



2019年3月期 決算短信(日本基準)(連結)

2019年5月13日

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

上場取引所 東

代表者 (役職名) 取締役社長 (氏名) 磯崎 一雄

問合せ先責任者 (役職名) 取締役 (氏名) 村松 久行

TEL 03-6202-0111

定時株主総会開催予定日 2019年6月27日 配当支払開始予定日

2019年6月28日

有価証券報告書提出予定日 2019年6月27日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (証券アナリスト、機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2019年3月期の連結業績(2018年4月1日～2019年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年3月期	195,177	15.6	22,821	8.9	24,006	15.8	15,264	11.2
2018年3月期	168,870	6.6	20,949	3.8	20,731	2.6	13,727	0.6

(注) 包括利益 2019年3月期 15,170百万円 (5.1%) 2018年3月期 14,428百万円 (13.0%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円銭	円銭	%	%	%
2019年3月期	290.16		17.4	10.1	11.7
2018年3月期	260.94		18.0	9.7	12.4

(参考) 持分法投資損益 2019年3月期 32百万円 2018年3月期 百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円銭
2019年3月期	238,900	94,856	39.3	1,783.94
2018年3月期	234,252	82,962	35.0	1,558.97

(参考) 自己資本 2019年3月期 93,848百万円 2018年3月期 82,013百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年3月期	28,174	10,092	15,759	41,174
2018年3月期	4,668	27,318	23,709	38,447

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円銭	円銭	円銭	円銭	円銭	百万円	%	%
2018年3月期		30.00		30.00	60.00	3,231	23.0	4.1
2019年3月期		32.00		37.00	69.00	3,716	23.8	4.1
2020年3月期(予想)		35.00		35.00	70.00		23.9	

2019年3月期 期末配当金の内訳 普通配当金32円00銭 創業50周年記念配当金5円00銭

3. 2020年3月期の連結業績予想(2019年4月1日～2020年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円銭
第2四半期(累計)	90,000	6.5	9,800	5.2	9,600	12.9	6,500	7.9	123.56
通期	206,000	5.5	23,600	3.4	23,500	2.1	15,400	0.9	292.73

注記事項

- (1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
新規 社 (社名) 、 除外 社 (社名)
- (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
以外の会計方針の変更 : 無
会計上の見積りの変更 : 無
修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	2019年3月期	53,998,205 株	2018年3月期	53,998,205 株
期末自己株式数	2019年3月期	1,390,746 株	2018年3月期	1,390,601 株
期中平均株式数	2019年3月期	52,607,521 株	2018年3月期	52,607,825 株

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件および業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料 P. 2「1. 経営成績(1) 経営成績に関する分析」をご覧ください。

(日付の表示方法の変更)

「2019年3月期 決算短信」より日付の表示方法を和暦表示から西暦表示に変更しております。

○添付資料の目次

1. 経営成績	
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	9
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	10
(4) 事業等のリスク	10
2. 企業集団の状況	12
3. 経営方針	
(1) 会社の経営の基本方針	16
(2) 目標とする経営指標	16
(3) 中長期的な会社の経営戦略	16
(4) 会社の対処すべき課題	16
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	17
5. 連結財務諸表	
(1) 連結貸借対照表	18
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	
連結損益計算書	20
連結包括利益計算書	21
(3) 連結株主資本等変動計算書	22
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	24
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	26
(継続企業の前提に関する注記)	26
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	26
(表示方法の変更)	28
(連結貸借対照表関係)	28
(連結損益計算書関係)	29
(連結株主資本等変動計算書関係)	31
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	32
(セグメント情報)	33
(1株当たり情報)	35
(重要な後発事象)	35

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

① 当期の経営成績

当連結会計年度における国内経済は、企業収益や雇用所得環境の改善を背景に緩やかな回復基調にあるものの、米中貿易摩擦をはじめとした諸外国の政策動向に対する懸念など、先行きは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』を地域密着でさらに拡充させ、『ワンストップ』でお客様にサービスを提供するとともに、グループ各社でお取引のある法人との取引基盤の拡大も図りながら、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。

その結果、当社グループの安定収益基盤となります不動産管理物件数は、2019年3月末現在、アパート・マンション管理戸数 130,330 戸、月極め駐車場台数 91,833 台、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営台数 42,031 台、企業の社宅管理代行業におきましては住宅 87,231 戸、駐車場 14,902 台（受託企業数 357 社）を受託、これに分譲マンション管理戸数 3,633 戸、24時間緊急対応サービス「アクセス 24」受託戸数 422,324 戸を加えますと、**住宅 643,518 戸、駐車場 148,766 台、ビル・施設管理件数は 2,012 件**となっております。

不動産営業店舗「ピタットハウス」は、2019年3月末現在で**全国 656 店舗のネットワーク**（スターツグループ店 115 店舗、ネットワーク店 541 店舗）となっております。また、高齢者支援・保育施設につきましては、2019年3月末現在で**100 事業所**を運営しており、首都圏・関西エリアにおきまして新たに 11 事業所の開設を準備しております。

海外拠点におきましては、2019年3月末現在で**世界 23 カ国、36 都市**において、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、レンタルオフィス・サービスアパートメントの運営等を行うとともに、2018年10月にはカンボジア・プノンペンにグループ初の海外自社施工・自社運営のホテルとして「ホテル エミオン プノンペン」をオープン、各国のニーズに合わせたサービスの提供を行ってまいりました。

さらに、スポーツ・文化活動への取り組みといたしまして、「東京マラソン 2019」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」の主催等を行ってまいりました。

当連結会計年度の業績は、不動産管理事業における管理物件数の増加、分譲マンション「アルファグランデ千桜タワー」（東京都千代田区：販売戸数 185 戸）、「QUWON（クオン）新浦安」（千葉県浦安市：総戸数 170 戸）、「プラウド西葛西」（東京都江戸川区：販売戸数 156 戸）の引渡し、ゆとり事業における高齢者支援施設の新規開設、2018年1月にオープンいたしました「ホテル エミオン 東京ベイ エミオンスクエア」の稼働が引き続き順調に推移したこと等により売上高は 1,951 億 77 百万円（前年同期比 15.6%増加）、営業利益は 228 億 21 百万円（前年同期比 8.9%増加）となりました。また、営業外収益として為替差益 4 億 5 百万円等により経常利益は 240 億 6 百万円（前年同期比 15.8%増加）、親会社株主に帰属する当期純利益は 152 億 64 百万円（前年同期比 11.2%増加）となり売上高、営業利益、経常利益及び親会社株主に帰属する当期純利益は過去最高の業績となりました。

<セグメント別の概況>

事業種別セグメントごとの業績の概況は次のとおりであります。

(i) 建設事業

建設事業におきましては、創業以来の地域密着営業により蓄積したデータを活用し、相続税対策をはじめとする資産運用及び継承のコンサルティングとして、お客様の所有地やニーズ、地域性などをふまえ、賃貸住宅・商業ビル・高齢者支援施設・ロードサイド店舗など幅広い商品による土地有効活用の提案を行っております。

社会インフラとして普及に注力しております『免震構造の建物』におきましては、「高床免震」をはじめとする独自の免震技術・工法を用いてコストダウンを実現するとともに、敷地形状や建物用途、構造に応じた様々な免震建物を建築可能としたことで、累計の受注棟数は2019年3月末現在では463棟となりました。

当連結会計年度の業績は、人員体制の強化等も図ってまいりました結果、売上高 524 億 3 百万円（前年同期比 2.4%増）、営業利益 63 億 57 百万円（前年同期比 10.0%減）、受注残高は 968 億 4 百万円（前年同期比 20.8%増）となりました。

■ 建設事業受注状況及び完成工事高実績

(単位：百万円)

期	項目	種別	前期繰越高	当期受注高	計	完成工事高	次期繰越高		当期施工高
							手持高	うち施工高	
前連結会計年度		一般住宅	2,106	2,535	4,642	2,273	2,369	14	2,265
自 2017年4月1日		賃貸住宅	69,440	38,784	108,224	42,160	66,064	435	42,079
至 2018年3月31日		その他	5,741	12,672	18,413	6,726	11,687	334	6,510
		計	77,288	53,992	131,281	51,159	80,121	784	50,856
当連結会計年度		一般住宅	2,369	2,499	4,868	2,159	2,708	14	2,160
自 2018年4月1日		賃貸住宅	66,064	52,986	119,050	40,298	78,751	702	40,565
至 2019年3月31日		その他	11,687	13,602	25,289	9,945	15,344	612	10,169
		計	80,121	69,087	149,208	52,403	96,804	1,330	52,895

(ii) 賃貸仲介事業

賃貸仲介事業におきましては、不動産管理物件数の増加に伴い、仲介手数料及び更新手数料が堅調に推移いたしました。また、グループの総合力を活かした法人取引の拡大や不動産オーナーへの入居促進等のコンサルティングを推進し、人員体制の強化によってより一層の顧客ニーズに合わせたサービスの向上に努めてまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高 66 億 53 百万円（前年同期比 3.1%増）、営業利益 20 億 17 百万円（前年同期比 3.2%減）となりました。

(iii) 売買仲介事業

売買仲介事業におきましては、引き続き地域密着営業による事業用資産のコンサルティングや募集管理と合わせた購入・買換えの提案を推進するとともに、従来より注力しておりますグループ各社と連携したCRE（企業不動産）ソリューションの提案により法人との関係構築にも努めてまいりました。また、不動産売却サポートサービス「マイホームオークション」の宣伝活動やインターネット広告への掲載も積極的に行ってまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高 59 億 6 百万円（前年同期比 0.9%増）、営業利益 16 億 20 百万円（前年同期比 11.2%減）となりました。

(iv) 不動産管理事業

不動産管理事業におきましては、グループの総合力を活かした管理受託営業による管理物件数の増加により、管理手数料売上及び賃貸事業売上が堅調に推移し、企業所有社宅の一般賃貸化に伴う大型リノベーション工事など、メンテナンス工事の受注も積極的に行ってまいりました。また2018年11月にはグループ初のショッピングセンター運営事業であります「NEW COAST SHIN-URAYASU」(ニューコースト新浦安：千葉県浦安市)がオープンし、順調に稼働してまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高794億16百万円(前年同期比8.7%増)、営業利益91億76百万円(前年同期比3.2%増)となりました。

■ 不動産管理事業売上実績

(単位：百万円)

種別	前連結会計年度		当連結会計年度	
	自	2017年4月1日	自	2018年4月1日
	至	2018年3月31日	至	2019年3月31日
	金額		金額	
管理手数料売上		8,585		9,041
メンテナンス売上		21,867		23,746
賃貸事業売上		42,624		46,628
合計		73,076		79,416

(v) 分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、厳選したエリアで、より地域のニーズに合致した商品提供を継続しております。

当連結会計年度の業績は、2018年7月「アルファグランデ千桜タワー」(東京都千代田区：販売戸数185戸)、2018年9月「QUWON(クオン)新浦安」(千葉県浦安市：総戸数170戸)、2019年2月共同開発事業であります「プラウド西葛西」(東京都江戸川区：販売戸数156戸)の完成引渡し、「スターツプロシード投資法人」への賃貸住宅1棟の譲渡等により、売上高218億66百万円(前年同期売上高69億81百万円)、営業利益9億14百万円(前年同期営業損失2億99百万円)となりました。

当連結会計年度における契約残高は、千葉県流山市市有地活用事業の一環として開発しております「QUWON(クオン)流山おおたかの森」(千葉県流山市：販売戸数192戸)の販売が終了いたしました結果、200戸90億47百万円となりました。

■ 分譲不動産契約状況

(単位：百万円)

種別	前連結会計年度		当連結会計年度		前連結会計年度		当連結会計年度	
	自 2017年4月1日		自 2018年4月1日		自 2018年4月1日		自 2019年3月31日	
	至 2018年3月31日		至 2019年3月31日		至 2019年3月31日		至 2019年3月31日	
区分	契約高		契約残高		契約高		契約残高	
	数量	金額	数量	金額	数量	金額	数量	金額
戸建住宅	19	878	1	44	20	1,079	5	374
マンション分譲	340	13,193	525	20,340	113	8,390	195	8,672
賃貸住宅	6	6,004	-	-	1	800	-	-
中古住宅	1	29	-	-	-	-	-	-
土地	6	18	2	6	2	6	-	-
その他	-	101	-	-	-	245	-	-
合計	372	20,226	528	20,391	136	10,522	200	9,047

■ 分譲不動産販売状況

(単位：百万円)

種別	前連結会計年度 自 2017年4月1日 至 2018年3月31日		当連結会計年度 自 2018年4月1日 至 2019年3月31日	
	数量	金額	数量	金額
	戸建住宅	18	834	16
マンション分譲	-	-	443	20,058
賃貸住宅	6	6,004	1	800
中古住宅	1	29	-	-
土地	4	11	4	12
その他	-	101	-	245
合計	29	6,981	464	21,866

(vi) 出版事業

出版事業におきましては、320万人を超える会員を有する女性向けウェブサイト「オズモール」の成功報酬型送客サービス「オズのプレミアム予約」を中心に、独自基準で厳選した予約可能施設の拡充に伴い送客実績が堅調に推移いたしました。さらに、SEO対策の内製化及び施策の見直しを行ってまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高42億46百万円（前年同期比8.5%増）、営業利益4億29百万円（前年同期比42.6%増）となりました。

(vii) ゆとり事業

ゆとり事業におきましては、認知症対応型グループホーム「きらら嵯峨嵐山」（京都府京都市）・「きらら新高円寺」（東京都杉並区）等5事業所を開設し人材採用・育成活動にも積極的に取り組み、高い稼働を維持してまいりました。また、2018年1月にオープンいたしました「ホテル エミオン 東京ベイ エミオンスクエア」（千葉県浦安市）の稼働も当連結会計年度を通して順調に推移してまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高178億64百万円（前年同期比17.9%増）、営業利益11億97百万円（前年同期比20.3%増）となりました。

(viii) コンサルティング事業

コンサルティング事業におきましては、「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、スターツプロシード投資法人の運用委託に係る報酬、不動産信託報酬、少額短期保険契約数等が着実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54億53百万円（前年同期比11.3%増）、営業利益13億52百万円（前年同期比20.9%増）となりました。

(ix) 物販事業

物販事業におきましては、カードキーシステム「シャーロック」シリーズの製造・販売、コンビニエンスストアの運営を行っております。カードキーシステムにおきましては、ICカード対応の商品を中心に、不動産を保有する法人や学校、病院への販売を強化してまいりました一方、初期シリーズの販売終了に伴い他シリーズへの無償切替交換を行った結果、当連結会計年度の業績は、売上高13億66百万円（前年同期比1.0%減）、営業利益1億64百万円（前年同期営業利益3億13百万円）となりました。

②次期の見通し (2019年4月1日～2020年3月31日)

建設事業におきましては、資材価格及び労務費等建築コストの先行きは不透明な状況ではありますが、受注残高は順調に推移しております。賃貸仲介事業・不動産管理事業におきましては、不動産管理物件数の増加に伴い引き続き安定して推移するとともに、売買仲介事業におきましても地域密着営業の強化及び法人取引の拡大等により取扱件数の増加を見込んでおります。ゆとり事業におきましては、高齢者支援施設等11事業所の新規開設を計画しており、その他の各事業におきましても順調に推移する見通しでありますので、2020年3月期の業績につきましては、売上高2,060億円(前年同期比5.5%増)、営業利益236億円(前年同期比3.4%増)、経常利益235億円(前年同期比2.1%減)、親会社株主に帰属する当期純利益154億円(前年同期比0.9%増)を見込んでおります。

セグメント別の見通しは次のとおりであります。

■ 建設事業

建設事業におきましては、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」「金融・コンサルティング部門」と連携をとりながら地域に密着した営業活動を継続し、ワンストップソリューションのさらなる深耕により顧客満足度の向上と生涯顧客の創造につとめてまいります。

また、3階建て賃貸戸建の新商品「T r i o - トリオ」など一層の商品力強化を図るとともに、AI技術を活用した賃貸住宅の建築・事業計画を自動作成するシステム「ARCHSIM」を導入することで、顧客へのタイムリーな提案を行うとともに業務効率化による自社の生産性向上にも活用してまいります。

『免震構造の建物』におきましては、事業計画から設計、施工、維持管理までマネジメントする「BIM-FM PLATFORM」を活用し、地震災害対策(BCP)としての免震構造の優位性を訴求し他社との差別化を行いながら、社会インフラとして免震の普及にも注力してまいります。

当連結会計年度末の受注残高968億4百万円のうち約406億円は工期が確定しており、当連結会計年度の受注実績も勘案し、2020年3月期の業績は、売上高545億円(前年同期比4.0%増)、営業利益74億円(前年同期比16.4%増)を見込んでおります。

■ 賃貸仲介事業

賃貸仲介事業におきましては、地域密着営業による募集物件の新規獲得を推進するとともに、インターネット・モバイルサイトによる集客の強化などに加えIT重説の活用等、より質の高いサービスの提供に注力してまいります。

2020年3月期の業績は、売上高70億円(前年同期比2.4%増)、営業利益21億円(前年同期比0.7%増)を見込んでおります。

■ 売買仲介事業

売買仲介事業におきましては、地域密着営業とグループ各社と連携したCRE(企業不動産)ソリューションの提案による法人取引の強化を図りながら、売買仲介専門チームの販売センターを増設し委任物件数の増加を図ってまいります。

2020年3月期の業績は、売上高61億円(前年同期比3.3%増)、営業利益17億円(前年同期比4.9%増)を見込んでおります。

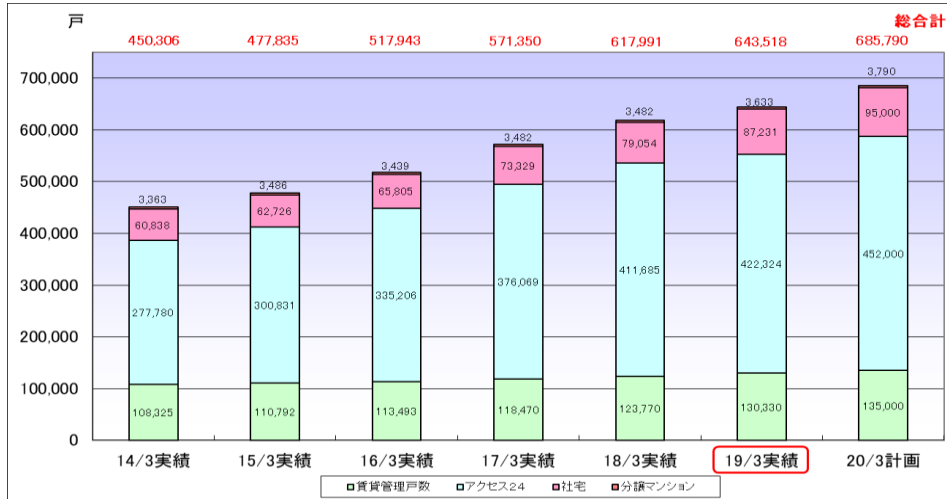
■ 不動産管理事業

不動産管理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た管理物件の新規受託営業や大規模メンテナンス工事の受注を推進するとともに、IoTを利用したパーキングシェア事業等、より質の高い管理サービスの提供に注力してまいります。

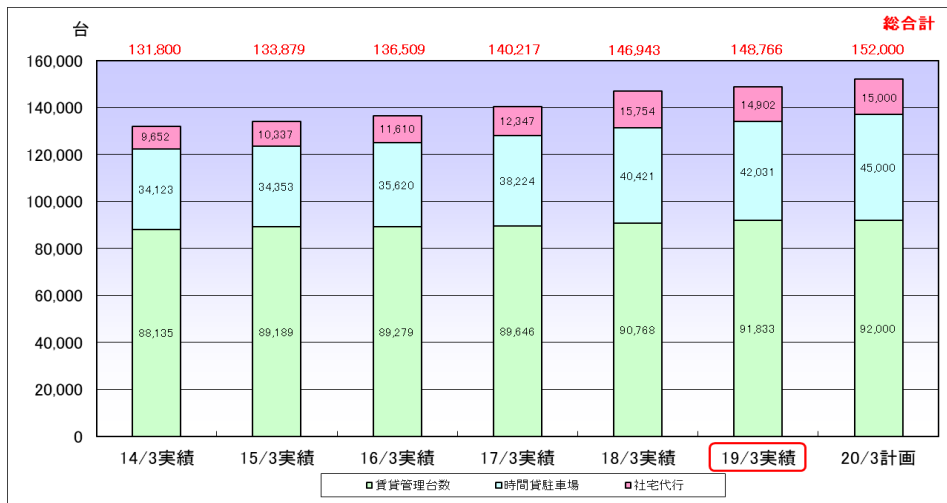
2020年3月期の業績は、売上高850億円(前年同期比7.0%増)、営業利益96億円(前年同期比4.6%増)を見込んでおります。

【管理物件数の推移】

<住宅>



<駐車場>



■ 分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、千葉県流山市市有地活用事業の一環として開発しております「QUOWN (クオン) 流山おおたかの森」(千葉県流山市：販売戸数 192 戸) の引渡し、及び PFI・PPP 事業であります「千葉県習志野市大久保地区公共施設再生事業」、「愛知県東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業」、「青森県弘前市吉野町緑地周辺整備等 PFI 事業」等の引渡しを予定しており、2020 年 3 月期の業績は、売上高 228 億円 (前年同期比 4.3%増)、営業利益 4 億円を見込んでおります。(前期営業利益 9 億 14 百万円)

■ 出版事業

出版事業におきましては、女性向けウェブサイト「オズモール」による「オズのプレミアム予約」のコンテンツを充実させることを目的に、体験レポーター制度による情報拡散、SNS 活用による継続的な集客を図るとともに、「スターツ出版文庫」を中心とした書籍・電子書籍の発行点数の増加及び、新規ジャンルの開拓により新たなターゲット層の獲得に注力してまいります。2020 年 3 月期の業績は、売上高 44 億円 (前年同期比 3.6%増)、営業利益 4 億 50 百万円 (前年同期比 4.7%増) を見込んでおります。

■ ゆとり事業

ゆとり事業におきましては、運営中のホテル・旅館の施設改修や人材育成をすすめ、顧客満足度を追求しながら、地域に密着したより質の高いサービスの提供を目指してまいります。また、高齢者支援施設等におきましても、人員体制の強化を図りながら新たに11事業所の開設を予定しております。

2020年3月期の業績は、売上高190億円（前年同期比6.4%増）、営業利益12億円（前年同期比0.2%増）を見込んでおります。

■ コンサルティング事業

コンサルティング事業におきましては、引き続き不動産店舗「ピタットハウス」のネットワーク拡大、金融資産のコンサルティング及び不動産信託事業の強化を図ってまいります。2020年3月期の業績は、売上高60億円（前年同期比10.0%増）、営業利益9億円（前年同期比33.4%減）を見込んでおります。

■ 物販事業

物販事業におきましては、スマートフォンを利用して鍵の開閉が可能となる「シャーロックVタイムライン」シリーズのラインナップも拡充等、カードキーシステム「シャーロック」の製造・販売、コンビニエンスストアの運営を行ってまいります。2020年3月期の業績は、売上高12億円（前年同期比12.2%減）、営業利益1億50百万円（前年同期比8.8%減）を見込んでおります。

【セグメント別業績の見通し】

(単位:百万円)

	次期 (2020年3月期)		当期 (2019年3月期)		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
建設事業	54,500	7,400	52,403	6,357	2,096	1,042
賃貸仲介事業	7,000	2,100	6,653	2,017	346	82
売買仲介事業	6,100	1,700	5,906	1,620	193	79
不動産管理事業	85,000	9,600	79,416	9,176	5,583	423
分譲不動産事業	22,800	400	21,866	914	933	△ 514
出版事業	4,400	450	4,246	429	153	20
ゆとり事業	19,000	1,200	17,864	1,197	1,135	2
コンサルティング事業	6,000	900	5,453	1,352	546	△ 452
物販事業	1,200	150	1,366	164	△ 166	△ 14
消去又は全社	-	△ 300	-	△ 409	-	109
合計	206,000	23,600	195,177	22,821	10,822	778

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

(単位：百万円)

	当連結会計年度末	前連結会計年度末	増減
総資産	238,900	234,252	4,647
総負債	144,044	151,290	△ 7,246
うち有利子負債	76,878	89,351	△ 12,472
純資産	94,856	82,962	11,894
うち自己資本	93,848	82,013	11,834
有利子負債比率(倍)	0.82	1.09	-

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

有利子負債比率＝有利子負債／自己資本

当連結会計年度におきましては、主にゆとり事業における固定資産の取得等により、総資産は前連結会計年度末と比べて46億47百万円増加し2,389億円となりました。負債におきましては、主に借入金の返済等により前連結会計年度末と比べて72億46百万円減少し1,440億44百万円となりました。また、有利子負債残高は768億78百万円となっております。

②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下、「資金」という。)の残高は、前連結会計年度末と比べて27億27百万円の資金を獲得し、411億74百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益237億9百万円、減価償却費41億66百万円、分譲不動産事業のたな卸資産の減少55億20百万円、消費税還付の未収入金回収等によるその他流動資産の減少24億43百万円による資金の獲得の一方で、法人税等の支払74億42百万円等による資金の使用により、281億74百万円の資金を獲得(前連結会計年度は46億68百万円の資金を使用)いたしました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、「ホテル ルミエール グランデ 流山おおたかの森」、「ホテル エミオン プノンペン」の建築費用、「NEW COAST SHIN-URAYASU」の改修費用等により100億92百万円の資金を使用(前連結会計年度は273億18百万円の資金を使用)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、剰余金の配当、分譲不動産事業におけるプロジェクト資金等の銀行返済等により、157億59百万円の資金を使用(前連結会計年度は237億9百万円の資金を獲得)いたしました。

■ キャッシュ・フロー指標の推移

項目	2015年3月期	2016年3月期	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期
自己資本比率	30.1%	33.6%	36.7%	35.0%	39.3%
時価ベースの自己資本比率	52.7%	69.1%	66.3%	63.4%	52.2%
債務償還年数	16.9年	3.1年	3.0年	-	2.7年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	4.3	33.7	55.1	-	85.4

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

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

株式時価総額：決算期末月の月中平均株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）

営業キャッシュ・フロー：連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フロー

利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

配当政策につきましては、将来の事業展開や財務体質強化のため内部留保の充実に努めるとともに、株主各位に対して長期的に安定した配当を継続していく方針であります。

当連結会計年度におきましては、営業利益、経常利益及び親会社株主に帰属する当期純利益が業績予想のとおり過去最高の実績となりましたことから、期末配当金につきましては期初予想通り1株につき普通配当金32円といたします。さらに、当社は2019年3月27日に創業50周年を迎えましたことから、皆様の日頃のご支援に感謝の意を表すとともに創業50周年を記念いたしまして、1株につき5円の記念配当金を実施し、期末配当金を37円、中間配当金1株当たり32円とあわせまして年間69円の配当を行います。今後につきましても引き続き長期安定配当を継続していく方針であります。

(4) 事業等のリスク

①不動産市況の影響について

・有形固定資産の土地・建物

当社グループでは2019年3月31日現在、有形固定資産の土地・建物を帳簿価額で994億35百万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、2019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388億72百万円保有しておりますが、今後の不動産価格の動向等によっては評価損や売却損の計上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

2019年3月期末現在の有利子負債の残高は、前期末と比べて124億72百万円減少し768億78百万円となりました。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が、将来を見据えた設備投資資金等資金調達に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、2005年6月27日に「ホテル エミオン 東京ベイ」を開業し、約14年が経過いたしました。2018年1月には新たに「ホテル エミオン 東京ベイ エミオンスクエア」も開業し、東京ディズニーリゾート®のパートナーホテルとして運営、現在まで順調に稼働しております。また、2018年10月にはカンボジア・プノンペンにグループ初の海外自社施工・自社運営のホテルとして「ホテル エミオン プノンペン」をオープンいたしました。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きましては、多くの顧客の個人情報を保有しております。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。

⑧自然災害、人災等によるリスク

地震、暴風雨、洪水その他の自然災害、事故、火災、戦争、暴動、テロその他の人災等が発生した場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社企業グループは、当社及び子会社 81 社、持分法適用会社 1 社、関連会社 4 社で構成されておりますが、主要な事業内容と子会社等の当社企業グループにおける位置づけは次のとおりであります。

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

《建設事業》

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

スターツホーム(株) (連結子会社) は首都圏を中心に戸建住宅建築工事・リフォーム工事等の請負を行っております。

《賃貸仲介事業及び売買仲介事業》

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 2019 年 3 月末現在 115 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、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・社宅の斡旋等を行っております。

《不動産管理事業》

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、各主要都市において、賃貸アパート・マンション等の管理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、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附帯するリフォームメンテナンス、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営、ならびに賃貸事業を行っており、エステーメンテナンス(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。

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

スターツファシリティサービス(株) (連結子会社) 及び千代田管財(株) (連結子会社) は、都心 3 区 (千代田、中央、港) を中心に 2,012 件のオフィスビル等の施設管理業務を行っております。スターツニューコースト(株) (連結子会社) はショッピングセンター「NEW COAST SHIN-URAYASU」(ニューコースト新浦安：千葉県浦安市) の施設運営管理業務を行っております。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。安城民間収益サービス(株) (連結子会社) は愛知県安城市中心市街地拠点整備事業における民間収益施設の施設管理業務を行っております。習志野大久保未来プロジェクト(株) (連結子会社) は千葉県習志野市大久保地区公共施設再生事業における既存施設の改修・管理を行っております。弘前芸術創造(株) 及び弘前賑わい創造(株) (連結子会社) は青森県弘前市吉野町緑地周辺整備等 P F I 事業における既存施設の改修・運営を行っております。東岡崎駅北東街区複合施設(株) (連結子会社) は愛知県東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業における施設の整備を行っております。両国福祉貢献プロジェクト (同) 及び千鳥福祉貢献プロジェクト (同) (連結子会社) は東京都墨田区及び東京都大田区において官民連携福祉貢献インフラファンド事業による認可保育所、共同住宅及びシェアハウスを含む複合施設の運営を行っております。

なお、海外ではアジア 13 ヶ国 19 都市、北米・中南米 4 ヶ国 9 都市、ヨーロッパ・中東 5 ヶ国 6 都市、オセアニア 1 ヶ国 2 都市における全 23 ヶ国 36 都市において、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、レンタルオフィス・サービスアパートメントの運営等を行っております。各地域の詳細は P 15 の「スターツ海外ネットワーク」をご参照ください。

《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。

《出版事業》

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

《ゆとり事業》

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」、「ホテル エミオン 東京ベイ エミオンスクエア」(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)・「ホテル ルミエールグランド流山おおたかの森」(千葉県流山市)の運営を、スターツ・ナハ・オペレーションズ(株) (連結子会社) は、「沖縄ナハナ・ホテル&スパ」(沖縄県那覇市)を運営しております。Starts Hotel (Cambodia) Corporation (カンボジア・プノンペン) (連結子会社) はカンボジア・プノンペンにて「ホテル エミオン プノンペン」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(ゴルフ場及びホテル)を行っております。スターツ笠間ゴルフ倶楽部(株) (連結子会社) 及びスターツゴルフ開発(株) (連結子会社) は、「スターツ笠間ゴルフ倶楽部」(茨城県笠間市)の運営を行っております。

(株)スターツツーリスト (連結子会社) は、旅行業を行っております。

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

スターツ商事(株) (連結子会社) は、レストラン経営を行っております。

《コンサルティング事業》

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

ピタットハウスネットワーク(株) (連結子会社) は、ピタットハウスFC事業を推進しており、2019年3月末日現在541店舗の加盟店への経営指導等を行い、スターツ店115店舗とあわせた656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) 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、不動産管理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。

スターツエージェンシー(株) (連結子会社) は広告代理業を行っております。

住まいぷらす少額短期保険(株) (連結子会社) は保険業を行っております。

スターツ福祉貢献インフラファンド投資事業有限責任組合は東京都内における子育て支援施設や高齢者向け施設を含む福祉貢献型建物の整備を目的として官民連携福祉貢献インフラファンド事業を行っております。

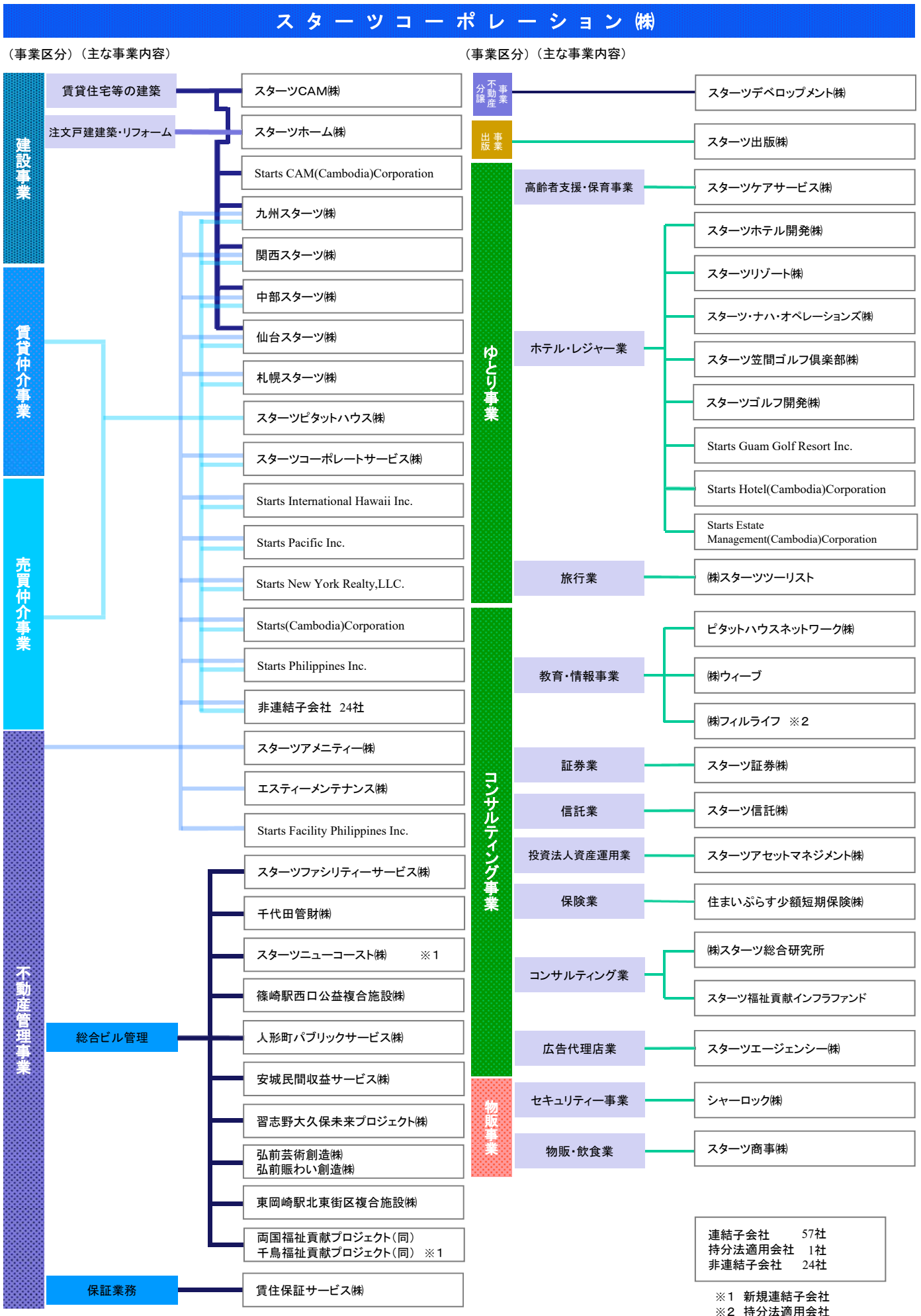
《物販事業》

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ーシステムの企画・製造・販売を行っております。

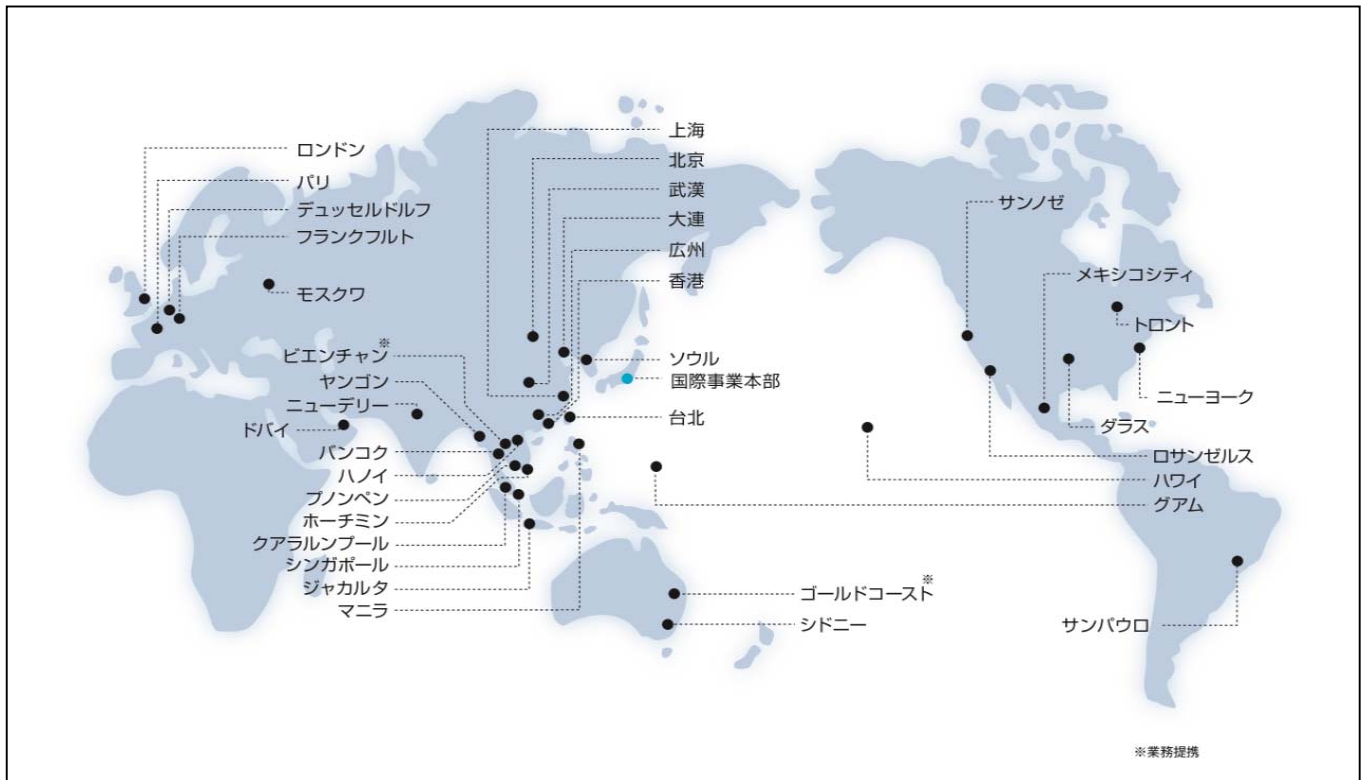
スターツ商事(株) (連結子会社) は、住宅設備機器の卸、物販業等を行っております。

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

【当社グループ図】



■スターツ海外ネットワーク／23ヶ国 36都市



アジア 13ヶ国19都市

Starts Real Estate Consultants (shanghai) Co.,Ltd.	(中国・上海、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)	(台湾・台北)
Starts Hong Kong Co.,Ltd.	(中国・香港)
Starts International Korea Co.,Ltd.	(韓国・ソウル)
Starts Philippines Inc.	(フィリピン・マニラ) ※1
Starts Facility Philippines Inc.	(フィリピン・マニラ) ※1
Starts International Vietnam.Co.,Ltd.	(ベトナム・ハノイ、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) ※1
Starts Estate Management (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン) ※1
Starts Hotel (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン) ※1
Starts CAM (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン) ※1
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)

北米・中南米 4ヶ国9都市

Starts Pacific Inc.	(アメリカ・ロサンゼルス、サンノゼ) ※1
Starts New York Realty LLC.	(アメリカ・ニューヨーク) ※1
Starts International Hawaii Inc.	(アメリカ・ハワイ) ※1
Starts Guam Golf Resort Inc	(アメリカ・グアム) ※1
Starts International Dallas,Inc.,	(アメリカ・ダラス)
Starts Realty Canada Inc	(カナダ・トロント)
Starts Mexico SA DE C.V.	(メキシコ・メキシコシティ)
Starts Brasil Real Estate Ltd.	(ブラジル・サンパウロ)

ヨーロッパ・中東 5ヶ国6都市

Starts Deutschland GmbH.	(ドイツ・デュッセルドルフ、フランクフルト)
Starts France	(フランス・パリ)
Starts London Limited	(イギリス・ロンドン)
Siu Real Estate Brokers L.L.C	(アラブ首長国連邦・ドバイ)
Starts Russia,Ltd.	(ロシア・モスクワ)

オセアニア 1ヶ国2都市

Starts International Australia Pty.Ltd.	(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

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

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

(2) 目標とする経営指標

	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期
総資産	1,928億円	2,342億円	2,389億円
当期純利益	136.4億円	137.2億円	152.6億円
総資産利益率 (ROA)	7.1%	5.9%	6.4%
配当金	期末配当 30円 (年間55円)	期末配当 30円 (年間60円)	期末配当 32円 50周年記念配当 5円 (年間69円)
自己資本比率	36.7%	35.0%	39.3%

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

(3) 中長期的な会社の経営戦略

基幹事業であります資産運用コンサルティング業と不動産仲介・不動産管理事業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、不動産管理物件の拡充等に注力するとともに、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財育成等を積極的に行ってまいります。不動産信託事業は、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、信託機能を通して、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、顧客基盤の拡大につながっております。また、商品開発におきましては、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、セキュリティと居住性の充実を追求した都市型賃貸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、都心を中心とした施設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。さらにホテル・温泉旅館、高齢者支援施設等の運営を中心としたゆとり事業におきましては、高齢化社会も見据えた様々なサービスの提供に注力するとともに、当社グループのポイントシステム「夢なび」会員の拡大を通して、グループ国内外ともに様々なサービス利用の機会を提供しながら、新たな顧客層の拡大も図り、『総合生活文化企業』として地域に密着した事業展開を継続してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

中長期的な経営戦略に基づき、近年は安定的な収益力を基盤に、将来を見据えた設備投資・海外ネットワークの拡充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』として国内外のネットワークの着実な拡大、各事業の収益基盤の強化及び人財の育成を行ってまいります。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループの利害関係者の多くは、国内の株主、債権者、取引先等であり、また海外からの資金調達の必要性が乏しいことから、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 44,507	※2 46,877
受取手形及び売掛金	※2 10,382	※2 11,998
販売用不動産	13,938	22,561
仕掛販売用不動産	※2 31,467	※2 16,311
未成工事支出金	1,375	1,417
前払費用	2,013	1,979
その他	8,751	6,399
貸倒引当金	△99	△119
流動資産合計	112,337	107,426
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	43,618	53,182
減価償却累計額	△14,704	△16,322
建物及び構築物 (純額)	※2 28,913	※2 36,860
機械装置及び運搬具	7,819	8,023
減価償却累計額	△5,693	△5,986
機械装置及び運搬具 (純額)	2,126	2,036
土地	※2 63,921	※2 64,754
その他	8,792	8,285
減価償却累計額	△4,285	△4,905
その他 (純額)	4,506	3,380
有形固定資産合計	99,468	107,031
無形固定資産		
ソフトウェア	1,393	1,278
のれん	1,932	1,623
その他	171	321
無形固定資産合計	3,497	3,222
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※2 9,796	※1, ※2 11,441
長期貸付金	※1 471	※1 498
長期前払費用	268	231
繰延税金資産	2,598	2,885
その他	6,069	6,533
貸倒引当金	△255	△369
投資その他の資産合計	18,949	21,220
固定資産合計	121,915	131,474
資産合計	234,252	238,900

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	14,960	19,090
短期借入金	17,901	4,201
1年内返済予定の長期借入金	※2 19,557	※2 18,930
未払法人税等	3,938	5,212
未払費用	1,092	1,255
賞与引当金	2,427	2,801
ポイント引当金	421	456
家賃預り金	10,281	11,027
未成工事受入金	6,756	6,762
その他	11,207	7,005
流動負債合計	88,544	76,744
固定負債		
長期借入金	※2 51,892	※2 53,746
役員退職慰労引当金	1,014	946
完成工事補償引当金	952	983
貸貸事業損失引当金	483	424
再評価差額金に係る繰延税金負債	573	573
退職給付に係る負債	908	1,387
資産除去債務	1,021	1,261
その他	5,900	7,977
固定負債合計	62,745	67,300
負債合計	151,290	144,044
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,039	11,039
資本剰余金	6,221	6,221
利益剰余金	62,779	74,782
自己株式	△431	△431
株主資本合計	79,609	91,612
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,864	2,164
土地再評価差額金	※3 1,253	※3 1,253
為替換算調整勘定	219	33
退職給付に係る調整累計額	△934	△1,215
その他の包括利益累計額合計	2,403	2,235
非支配株主持分	948	1,008
純資産合計	82,962	94,856
負債純資産合計	234,252	238,900

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上高	168,870	195,177
売上原価	115,226	136,585
売上総利益	53,644	58,592
販売費及び一般管理費	※1 32,695	※1 35,770
営業利益	20,949	22,821
営業外収益		
受取利息	34	43
受取配当金	322	355
受取賃貸料	49	51
為替差益	—	405
負ののれん償却額	7	7
その他	308	935
営業外収益合計	721	1,798
営業外費用		
支払利息	363	332
為替差損	485	—
その他	90	281
営業外費用合計	939	613
経常利益	20,731	24,006
特別利益		
固定資産売却益	※2 46	※2 9
投資有価証券売却益	0	1
その他	22	2
特別利益合計	70	12
特別損失		
固定資産売却損	※3 40	※3 0
固定資産除却損	※4 232	※4 187
減損損失	※5 22	※5 0
その他	1	121
特別損失合計	297	309
税金等調整前当期純利益	20,504	23,709
法人税、住民税及び事業税	7,089	8,688
法人税等調整額	△370	△324
法人税等合計	6,718	8,363
当期純利益	13,785	15,346
非支配株主に帰属する当期純利益	58	81
親会社株主に帰属する当期純利益	13,727	15,264

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
当期純利益	13,785	15,346
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	426	295
為替換算調整勘定	45	△186
退職給付に係る調整額	170	△285
その他の包括利益合計	643	△176
包括利益	14,428	15,170
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	14,375	15,096
非支配株主に係る包括利益	53	73

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	11,039	6,221	52,209	△429	69,039
当期変動額					
剰余金の配当			△3,156		△3,156
親会社株主に帰属する当期純利益			13,727		13,727
自己株式の取得				△1	△1
自己株式の処分					
土地再評価差額金の取崩			0		0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	10,570	△1	10,569
当期末残高	11,039	6,221	62,779	△431	79,609

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	1,441	1,253	173	△1,113	1,755	887	71,683
当期変動額							
剰余金の配当							△3,156
親会社株主に帰属する当期純利益							13,727
自己株式の取得							△1
自己株式の処分							—
土地再評価差額金の取崩		△0			△0		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	423	—	45	179	648	61	709
当期変動額合計	423	△0	45	179	648	61	11,278
当期末残高	1,864	1,253	219	△934	2,403	948	82,962

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	11,039	6,221	62,779	△431	79,609
当期変動額					
剰余金の配当			△3,261		△3,261
親会社株主に帰属する当期純利益			15,264		15,264
自己株式の取得		0		△0	△0
自己株式の処分		0		0	0
土地再評価差額金の取崩			0		0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	0	12,003	△0	12,002
当期末残高	11,039	6,221	74,782	△431	91,612

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	1,864	1,253	219	△934	2,403	948	82,962
当期変動額							
剰余金の配当							△3,261
親会社株主に帰属する当期純利益							15,264
自己株式の取得							△0
自己株式の処分							0
土地再評価差額金の取崩		△0			△0		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	300	—	△186	△281	△167	59	△108
当期変動額合計	300	△0	△186	△281	△168	59	11,894
当期末残高	2,164	1,253	33	△1,215	2,235	1,008	94,856

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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	20,504	23,709
減価償却費	3,367	4,166
減損損失	22	0
有形固定資産除売却損益 (△は益)	226	177
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△34	134
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△5	373
退職給付に係る資産負債の増減額 (△は減少)	△278	△242
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	57	△67
受取利息及び受取配当金	△356	△398
支払利息	363	332
為替差損益 (△は益)	485	△405
売上債権の増減額 (△は増加)	△1,363	△1,615
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△22,656	5,520
仕入債務の増減額 (△は減少)	△58	3,486
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	777	6
未払消費税等の増減額 (△は減少)	88	△158
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△2,231	2,443
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	2,601	△3,096
その他	855	1,180
小計	2,366	35,547
利息及び配当金の受取額	356	398
利息の支払額	△362	△329
法人税等の支払額	△7,029	△7,442
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,668	28,174
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	△335	△161
定期預金の払戻による収入	127	544
有形固定資産の取得による支出	△25,820	△8,567
有形固定資産の売却による収入	329	57
無形固定資産の取得による支出	△678	△405
関係会社株式の取得による支出	△314	△22
投資有価証券の取得による支出	△226	△1,681
投資有価証券の売却による収入	177	515
貸付けによる支出	△197	△13
貸付金の回収による収入	16	7
その他	△396	△368
投資活動によるキャッシュ・フロー	△27,318	△10,092

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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)	12,200	△1,500
長期借入れによる収入	33,227	15,812
長期借入金の返済による支出	△18,533	△26,785
配当金の支払額	△3,152	△3,257
非支配株主への配当金の支払額	△24	△24
その他	△6	△4
財務活動によるキャッシュ・フロー	23,709	△15,759
現金及び現金同等物に係る換算差額		
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△122	405
現金及び現金同等物の期首残高	46,847	38,447
現金及び現金同等物の期末残高	38,447	41,174

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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) 連結子会社の数 57社

スターツCAM株式会社	スターツファシリティサービス株式会社
スターツピタットハウス株式会社	スターツホテル開発株式会社
スターツデベロップメント株式会社	シャーロック株式会社
スターツコーポレートサービス株式会社	スターツアセットマネジメント株式会社
スターツアメニティー株式会社	スターツケアサービス株式会社
スターツ出版株式会社	Starts International Hawaii Inc.
スターツホーム株式会社	Starts Guam Golf Resort Inc.
ピタットハウスネットワーク株式会社	スターツ笠間ゴルフ倶楽部株式会社
スターツ証券株式会社	その他 40社

(2) 非連結子会社 海外 24社

なお、非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社数 1社

株式会社フィルライフ

(2) 持分法を適用していない非連結子会社 24社及び関連会社 4社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等から見て、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。

3. 連結子会社の決算日等に関する事項

スターツ出版株式会社、東岡崎駅北東街区複合施設株式会社、スターツ福祉貢献インフラファンド投資事業有限責任組合、両国福祉貢献プロジェクト合同会社、千鳥福祉貢献プロジェクト合同会社、Starts Guam Golf Resort Inc、Starts CAM(Cambodia) Corporation、Starts(Cambodia)Corporation、Starts Hotel(Cambodia)Corporation、Starts Estate Management(Cambodia)Corporation の決算日は12月31日であり、連結決算日との差異が3ヶ月以内につき、当該事業年度に係わる財務諸表を用いており、重要な取引は連結上調整を行うこととしております。

4. 会計処理基準に関する事項

①重要な資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

主として個別法に基づく原価法

(貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

開発期間中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、該当期間中に係る利息を算入することとしております。

有価証券

満期保有目的の債券

その他有価証券

償却原価法（定額法）

時価のあるもの

時価のないもの

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)

総平均法による原価法

デリバティブ

時価法

②重要な減価償却資産の減価償却方法

有形固定資産	当社および国内連結会社は主として定率法を採用しております。但し、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。海外連結子会社については定額法によっております(リース資産を除く)。
無形固定資産	定額法によっております。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。
リース資産	リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が2008年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

③重要な引当金の計上基準

貸倒引当金	売掛債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については、貸倒実績率により、貸倒懸念債権等については個別に債権の回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
賞与引当金	従業員賞与の支給に備えるため、国内連結会社においては、支給見込額基準により計上しております。
ポイント引当金	当社及び一部の連結子会社において、将来の「夢なびポイント」の使用による費用発生に備えるため、ポイント使用実績率にもとづき次期以降に利用されると見込まれるポイントに対して見積額を計上しております。
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、内部規程に基づく期末要支給額を計上しております。
完成工事補償引当金	完成工事にかかる瑕疵担保に要する費用に充てるため、補償実績率により計上しております。
賃貸事業損失引当金	一括借上賃貸事業において、一括借上契約により発生する損失に備えるため、契約期間内に見込まれる損失見積額を計上しております。

④退職給付に係る会計処理の方法

- (1) 退職給付見込額の期間帰属方法
退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については給付算定式基準によっております。
- (2) 数理計算上の差異の費用処理方法
数理計算上の差異については、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日次連結会計年度から費用処理しております。
- (3) 未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の会計処理方法
未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用については、税効果を調整の上、純資産の部におけるその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に計上しております。
- (4) 小規模企業等における簡便法の採用
一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

⑤重要な収益及び費用の計上基準

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

⑥消費税等の会計処理方法

消費税等は税抜方式により処理しております。
なお、控除対象外消費税のうち固定資産等に係るものは、長期前払費用に計上しております。

⑦のれんの償却に関する事項

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

⑧連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書上の現金及び現金同等物には、手許現金及び要求払預金のほか、取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なりリスクしか負わない短期投資を計上しております。

⑨その他連結財務諸表作成のための重要な事項

連結納税制度を適用しております。

(表示方法の変更)

(『税効果会計に係る会計基準』の一部改正)等の適用)

『税効果会計に係る会計基準』の一部改正(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」15億87百万円は「投資その他の資産」の「繰延税金資産」25億98百万円に含めて表示しております。

(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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
投資有価証券(株式)	1,383百万円	1,478百万円
長期貸付金	400	436

※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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
現金及び預金	181百万円	162百万円
売掛金	760	703
仕掛販売用不動産	177	1,349
建物及び構築物	5,220	5,511
土地	19,858	20,174
投資有価証券	372	375
計	26,571	28,277

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	2,489百万円	2,496百万円
長期借入金	11,918	9,423
計	14,407	11,919

※3 土地の再評価に関する法律(1998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(1998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…2000年3月31日

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019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	△1,460百万円	△1,593百万円

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
給料手当	11,112 百万円	11,666 百万円
広告宣伝費	3,191	3,589
減価償却費	830	851
賞与引当金繰入額	1,684	1,992

※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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
建物及び構築物	13 百万円	7 百万円
機械装置及び運搬具	0	2
土地	33	—
計	46	9

※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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
建物及び構築物	30 百万円	0 百万円
土地	9	0
その他	0	—
計	40	0

※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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
建物及び構築物	158 百万円	123 百万円
機械装置及び運搬具	29	37
土地	0	0
その他	44	25
計	232	187

※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いたしました。

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 2017年4月1日 至 2018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5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（22百万円）として特別損失に計上いたしました。

※地域ごとの減損損失の主な内訳

地域	主な用途	種類	減損損失（百万円）
首都圏	事業用地2ヶ所 事業用店舗1ヶ所	土地及び建物	0
関西	事業用地2ヶ所	土地	22

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

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019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5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（0百万円）として特別損失に計上いたしました。

※地域ごとの減損損失の主な内訳

地域	主な用途	種類	減損損失（百万円）
首都圏	事業用地4ヶ所	土地	0
関西	事業用地1ヶ所	土地	0

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

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自2017年4月1日至2018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	53,998,205	—	—	53,998,205
合計	53,998,205	—	—	53,998,205
自己株式				
普通株式(注)	1,390,159	442	—	1,390,601
合計	1,390,159	442	—	1,390,601

(注) 普通株式の自己株式の増加442株は、単元未満株式の買取請求によるものであります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2017年5月8日 取締役会	普通株式	1,615	30	2017年3月31日	2017年6月23日
2017年11月9日 取締役会	普通株式	1,615	30	2017年9月30日	2017年12月1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 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2018年5月8日 取締役会	普通株式	1,615	利益剰余金	30	2018年3月31日	2018年6月25日

当連結会計年度(自2018年4月1日至2019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	53,998,205	—	—	53,998,205
合計	53,998,205	—	—	53,998,205
自己株式				
普通株式(注)	1,390,601	183	38	1,390,746
合計	1,390,601	183	38	1,390,746

(注) 普通株式の自己株式の増加183株は、単元未満株式の買取請求によるものであり、減少38株は単元未満株式の買増請求によるものであります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2018年5月8日 取締役会	普通株式	1,615	30	2018年3月31日	2018年6月25日
2018年11月8日 取締役会	普通株式	1,723	32	2018年9月30日	2018年12月3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 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2019年5月13日 取締役会	普通株式	1,992	利益剰余金	37	2019年3月31日	2019年6月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
現金及び預金勘定	44,507 百万円	46,877 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△6,060	△5,703
現金及び現金同等物	38,447	41,174

(セグメント情報等)

1. 報告セグメントの概要

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

当社は、持株会社としてグループ本部の機能とともに各社事業をサポートし、各事業会社は取り扱う商品・サービスによって、「建設事業」「賃貸仲介事業」「売買仲介事業」「不動産管理事業」「分譲不動産事業」「出版事業」「ゆとり事業」「コンサルティング事業」「物販事業」の9つの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」「賃貸仲介事業」「売買仲介事業」「不動産管理事業」「分譲不動産事業」「出版事業」「ゆとり事業」「コンサルティング事業」「物販事業」の9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の請負を行っております。「賃貸仲介事業」は、不動産賃貸借の仲介を行っております。「売買仲介事業」は、不動産売買の仲介を行っております。「不動産管理事業」は、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。「出版事業」は出版事業を、「ゆとり事業」はホテル・旅館事業、高齢者支援・保育事業、旅行業、飲食店の経営を行っております。「コンサルティング事業」は、不動産店舗の経営指導、証券業、投資法人運用業、信託業、保険業、コンサルティング業等を行っております。「物販事業」は、セキュリティ事業として鍵等の販売、コンビニエンスストアの運営を行っております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であり、報告セグメントの利益は、営業利益の数値であります。セグメント間の内部売上高又は振替高は、主に市場価格に基づいております。

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

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位:百万円)

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業	分譲不動産事業	出版事業
売上高						
外部顧客に対する売上高	51,159	6,452	5,852	73,076	6,981	3,915
セグメント間の内部売上高又は振替高	11,422	1,692	142	2,157	13	434
計	62,582	8,144	5,995	75,234	6,995	4,350
セグメント利益又は損失(△)	7,062	2,085	1,823	8,894	△299	301
セグメント資産	32,867	7,995	2,322	75,281	52,106	4,345
その他の項目						
減価償却費	106	81	46	1,746	14	145
のれん償却額	-	-	-	212	-	-
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	114	96	47	18,448	3	253
	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	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	15,151	4,899	1,380	168,870	-	168,870
セグメント間の内部売上高又は振替高	570	4,111	5,032	25,578	△25,578	-
計	15,722	9,011	6,412	194,448	△25,578	168,870
セグメント利益又は損失(△)	995	1,118	313	22,295	△1,345	20,949
セグメント資産	41,478	9,995	2,867	229,261	4,991	234,252
その他の項目						
減価償却費	812	191	24	3,169	198	3,367
のれん償却額	10	86	-	309	-	309
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	11,027	309	34	30,335	△815	29,519

(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に対す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。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:百万円)

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業	分譲不動産事業	出版事業
売上高						
外部顧客に対する売上高	52,403	6,653	5,906	79,416	21,866	4,246
セグメント間の内部売上高又は振替高	10,455	1,762	74	2,707	1,613	461
計	62,859	8,415	5,980	82,123	23,480	4,708
セグメント利益	6,357	2,017	1,620	9,176	914	429
セグメント資産	33,234	7,058	3,382	80,476	41,308	4,910
その他の項目						
減価償却費	107	80	42	1,762	6	142
のれん償却額	-	-	-	212	-	-
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	87	148	70	4,522	2	74
	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	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	17,864	5,453	1,366	195,177	-	195,177
セグメント間の内部売上高又は振替高	531	4,065	4,456	26,128	△26,128	-
計	18,396	9,519	5,823	221,306	△26,128	195,177
セグメント利益	1,197	1,352	164	23,231	△409	22,821
セグメント資産	46,318	10,877	3,052	230,620	8,280	238,900
その他の項目						
減価償却費	932	253	27	3,354	812	4,166
のれん償却額	10	86	-	309	-	309
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	6,910	332	20	12,170	△135	12,035

(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. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額	1,558.97円	1,783.94円
1株当たり当期純利益金額	260.94円	290.16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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	13,727	15,264
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益 (百万円)	13,727	15,264
期中平均株式数 (千株)	52,607	52,607

(重要な後発事象)

該当事項はありません。