

平成22年3月期 決算短信

平成22年5月14日
上場取引所 JQ

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/>
代表者 (役職名) 取締役社長
問合せ先責任者 (役職名) 経理部長
定時株主総会開催予定日 平成22年6月24日
有価証券報告書提出予定日 平成22年6月24日

(氏名) 河野 一孝
(氏名) 村松 久行
配当支払開始予定日

TEL 03-6202-0377
平成22年6月25日

(百万円未満切捨て)

1. 22年3月期の連結業績(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年3月期	120,208	0.2	8,205	10.6	7,042	8.9	1,925	223.6
21年3月期	120,003	△11.2	7,417	5.8	6,468	3.0	594	△59.3

	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	%	%	%
22年3月期	40.23	—	10.3	5.7	6.8
21年3月期	12.43	—	3.4	5.0	6.2

(参考) 持分法投資損益 22年3月期 ー百万円 21年3月期 ー百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
22年3月期	119,624	22,972	16.4	409.28
21年3月期	126,421	20,471	14.0	369.55

(参考) 自己資本 22年3月期 19,587百万円 21年3月期 17,686百万円

(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
22年3月期	7,592	△3,525	△2,987	19,042
21年3月期	7,172	△6,064	△2,765	18,027

2. 配当の状況

	1株当たり配当金					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	%	%
21年3月期	—	6.00	—	6.00	12.00	574	96.5	3.2
22年3月期	—	6.00	—	6.00	12.00	574	29.8	2.9
23年3月期 (予想)	—	6.00	—	6.00	12.00		28.7	

3. 23年3月期の連結業績予想(平成22年4月1日～平成23年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 連結累計期間	50,000	△6.5	1,400	△48.3	700	△67.1	200	△76.6	4.18
通期	115,000	△4.3	8,400	2.4	7,100	0.8	2,000	3.9	41.79

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無
新規 一社 (社名) 除外 一社 (社名)

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの)

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
② ①以外の変更 無

(注)詳細は、23ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	22年3月期	47,986,866株	21年3月期	47,986,866株
② 期末自己株式数	22年3月期	128,754株	21年3月期	127,932株

(参考)個別業績の概要

1. 22年3月期の個別業績(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年3月期	3,974	△0.8	1,049	△14.8	510	△23.2	647	50.5
21年3月期	4,008	△10.0	1,232	△32.7	665	△43.9	430	△40.9

	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
	円 銭	円 銭
22年3月期	13.53	—
21年3月期	8.99	—

(2) 個別財政状態

	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	%	百万円	%	円 銭	%
22年3月期	60,269		12,035		20.0		251.47	
21年3月期	56,738		11,325		20.0		236.65	

(参考) 自己資本 22年3月期 12,035百万円 21年3月期 11,325百万円

2. 23年3月期の個別業績予想(平成22年4月1日～平成23年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 累計期間	3,600	23.5	2,000	34.6	1,700	40.4	2,000	31.3	41.79
通期	4,600	15.7	1,400	33.4	900	76.2	1,200	85.3	25.07

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記の予想は、当社が本資料の発表日現在において合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績と異なる可能性があります。なお、業績予想に関する事項については、3ページ「1. 経営成績(1)経営成績に関する分析」をご覧ください。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

① 当期の経営成績

当社企業グループにおきましては、地域に密着した質の高いサービスの提供や各事業の連携によるグループの総合力をさらに活用するために、昨年新設しました「グループ総合営業推進部」を中心に、個人顧客のみならず、お付き合いのある法人向けのサービス提供の強化を図り、引き続き景気に左右されない収益体質、財務体質の強化と将来を見据えた安定収益基盤のさらなる拡充、ビジネスチャンスの拡大に努めてまいりました。またグループ一丸となって取り組んでおります顧客目線に立った「ワンストップサービスの拡充」の一環といたしまして、昨年9月には「運用型信託会社」を設立、12月から営業を開始しております。これによりグループで培ってきた「土地有効活用／入居募集・管理／資産継承」などのノウハウを活かし、従来の土地有効活用事業に留まらない「資産継承、財産の長期的管理機能」にも対応できるようになっております。今後とも顧客目線にたったサービスを心がける事により、さらなる「顧客基盤の拡大」に努めてまいります。

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

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

<セグメント別の概況>

事業種類別セグメントごとの業績の概況は次のとおりであります。

(i) 建設事業

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

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

■ 建設事業受注状況及び完成工事高実績

(単位：百万円)

期 項目	種別	前期繰越高	当期受注高	計	完成工事高	次期繰越高		当期施工高
						手持高	うち施工高	
当連結会計年度	一般住宅	3,371	2,432	5,804	3,493	2,310	27	2,222
自 平成21年4月1日	賃貸住宅	51,593	28,825	80,418	35,935	44,483	264	30,042
至 平成22年3月31日	その他	8,538	3,508	12,046	7,129	4,917	415	5,548
	計	63,502	34,766	98,269	46,557	51,711	707	37,815
前連結会計年度	一般住宅	4,659	2,743	7,403	4,032	3,371	1,298	4,671
自 平成20年4月1日	賃貸住宅	53,238	29,751	82,990	31,397	51,593	6,159	35,451
至 平成21年3月31日	その他	6,292	6,775	13,067	4,529	8,538	1,998	5,924
	計	64,191	39,270	103,461	39,959	63,502	9,456	46,048

(ii) 仲介・賃貸管理事業

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

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

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

■ 仲介・賃貸管理事業 販売実績

(単位：百万円)

区 分	前連結会計年度	当連結会計年度
	自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日	自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日
	金額	金額
不動産受取手数料	14,858	13,921
メンテナンス売上	14,228	14,039
賃貸収入	24,316	26,456
売上高	53,403	54,417

(iii) 分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、前連結会計年度において、東京都江戸川区篠崎駅前の公益複合施設「篠崎ツインプレイス」の完成及び分譲マンション「アルファグランデ篠崎」（東京都江戸川区：総戸数 54 戸）、タウンハウス型分譲マンション「アルファヴィエント南行徳」（千葉県市川市：総戸数 17 戸）、「スターツグアムゴルフリゾート」に隣接する戸建分譲開発物件等の販売がありましたが、当連結会計年度の業績は、分譲マンション『アルファグランデ緑ヶ丘参番街』（千葉県八千代市：総戸数 61 戸：平成 21 年 4 月竣工）、分譲戸建『クラシードー之江第 10』（東京都江戸川区：総戸数 18 戸）、『クラシード八千代台南』（千葉県八千代市：総戸数：19 戸）等の販売引渡し、「スターツプロシード投資法人」への賃貸住宅の譲渡（1 棟）により、売上高は 48 億 74 百万円（前年同期比 57.2%減）となり、販売用不動産の簿価切り下げ等によって営業損失は、12 億 52 百万円（前年同期営業利益 84 百万円）となりました。

■ 分譲不動産契約状況

(単位：百万円)

種別	期別		前連結会計年度				当連結会計年度			
	区		自 平成20年 4月 1日		至 平成21年 3月 31日		自 平成21年 4月 1日		至 平成22年 3月 31日	
			契約高		契約残高		契約高		契約残高	
		数量	金額	数量	金額	数量	金額	数量	金額	
戸建住宅		42	1,786	8	312	44	2,044	4	199	
マンション分譲		37	1,731	26	830	37	1,285	4	116	
賃貸住宅		1	288	-	-	1	537	-	-	
中古住宅		1	29	-	-	2	52	-	-	
土地		14	325	1	21	8	184	5	80	
その他		-	65	-	-	-	0	-	-	
その他収入		-	-	-	-	-	1	-	-	
合計		95	4,227	35	1,163	92	4,107	13	396	

(注) 前連結会計年度の「その他」は、篠崎駅西口再開発に伴う公益複合施設の譲渡によるものであります。

■ 分譲不動産販売状況

(単位：百万円)

種別	期別		前連結会計年度		当連結会計年度	
			自 平成20年 4月 1日		自 平成21年 4月 1日	
		至 平成21年 3月 31日		至 平成22年 3月 31日		
		数量	金額	数量	金額	
戸建住宅		39	1,646	48	2,157	
マンション分譲		114	5,590	59	1,999	
賃貸住宅		1	288	1	537	
中古住宅		1	29	2	52	
土地		14	316	4	125	
その他		1	3,520	-	0	
その他収入		-	8	-	1	
合計		170	11,399	114	4,874	

(注) 前連結会計年度の「その他」は篠崎駅西口再開発に伴う公益複合施設の譲渡によるものであります。

(iv) その他事業

その他事業におきましては、Web サイト「OZモール」の100万人を超える会員、携帯サイト「mobile OZ」の20万人を超える会員をターゲットとした有名ホテル・旅館・レストラン・ビューティーサロン等への送客システムによる手数料収入、金融商品の販売・コンサルティング収入、不動産営業店舗「ピタットハウス」ネットワーク店舗の経営指導に伴う収入、カードキー「シャーロック」シリーズ等の販売は、概ね当初予定どおり順調に推移してまいりました。またホテル、旅館、グアムゴルフリゾート等の営業は、景気の影響を受けながらも着実に稼動しており、介護・保育施設等につきましても、新規開業施設も含めて安定した運営ができる体制となってまいりました。また出版事業におきましては、4月末より新たな試みとして地域情報誌「アエルデ」とミニブログ「Twitter」を利用した連動サイト「アエルデなう」(<http://www.aelde.com/now/>)を開設しております。地域情報誌とTwitterの融合により、出版会社からの一方的な情報発信ではなく、地域の方(住む人、働く人、お店など)が発信する情報により、より地域に密着した情報を閲覧・発信できるコミュニティーサイトとなっております。

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

②次期の見通し(平成22年4月1日～平成23年3月31日)

仲介・賃貸管理事業及びその他事業におきましては引き続き安定的に推移するものと見込んでおりますが、建設事業におきましては、工事進行基準会計適用の反動や資材コストの上昇傾向などの影響が懸念されます。

また、分譲不動産事業におきましては、これまで新規開発物件の仕入を慎重に検討してはりましたが、地域を厳選した上で、市況に応じた事業展開をすすめてまいります。平成 23 年 3 月期の業績につきましては、売上高 1,150 億円（前期比 4.3%減）、営業利益 84 億円（前期比 2.4%増）、経常利益 71 億円（前期比 0.8%増）、当期純利益は 20 億円（前期比 3.9%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

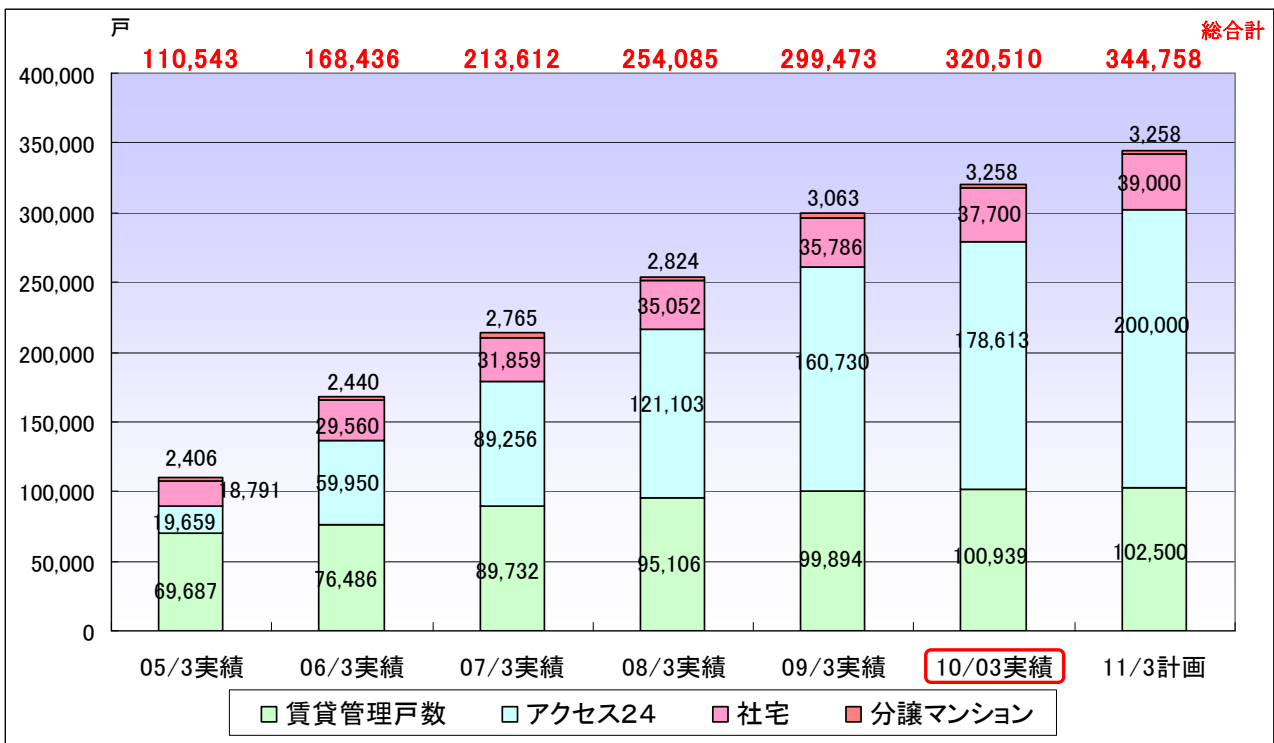
当連結会計年度末の受注残高 517 億 11 百万円のうち平成 23 年 3 月期竣工予定といたしまして約 345 億円は確定しており、当連結会計年度の実績も考慮し売上高 385 億円（前期比 17.3%減）、営業利益 30 億円（前期比 24.7%減）を見込んでおります。

■ 仲介・賃貸管理事業

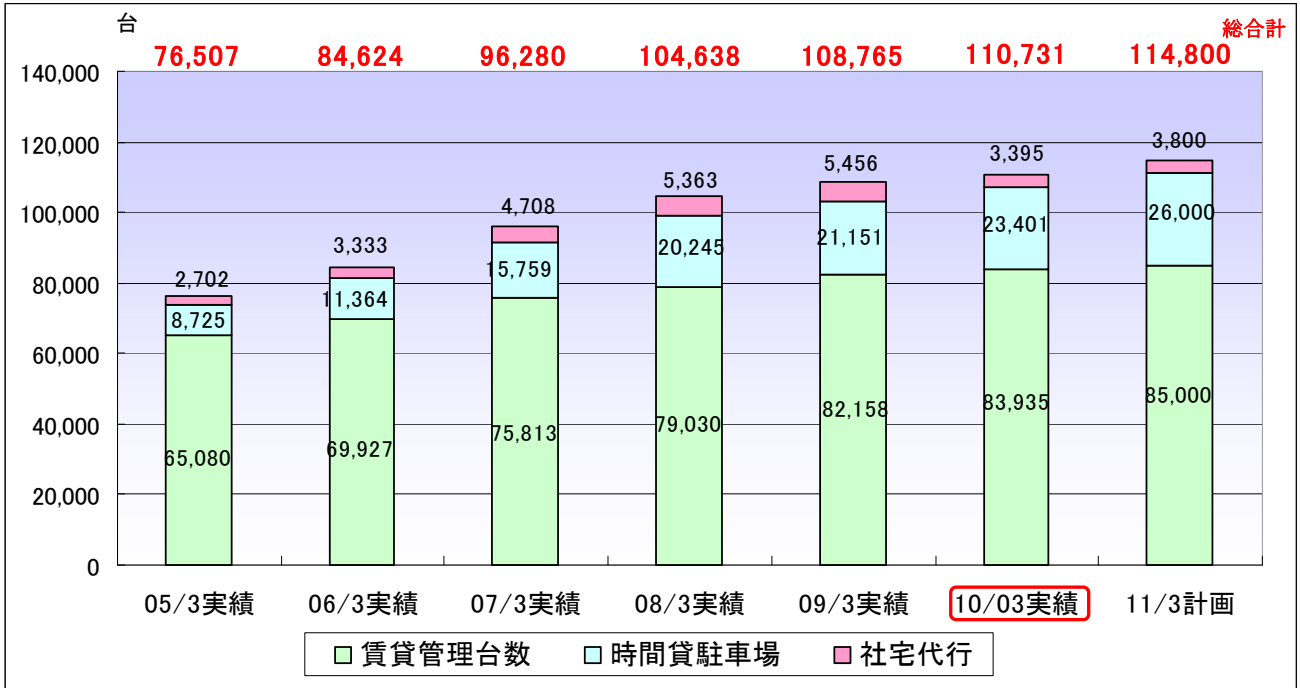
賃貸管理事業におきましては、積極的な管理受託営業の結果、管理戸数は着実に増加しておりますので、管理物件における営繕工事及びテナントの入退去に伴う内装工事等のメンテナンス工事をはじめ、管理手数料収入等は従来どおり安定的に推移するものと見込んでおります。また、地域密着のサービスをはかり「ワンストップサービス」を拡充させることにより、より顧客目線のサービスに取り組んでいきます。また売買仲介事業におきましては「マイホームオークション」を利用した透明性の高い不動産取引を継続し、エンドユーザー中心の実需に対応した質の高いサービスの向上に努めてまいります。これらに伴い、平成 23 年 3 月期の売上高は 570 億円（前期比 4.7%増）、営業利益は 56 億円（前期比 8.5%増）を見込んでおります。

【管理物件数の推移】

<住宅>



< 駐車場 >



【区分別売上高】

(単位: 百万円)

区分	次期売上高 (平成23年3月期)	当期売上高 (平成22年3月期)	増減
売買仲介事業	3,000	2,829	171
賃貸仲介事業	6,000	5,522	478
社宅管理代行業業	700	632	68
不動産管理手数料	5,200	4,936	264
メンテナンス工事	14,500	14,039	461
ナビパーク事業	6,600	6,386	214
賃貸事業	21,000	20,069	931
合計	57,000	54,417	2,583

■ 分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、従来からの重点地域に特化した物件情報の収集、販売体制の充実を図り、引き続き地域に調和した良質な住宅の提供に努めてまいります。既に新規物件の仕入れ及び商品企画を進めておりますが、完成引渡しまで時間を要することから、平成23年3月期の業績は売上高38億円(前期比22.0%減)、営業損失5億円を見込んでおります。

■ その他事業

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

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

【セグメント別業績の見通し】

(単位: 百万円)

	次期 (平成23年3月期)		当期 (平成22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	38,500	3,000	46,557	3,985	▲ 8,057	▲ 985
仲介・賃貸管理事業	57,000	5,600	54,417	5,159	2,583	441
分譲不動産事業	3,800	▲ 500	4,874	▲ 1,252	▲ 1,074	752
その他事業	15,700	800	14,358	697	1,342	103
消去又は全社	-	▲ 500	-	▲ 383	-	▲ 117
合計	115,000	8,400	120,208	8,205	▲ 5,208	195

(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	119,624	126,421	▲ 6,796
総負債	96,651	105,950	▲ 9,298
うち有利子負債	63,186	65,281	▲ 2,094
純資産	22,972	20,471	2,501
うち自己資本	19,587	17,686	1,901
有利子負債比率(倍)	3.23	3.69	▲ 0.46

(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年以内返済予定の長期借入金、社債、長期借入金の合計
有利子負債比率=有利子負債/自己資本

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

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は、前連結会計年度末から10億14百万円増加し、190億42百万円の残高となりました。

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

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

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

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

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、既存借入の返済及び剰余金の配当等により、29 億 87 百万円の資金を使用（前連結会計年度は 27 億 65 百万円の資金を使用）いたしました。

■ キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成18年3月期	平成19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期
自己資本比率	14.8%	15.0%	13.4%	14.0%	16.4%
時価ベースの自己資本比率	23.4	30.3%	12.4%	5.5%	14.3%
債務償還年数	27.6年	6.9年	66.6年	9.1年	8.3年
インタレスト・ガバレッジ・レシオ	2.0	8.5	0.7	5.0	6.3

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

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・ガバレッジ・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、株主各位に対して連結当期純利益の 30%前後相当の配当性向を目標としながら、一定水準の配当を継続していく方針であります。

当連結会計年度におきましては、営業利益及び経常利益がほぼ期初予想どおりの実績となりましたことから、期末配当金につきましても当初予定どおり 1 株当たり 6 円とし、中間配当金 1 株当たり 6 円とあわせて年間 12 円の配当を行う予定であります。今後につきましても引き続き配当性向にもとづいた長期安定配当を継続していく方針であります。

(4) 事業等のリスク

(i) 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 22 年 3 月 31 日現在、有形固定資産の土地・建物を帳簿価格で 488 億 79 百万円保有しておりますが、今後の不動産価格の動向によっては、減損会計の適用により業績に影響を与える可能性があります。

・販売用不動産（棚卸資産）

当社グループでは、平成 22 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 140 億 47 百万円保有しておりますが、今後の不動産価格の動向によっては評価損や売却損の計上等により業績に影響を与える可能性があります。

(ii) 有利子負債について

平成22年3月期末時点の有利子負債の残高は、既存借入の返済により、前期末と比べて20億94百万円減少し、631億86百万円となりました。今後も有利子負債の削減につきましては取り組んでまいります。将来を見据えた設備投資資金等、資金調達は銀行借入によって賄っておりますので、今後の金融情勢によっては、業績に影響を与える可能性があります。

(iii) ホテル事業について

千葉県浦安市におきまして、平成17年6月27日「ホテル エミオン 東京ベイ」を開業し、約5年が経過しようとしており、東京ディズニーリゾートのパートナーズホテルとして運営、現在まで順調に稼動しておりますが、今後の稼動状況等によっては財政状態に影響を与える可能性があります。

(iv) 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。

(v) 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。

(vi) 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。

(vii) 個人情報の管理について

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

2. 企業集団の状況

当社企業グループは、当社および子会社 46 社、関連会社 1 社で構成されておりますが、主要な事業内容と子会社等の当社企業グループにおける位置づけは次のとおりであります。

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)は首都圏および各主要都市において、遊休地の土地有効活用等に伴う企画提案、建設受注業務および設計・施工を行っております。

スターツホーム(株)(連結子会社)は首都圏を中心に戸建住宅建築工事・リフォーム工事等の請負を、エスティーメンテナンス(株)は賃貸住宅を中心とした営繕工事を行っております。

エス・テク・リソース(株)(連結子会社)は、低層免震装置の製造・販売を行っております。

《仲介・賃貸管理事業》

スターツピタットハウス(株)(連結子会社)、九州スターツ(株)(連結子会社)、関西スターツ(株)(連結子会社)、中部スターツ(株)(連結子会社)、仙台スターツ(株)(連結子会社)、札幌スターツ(株)(連結子会社)は、首都圏及び各主要都市において平成 22 年 3 月末現在 98 店舗の不動産営業店舗「ピタットハウス」を運営し、賃貸アパート・マンション等の募集管理、住宅等の販売代理および不動産の売買仲介業務を行っております。

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

スターツアメニティー(株)(連結子会社)は賃貸アパート・マンション、駐車場、分譲マンション等の管理業務および附帯するリフォームメンテナンス、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営、ならびに賃貸事業を行っております。賃住保証サービス(株)は賃貸住宅の入居者の保証業務を行っております。

スターツファシリティサービス(株)(連結子会社)及び千代田管財(株)(連結子会社)は、都心 3 区(千代田、中央、港)を中心に 900 棟のオフィスビル等の施設管理業務を、アーバンコントロールズ(株)(連結子会社)はオフィスビルのセキュリティシステムの企画・開発・販売等をそれぞれ行っており、篠崎駅西口公益複合施設(株)(連結子会社)は、東京都江戸川区篠崎駅前に開発いたしました「篠崎ツインプレイス」の施設管理業務を行っております。ブリッジポイント・ジャパン(株)(連結子会社)は、スターツファシリティサービス(株)の持株会社となっております。

海外では Starts Pacific Inc. (米国・ロサンゼルス)(連結子会社)、Starts International Hawaii Inc. (米国・ホノルル)(連結子会社)、Starts New York Realty, LLC. (米国・ニューヨーク)、Starts International Australia Pty, Ltd. (豪州・ゴールドコースト及びシドニー)、台湾世達志不動産顧問股份有限公司(台湾・台北)、Starts International Korea Co., Ltd. (韓国・ソウル)、Starts Real Estate Consultants(Shanghai) Co., Ltd. (中国・上海)、Starts (Guangzhou) Consulting Service Co., Ltd. (中国・広州)、Starts Deutschland GmbH. (ドイツ・デュッセルドルフ)、Starts Hong Kong Co., Ltd. (香港)、Starts International(Thailand) Co., Ltd. (タイ・バンコク)、Starts Intenational Vietnam Co., Ltd. (ベトナム・ハノイ)における全 13 拠点において、それぞれ不動産の売買および賃貸の仲介業務、不動産管理業務等を行っております。

《分譲不動産事業》

スターツデベロップメント(株)(連結子会社)は、首都圏において戸建住宅および中高層住宅の分譲を行っております。人形町パブリックサービス(株)(連結子会社)は東京都中央区立人形町保育園等複合施設整備事業を行っております。

《その他事業》

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

ピタットハウスネットワーク(株)(連結子会社)は、ピタットハウスFC事業を推進しており、平成 22 年 3

月末日現在 294 店舗の加盟店への経営指導等を行い、スターツ店 98 店舗とあわせた 392 店舗のネットワークを構築しております。

スターツ証券(株)(連結子会社)、室清証券(株)(関連会社)は株式等の売買、保険商品等の販売などの資産運用コンサルティング業務を、スターツアセットマネジメント投信(株)(連結子会社)は不動産投資信託における投資法人「スターツプロシード投資法人」(JASDAQ 上場)の資産運用業を行っております。

スターツホテル開発(株)(連結子会社)は、「ホテル エミオン 東京ベイ」(千葉県浦安市)・「ホテル ルミエール葛西」(東京都江戸川区)・「ホテル ルミエール 西葛西」(東京都江戸川区)の運営を、Starts Guam Golf Resort Inc. (米国グアム島)(連結子会社)は、米国グアム島にて「スターツ・グアム・ゴルフ・リゾート」の運営(ゴルフ場およびホテル)を行っております。スターツリゾート(株)(連結子会社)は、温泉旅館「ホテル 清風園」(長野県千曲市)・「湯けむりの里 柏屋」(栃木県川治温泉)の運営を行っております。

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

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

スターツケアサービス(株)(連結子会社)は、首都圏においてグループホーム等の高齢者介護施設・保育施設の運営を行っております。

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

株スターツ総合研究所は人材派遣業、コンサルティング業等を行っております。

株スターツツーリスト(連結子会社)は旅行業を行っております。

平成 21 年 9 月には、スターツ信託(株)(連結子会社)を設立し、信託業免許を取得、12 月より営業を開始し、資産活用から資産継承まで資産管理のワンストップサービスの拡充を図っております。

なお、平成 22 年 1 月 1 日付で、スターツピタットハウス(株)(連結子会社)は(株)ベストレードを、スターツデベロップメント(株)(連結子会社)はプロジェクトマネジメント(株)をそれぞれ吸収合併いたしました。さらに、平成 22 年 4 月 1 日付で、スターツファシリティサービス(株)(連結子会社)はアーバンコントロールズ(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 JASDAQ 証券取引所に株式上場しております。

【当社グループ図】

(事業区分)

(業務内容)

※1 連結子会社
 ※2 非連結子会社
 ※3 関連会社

33社
 13社
 1社

建設事業

賃貸住宅等の建築

注文戸建建築・リフォーム

営繕工事

不動産賃貸・売買仲介

不動産賃貸管理

(海外)

総合ビル管理

保証業務

分譲不動産
 事業

出版事業

教育・情報事業

証券業

投資法人資産運用業

信託業

ホテル・レジャー業

セキュリティー事業

物販・飲食業

介護・保育事業

旅行業

コンサルティング業

その他
 事業

スターツコーポレーション(株)

スターツCAM(株) ※1

エス・テク・リソース(株) ※1

スターツホーム(株) ※1

エステーメンテナンス(株) ※2

九州スターツ(株) ※1

関西スターツ(株) ※1 ※A

中部スターツ(株) ※1 ※A

仙台スターツ(株) ※1 ※A

札幌スターツ(株) ※1 ※A

スターツピタットハウス(株) ※1

スターツコーポレートサービス(株) ※1

スターツアメニティー(株) ※1

Starts International Hawaii, Inc. ※1

Starts Pacific, Inc. ※1

Starts International Australia Pty, Ltd. ※2

Starts International Korea Co., Ltd. ※2

台湾世達志不動産顧問(股) ※2

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

Starts Deutschland GmbH. ※2

Starts Hong Kong Co., Ltd. ※2

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

Starts New York Realty, LLC. ※2

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

Starts International Vietnam Co., Ltd. ※2 ※B

篠崎駅西口公益複合施設(株) ※1

ブリッジポイント・ジャパン(株) ※1

スターツファシリティサービス(株) ※1

千代田管財(株) ※1

アーバンコントロールズ(株) ※1

賃住保証サービス(株) ※2

スターツデベロップメント(株) ※1

人形町パブリックサービス(株) ※1 ※C

スターツ出版(株) ※1

ピタットハウスイノベーション(株) ※1

(株)ウィーブ ※1

スターツ証券(株) ※1

室清証券(株) ※3

スターツアセットマネジメント投信(株) ※1

スターツ信託(株) ※1 ※D

スターツホテル開発(株) ※1

スターツリゾート(株) ※1

Starts Guam Golf Resort Inc. ※1

シャーロック(株) ※1

スターツ商事(株) ※1

スターツケアサービス(株) ※1

(株)スターツツーリスト ※1

(株)スターツ総合研究所 ※2

※A 2009年6月に新規設立、7月より営業開始 ※B 2009年5月に新規設立 ※C 今期より新規連結 ※D 2009年9月に新規設立、12月より営業開始

3. 経営方針

①基本方針

当社企業グループは、資産活用の「トータル・ソリューション・カンパニー」として不動産・金融を中心とした資産運用コンサルティング業を基盤に、そこから派生する不動産仲介・賃貸管理等のフィービジネスの拡充を図りながら、インターネットや雑誌などのメディア事業、流通・物販事業、高齢者介護事業、ゆとり事業など地域の人々の暮らしに密着した関連事業を総合的に展開することでお客様の様々なニーズに応え、一生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、お客様とともに継続的に発展する企業グループを目指しております。

②目標とする経営指標

	平成 20 年 3 月期	平成 21 年 3 月期	平成 22 年 3 月期
総資産	1,299 億円	1,264 億円	1,196 億円
当期純利益	14.6 億円	5.9 億円	19.2 億円
総資産利益率 (ROA)	1.1%	0.5%	1.6%
配当金	年間配当 12 円	年間配当 12 円	期末配当 6 円 (年間 12 円)
自己資本比率	13.4%	14.0%	16.4%

目標とする経営指標といたしましては、資本投下の効率性の観点から総資産利益率（ROA）および自己資本比率を重視し、自己資本比率につきましては財務面の安定性から 20%以上を当面の目標としております。

③中長期的な経営戦略

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とともに、インターネットなどのメディアを利用した様々な情報の提供、グループ内の各事業の連携による新たな商品の企画・サービスの提供、研修制度の充実による人材育成等を積極的に行ってまいります。当連結会計年度より新たにスタートいたしました信託事業は、これまで蓄積してきた資産有効活用のノウハウを活かしながら、信託機能をとおして、資産管理から資産継承までワンストップの資産運用コンサルティングサービスの提供を可能とし、将来に向けた顧客基盤の拡大につながるものであります。商品開発におきましては、昨今の「住まい」「生活」に対するユーザーニーズの多様化、「安全」「環境」に対する意識の高まりのなかで、低層から中高層まで対応可能な免震構造の住宅の開発や、女性の視点から商品企画を行う「オザリア」シリーズ、子育て支援・シニア向けの住宅などユーザーやオーナーの視点に立った良質な「住まい」の企画・開発を引き続き推進してまいります。また、再開発事業やPFI事業等における施設整備の提案・運営事業にも取り組むとともに、都心を中心としたビル管理受託営業の強化も図りながら、総合的な不動産管理サービス事業を展開してまいります。

さらに、ホテル・温泉旅館等を中心としたゆとり事業や介護事業など、今後の高齢社会を見据えたサービスにも注力するとともに、当社グループのポイントシステム「夢なび」会員の拡大をとおして、グループ内の様々なサービスの利用を促進し、新たな顧客層の拡大も図りながら、「総合生活文化企業」として地域に密着した事業展開を継続してまいります。

④会社の対処すべき課題

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

4. 連結財務諸表
(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※3 19,878	※3 21,376
受取手形及び売掛金	5,584	5,123
販売用不動産	※3 11,619	※3 11,460
仕掛販売用不動産	※3 3,808	※3 2,586
未成工事支出金	8,085	692
前払費用	983	871
未収入金	1,437	816
立替金	1,003	1,095
繰延税金資産	1,514	1,214
その他	1,235	2,886
貸倒引当金	△113	△136
流動資産合計	55,037	47,986
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	25,910	25,262
減価償却累計額	△5,655	△6,491
建物及び構築物 (純額)	※3 20,255	※3 18,771
土地	※3 32,104	※3 31,967
その他	8,540	7,580
減価償却累計額	△6,210	△5,507
その他 (純額)	2,329	2,072
有形固定資産合計	54,689	52,812
無形固定資産		
ソフトウェア	801	1,010
のれん	3,973	3,660
その他	192	162
無形固定資産合計	4,966	4,833
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 5,257	※2 8,014
長期貸付金	244	228
長期前払費用	564	624
差入保証金	2,944	2,819
繰延税金資産	2,465	2,024
その他	494	598
貸倒引当金	△242	△317
投資その他の資産合計	11,727	13,992
固定資産合計	71,384	71,638
資産合計	126,421	119,624

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	13,997	10,249
短期借入金	※4 14,320	※4 12,694
1年内返済予定の長期借入金	※4 10,818	※4 11,437
未払法人税等	1,392	2,861
未払費用	452	363
賞与引当金	1,095	1,115
完成工事補償引当金	145	383
家賃預り金	6,928	6,882
未成工事受入金	7,838	2,038
その他	2,219	2,659
流動負債合計	59,210	50,685
固定負債		
長期借入金	※4 40,142	※4 39,054
預り保証金	4,419	4,598
退職給付引当金	895	1,047
役員退職慰労引当金	304	304
再評価差額金にかかる繰延税金負債	※5 800	※5 800
その他	177	160
固定負債合計	46,739	45,966
負債合計	105,950	96,651
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,474	4,474
資本剰余金	4,133	4,133
利益剰余金	8,580	9,854
自己株式	△54	△55
株主資本合計	17,133	18,406
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△228	424
土地再評価差額金	※5 1,013	※5 1,013
為替換算調整勘定	△231	△257
評価・換算差額等合計	553	1,180
少数株主持分	2,785	3,385
純資産合計	20,471	22,972
負債純資産合計	126,421	119,624

(2) 連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
売上高	120,003	120,208
売上原価	87,555	89,264
売上総利益	32,448	30,943
販売費及び一般管理費	※1 25,030	※1 22,738
営業利益	7,417	8,205
営業外収益		
受取利息	76	64
受取配当金	235	211
負ののれん償却額	203	12
その他	225	232
営業外収益合計	741	520
営業外費用		
支払利息	1,441	1,221
その他	248	462
営業外費用合計	1,690	1,683
経常利益	6,468	7,042
特別利益		
固定資産売却益	※2 59	※2 73
投資有価証券売却益	0	3
その他	43	47
特別利益合計	103	124
特別損失		
固定資産売却損	※3 82	※3 27
固定資産除却損	※4 371	※4 229
販売用不動産評価損	936	—
投資有価証券評価損	2,708	184
減損損失	—	※6 287
その他	※5 543	137
特別損失合計	4,643	866
税金等調整前当期純利益	1,928	6,300
法人税、住民税及び事業税	2,601	3,254
法人税等調整額	△1,549	454
法人税等合計	1,051	3,709
少数株主利益	282	666
当期純利益	594	1,925

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	4,474	4,474
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	4,474	4,474
資本剰余金		
前期末残高	4,133	4,133
当期変動額		
自己株式の処分	△0	—
当期変動額合計	△0	—
当期末残高	4,133	4,133
利益剰余金		
前期末残高	8,793	8,580
当期変動額		
剰余金の配当	△574	△574
当期純利益	594	1,925
連結範囲の変動	△258	△0
合併による増加	—	△76
土地再評価差額金の取崩	24	—
当期変動額合計	△212	1,273
当期末残高	8,580	9,854
自己株式		
前期末残高	△55	△54
当期変動額		
自己株式の取得	△0	△0
自己株式の処分	0	—
当期変動額合計	0	△0
当期末残高	△54	△55
株主資本合計		
前期末残高	17,346	17,133
当期変動額		
剰余金の配当	△574	△574
当期純利益	594	1,925
自己株式の取得	△0	△0
自己株式の処分	0	—
連結範囲の変動	△258	△0
合併による増加	—	△76
土地再評価差額金の取崩	24	—
当期変動額合計	△212	1,273
当期末残高	17,133	18,406

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△867	△228
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	639	652
当期変動額合計	639	652
当期末残高	△228	424
土地再評価差額金		
前期末残高	1,038	1,013
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△24	—
当期変動額合計	△24	—
当期末残高	1,013	1,013
為替換算調整勘定		
前期末残高	△55	△231
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△176	△25
当期変動額合計	△176	△25
当期末残高	△231	△257
評価・換算差額等合計		
前期末残高	115	553
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	437	627
当期変動額合計	437	627
当期末残高	553	1,180
少数株主持分		
前期末残高	2,595	2,785
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	189	600
当期変動額合計	189	600
当期末残高	2,785	3,385
純資産合計		
前期末残高	20,056	20,471
当期変動額		
剰余金の配当	△574	△574
当期純利益	594	1,925
自己株式の取得	△0	△0
自己株式の処分	0	—
連結範囲の変動	△258	△0
合併による増加	—	△76
土地再評価差額金の取崩	24	—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	627	1,227
当期変動額合計	414	2,501
当期末残高	20,471	22,972

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	1,928	6,300
減価償却費	2,520	2,702
減損損失	—	287
有形固定資産除売却損益 (△は益)	394	183
投資有価証券評価損益 (△は益)	2,708	184
販売用不動産評価損	936	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	105	98
賞与引当金の増減額 (△は減少)	63	19
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	124	152
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△25	△0
受取利息及び受取配当金	△311	△282
支払利息	1,441	1,221
為替差損益 (△は益)	113	105
売上債権の増減額 (△は増加)	111	492
たな卸資産の増減額 (△は増加)	4,281	8,805
仕入債務の増減額 (△は減少)	△829	△3,997
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△1,505	△5,799
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△79	385
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△1,145	△1,085
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	415	431
その他	△55	218
小計	11,193	10,424
利息及び配当金の受取額	320	266
利息の支払額	△1,446	△1,212
法人税等の支払額	△2,894	△1,885
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,172	7,592
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△91	△209
定期預金の払戻による収入	30	24
有形固定資産の売却による収入	427	1,330
有形固定資産の取得による支出	△5,439	△1,665
関係会社株式の取得による支出	△91	△10
投資有価証券の取得による支出	△1,822	△2,614
投資有価証券の売却による収入	1,907	394
貸付けによる支出	△2,268	△1,455
貸付金の回収による収入	2,013	1,514
その他	△730	△833
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,064	△3,525

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△404	△1,626
長期借入れによる収入	13,732	13,461
長期借入金の返済による支出	△15,176	△14,172
配当金の支払額	△574	△572
少数株主への配当金の支払額	△95	△76
その他	△246	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,765	△2,987
現金及び現金同等物に係る換算差額	△289	△131
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,947	948
現金及び現金同等物の期首残高	19,614	18,027
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	360	28
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	37
現金及び現金同等物の期末残高	18,027	19,042

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

連結子会社 33社

スターツCAM株式会社	スターツケアサービス株式会社
スターツピタットハウス株式会社	株式会社スターツツーリスト
スターツデベロップメント株式会社	株式会社ウィーブ
スターツコーポレートサービス株式会社	エス・テク・リソース株式会社
スターツアメニティー株式会社	九州スターツ株式会社
スターツ出版株式会社	関西スターツ株式会社
スターツホーム株式会社	中部スターツ株式会社
ピタットハウスネットワーク株式会社	仙台スターツ株式会社
スターツ証券株式会社	札幌スターツ株式会社
スターツファシリティーサービス株式会社	スターツ信託株式会社
千代田管財株式会社	Starts Pacific Inc.
アーバンコントロールズ株式会社	Starts International Hawaii Inc.
スターツ商事株式会社	Starts Guam Golf Resort Inc.
スターツホテル開発株式会社	ブリッジポイント・ジャパン株式会社
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投信株式会社	

非連結子会社 13社

株式会社スターツ総合研究所	Starts Hong Kong Co.,Ltd.
エスティーメンテナンス株式会社	Starts(Guangzhou)Consulting Service Co.,Ltd.
賃住保証サービス株式会社	Starts International (Thailand)Co.,Ltd.
Starts International Australia Pty,Ltd.	Starts Deutchland Gmbh.
台湾世達志不動産顧問股份有限公司	Starts New York Realty, LLC.
Starts International Korea Co.,Ltd.	Starts International Vietnam Co.,Ltd.
Starts Real Estate Consultants(Shanghai)Co.,Ltd.	

当連結会計年度より人形町パブリックサービス株式会社を新たに連結子会社に加えております。
 なお、非連結子会社の総資産額、売上高、当期純利益および利益剰余金等の各合計額は、連結財務諸表上の総資産額、売上高、連結当期純利益および利益剰余金に対し、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ません。

2. 持分法の適用に関する事項

非連結子会社13社及び関連会社1社(室清証券株式会社)は、それぞれ連結純損益及び利益剰余金に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体として重要性がないため持分法の適用から除外しております。

3. 連結子会社の決算日等に関する事項

スターツ出版株式会社、ブリッジポイント・ジャパン株式会社及びStarts Guam Golf Resort Inc.の決算日は12月31日であり、連結決算日との差異が3ヶ月以内につき、当該事業年度に係わる財務諸表を用いており、重要な取引は連結上調整を行うこととしております。また、スターツホーム株式会社の決算日は6月30日ではありますが、連結決算日にて仮決算を行っております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

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

有 価 証 券
満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)

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

時価のないもの 総平均法による原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却方法

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

無 形 固 定 資 産 定額法によっております。
なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

リ ー ス 資 産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。
なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

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

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

退職給付引当金 国内連結会社においては、従業員退職金の支払に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び企業年金制度に係る年金資産の見込額に基づき、当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しております。
なお、数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法によりそれぞれ発生の翌事業年度から費用処理しております。

(会計方針の変更)

当連結会計年度より、「「退職給付に係る会計基準」の一部改正(その3)」(企業会計基準第19号 平成20年7月31日)を適用しております。
この変更による当連結会計年度の損益に与える影響はありません。
また、本会計基準の適用に伴い発生する退職給付債務の差額の未処理残高は3百万円であります。

役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

完成工事補償引当金 完成工事にかかる瑕疵担保に要する費用に充てるため、補償実績率により計上しております。

ポイント引当金 当社及び一部の国内連結会社において、将来の「夢なびポイント」の使用による費用発生に備えるため、ポイント使用実績率にもとづき次期以降に利用されると見込まれるポイントに対して見積額を計上しております。当連結会計期間の計上額は198百万円ですが、金額的重要性が低いいため、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

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

(会計方針の変更)

請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用していましたが、「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号 平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日)を適用し、当連結会計年度に着手した工事契約から、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。これにより、売上高は27億43百万円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ5億57百万円増加しております。

(5) 消費税等の会計処理方法

消費税等は税抜方式により処理しております。

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

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

当連結会計年度から連結納税制度を適用しております。

5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。

6. のれん及び負の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。

7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書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。

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成20年4月 1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月 1日 至 平成22年3月31日)
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成20年8月7日内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「未成工事支出金」「その他」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「未成工事支出金」は、それぞれ12,459百万円、9,537百万円、10,350百万円です。</p>	<p>_____</p>

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成22年3月31日現在)
<p>1 有形固定資産の減価償却累計額</p> <p style="text-align: right;">11,866百万円</p>	<p>1 有形固定資産の減価償却累計額</p> <p style="text-align: right;">11,902百万円</p>
<p>※2 非連結子会社及び関連会社に対する主な資産負債</p> <p>投資有価証券(株式) 775百万円</p>	<p>※2 非連結子会社及び関連会社に対する主な資産負債</p> <p>投資有価証券(株式) 497百万円</p>
<p>※3 担保に供している資産</p> <p>現金及び預金 1,628百万円</p> <p>販売用不動産 4,483百万円</p> <p>仕掛販売用不動産 2,307百万円</p> <p>建物及び構築物 12,055百万円</p> <p>土地 28,059百万円</p> <p>投資有価証券 257百万円</p> <hr/> <p>合計 48,791百万円</p>	<p>※3 担保に供している資産</p> <p>現金及び預金 1,628百万円</p> <p>販売用不動産 9,924百万円</p> <p>仕掛販売用不動産 1,337百万円</p> <p>建物及び構築物 10,914百万円</p> <p>土地 27,823百万円</p> <p>投資有価証券 968百万円</p> <hr/> <p>合計 52,598百万円</p>
<p>※4 上記※3に対応する担保付債務</p> <p>短期借入金 10,331百万円</p> <p>1年以内返済予定長期借入金 6,998百万円</p> <hr/> <p>長期借入金 32,718百万円</p> <hr/> <p>合計 50,047百万円</p>	<p>※4 上記※3に対応する担保付債務</p> <p>短期借入金 10,421百万円</p> <p>1年以内返済予定長期借入金 7,916百万円</p> <hr/> <p>長期借入金 32,777百万円</p> <hr/> <p>合計 51,115百万円</p>
<p>※5 土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、再評価差額金を純資産の部に計上しております。</p> <p><再評価の方法></p> <p>土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4項に定める地価税法(平成3年法律第69号)第16条に規定する地価税の課税価格の計算基礎となる土地の価格を算出するために国税庁長官が定めて公表した方法により算出した価格等に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出する方法</p> <p>再評価を行った年月 平成12年3月31日</p> <p>再評価を行った土地の当期末における</p> <p>時価と再評価後の帳簿価額との差 Δ1,490百万円</p>	<p>※5 土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、再評価差額金を純資産の部に計上しております。</p> <p><再評価の方法></p> <p>土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4項に定める地価税法(平成3年法律第69号)第16条に規定する地価税の課税価格の計算基礎となる土地の価格を算出するために国税庁長官が定めて公表した方法により算出した価格等に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出する方法</p> <p>再評価を行った年月 平成12年3月31日</p> <p>再評価を行った土地の当期末における</p> <p>時価と再評価後の帳簿価額との差 Δ1,503百万円</p>

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (平成21年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成22年3月31日現在)																
<p>※1 販売費及び一般管理費の主要な科目</p> <table border="1"> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">9,575百万円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">2,324百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">1,269百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">809百万円</td></tr> </table>	給料手当	9,575百万円	広告宣伝費	2,324百万円	減価償却費	1,269百万円	賞与引当金繰入額	809百万円	<p>※1 販売費及び一般管理費の主要な科目</p> <table border="1"> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">8,810百万円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">1,682百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">1,181百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">830百万円</td></tr> </table>	給料手当	8,810百万円	広告宣伝費	1,682百万円	減価償却費	1,181百万円	賞与引当金繰入額	830百万円
給料手当	9,575百万円																
広告宣伝費	2,324百万円																
減価償却費	1,269百万円																
賞与引当金繰入額	809百万円																
給料手当	8,810百万円																
広告宣伝費	1,682百万円																
減価償却費	1,181百万円																
賞与引当金繰入額	830百万円																
<p>※2 固定資産売却益の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">26百万円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">31百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1百万円</td></tr> </table>	土地	26百万円	建物及び構築物	31百万円	その他	1百万円	<p>※2 固定資産売却益の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">6百万円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">66百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> </table>	土地	6百万円	建物及び構築物	66百万円	その他	0百万円				
土地	26百万円																
建物及び構築物	31百万円																
その他	1百万円																
土地	6百万円																
建物及び構築物	66百万円																
その他	0百万円																
<p>※3 固定資産売却損の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">41百万円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">41百万円</td></tr> </table>	土地	41百万円	建物及び構築物	41百万円	<p>※3 固定資産売却損の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">27百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> </table>	土地	27百万円	その他	0百万円								
土地	41百万円																
建物及び構築物	41百万円																
土地	27百万円																
その他	0百万円																
<p>※4 固定資産除却損の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">358百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">13百万円</td></tr> </table>	建物及び構築物	358百万円	その他	13百万円	<p>※4 固定資産除却損の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">196百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">32百万円</td></tr> </table>	建物及び構築物	196百万円	その他	32百万円								
建物及び構築物	358百万円																
その他	13百万円																
建物及び構築物	196百万円																
その他	32百万円																
<p>※5 その他の特別損失にのれん減損損失172百万円が含まれており、ブリッジポイント・ジャパン株式会社に対する投資にかかるものであります。同社はビル管理事業会社の株式を所有しており、同社グループを1つのグルーピング単位として減損処理を行っております。</p> <p>同社グループの当初事業計画と現時点との事業計画を比較し、回収可能額について差異が生じた金額をのれんの減損損失と認識しております。回収可能額は、割引キャッシュフロー方式を採用し、向こう20年間のキャッシュフロー予測に割引率5%を適用して算定した使用価値として算定しております。</p>	<p>※6 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産について減損損失を計上いたしました。</p> <p>当社グループは、資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行いました。</p> <p>賃貸不動産に係る賃料水準の大幅な下落及び継続的な地価の下落により、当社グループは当連結会計年度において、収益性が著しく低下した以下の賃貸不動産3件の帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失(287百万円)として特別損失に計上いたしました。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地域</th> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>減損損失(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>首都圏</td> <td>賃貸住宅1棟</td> <td>土地及び建物</td> <td style="text-align: right;">99百万円</td> </tr> <tr> <td>北海道</td> <td>賃貸住宅1棟</td> <td>土地及び建物</td> <td style="text-align: right;">80百万円</td> </tr> <tr> <td>九州</td> <td>賃貸住宅1棟</td> <td>土地及び建物</td> <td style="text-align: right;">106百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※地域ごとの減損損失の内訳</p> <p>首都圏 99百万円(内、土地71百万円、建物27百万円) 北海道 80百万円(内、土地25百万円、建物55百万円) 九州 106百万円(内、建物106百万円)</p> <p>なお、当資産グループの回収可能額は、使用価値あるいは正味売却価額により測定しており、正味売却価額は、「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割引いて算定しております。</p>	地域	主な用途	種類	減損損失(百万円)	首都圏	賃貸住宅1棟	土地及び建物	99百万円	北海道	賃貸住宅1棟	土地及び建物	80百万円	九州	賃貸住宅1棟	土地及び建物	106百万円
地域	主な用途	種類	減損損失(百万円)														
首都圏	賃貸住宅1棟	土地及び建物	99百万円														
北海道	賃貸住宅1棟	土地及び建物	80百万円														
九州	賃貸住宅1棟	土地及び建物	106百万円														

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)

1.発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数	当連結会計年度 増加株式数	当連結会計年度 減少株式数	当連結会計年度末 株式数
発行済株式	株	株	株	株
普通株式	47,986,866	-	-	47,986,866
自己株式				
普通株式	127,932	822	-	128,754

(注)1.普通株式の自己株式の増加822株は、単元未満株式の買取請求による増加822株であります。

2.配当に関する事項

(1)配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当金(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成21年5月14日 取締役会	普通株式	287	6	平成21年3月31日	平成21年6月24日	利益剰余金
平成21年11月13日 取締役会	普通株式	287	6	平成21年9月30日	平成21年12月4日	利益剰余金

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当金(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成22年5月14日 取締役会	普通株式	287	6	平成22年3月31日	平成22年6月25日	利益剰余金

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
1.現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 現金及び預金勘定 19,878百万円 預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 Δ 2,404百万円 投資有価証券勘定 553百万円 現金及び現金同等物 <u>18,027百万円</u>	1.現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 現金及び預金勘定 21,376百万円 預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 Δ 2,589百万円 投資有価証券勘定 255百万円 現金及び現金同等物 <u>19,042百万円</u>
2.新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額は、当連結会計年度より連結子会社となった会社の連結開始時の現金及び現金同等物の金額であります。	2.新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額は、当連結会計年度より連結子会社となった会社の連結開始時の現金及び現金同等物の金額であります。
3.重要な非資金取引の内容 販売用不動産から有形固定資産(土地・建物)へ1,832百万円振り替えております。	3.当連結会計年度に合併したプロジェクトマネジメント株式会社、株式会社ベストレードより引き継いだ、資産及び負債の主な内訳は次のとおりであります。 流動資産 69百万円 固定資産 379百万円 資産合計 <u>449百万円</u> 流動負債 280百万円 固定負債 125百万円 負債合計 <u>406百万円</u>

(賃貸等不動産関係)

当連結会計年度(自 平成21年4月 1日 至 平成22年3月31日)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用の住宅、オフィスビル、商業施設等を有しております。平成22年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は388百万円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上されています。)、減損損失は287百万円(特別損失に計上されております)であります。

また、当該賃貸不動産の連結貸借対照表計上額及び当該連結会計年度の時価は、次のとおりであります。

連結貸借対照表計上額(百万円)			当連結会計年度末の時価 (百万円)
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
15,429	△ 1,534	13,894	14,051

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

(注2) 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は合併によるもの(369百万円)であり、主な減少額は不動産売却(1,297百万円)であります。

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

(追加情報)

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

(退職給付関係)

前連結会計年度 (平成21年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成22年3月31日現在)	
1.採用している退職給付制度の概要 当社グループは、昭和59年5月31日より、勤続20年以上及び勤続3年以上20年未満の退職者を対象として、年金または退職一時金の給付を目的とする適格年金制度及び退職一時金制度を設けております。		1.採用している退職給付制度の概要 当社グループは、昭和59年5月31日より、勤続20年以上及び勤続3年以上20年未満の退職者を対象として、年金または退職一時金の給付を目的とする適格年金制度及び退職一時金制度を設けております。	
2.退職給付債務及びその内訳		2.退職給付債務及びその内訳	
(1) 退職給付債務	△3,371 百万円	(1) 退職給付債務	△4,112 百万円
(2) 年金資産	1,226 百万円	(2) 年金資産	1,862 百万円
(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)	△2,144 百万円	(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)	△2,249 百万円
(4) 未認識年金資産	- 百万円	(4) 未認識年金資産	- 百万円
(5) 会計基準変更時差異の未処理額	- 百万円	(5) 会計基準変更時差異の未処理額	- 百万円
(6) 未認識数理計算上の差異	1,249 百万円	(6) 未認識数理計算上の差異	1,202 百万円
(7) 未認識過去勤務債務(債務の減額)	- 百万円	(7) 未認識過去勤務債務(債務の減額)	- 百万円
(8) 連結貸借対照表計上純額(3)-(4)+(5)+(6)+(7)	△895 百万円	(8) 連結貸借対照表計上純額(3)-(4)+(5)+(6)+(7)	△1,047 百万円
(9) 前払年金費用	- 百万円	(9) 前払年金費用	- 百万円
(10) 退職給付引当金(7)-(8)	△895 百万円	(10) 退職給付引当金(7)-(8)	△1,047 百万円
3.退職給付費用の内訳		3.退職給付費用の内訳	
退職給付費用	440 百万円	退職給付費用	536 百万円
勤務費用	367 百万円	勤務費用	394 百万円
利息費用	57 百万円	利息費用	59 百万円
期待運用収益	△47 百万円	期待運用収益	△46 百万円
数理計算上の差異の費用処理額	63 百万円	数理計算上の差異の費用処理額	129 百万円
4.退職給付債務等の計算の基礎に関する事項		4.退職給付債務等の計算の基礎に関する事項	
(1) 割引率	2.0%	(1) 割引率	1.7%
(2) 期待運用収益率	4.0%	(2) 期待運用収益率	4.0%
(3) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	(3) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
(4) 未認識数理計算上の差異の処理年数	5年	(4) 未認識数理計算上の差異の処理年数	5年

1. 事業の種類別セグメント情報

(単位:百万円)

	当連結会計年度(自平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)						
	建設	仲介・賃貸管理	分譲不動産	その他	計	消去又は全社	連結
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	46,557	54,417	4,874	14,358	120,208		120,208
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	2,409	1,124	1	7,254	10,789	(10,789)	-
計	48,967	55,542	4,875	21,613	130,998	(10,789)	120,208
営業費用	44,981	50,382	6,128	20,915	122,408	(10,406)	112,002
営業利益又は営業損失(△)	3,985	5,159	△1,252	697	8,589	(383)	8,205
資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	18,610	36,541	19,102	25,993	100,247	19,377	119,624
減価償却	149	1,195	90	923	2,358	343	2,702
資本的支出	85	1,007	1	952	2,047	185	2,232

(単位:百万円)

	前連結会計年度(自平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)						
	建設	仲介・賃貸管理	分譲不動産	その他	計	消去又は全社	連結
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	39,959	53,403	11,399	15,240	120,003		120,003
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	9,450	1,248	3,620	7,341	21,662	(21,662)	-
計	49,410	54,652	15,020	22,582	141,665	(21,662)	120,003
営業費用	46,547	50,706	14,936	21,859	134,050	(21,464)	112,585
営業利益又は営業損失(△)	2,862	3,945	84	722	7,614	(197)	7,417
資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	25,344	35,354	20,617	25,084	106,400	20,021	126,421
減価償却	167	1,181	43	941	2,333	187	2,520
資本的支出	98	5,758	159	833	6,850	2,322	9,173

(注) 1. 事業区分及び事業の内容

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

(1) 建設事業

建設受注による賃貸住宅等の施工および注文戸建住宅建築・リフォーム工事の請負

(2) 仲介・賃貸管理事業

不動産売買等の仲介および管理ならびに不動産の賃貸

(3) 分譲不動産事業

住宅等の分譲

(4) その他事業

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

2. 当連結会計年度における消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は59,557百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門にかかる資産等であります。

前連結会計年度における消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は54,654百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門にかかる資産等であります。

3. 当連結会計年度における消去又は全社の項目に含めた全社売上高は連結子会社からの配当金収入1,866百万円であります。

前連結会計年度における消去又は全社の項目に含めた全社売上高は連結子会社からの配当金収入2,011百万円であります。

4. 所在地別セグメント情報

本邦以外の国または地域に所在する連結子会社の売上高(セグメント間の内部売上高を除く)は、連結売上高の10%未満であるため、記載を省略しております。

5. 海外売上高

海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、記載を省略しております。

(1株当たり情報)

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

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成20年4月 1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月 1日 至 平成22年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益 (百万円)	594	1,925
普通株式に帰属しない金額 (百万円)	-	-
(うち利益処分による役員賞与金)	(-)	(-)
普通株式に係る当期純利益 (百万円)	594	1,925
期中平均株式数 (千株)	47,859	47,858

(ストックオプション等)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引)

該当事項はありません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

(開示の省略)

リース取引、金融商品、有価証券、税効果会計、関連当事者情報に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略しております。

5. 個別財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 4,355	※2 2,080
売掛金	119	114
材料貯蔵品	6	5
前払費用	167	145
未収入金	※5 13,423	※5 16,441
繰延税金資産	727	19
その他	114	2,122
貸倒引当金	△10	△26
流動資産合計	18,904	20,903
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,768	6,994
減価償却累計額	△1,572	△1,847
建物(純額)	※2 6,196	※2 5,146
構築物	495	487
減価償却累計額	△291	△313
構築物(純額)	203	174
車両運搬具	20	20
減価償却累計額	△15	△17
車両運搬具(純額)	4	2
工具、器具及び備品	626	602
減価償却累計額	△529	△511
工具、器具及び備品(純額)	96	91
土地	※2 19,850	※2 19,344
有形固定資産合計	26,352	24,760
無形固定資産		
借地権	82	82
ソフトウェア	338	312
その他	3	3
無形固定資産合計	423	398
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 3,144	※2 5,963
関係会社株式	5,543	6,413
出資金	0	0
長期貸付金	956	899
差入保証金	344	303
長期前払費用	421	460
繰延税金資産	536	—
その他	310	440
貸倒引当金	△199	△274
投資その他の資産合計	11,058	14,207
固定資産合計	37,834	39,366
資産合計	56,738	60,269

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	※3 11,584	※3 10,797
未払金	※5 7,631	※5 11,452
未払法人税等	14	503
未払費用	15	37
前受金	5	6
預り金	194	240
賞与引当金	49	51
その他	4	96
流動負債合計	19,498	23,185
固定負債		
長期借入金	※3 24,514	※3 23,448
預り保証金	211	138
再評価差額金にかかる繰延税金負債	800	800
退職給付引当金	164	253
役員退職慰労引当金	222	235
その他	—	173
固定負債合計	25,914	25,049
負債合計	45,413	48,234
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,474	4,474
資本剰余金	4,110	4,110
利益剰余金	2,023	2,096
自己株式	△54	△55
株主資本合計	10,553	10,626
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△241	395
土地再評価差額金	1,013	1,013
評価・換算差額等合計	772	1,408
純資産合計	11,325	12,035
負債純資産合計	56,738	60,269

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
売上高		
配当金収入	2,011	1,866
業務委託収入	1,104	1,065
仲介・賃貸管理事業売上高	630	775
その他の事業収入	261	267
売上高合計	4,008	3,974
売上原価		
仲介・賃貸管理事業原価	486	606
その他の事業売上原価	48	39
売上原価合計	535	645
売上総利益	3,473	3,329
販売費及び一般管理費		
販売費及び一般管理費合計	2,241	2,279
営業利益	1,232	1,049
営業外収益		
受取利息及び配当金	265	419
その他	10	17
営業外収益合計	276	436
営業外費用		
支払利息	682	798
為替差損	111	106
その他	48	69
営業外費用合計	843	974
経常利益	665	510
特別利益		
固定資産売却益	—	※2 73
その他	0	19
特別利益合計	0	92
特別損失		
投資有価証券評価損	1,090	3
減損損失	—	180
貸倒引当金繰入額	172	54
子会社株式評価損	137	—
固定資産売却損	※3 71	※3 27
固定資産除却損	※4 2	※4 23
前期損益修正損	22	—
その他	8	67
特別損失合計	1,506	356
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	△840	246
法人税、住民税及び事業税	10	△1,549
法人税等調整額	△1,281	1,147
法人税等合計	△1,270	△401
当期純利益	430	647

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	4,474	4,474
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	4,474	4,474
資本剰余金		
前期末残高	4,111	4,110
当期変動額		
自己株式の処分	0	—
当期変動額合計	△0	—
当期末残高	4,110	4,110
利益剰余金		
前期末残高	2,142	2,023
当期変動額		
剰余金の配当	△574	△574
当期純利益	430	647
土地再評価差額金の取崩	24	—
当期変動額合計	△119	73
当期末残高	2,023	2,096
自己株式		
前期末残高	△55	△54
当期変動額		
自己株式の取得	△0	△0
自己株式の処分	0	—
当期変動額合計	0	△0
当期末残高	△54	△55
株主資本合計		
前期末残高	10,672	10,553
当期変動額		
剰余金の配当	△574	△574
当期純利益	430	647
自己株式の取得	△0	△0
自己株式の処分	0	—
土地再評価差額金の取崩	24	—
当期変動額合計	△119	73
当期末残高	10,553	10,626

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△615	△241
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	374	636
当期変動額合計	374	636
当期末残高	△241	395
土地再評価差額金		
前期末残高	1,038	1,013
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△24	—
当期変動額合計	△24	—
当期末残高	1,013	1,013
評価・換算差額等合計		
前期末残高	422	772
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	349	636
当期変動額合計	349	636
当期末残高	772	1,408
純資産合計		
前期末残高	11,095	11,325
当期変動額		
剰余金の配当	△574	△574
当期純利益	430	647
自己株式の取得	△0	△0
自己株式の処分	0	—
土地再評価差額金の取崩	24	—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	349	636
当期変動額合計	230	709
当期末残高	11,325	12,035

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

重要な会計方針

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 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っております。

(2) 有価証券の評価基準及び評価方法

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(評価差額は全部資本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. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法、但し建物(建物附属設備は除く)については定額法によっております。

(2) 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)に基づく定額法によっております。

3. 引当金の計上基準

(1) 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。

(2) 賞与引当金

従業員賞与の支給に備えるため、支給見込額基準により計上しております。

(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。

なお、数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の(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。

(会計方針の変更)

当事業年度より、「退職給付に係る会計基準」の一部改正(その3)(企業会計基準第19号 平成20年7月31日)を適用しております。

この変更による当事業年度の損益に与える影響はありません。

また、本会計基準の適用に伴い発生する退職給付債務の差額の未処理残高は3百万円であります。

(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。今期計上額は、2百万円ですが、金額的重要性が低いため、流動負債の「その他」に含めております。

4. 外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

5. リース取引の処理方法

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし残存価額をゼロとする定額法によっております。但し、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・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を引き続き採用しております。

6. ヘッジ会計の方法

該当事項はありません。

7. 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、控除対象外消費税は、固定資産等に係るものは投資その他の資産の「長期前払費用」に計上し(5年償却)それ以外は発生年度の期間費用としております。

(貸借対照表関係)

前事業年度 (自 平成20年4月 1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月 1日 至 平成22年3月31日)
1 有形固定資産の減価償却累計額 2,409百万円	1 有形固定資産の減価償却累計額 2,690百万円
※2 担保に供している資産 現金及び預金 651百万円 建物 4,992百万円 土地 18,807百万円 投資有価証券 257百万円 合計 24,708百万円	※2 担保に供している資産 現金及び預金 651百万円 建物 4,000百万円 土地 18,327百万円 投資有価証券 168百万円 合計 23,147百万円
※3 上記※2に対応する担保付債務 短期借入金 3,301百万円 1年以内返済予定長期借入金 5,071百万円 長期借入金 20,648百万円 合計 29,021百万円	※3 上記※2に対応する担保付債務 短期借入金 3,621百万円 1年以内返済予定長期借入金 6,008百万円 長期借入金 21,976百万円 合計 31,605百万円
4 偶発債務 関係会社の金融機関よりの借入金の保証 スターツCAM(株) 269百万円 スターツデベロップメント(株) 9,590百万円 スターツホテル開発(株) 5,375百万円 スターツケアサービス(株) 77百万円 スターツアメニティー(株) 1,600百万円 九州スターツ(株) 120百万円 合計 17,032百万円	4 偶発債務 関係会社の金融機関よりの借入金の保証 スターツCAM(株) 127百万円 スターツデベロップメント(株) 7,318百万円 スターツホテル開発(株) 4,825百万円 スターツケアサービス(株) 54百万円 スターツアメニティー(株) 1,240百万円 九州スターツ(株) 120百万円 合計 13,684百万円
※5 関係会社にかかる注記 未収入金 12,808百万円 未払金 7,104百万円	※5 関係会社にかかる注記 未収入金 16,034百万円 未払金 11,013百万円

前事業年度 (自 平成20年4月 1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月 1日 至 平成22年3月31日)
<p>※6 土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、再評価差額金を純資産の部に計上しております。</p> <p><再評価の方法> 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4項に定める地価税法(平成3年法律第69号)第16条に規定する地価税の課税価格の計算基礎となる土地の価格を算出するために国税庁長官が定めて公表した方法により算出した価格等に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出する方法</p> <p>再評価を行った年月 平成12年3月31日 再評価を行った土地の当期末における 時価と再評価後の帳簿価額との差 △1,490百万円</p>	<p>※6 土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、再評価差額金を純資産の部に計上しております。</p> <p><再評価の方法> 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4項に定める地価税法(平成3年法律第69号)第16条に規定する地価税の課税価格の計算基礎となる土地の価格を算出するために国税庁長官が定めて公表した方法により算出した価格等に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出する方法</p> <p>再評価を行った年月 平成12年3月31日 再評価を行った土地の当期末における 時価と再評価後の帳簿価額との差 △1,503百万円</p>
<p>※7 自己株式の保有数 127,932株</p>	<p>※7 自己株式の保有数 128,754株</p>

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成20年4月 1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月 1日 至 平成22年3月31日)
<p>1 子会社との取引高</p> <p>1) 売上高 3,456百万円 2) 仕入高 37百万円 3) 営業費用 530百万円 4) 営業取引以外の取引高 1,970百万円</p>	<p>1 子会社との取引高</p> <p>1) 売上高 3,353百万円 2) 仕入高 39百万円 3) 営業費用 551百万円 4) 営業取引以外の取引高 449百万円</p>
<p>_____</p>	<p>※2 固定資産売却益の内訳</p> <p>土地 6百万円 建物 66百万円</p>
<p>※3 固定資産売却損の内訳</p> <p>建物 40百万円 土地 29百万円 構築物 0百万円</p>	<p>※3 固定資産売却損の内訳</p> <p>土地 27百万円</p>
<p>※4 固定資産除却損の内訳</p> <p>建物 2百万円 構築物 0百万円</p>	<p>※4 固定資産除却損の内訳</p> <p>建物 21百万円 構築物 1百万円 工具器具備品 0百万円</p>

(株主資本等変動計算書関係)

当事業年度(自 平成21年4月 1日 至 平成22年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末 株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数
自己株式	株	株	株	株
普通株式	127,932	822	-	128,754

(注) 1. 普通株式の自己株式の増加822株は、単元未満株式の買取による増加であります。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	
1株当たり純資産額	236.65円	1株当たり純資産額	251.47円
1株当たり当期純利益	8.99円	1株当たり当期純利益	13.53円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権付社債等潜在株式がないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権付社債等潜在株式がないため記載しておりません。	

(注) 1 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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
当期純利益(百万円)	430	647
普通株式に帰属しない金額(百万円)	-	-
(うち利益処分による役員賞与金)	(-)	(-)
普通株式に係る当期純利益(百万円)	430	647
普通株式の期中平均株式数(千株)	47,859	47,858

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

6. その他

(1) 役員の変動

① その他の役員の変動(平成22年6月24日付予定)

・退任予定取締役

取締役 中野 秀二 (現 取締役IT推進担当兼グループコーポレートガバナンス担当)

(2) その他

該当事項はありません。