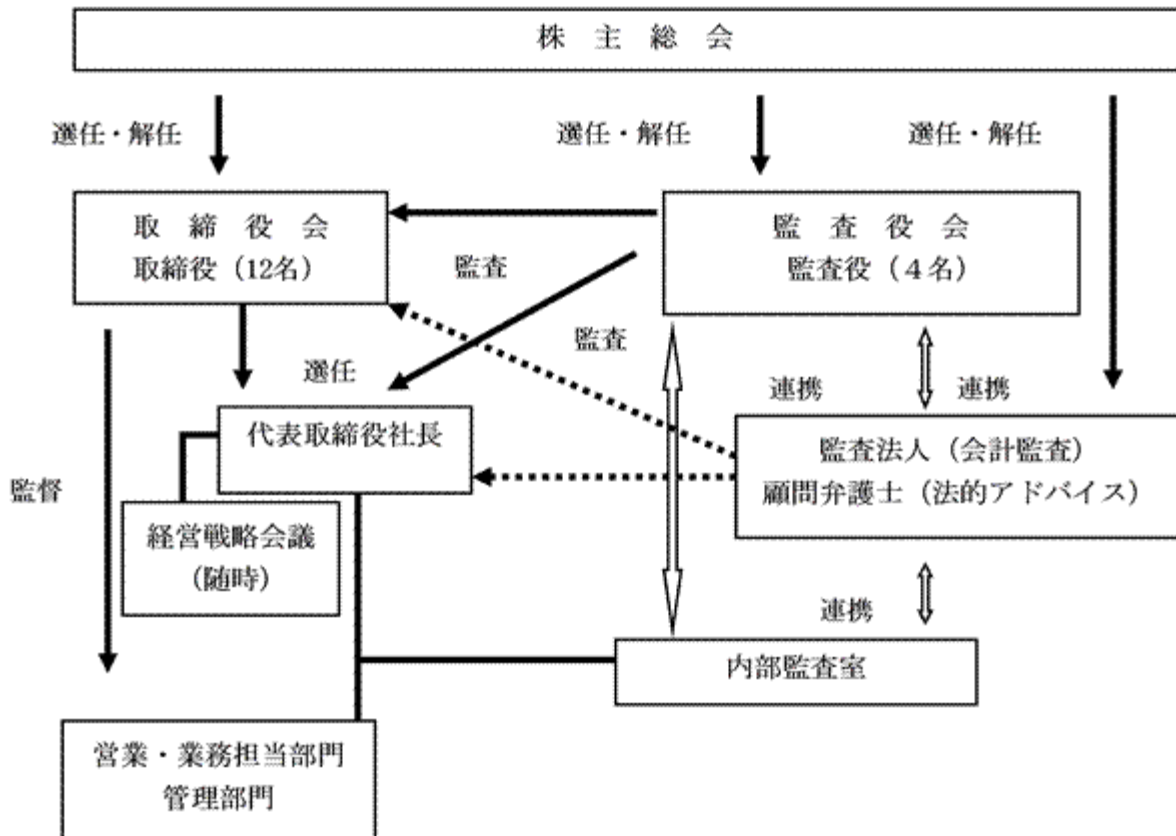
ロ．企業統治の体制の概要及び採用する理由

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。また、リスクマネジメント部は、総務部と連携して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、取締役会や責任者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矢島賢一氏と千葉茂寛氏であります。なお、当社の監査業務に係る補助者は、公認会計士2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

(a) 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。

(b) 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。

社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針として明確に定めたものではありませんが、その選任に際しては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣から独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを個別に判断しております。

(c) 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

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、リスクマネジメント部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る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(千円)				対象となる役 員の員数 (人)
		基本報酬	ストックオプ ション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役はおりません)	140,184	140,184	-	-	-	6
監査役 (社外監査役を除く)	7,657	7,657	-	-	-	2
社外役員	3,640	3,640	-	-	-	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。

取締役の選任及び解任の決議要件

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。

解任決議について、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。

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	132,771	132,771	667	-	-
非上場株式以外の株式	586,112	1,140,178	15,435	-	-

（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	24,000	-	22,700	-
連結子会社	28,200	-	35,200	-
計	52,200	-	57,900	-

【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）に基づいて作成しています。
- (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）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、連結会計年度（平成24年4月1日から平成25年3月31日まで）の連結財務諸表及び第41期事業年度（平成24年4月1日から平成25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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 27,818,731	2 29,366,571
受取手形及び売掛金	7,602,022	2 7,437,602
販売用不動産	2 9,879,541	2 11,434,882
仕掛販売用不動産	2 13,927,014	2 17,154,705
未成工事支出金	504,229	670,362
前払費用	1,010,067	1,014,203
繰延税金資産	1,359,890	1,469,356
その他	2,942,268	4,925,823
貸倒引当金	205,092	212,547
流動資産合計	64,838,673	73,260,960
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2 26,331,763	2 29,145,785
減価償却累計額	8,669,851	9,676,354
建物及び構築物(純額)	2 17,661,912	2 19,469,430
機械装置及び運搬具	4,275,707	5,063,478
減価償却累計額	3,098,974	3,417,895
機械装置及び運搬具(純額)	1,176,733	1,645,582
土地	2, 3 30,446,338	2, 3 31,088,869
建設仮勘定	296,605	10,783
その他	3,941,022	4,219,650
減価償却累計額	3,254,417	3,495,814
その他(純額)	686,604	723,835
有形固定資産合計	50,268,195	52,938,501
無形固定資産		
ソフトウェア	823,302	930,735
のれん	3,088,957	2,867,773
その他	189,567	156,096
無形固定資産合計	4,101,828	3,954,604
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 2 8,065,820	1, 2 10,303,290
長期貸付金	193,701	162,871
長期前払費用	522,211	516,392
繰延税金資産	1,597,660	545,965
その他	3,768,451	4,024,946
貸倒引当金	315,624	352,948
投資その他の資産合計	13,832,221	15,200,518
固定資産合計	68,202,244	72,093,624
資産合計	133,040,918	145,354,585

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	11,878,433	14,399,258
短期借入金	² 9,645,000	² 9,099,000
1年内返済予定の長期借入金	^{2, 4} 13,237,368	^{2, 4} 13,775,443
未払法人税等	2,607,827	2,898,389
未払費用	544,294	576,780
賞与引当金	1,672,070	1,738,361
家賃預り金	6,872,006	7,156,457
未成工事受入金	3,730,481	4,746,865
その他	2,656,234	2,849,061
流動負債合計	52,843,718	57,239,618
固定負債		
長期借入金	^{2, 4} 42,732,004	^{2, 4} 43,713,491
退職給付引当金	704,939	757,287
役員退職慰労引当金	336,090	345,240
完成工事補償引当金	739,000	738,000
繰延税金負債	-	798,868
再評価差額金にかかる繰延税金負債	³ 672,886	³ 672,886
資産除去債務	831,581	1,042,952
その他	4,900,370	4,955,244
固定負債合計	50,916,871	53,023,971
負債合計	103,760,589	110,263,589
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	14,089,890	17,441,775
自己株式	56,171	56,551
株主資本合計	22,641,139	25,992,644
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	862,319	2,241,984
土地再評価差額金	³ 1,155,806	³ 1,155,806
為替換算調整勘定	431,590	273,601
その他の包括利益累計額合計	1,586,534	3,124,188
少数株主持分	5,052,655	5,974,163
純資産合計	29,280,329	35,090,996
負債純資産合計	133,040,918	145,354,585

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
売上高	117,785,294	128,360,113
売上原価	6 83,498,418	6 91,993,680
売上総利益	34,286,875	36,366,432
販売費及び一般管理費	1 23,357,044	1 23,907,679
営業利益	10,929,830	12,458,752
営業外収益		
受取利息	100,924	97,463
受取配当金	193,207	198,993
受取賃貸料	60,942	63,955
為替差益	-	237,417
その他	236,319	216,150
営業外収益合計	591,393	813,979
営業外費用		
支払利息	1,242,737	1,073,592
為替差損	44,823	-
その他	146,510	91,627
営業外費用合計	1,434,071	1,165,219
経常利益	10,087,152	12,107,512
特別利益		
固定資産売却益	2 49,180	2 11,320
投資有価証券売却益	304	19,411
移転補償金	72,146	143,577
災害損失引当金戻入額	43,423	-
退職給付制度改定益	189,610	-
負ののれん発生益	11,763	174,873
その他	31,886	37,288
特別利益合計	398,316	386,470
特別損失		
固定資産売却損	3 49,190	3 185,795
固定資産除却損	4 380,445	4 248,207
投資有価証券評価損	93,729	-
減損損失	5 530,921	5 333,338
その他	53,355	51,803
特別損失合計	1,107,642	819,144
税金等調整前当期純利益	9,377,826	11,674,838
法人税、住民税及び事業税	4,622,133	5,320,874
法人税等調整額	343,594	1,001,853
法人税等合計	4,965,727	6,322,727
少数株主損益調整前当期純利益	4,412,099	5,352,111
少数株主利益	1,043,396	1,043,122
当期純利益	3,368,703	4,308,989

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	4,412,099	5,352,111
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	66,198	1,382,907
土地再評価差額金	95,859	-
為替換算調整勘定	31,150	157,988
その他の包括利益合計	1, 2 130,906	1, 2 1,540,896
包括利益	4,543,005	6,893,008
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,500,406	5,846,643
少数株主に係る包括利益	1,042,599	1,046,364

【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23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	4,474,217	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		
当期首残高	4,133,203	4,133,203
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	4,133,203	4,133,203
利益剰余金		
当期首残高	11,478,076	14,089,890
当期変動額		
剰余金の配当	765,695	957,104
当期純利益	3,368,703	4,308,989
土地再評価差額金の取崩	8,806	-
当期変動額合計	2,611,814	3,351,884
当期末残高	14,089,890	17,441,775
自己株式		
当期首残高	55,845	56,171
当期変動額		
自己株式の取得	325	379
当期変動額合計	325	379
当期末残高	56,171	56,551
株主資本合計		
当期首残高	20,029,650	22,641,139
当期変動額		
剰余金の配当	765,695	957,104
当期純利益	3,368,703	4,308,989
自己株式の取得	325	379
土地再評価差額金の取崩	8,806	-
当期変動額合計	2,611,488	3,351,504
当期末残高	22,641,139	25,992,644

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	795,324	862,319
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	66,994	1,379,665
当期変動額合計	66,994	1,379,665
当期末残高	862,319	2,241,984
土地再評価差額金		
当期首残高	1,068,754	1,155,806
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	87,052	-
当期変動額合計	87,052	-
当期末残高	1,155,806	1,155,806
為替換算調整勘定		
当期首残高	400,439	431,590
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	31,150	157,988
当期変動額合計	31,150	157,988
当期末残高	431,590	273,601
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	1,463,638	1,586,534
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	122,895	1,537,654
当期変動額合計	122,895	1,537,654
当期末残高	1,586,534	3,124,188
少数株主持分		
当期首残高	4,054,193	5,052,655
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	998,461	921,507
当期変動額合計	998,461	921,507
当期末残高	5,052,655	5,974,163
純資産合計		
当期首残高	25,547,483	29,280,329
当期変動額		
剰余金の配当	765,695	957,104
当期純利益	3,368,703	4,308,989
自己株式の取得	325	379
土地再評価差額金の取崩	8,806	-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,121,357	2,459,161
当期変動額合計	3,732,845	5,810,666
当期末残高	29,280,329	35,090,996

【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23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
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	9,377,826	11,674,838
減価償却費	2,517,777	2,656,199
減損損失	530,921	333,338
有形固定資産除売却損益(は益)	380,455	422,682
投資有価証券評価損益(は益)	93,729	-
貸倒引当金の増減額(は減少)	66,062	44,779
賞与引当金の増減額(は減少)	49,060	63,212
退職給付引当金の増減額(は減少)	718,186	52,348
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	19,810	9,150
受取利息及び受取配当金	294,132	296,456
支払利息	1,242,737	1,073,592
為替差損益(は益)	44,823	237,417
移転補償金	72,146	143,577
売上債権の増減額(は増加)	815,356	253,365
たな卸資産の増減額(は増加)	357,734	4,997,910
仕入債務の増減額(は減少)	547,888	2,449,282
未成工事受入金の増減額(は減少)	1,751,273	1,016,384
未払消費税等の増減額(は減少)	46,958	18,794
その他の流動資産の増減額(は増加)	779,668	2,024,918
その他の流動負債の増減額(は減少)	596,416	502,157
その他	1,116,078	337,064
小計	15,927,938	12,495,189
利息及び配当金の受取額	286,507	294,752
利息の支払額	1,205,413	1,076,361
確定拠出年金制度への移行に伴う拠出額	960,000	-
移転補償金の受取額	72,146	143,577
法人税等の支払額	4,035,250	5,040,693
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,085,927	6,816,464
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	570,651	820,164
定期預金の払戻による収入	32,136	591,576
有形固定資産の取得による支出	2,192,455	4,740,798
有形固定資産の売却による収入	240,495	385,885
関係会社株式の取得による支出	190,319	148,661
投資有価証券の取得による支出	30,012	28,375
投資有価証券の売却による収入	375,573	110,602
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	² 1,017,431
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	-	² 152,752
貸付けによる支出	41,894	2,069
貸付金の回収による収入	89,983	46,462
その他	327,160	354,986
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,614,306	5,825,207

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（ は減少）	83,702	546,000
長期借入れによる収入	10,587,000	20,291,560
長期借入金の返済による支出	14,456,785	18,771,997
配当金の支払額	763,797	955,781
少数株主への配当金の支払額	86,533	85,603
その他	11,529	9,857
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,647,942	77,680
現金及び現金同等物に係る換算差額	75,974	396,650
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	2,747,704	1,310,226
現金及び現金同等物の期首残高	20,126,952	22,874,656
現金及び現金同等物の期末残高	22,874,656	24,184,883

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社

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

の37社であります。

当連結会計年度よりスターツ笠間ゴルフ倶楽部株式会社を新たに設立したため、またスターツゴルフ開発株式会社及びスターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社の株式を100%取得したため、新たに連結子会社に加えております。上記のうち、スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社につきましては、会計上、当連結会計年度末に取得したとみなしております。

(2) 非連結子会社

主要な非連結子会社

スターツインターナショナルオーストラリアPty,Ltd.

台湾世達志不動産顧問股?有限公司

非連結子会社の総資産額、売上高、当期純利益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等の各合計は連結財務諸表の総資産額、売上高、当期純利益及び利益剰余金等に対しいずれも僅少であり、全体として連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

非連結子会社24社及び関連会社1社（室清投資株式会社）は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等から見て、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。持分法を適用していない主要な非連結子会社はスターツインターナショナルオーストラリアPty,Ltd.及び台湾世達志不動産顧問股?有限公司であります。

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、スターツグアムゴルフリゾートInc.及びスターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社の決算日は12月31日ではありますが、連結決算日との差異が3ヶ月以内につき、当該事業年度に係る財務諸表を用いており、重要な取引は連結上調整を行うこととしております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

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

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）

(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率法、海外連結子会社については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 2年～47年

機械装置及び運搬具 5年～6年

（会計上の見積の変更と区別することが困難な会計方針の変更）

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

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

無形固定資産の減価償却方法（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。

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。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

売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。

賞与引当金

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

退職給付引当金

国内連結会社においては、従業員退職金の支払に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び企業年金制度に係る年金資産の見込額に基づき計上しております。

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。

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。

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。

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334,846千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。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

- 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）
- ロ その他の工事
工事完成基準

(5) のれんの償却方法及び償却期間

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。

(6) 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りスクしか負わない短期投資とすることとしております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

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。

連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

仕掛販売用不動産について

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

(未適用の会計基準等)

- ・「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 平成24年5月17日）
- ・「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日）

1. 概要

(1) 連結貸借対照表上の取扱い

未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用を、税効果を調整の上、純資産の部（その他の包括利益累計額）に計上することとし、積立状況を示す額を負債（又は資産）として計上することとなります。

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書上の取扱い

数理計算上の差異及び過去勤務費用の当期発生額のうち、費用処理されない部分についてはその他の包括利益に含めて計上し、その他の包括利益累計額に計上されている未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用のうち、当期に費用処理された部分についてはその他の包括利益の調整（組替調整）を行うこととなります。

2. 適用予定日

平成25年4月1日以後開始する連結会計年度の期末から適用

3. 当該会計基準等の適用による影響

連結財務諸表作成時において財務諸表に与える影響は、現在評価中であります。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「特別利益」の「その他」に含めていた「負ののれん発生益」は、特別利益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「特別利益」の「その他」に表示していた43,650千円は「負ののれん発生益」11,763千円、「その他」31,886千円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
投資有価証券(株式)	639,348千円	707,550千円

2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
現金及び預金	1,725,467千円	1,726,766千円
売掛金	-	1,035,359
販売用不動産	8,753,650	9,432,828
仕掛販売用不動産	13,188,679	14,872,398
建物及び構築物	10,010,025	9,130,125
土地	26,695,429	24,312,155
投資有価証券	982,456	1,038,637
計	61,355,709	61,548,272

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
短期借入金	6,485,000千円	6,239,000千円
1年内返済予定の長期借入金	9,209,443	9,861,356
長期借入金	38,263,336	34,277,489
計	53,957,779	50,377,846

3 土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「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号に定める路線価及び同条第3号に定める固定資産税評価額に奥行価格補正及び時点修正等を行って算出したほか、同条第5号に定める不動産鑑定士による鑑定評価に時点修正を行って算出しております。

・再評価を行った年月日...平成12年3月31日

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
再評価を行った土地の期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額	1,457,423千円	1,489,373千円
上記差額のうち賃貸等不動産に係るもの	87,769	92,809

4 当連結会計年度末の借入金のうち、シンジケートローン契約を締結している借入金残高16,463,333千円には、一定の財務制限条項が付されております。

(連結損益計算書関係)

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。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
給料手当	8,154,050千円	8,225,311千円
広告宣伝費	1,807,694	2,199,466
減価償却費	1,002,388	838,999
役員退職慰労引当金繰入額	19,810	17,550
賞与引当金繰入額	1,248,639	1,237,779
貸倒引当金繰入額	50,471	33,120
退職給付費用	602,227	281,649

2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
建物及び構築物	14,211千円	9,075千円
機械装置及び運搬具	569	2,245
その他	34,399	-
計	49,180	11,320

3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
建物及び構築物	8,814千円	80,532千円
機械装置及び運搬具	492	-
土地	39,883	104,859
その他	-	402
計	49,190	185,795

4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
建物及び構築物	141,829千円	171,525千円
機械装置及び運搬具	10,994	23,227
建設仮勘定	207,879	-
その他	19,742	53,453
計	380,445	248,207

5 減損損失

当社グループは、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

当社グループは、原則として資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠ってグルーピングを行っており、遊休資産については個別資産ごとにグルーピングを行っております。

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

長期保有の事業用地や遊休地等の継続的な地価の下落やキャッシュ・フローの落込みにより、収益性が著しく低下した以下の対象不動産11件の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（530,921千円）として特別損失に計上いたしました。

地域	主な用途	種類	減損損失（千円）
首都圏	事業用地5ヶ所 事業用店舗1ヶ所	土地及び建物	117,054
東北	事業用地3ヶ所	土地	102,320
関西	事業用地1ヶ所	土地	279,633
甲信越	事業用地1ヶ所	借地権	31,912

地域ごとの減損損失の内訳

首都圏 117,054千円（内、土地94,500千円、建物22,554千円）

なお、事業用地の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。また、事業用地以外の資産グループの回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しております。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

長期保有の事業用地や遊休地等の継続的な地価の下落やキャッシュ・フローの落込みにより、収益性が著しく低下した以下の対象不動産6件の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（333,338千円）として特別損失に計上いたしました。

地域	主な用途	種類	減損損失（千円）
首都圏	事業用地1ヶ所 賃貸マンション1棟 事業用店舗1ヶ所	土地及び建物等	49,951
関西	事業用地2ヶ所	土地	145,351
四国	事業用地1ヶ所	土地	138,035

地域ごとの減損損失の内訳

首都圏 49,951千円（内、土地9,764千円、建物等40,186千円）

なお、事業用地の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。また、事業用地以外の資産グループの回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しております。

6 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
	1,755,679千円	2,120,624千円

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	67,216千円	2,641,377千円
組替調整額	66,189	18,883
計	1,026	2,622,493
為替換算調整勘定：		
当期発生額	31,150	157,988
組替調整額	-	-
計	31,150	157,988
税効果調整前合計	32,177	2,780,482
税効果額	163,083	1,239,585
その他の包括利益合計	130,906	1,540,896

2 その他の包括利益に係る税効果額

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
税効果調整前	1,026千円	2,622,493千円
税効果額	67,224	1,239,585
税効果調整後	66,198	1,382,907
土地再評価差額金：		
税効果調整前	-	-
税効果額	95,859	-
税効果調整後	95,859	-
為替換算調整勘定：		
税効果調整前	31,150	157,988
税効果額	-	-
税効果調整後	31,150	157,988
その他の包括利益合計		
税効果調整前	32,177	2,780,482
税効果額	163,083	1,239,585
税効果調整後	130,906	1,540,896

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成23年4月1日至平成24年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(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(注)	130,679	849	-	131,528
合計	130,679	849	-	131,528

(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849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23年5月12日 取締役会	普通株式	382,849	8	平成23年3月31日	平成23年6月24日
平成23年11月7日 取締役会	普通株式	382,846	8	平成23年9月30日	平成23年12月5日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(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24年5月14日 取締役会	普通株式	478,553	利益剰余金	10	平成24年3月31日	平成24年6月29日

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

1. 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

	当連結会計年度 期首株式数（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（注）	131,528	600	-	132,128
合計	131,528	600	-	132,128

（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600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24年5月14日 取締役会	普通株式	478,553	10	平成24年3月31日	平成24年6月29日
平成24年11月6日 取締役会	普通株式	478,550	10	平成24年9月30日	平成24年12月4日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

（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25年5月14日 取締役会	普通株式	669,966	利益剰余金	14	平成25年3月31日	平成25年6月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
現金及び預金勘定	27,818,731千円	29,366,571千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	4,944,074	5,181,688
現金及び現金同等物	22,874,656	24,184,883

2 当連結会計年度に株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の取得により新たにスターツゴルフ開発株式会社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びにスターツゴルフ開発株式会社の取得価額とスターツゴルフ開発株式会社取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	19,994千円
固定資産	1,013,574
流動負債	2,568
固定負債	11,000
スターツゴルフ開発株式会社株式の取得価額	1,020,000
スターツゴルフ開発株式会社現金及び現金同等物	2,568
差引：スターツゴルフ開発株式会社取得のための支出	1,017,431

株式の取得により新たにスターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びにスターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社の取得価額とスターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社取得による収入(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	258,311千円
固定資産	8,770
流動負債	86,536
固定負債	5,762
負ののれん発生益	174,783
スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社株式の取得価額	0
スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社現金及び現金同等物	152,752
差引：スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社取得による収入	152,752

(リース取引関係)

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

(1) 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。

(2) 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。

リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額

(単位：千円)

	前連結会計年度(平成24年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
機械装置及び運搬具	185,797	171,570	14,227
有形固定資産その他	22,845	20,339	2,506
合計	208,643	191,909	16,734

(単位：千円)

	当連結会計年度(平成25年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
機械装置及び運搬具	907	861	45
有形固定資産その他	-	-	-
合計	907	861	45

未経過リース料期末残高相当額等

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	21,002	60
1年超	60	-
合計	21,062	60

支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
支払リース料	127,403	31,794
減価償却費相当額	65,246	17,493
支払利息相当額	3,596	228

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。

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はありません。

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。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
1年内	111,591	127,043
1年超	45,250	48,968
合計	156,842	176,011

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権であります受取手形及び売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しましては、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おりますが、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きましては、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。

営業債務であります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。

営業債務や借入金は、流動性リスクに晒されておりますが、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

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額につきましては、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。

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

	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	27,818,731	27,818,731	-
受取手形及び売掛金	7,602,022	7,608,385	6,362
投資有価証券	7,248,254	7,259,217	10,962
長期貸付金	193,701		
貸倒引当金(*1)	7,032		
	186,669	203,370	16,701
資産計	42,855,677	42,889,704	34,026
買掛金及び工事未払金	11,878,433	11,878,433	-
短期借入金	9,645,000	9,645,000	-
家賃預り金	6,872,006	6,872,006	-
長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）	55,969,372	55,970,643	1,270
負債計	84,364,813	84,366,083	1,270

(*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並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。但し、一部の売掛金の時価は、一定の期間ごとに区分した債権額を回収までの期間及びリスクを加味した利率により割り引いた現在価値により算定しております。

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、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

買掛金及び工事未払金、短期借入金、家賃預り金

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きましては、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。

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	817,565

これらにつきましては、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。

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	27,818,731	-	-	-
受取手形及び売掛金	6,566,662	230,080	287,600	517,679
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	-	28,144	299,936	8,788
(2) その他	-	-	-	-
その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) 国債・地方債等	-	549,186	-	-
(2) その他	-	2,000,000	-	-
長期貸付金	-	90,851	59,228	36,589
合計	34,385,393	2,898,261	646,765	563,057

4. 短期借入金及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	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)	5年超 (千円)
短期借入金	9,645,000	-	-	-	-	-
長期借入金	13,237,368	9,503,159	6,373,537	4,179,123	2,322,753	20,353,429
合計	22,882,368	9,503,159	6,373,537	4,179,123	2,322,753	20,353,429

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

	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	29,366,571	29,366,571	-
受取手形及び売掛金	7,437,602	7,474,664	37,062
投資有価証券	9,420,522	9,440,595	20,073
長期貸付金	162,871		
貸倒引当金(*1)	4,144		
	158,726	176,618	17,891
資産計	46,383,423	46,458,451	75,028
買掛金及び工事未払金	14,399,258	14,399,258	-
短期借入金	9,099,000	9,099,000	-
家賃預り金	7,156,457	7,156,457	-
長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）	57,488,935	57,489,736	801
負債計	88,143,651	88,144,452	801

(*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並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。但し、一部の売掛金の時価は、一定の期間ごとに区分した債権額を回収までの期間及びリスクを加味した利率により割り引いた現在価値により算定しております。

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、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

買掛金及び工事未払金、短期借入金、家賃預り金

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きましては、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。

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	882,767

これらにつきましては、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。

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	29,366,571	-	-	-
受取手形及び売掛金	6,459,762	230,080	287,600	460,159
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	-	28,242	303,128	8,901
(2) その他	-	-	-	-
その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) 国債・地方債等	-	544,681	-	-
(2) その他	-	2,000,000	-	-
長期貸付金	-	80,128	52,978	29,764
合計	35,826,333	2,883,132	643,706	498,825

4. 短期借入金及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	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)	5年超 (千円)
短期借入金	9,099,000	-	-	-	-	-
長期借入金	13,775,443	8,882,995	5,961,362	3,632,886	1,925,569	23,310,677
合計	22,874,443	8,882,995	5,961,362	3,632,886	1,925,569	23,310,677

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(平成24年3月31日)

	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	336,869	347,831	10,962
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	-	-	-
	合計	336,869	347,831	10,962

当連結会計年度(平成25年3月31日)

	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	340,272	360,345	20,073
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	-	-	-
	合計	340,272	360,345	20,073

2. その他有価証券

前連結会計年度(平成24年3月31日)

	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	3,215,108	1,871,886	1,343,221
	(2)債券			
	国債	549,186	522,712	26,473
	(3)その他	146,605	104,379	42,225
	小計	3,910,900	2,498,979	1,411,920
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	140,844	173,386	32,542
	(2)債券			
	その他	2,000,000	2,000,000	-
	(3)その他	859,641	910,969	51,327
	小計	3,000,485	3,084,355	83,870
	合計	6,911,385	5,583,335	1,328,050

当連結会計年度（平成25年3月31日）

	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	5,396,573	1,970,414	3,426,158
	(2)債券			
	国債	544,681	522,712	21,968
	(3)その他	240,588	166,614	73,974
	小計	6,181,842	2,659,741	3,522,101
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	37,177	49,729	12,552
	(2)債券			
	その他	2,000,000	2,000,000	-
	(3)その他	861,229	893,875	32,645
	小計	2,898,407	2,943,605	45,198
合計	9,080,250	5,603,346	3,476,903	

3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自平成23年4月1日至平成24年3月31日）

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	-	-	-
(2)その他	375,765	304	496
合計	375,765	304	496

当連結会計年度（自平成24年4月1日至平成25年3月31日）

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	-	-	-
(2)その他	91,843	19,411	652
合計	91,843	19,411	652

4. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度におきまして、投資有価証券について93,729千円減損処理を行っております。

なお、減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合には全て減損処理を行い、40～50%程度下落した場合には、回復可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の国内連結子会社は、適格退職年金制度及び退職一時金制度を採用していましたが、平成24年1月1日付けで、確定拠出年金制度と確定給付企業年金制度へ移行いたしました。

2. 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
(1) 退職給付債務(千円)	3,141,282	3,700,100
(2) 年金資産(千円)	2,396,984	3,047,634
(3) 未積立退職給付債務(1) + (2)(千円)	744,297	652,466
(4) 未認識年金資産(千円)	-	-
(5) 未認識数理計算上の差異(千円)	39,358	104,820
(6) 未認識過去勤務債務(債務の減額)(千円)	-	-
(7) 連結貸借対照表計上額純額(3) + (4) + (5) + (6)(千円)	704,939	757,287
(8) 前払年金費用(千円)	-	-
(9) 退職給付引当金(7) - (8)(千円)	704,939	757,287

前連結会計年度における適格退職年金制度及び退職一時金制度から確定拠出年金制度及び確定給付企業年金制度への移行に伴う影響額は次のとおりであります。

(単位：千円)

退職給付債務の減少	345,179
未認識数理計算上の差異	201,171
退職給付引当金の減少	144,008

また、確定拠出年金制度への資産移管額は919,397千円であります。

3. 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
(1) 勤務費用(千円)	429,744	472,378
(2) 利息費用(千円)	61,436	37,380
(3) 期待運用収益(減算)(千円)	40,699	48,318
(4) 数理計算上の差異の費用処理額(千円)	326,149	73,393
(5) 退職給付費用(千円)	776,631	534,833
(6) 確定拠出年金制度への移行に伴う損益(千円)	189,610	-
(7) 確定拠出年金(千円)	42,663	223,741

(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。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

(1) 退職給付見込額の期間配分方法

期間定額基準

(2) 割引率

前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1.2%	0.8%

(3) 期待運用収益率

前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
2.0%	2.0%

(4) 数理計算上の差異の処理年数

5年（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。）

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

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

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
繰延税金資産(流動)		
貸倒引当金	57,560千円	61,312千円
賞与引当金	638,165	663,787
繰越欠損金	15,665	45,855
未払事業税	217,409	197,492
未実現利益	108,198	127,120
ポイント引当金	94,586	127,303
その他	273,675	443,285
小計	1,405,261	1,666,157
評価性引当額	44,680	193,377
繰延税金資産(流動)の合計	1,360,580	1,472,779
繰延税金負債(流動)		
未払事業税	689	3,368
その他	-	54
繰延税金負債(流動)の合計	689	3,422
繰延税金資産(流動)の純額	1,359,890	1,469,356
繰延税金資産(固定)		
退職給付引当金	296,746	275,021
役員退職慰労引当金	120,139	123,388
貸倒引当金	112,426	125,850
未実現利益	361,180	373,343
投資有価証券評価損	281,703	200,425
固定資産評価損	1,311,983	1,279,014
繰越欠損金	1,714,167	1,729,135
資産除去債務	281,668	356,304
完成工事補償引当金	263,711	263,399
その他	209,690	207,956
小計	4,953,419	4,933,839
評価性引当額	2,729,500	3,733,003
繰延税金資産(固定)合計	2,223,918	1,200,835
繰延税金負債(固定)		
その他有価証券評価差額	478,419	1,238,401
その他	147,838	215,336
繰延税金負債(固定)合計	626,258	1,453,738
繰延税金資産及び負債(固定)の純額	1,597,660	252,902
再評価に係る繰延税金負債 (固定)	672,886	672,886

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

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
法定実効税率	40.7%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	4.2	2.3
住民税均等割	0.4	0.4
評価性引当額の増減額	6.3	10.1
その他	1.3	3.4
税効果会計適用後の法人税等の負担率	53.0	54.2

(資産除去債務関係)

1. 資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

事業用定期借地権付の不動産賃貸借契約や不動産店舗用建物、時間貸駐車場の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間は、用途により10年から67年までとし、割引率は0.57%から2.31%を使用して計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
期首残高	764,645千円	831,581千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	96,191	125,719
見積りの変更による増加	-	114,745
時の経過による調整額	12,782	13,597
資産除去債務の履行による減少額	42,037	42,691
期末残高	831,581	1,042,952

(4) 資産除去債務の見積額の変更

時間貸駐車場の原状回復費用単価の上昇に伴い、除却時点において必要とされる除却費用が固定資産取得時における見積額を超過する見込みであることが明らかとなったため、変更前の資産除去債務残高に114,745千円を追加しております。

2. 連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社は、賃貸借契約に基づき使用する一部の事務所等について、退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関する賃貸資産の使用期間が明確でなく、現在のところ移転等も予定されていないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該資産に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(賃貸等不動産関係)

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。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は334,562千円（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476,454千円（特別損失に計上されております。）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は309,369千円（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333,027千円（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。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	12,742,466	11,860,521
期中増減額	881,945	568,256
期末残高	11,860,521	12,428,778
期末時価	12,538,113	13,249,181

(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。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な減少額は減損損失（476,454千円）であります。当連結会計年度の主な増加額は、賃貸物件の取得（535,343千円）及び用途変更に伴う事業用資産から賃貸不動産への振替（890,388千円）であり、主な減少額は、賃貸物件の売却（526,281千円）及び減損損失（333,027千円）であります。

3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

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

セグメント間の内部売上高又は振替高は、主に市場価格に基づいております。

(減価償却方法の変更)

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

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

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

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

(単位:千円)

	建設事業	仲介・賃貸 管理事業	分譲不動産 事業	その他事業	計	調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額 (注)2
売上高							
外部顧客に対する売上高	37,744,169	59,809,919	4,103,118	16,128,087	117,785,294	-	117,785,294
セグメント間の内部売上高又は 振替高	1,854,676	1,169,552	4,122	6,080,266	9,108,617	9,108,617	-
計	39,598,845	60,979,472	4,107,240	22,208,353	126,893,912	9,108,617	117,785,294
セグメント利益又は損失()	3,639,362	7,669,275	1,690,763	1,584,356	11,202,231	272,400	10,929,830
セグメント資産	20,644,539	42,529,860	28,996,650	25,404,057	117,575,107	15,465,811	133,040,918
その他の項目							
減価償却費	112,247	1,293,916	80,820	847,881	2,334,866	182,910	2,517,777
のれん償却額	14,581	212,508	-	33,105	260,195	-	260,195
有形固定資産及び無形固定資産の 増加額	32,993	1,109,523	9,333	954,407	2,106,258	470,309	2,576,567

(注)1. 調整額は以下のとおりであります。

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

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

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

（単位：千円）

	建設事業	仲介・賃貸 管理事業	分譲不動産 事業	その他事業	計	調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額 (注)2
売上高							
外部顧客に対する売上高	42,194,089	62,970,398	4,753,875	18,441,750	128,360,113	-	128,360,113
セグメント間の内部売上高又は 振替高	2,746,141	1,197,635	3,360	6,677,799	10,624,936	10,624,936	-
計	44,940,230	64,168,033	4,757,235	25,119,549	138,985,050	10,624,936	128,360,113
セグメント利益又は損失（ ）	4,505,570	8,227,464	1,891,844	1,896,368	12,737,558	278,805	12,458,752
セグメント資産	22,519,228	47,524,367	31,876,514	27,563,990	129,484,101	15,870,484	145,354,585
その他の項目							
減価償却費	102,779	1,420,036	109,480	913,410	2,545,706	110,493	2,656,199
のれん償却額	649	212,508	-	8,026	221,184	-	221,184
有形固定資産及び無形固定資産の 増加額	149,027	2,401,479	58,110	2,705,025	5,313,642	74,456	5,239,185

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

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

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

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手がないため、記載はありません。

当連結会計年度（自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日）

(単位：千円)

	建設事業	仲介・賃貸管理 事業	分譲不動産事業	その他事業	全社・消去	計
減損損失	-	6,437	470,016	22,554	31,912	530,921

当連結会計年度（自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日）

(単位：千円)

	建設事業	仲介・賃貸管理 事業	分譲不動産事業	その他事業	全社・消去	計
減損損失	-	39,876	293,151	310	-	333,338

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

（単位：千円）

	建設事業	仲介・賃貸管理 事業	分譲不動産事業	その他事業	全社・消去	合計
(のれん)						
当期償却額	14,581	212,508	-	33,105	-	260,195
当期末残高	1,949	3,078,981	-	8,026	-	3,088,957
(負ののれん)						
当期償却額	-	7,345	-	7,790	-	15,135
当期末残高	-	106,514	-	18,344	-	124,859

(注) 1. 「その他事業」の金額は、出版事業、物販事業、不動産店舗の経営指導、旅行代理店、旅行事業に係るものであります。

2. 平成22年4月1日前行われた子会社の企業結合により発生した「負ののれん」は連結貸借対照表の固定負債の「その他」に含めて計上しております。また、「負ののれん償却額」は連結損益計算書の営業外収益の「その他」に含めて計上しております。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

（単位：千円）

	建設事業	仲介・賃貸管理 事業	分譲不動産事業	その他事業	全社・消去	合計
(のれん)						
当期償却額	649	212,508	-	8,026	-	221,184
当期末残高	1,299	2,866,473	-	-	-	2,867,773
(負ののれん)						
当期償却額	-	7,345	-	4,891	-	12,237
当期末残高	-	99,169	-	13,452	-	112,621

(注) 1. 「その他事業」の金額は、不動産店舗の経営指導及び旅行事業等に係るものであります。

2. 平成22年4月1日前行われた子会社の企業結合により発生した「負ののれん」は連結貸借対照表の固定負債の「その他」に含めて計上しております。また、「負ののれん償却額」は連結損益計算書の営業外収益の「その他」に含めて計上しております。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

金額の重要性が低いため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

その他事業において、スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社を新たに連結子会社としております。これに伴い、当連結会計年度において174,873千円の負ののれん発生益を計上しております。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

関連当事者との取引

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	506.27円	608.44円
1株当たり当期純利益金額	70.39円	90.04円

（注）1．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。

2．1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
当期純利益（千円）	3,368,703	4,308,989
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）	3,368,703	4,308,989
期中平均株式数（株）	47,856,188	47,855,124

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	9,645,000	9,099,000	1.46	-
1年以内に返済予定の長期借入金	13,237,368	13,775,443	1.74	-
1年以内に返済予定のリース債務	9,477	5,783	-	-
長期借入金(1年内返済予定のものを除く。)	42,732,004	43,713,491	1.49	平成26年～49年
リース債務(1年内返済予定のものを除く。)	6,187	403	-	平成26年
合計	65,630,038	66,594,122	-	-

(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. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3. 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	8,882,995	5,961,362	3,632,886	1,925,569
リース債務	403	-	-	-

【資産除去債務明細表】

本明細表に記載すべき事項が連結財務諸表規則第15条の23に規定する注記事項として記載されているため、資産除去債務明細表の記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	28,472,506	57,961,260	89,756,650	128,360,113
税金等調整前四半期(当期)純利益金額(千円)	2,291,295	4,680,508	8,427,995	11,674,838
四半期(当期)純利益金額(千円)	1,102,116	2,160,169	3,191,016	4,308,989
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	23.03	45.13	66.68	90.04

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額(円)	23.03	22.10	21.55	23.36

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24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 3,839,502	1 3,642,477
売掛金	113,982	115,451
貯蔵品	5,418	3,292
仕掛販売用不動産	1 1,213,790	1 3,252,456
前払費用	112,390	134,807
未収入金	3 22,621,262	3 25,279,101
未収収益	158,179	148,520
繰延税金資産	33,133	55,511
その他	3 44,113	3 823,336
貸倒引当金	-	381
流動資産合計	28,141,774	33,454,572
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 6,219,173	1 6,617,892
減価償却累計額	2,088,647	2,226,504
建物(純額)	1 4,130,526	1 4,391,388
構築物	472,595	484,417
減価償却累計額	338,465	345,271
構築物(純額)	134,130	139,145
車両運搬具	30,076	30,076
減価償却累計額	21,160	25,319
車両運搬具(純額)	8,915	4,756
工具、器具及び備品	412,773	455,003
減価償却累計額	368,491	387,933
工具、器具及び備品(純額)	44,282	67,070
土地	1, 4 18,198,197	1, 4 18,069,952
建設仮勘定	238,208	500
有形固定資産合計	22,754,260	22,672,813
無形固定資産		
借地権	50,520	50,520
ソフトウェア	115,897	83,190
その他	28,711	4,923
無形固定資産合計	195,128	138,634

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1 5,964,966	1 8,061,667
関係会社株式	6,564,409	6,538,071
出資金	400	400
長期貸付金	3,415	3,322
従業員貸付金	59,759	44,947
関係会社長期貸付金	484,097	553,952
長期前払費用	408,725	380,128
差入保証金	246,333	341,551
入会金	108,332	102,990
その他	331,733	350,231
貸倒引当金	310,999	351,128
投資損失引当金	675,930	155,930
投資その他の資産合計	13,185,242	15,870,205
固定資産合計	36,134,632	38,681,652
資産合計	64,276,406	72,136,225
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1 2,851,000	1 2,569,000
1年内返済予定の長期借入金	1, 5 8,991,087	1, 5 9,289,944
未払金	3 1,116,489	3 1,616,109
未払費用	44,403	39,582
未払法人税等	535,727	956,213
前受金	2,865	3,945
預り金	8,979,428	11,966,699
賞与引当金	95,000	112,000
その他	21,425	33,677
流動負債合計	22,637,428	26,587,173
固定負債		
長期借入金	1, 5 26,609,467	1, 5 26,982,722
再評価差額金にかかる繰延税金負債	4 672,886	4 672,886
繰延税金負債	215,844	1,114,199
退職給付引当金	312,769	359,929
役員退職慰労引当金	250,440	255,300
資産除去債務	41,831	42,796
預り保証金	103,795	97,153
固定負債合計	28,207,034	29,524,988
負債合計	50,844,462	56,112,161

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25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	1,512,255	2,735,291
利益剰余金合計	2,912,339	4,135,375
自己株式	56,171	56,551
株主資本合計	11,441,338	12,663,994
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	834,798	2,204,263
土地再評価差額金	⁴ 1,155,806	⁴ 1,155,806
評価・換算差額等合計	1,990,604	3,360,069
純資産合計	13,431,943	16,024,063
負債純資産合計	64,276,406	72,136,225

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
売上高		
配当金収入	3 2,604,195	3 3,097,511
業務委託収入	3 1,062,700	3 1,062,700
仲介・賃貸管理事業売上高	1, 3 563,847	1, 3 614,067
その他の事業収入	2 239,135	2 280,776
売上高合計	4,469,879	5,055,055
売上原価		
仲介・賃貸管理事業原価	3 406,195	3 455,175
分譲事業原価	8 99,200	8 172,622
その他の事業売上原価	3 20,637	3 109,638
売上原価合計	526,033	737,436
売上総利益	3,943,845	4,317,618
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	153,871	193,689
役員報酬	140,234	151,481
給料及び手当	557,708	577,164
賞与	86,246	96,067
賞与引当金繰入額	95,000	112,000
役員退職慰労引当金繰入額	11,600	8,780
退職給付費用	62,008	17,212
地代家賃	78,668	83,190
租税公課	102,189	91,870
減価償却費	245,558	196,595
福利厚生費	149,912	145,663
会議費	9,198	12,115
旅費及び交通費	75,596	87,897
交際費	87,280	91,926
通信費	18,213	18,921
消耗品費	4,921	9,358
支払手数料	87,474	114,703
その他	229,398	235,520
販売費及び一般管理費合計	3 2,195,083	3 2,244,159
営業利益	1,748,761	2,073,458
営業外収益		
受取利息	3 211,082	3 251,269
受取配当金	190,916	196,600
為替差益	-	264,810
その他	61,880	42,747
営業外収益合計	463,878	755,428
営業外費用		
支払利息	3 801,543	3 716,633
為替差損	28,964	-
その他	1,000	1,852
営業外費用合計	831,508	718,485
経常利益	1,381,132	2,110,401

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月 31日)
特別利益		
固定資産売却益	4 3,778	4 4,250
投資有価証券売却益	106	19,536
退職給付制度改定益	111,220	-
移転補償金	-	137,992
特別利益合計	115,105	161,778
特別損失		
投資有価証券評価損	94,600	44
減損損失	7 38,349	-
貸倒引当金繰入額	-	41,377
固定資産売却損	5 30,551	5 70,665
固定資産除却損	6 215,546	6 62,985
投資損失引当金繰入額	52,858	-
その他	496	7,253
特別損失合計	432,403	182,327
税引前当期純利益	1,063,834	2,089,852
法人税、住民税及び事業税	396,063	207,943
法人税等調整額	86,339	117,656
法人税等合計	309,723	90,287
当期純利益	1,373,558	2,180,139

【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。

区分	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)		当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
減価償却費	145,330	35.8	165,567	36.4
租税公課	72,644	17.9	74,111	16.3
その他	188,220	46.3	215,497	47.3
計	406,195	100.0	455,175	100.0

ロ 分譲事業原価明細表

区分	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)		当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
マンション原価	94,281	95.0	87,209	50.5
戸建原価	4,919	5.0	85,413	49.5
計	99,200	100.0	172,622	100.0

ハ その他事業原価明細表

区分	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)		当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
レストラン部門	20,637	100.0	109,638	100.0
計	20,637	100.0	109,638	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	4,474,217	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		
当期首残高	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		
当期首残高	778	778
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	778	778
資本剰余金合計		
当期首残高	4,110,953	4,110,953
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	4,110,953	4,110,953
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	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		
当期首残高	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		
当期首残高	895,585	1,512,255
当期変動額		
剰余金の配当	765,695	957,104
当期純利益	1,373,558	2,180,139
土地再評価差額金の取崩	8,806	-
当期変動額合計	616,669	1,223,035
当期末残高	1,512,255	2,735,291

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
利益剰余金合計		
当期首残高	2,295,670	2,912,339
当期変動額		
剰余金の配当	765,695	957,104
当期純利益	1,373,558	2,180,139
土地再評価差額金の取崩	8,806	-
当期変動額合計	616,669	1,223,035
当期末残高	2,912,339	4,135,375
自己株式		
当期首残高	55,845	56,171
当期変動額		
自己株式の取得	325	379
当期変動額合計	325	379
当期末残高	56,171	56,551
株主資本合計		
当期首残高	10,824,994	11,441,338
当期変動額		
剰余金の配当	765,695	957,104
当期純利益	1,373,558	2,180,139
自己株式の取得	325	379
土地再評価差額金の取崩	8,806	-
当期変動額合計	616,343	1,222,655
当期末残高	11,441,338	12,663,994
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	767,310	834,798
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	67,488	1,369,464
当期変動額合計	67,488	1,369,464
当期末残高	834,798	2,204,263
土地再評価差額金		
当期首残高	1,068,754	1,155,806
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	87,052	-
当期変動額合計	87,052	-
当期末残高	1,155,806	1,155,806
評価・換算差額等合計		
当期首残高	1,836,064	1,990,604
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	154,540	1,369,464
当期変動額合計	154,540	1,369,464
当期末残高	1,990,604	3,360,069

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
純資産合計		
当期首残高	12,661,059	13,431,943
当期変動額		
剰余金の配当	765,695	957,104
当期純利益	1,373,558	2,180,139
自己株式の取得	325	379
土地再評価差額金の取崩	8,806	-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	154,540	1,369,464
当期変動額合計	770,884	2,592,120
当期末残高	13,431,943	16,024,063

【注記事項】

(重要な会計方針)

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

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

仕掛販売用不動産.....個別法に基づく原価法

(貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

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

(会計上の見積の変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社は法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これによる当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。

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

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。

(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翌事業年度から費用処理しております。

(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しております。

(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。当期計上額は、3,060千円ですが、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。

(6) 投資損失引当金

関係会社株式への投資に係る損失に備えるため、当該関係会社の財政状態等を勘案し、必要と認められる額を計上しております。

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 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。

(2) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(3) 仕掛販売用不動産について

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

(表示方法の変更)

(貸借対照表)

前事業年度において「流動負債」の「未払金」に含めて掲記しておりましたグループ会社の資金活用を目的とした負債につきましては、より適切な表示の観点から、当事業年度より「流動負債」の「預り金」に含めて掲記することと致しました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替を行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動負債」の「未払金」に表示していた9,676,093千円及び「預り金」419,823千円は、それぞれ「未払金」1,116,489千円、「預り金」8,979,428千円として組み替えております。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
現金及び預金	655,402千円	656,052千円
仕掛販売用不動産	1,025,660	3,252,456
建物	3,139,381	3,076,835
土地	17,609,590	17,555,287
投資有価証券	132,668	189,654
計	22,562,703	24,730,286

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
短期借入金	2,191,000千円	2,209,000千円
1年内返済予定の長期借入金	7,575,079	7,744,536
長期借入金	25,066,343	22,599,006
計	34,832,423	32,552,543

2 保証債務

次の関係会社等について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
スターツデベロップメント(株)	10,150,100千円	スターツデベロップメント(株) 13,800,750千円
スターツアメニティー(株)	520,000	スターツアメニティー(株) 160,000
スターツホテル開発(株)	3,725,000	スターツケアサービス(株) 285,450
スターツケアサービス(株)	337,270	
計	14,732,370	計 14,246,200

3 関係会社項目

関係会社に対する資産及び負債には区分掲記されたもののほか次のものがあります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
流動資産		
未収入金	22,503,710千円	24,140,729千円
流動負債		
未払金	548,363	500,043
預り金	8,559,604	11,489,604

- 4 土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）に基づき、事業用の土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「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号に定める路線価及び同条第3号に定める固定資産税評価額に奥行価格補正及び時点修正等を行って算出したほか、同条第5号に定める不動産鑑定士による鑑定評価に時点修正を行って算出しております。
 - ・再評価を行った年月日...平成12年3月31日

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
再評価を行った土地の期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額	1,457,423千円	1,489,373千円
上記差額のうち賃貸等不動産に係るもの	87,769	92,809

- 5 当事業年度末の借入金のうち、シンジケートローン契約を締結している借入金残高15,613,333千円には、一定の財務制限条項が付されております。

(損益計算書関係)

1 仲介・賃貸管理事業売上高は不動産賃貸収入であります。

2 その他の事業収入の内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
レストラン収入	92,687千円	112,712千円
ロイヤリティ収入等	146,448	168,063
計	239,135	280,776

3 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
売上高	4,065,994千円	4,574,332千円
売上原価	30,530	35,566
販売費及び一般管理費	378,325	493,382
貸付金利息	149,681	191,249
支払利息	102,704	97,834

4 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
建物	3,778千円	4,250千円

5 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
建物	733千円	18,128千円
土地	29,817	52,536
計	30,551	70,665

6 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
建物	5,444千円	5,835千円
構築物	1,849	11,689
工具、器具及び備品	373	1,418
建設仮勘定	207,879	-
その他	0	44,041
計	215,546	62,985

7 減損損失

当社は、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

当社は、原則として資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠ってグルーピングを行っており、遊休資産については個別資産ごとにグルーピングを行っております。前事業年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

長期保有の事業用地や遊休地等の継続的な地価の下落により、収益性が著しく低下した以下の対象不動産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（38,349千円）として特別損失に計上いたしました。

地域	主な用途	種類	減損損失(千円)
首都圏	事業用地1ヶ所	土地	6,437
甲信越	事業用地1ヶ所	借地権	31,912

事業用地の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

当事業年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

該当事項はありません。

8 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
99,200千円	172,622千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度 期首株式数(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	130,679	849	-	131,528
合計	130,679	849	-	131,528

(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849株であります。

当事業年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度 期首株式数(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	131,528	600	-	132,128
合計	131,528	600	-	132,128

(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600株であります。

(リース取引関係)

該当事項はありません。

(有価証券関係)

前事業年度(平成24年3月31日)

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)	時価(千円)	差額(千円)
子会社株式	364,932	1,988,729	1,623,797
計	364,932	1,988,729	1,623,797

(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	6,199,476
計	6,199,476

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。

当事業年度(平成25年3月31日)

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)	時価(千円)	差額(千円)
子会社株式	364,932	2,170,625	1,805,693
計	364,932	2,170,625	1,805,693

(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	6,173,138
計	6,173,138

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。

(税効果会計関係)

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

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	1,066,122千円	1,142,056千円
役員退職慰労引当金	89,254	90,986
退職給付引当金	117,654	128,275
貸倒引当金	110,776	125,182
投資損失引当金	340,286	325,786
固定資産評価損	47,815	13,667
その他	163,238	196,211
繰延税金資産計(小計)	1,935,149	2,022,166
評価性引当額	1,642,645	1,847,538
繰延税金資産合計	292,503	174,628
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	462,258	1,220,579
その他	12,956	12,737
繰延税金負債合計	475,214	1,233,317
繰延税金負債の純額	182,710	1,058,688
再評価に係る繰延税金負債	672,886	672,886

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

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
法定実効税率	40.7%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	4.1	1.7
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	98.4	56.0
住民税均等割	0.5	0.2
過年度法人税等	6.4	0.9
評価性引当額の増減額	14.6	9.8
その他	3.0	1.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	29.1	4.3

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	280.68円	334.85円
1株当たり当期純利益金額	28.70円	45.56円

(注) 1. 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。

2. 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 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
当期純利益(千円)	1,373,558	2,180,139
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金額(千円)	1,373,558	2,180,139
期中平均株式数(株)	47,856,188	47,855,124

(重要な後発事象)

当社は、平成25年4月15日開催の取締役会において、下記の不動産信託受益権の譲渡を決議し、同日、譲渡契約を締結いたしました。

(1) 譲渡の理由

当社グループの保有資産の最適化を図っており、今般その一環として、下記資産をスタートプロシード投資法人に譲渡することにいたしました。

(2) 譲渡資産の内容

物件名称 プロシード篠崎タワー
物件種類 賃貸住宅
所在地 東京都江戸川区篠崎町7丁目20番19号(住居表示)
譲渡日 平成25年5月1日
譲渡価額 1,564,000千円

(3) 譲渡先の名称

スタートプロシード投資法人

(4) 損益に与える影響額

上記の資産譲渡に伴い、平成26年3月期に固定資産売却益155百万円程を計上する予定であります。

【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	(株)ケア21	3,000	794,400
		小金井ゴルフ(株)	1	60,000
		野村ホールディングス(株)	100,000	57,700
		積水ハウス(株)	42,000	53,718
		(株)りそなホールディングス	93,200	45,481
		市川七中行徳ふれあい施設(株)	38	38,000
		(株)平和	16,000	30,160
		(株)三菱UFJフィナンシャルグループ	38,320	21,382
		(株)商工組合中央金庫	200,000	20,000
		共立印刷(株)	80,000	19,280
		その他(24銘柄)	228,883	132,827
計		801,442	1,272,949	

【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	その他有価証券	スタートプロシード投資法人債	2,000,000	2,000,000
計		2,000,000	2,000,000	

【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	スタートプロシード投資法人	21,051.00	3,915,486
		MERRILL LYNCH INSTITUTIONAL FUND	1,104,842.94	103,910
		SMITH BARNEY MONEY FDS	859,655.95	80,850
		日本リテールファンド投資法人	320.00	74,304
		その他(25銘柄)	646,237,567.00	614,167
計		648,223,436.89	4,788,718	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (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	6,219,173	511,313	112,594	6,617,892	2,226,504	196,629	4,391,388
構築物	472,595	27,815	15,993	484,417	345,271	18,309	139,145
車両運搬具	30,076	-	-	30,076	25,319	4,158	4,756
工具、器具及び備品	412,773	48,005	5,775	455,003	387,933	23,798	67,070
土地	18,198,197	-	128,244	18,069,952	-	-	18,069,952
建設仮勘定	238,208	500	238,208	500	-	-	500
有形固定資産計	25,571,025	587,634	500,817	25,657,842	2,985,028	242,897	22,672,813
無形固定資産							
借地権	50,520	-	-	50,520	-	-	50,520
ソフトウェア	725,828	30,852	21,022	735,659	652,468	63,091	83,190
その他	29,877	2,202	25,851	6,229	1,306	140	4,923
無形固定資産計	806,225	33,055	46,873	792,408	653,774	63,231	138,634
長期前払費用	1,325,688	62,061	781,042	606,707	226,578	47,379	380,128

(注) 1. 当期増加額の主な内訳は、次のとおりであります。

建物 千葉県浦安市 481,137千円

2. 当期減少額の主な内訳は、次のとおりであります。

建物 富山県富山市 60,843千円

土地 千葉県松戸市 54,302千円

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (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	310,999	51,235	-	10,726	351,509
投資損失引当金	675,930	-	520,000	-	155,930
賞与引当金	95,000	112,000	95,000	-	112,000
役員退職慰労引当金	250,440	8,780	3,920	-	255,300
ポイント引当金(注) 2	2,450	3,060	-	2,450	3,060

(注) 1. 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、債権回収による戻入等であります。

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

また、ポイント引当金の「当期減少額(その他)」は、ポイント使用実積率による洗替額であります。

(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	3,382
預金の種類	
当座預金	999,610
普通預金	621,298
通知預金	110,950
定期預金	834,000
外貨預金	870,608
外貨定期預金	182,007
別段預金	20,619
小計	3,639,094
合計	3,642,477

売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
スターツCAM(株)	35,221
スターツピタットハウス(株)	31,394
スターツアメニティー(株)	23,068
その他	25,767
合計	115,451

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	(A) + (D) 2 (B) 365
113,982	1,277,427	1,275,958	115,451	91.7	32

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

貯蔵品

区分	金額(千円)
制服等	2,365
その他	926
計	3,292

仕掛販売用不動産

地域別	面積 (㎡)	金額 (千円)
関東地区	55,623.1	3,252,456
計	55,623.1	3,252,456

未収入金

相手先	金額 (千円)
スターツデベロップメント(株)	15,927,253
スターツホテル開発(株)	4,643,333
スターツC A M(株)	1,304,335
その他	3,404,178
計	25,279,101

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C A M(株)	500,000
スターツ信託(株)	500,000
その他	3,152,855
計	6,538,071

負債の部

1年以内返済予定の長期借入金

借入先	金額(千円)
㈱りそな銀行	3,449,416
㈱みずほ銀行	1,751,666
㈱あおぞら銀行	994,000
㈱三井住友銀行	780,616
㈱千葉銀行	622,666
その他	1,691,578
計	9,289,944

預り金

相手先	金額(千円)
スターツCAM(株)	8,309,604
ピタットハウスネットワーク(株)	1,000,000
スターツ出版(株)	800,000
スターツピタットハウス(株)	500,000
その他	1,357,094
計	11,966,699

長期借入金

借入先	金額(千円)
㈱りそな銀行	8,331,696
㈱三井住友銀行	4,906,086
㈱みずほ銀行	4,311,586
㈱千葉銀行	3,893,146
㈱あおぞら銀行	1,715,000
その他	3,825,206
計	26,982,722

(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・売渡し 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取・売渡手数料	(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・スターツ店でのみご利用いただけます。) (2)「ホテル エミオン東京ベイ」宿泊料金20%割引 (3)「ホテル ルミエール葛西・西葛西」宿泊料金20%割引 (4)「沖縄ナハナ・ホテル&スパ」宿泊料金20%割引 (5)信州戸倉上山田温泉「ホテル 清風園」宿泊料金20%割引 (6)日光温泉郷・川治温泉「湯けむりの里 柏屋」宿泊料金20%割引 (7)「旬味 京橋本店」「旬味市場 葛西店」御飲食代20%割引 (8)「スターツ笠間ゴルフ倶楽部」ゴルフプレーフィー割引 (平日2,000円、土日祝日3,000円割引) (9)「スターツ 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 (10)ハワイコンドミニウムホテル「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40期）（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）平成24年6月28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24年6月28日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

（第41期第1四半期）（自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日）平成24年8月10日関東財務局長に提出。

（第41期第2四半期）（自 平成24年7月1日 至 平成24年9月30日）平成24年11月13日関東財務局長に提出。

（第41期第3四半期）（自 平成24年10月1日 至 平成24年12月31日）平成25年2月14日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

平成24年6月29日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

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25年6月27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 矢島 賢一 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 千葉 茂寛 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24年4月1日から平成25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、連結包括利益計算書、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、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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25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25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。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、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内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、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。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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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25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結果について、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。

利害関係

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

平成25年 6月27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 矢島 賢一 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 千葉 茂寛 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24年4月1日から平成25年3月31日までの第41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、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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25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。

利害関係

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XBR Lデータ自体は含まれていません。