

## 平成21年3月期 決算短信

平成21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

(氏名) 河野 一孝

問合せ先責任者 (役職名) 経理部長

(氏名) 村松 久行

TEL 03-6202-0377

定時株主総会開催予定日 平成21年6月23日

配当支払開始予定日

平成21年6月24日

有価証券報告書提出予定日 平成21年6月23日

(百万円未満切捨て)

## 1. 21年3月期の連結業績(平成20年4月1日～平成21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	%
21年3月期	120,003	11.2	7,417	5.8	6,468	3.0	594	59.3
20年3月期	135,096	17.6	7,010	16.5	6,281	17.4	1,461	46.1

	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	%	%	%
21年3月期	12.43		3.4	5.0	6.2
20年3月期	30.54		8.3	5.0	5.2

(参考) 持分法投資損益 21年3月期 百万円 20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
21年3月期	126,421	20,471	14.0	369.55
20年3月期	129,901	20,056	13.4	364.85

(参考) 自己資本 21年3月期 17,686百万円 20年3月期 17,461百万円

## (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
21年3月期	7,172	6,064	2,765	18,027
20年3月期	1,006	18,524	7,865	19,614

## 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金					配当金総額 (年間)	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	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
20年3月期		6.00		6.00	12.00	574	39.3	3.3
21年3月期		6.00		6.00	12.00	574	96.5	3.2
22年3月期 (予想)		6.00		6.00	12.00		28.7	

## 3. 22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22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	53,000	0.1	2,100	22.9	1,600	32.1	250		5.22
通期	125,000	4.2	8,200	10.6	6,500	0.5	2,000	236.2	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 社 (社名 ) 除外 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)

会計基準等の改正に伴う変更 有  
以外の変更 有

(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) 21年3月期 47,986,866株 20年3月期 47,986,866株  
期末自己株式数 21年3月期 127,932株 20年3月期 127,912株

(参考)個別業績の概要

1. 21年3月期の個別業績(平成20年4月1日～平成21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	%
21年3月期	4,008	10.0	1,232	32.7	665	43.9	430	40.9
20年3月期	4,453	46.2	1,832	115.8	1,185	36.1	728	8.3

	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
	円 銭	円 銭
21年3月期	8.99	
20年3月期	15.22	

(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	%	円 銭
21年3月期	56,738	11,325	20.0	236.65
20年3月期	45,179	11,095	24.6	231.84

(参考) 自己資本 21年3月期 11,325百万円 20年3月期 11,095百万円

2. 22年3月期の個別業績予想(平成21年4月1日～平成22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	2,900	3.0	1,550	7.1	1,200	20.1	1,200	72.6	25.07
通期	3,900	2.7	980	20.5	280	57.9	800	85.9	16.72

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)

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、実際の業績は予想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) 経営成績の分析」をご覧ください。

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

#### 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活かしながら、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。

不動産管理物件数は、平成21年3月末現在、アパート・マンション管理戸数99,894戸(前年同期比4,788戸増)、月極め駐車場台数82,158台(前年同期比3,128台増)、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営は21,151台(前年同期比906台増)、企業の社宅管理代行業におきましては住宅35,786室、駐車場5,456台(受託企業数139社)を受託、これに分譲マンション管理戸数3,063戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数160,730戸(前年同期末比39,627戸増)を加え、さらにビル等施設管理棟数を合わせますと、**住宅は299,473戸、駐車場は108,765台、ビル・施設管理925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21年3月末現在で**全国384店舗のネットワーク**(スターツグループ店101店舗、ネットワーク店283店舗)となっております。

さらに当連結会計年度よりグループの財務内容の透明性をより高めるために、介護・保育事業を手がけております「スターツケアサービス株式会社」、当社グループのIT部門を担っております「株式会社ウィーブ」の2社を新たに連結子会社(詳細は11ページ「企業集団の状況」をご覧ください。)といたしました結果、当連結会計年度の業績は売上高1,200億3百万円(前年同期比11.2%減)、営業利益74億17百万円(前年同期比5.8%増)、経常利益64億68百万円(前年同期比3.0%増)となりました。一方で、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号平成18年7月5日)の適用に伴い、期初計画どおりの販売用不動産評価損9億36百万円、株価の急落に伴う保有有価証券の評価見直しによる投資有価証券評価損27億8百万円のほか、財務内容の健全性を高めるためのれん及び子会社株式等の評価見直し等を行い、あわせて46億43百万円の特別損失を計上いたしました結果、連結当期純利益は5億94百万円(前年同期比59.3%減)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。

#### ( ) 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。また新商品として、投資金額が比較的少なくすむ一方で駐車場・庭付きなど持家感覚が味わえ、オーナー・入居者ニーズをとともに反映させた「免震賃貸戸建」を開発、免震住宅のさらなる普及に努めており、免震構造の建物施工は累計で125棟となりました。さらに平成20年10月には中央区のPFI事業「中央区人形町保育園等複合施設整備等事業」(平成22年10月竣工予定)の事業者として選定され、将来の設備管理業務にもつながるプロジェクトとして取り組んでおります。

前連結会計年度におきましては建築資材等の価格上昇、改正建築基準法の施行に伴う管理コストの増加等の影響を受けましたが、これまで取り組んでまいりましたコストダウン等の成果が現れてまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高399億59百万円(前年同期比2.4%増)、営業利益28億62百万円(前年同期比52.3%増)となりました。なお、当連結会計年度末の受注残高は635億2百万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

(金額単位: 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 自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日	一般住宅		4,659	2,743	7,403	4,032	3,371	1,298	4,671
	賃貸住宅		53,238	29,751	82,990	31,397	51,593	6,159	35,451
	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
前連結会計年度 自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日	一般住宅		4,835	3,266	8,101	3,442	4,659	2,236	5,595
	賃貸住宅		49,855	33,604	83,459	30,220	53,238	2,619	28,847
	その他		7,767	3,873	11,640	5,347	6,292	3,504	8,250
	計		62,458	40,743	103,201	39,010	64,191	8,359	42,693

( ) 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 **45,388 戸増の 299,473 戸**、駐車場全体で **4,127 台増の 108,765 台**となり、また**ビル・施設管理棟数 925 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順調に増加してまいりました。

一方、売買仲介事業におきましては、昨今の不動産・金融市況を背景に法人向けを中心とする大型取引は減少しておりますが、底堅い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により、顧客満足度の高いサービスを提供しつつ、営業店舗「ピタットハウス」の統廃合によるサービスと業務の効率化の向上にも努めてまいりました。これらの結果、当連結会計年度の業績は売上高 534 億 3 百万円 (前年同期比 7.9%増)、営業利益は 39 億 45 百万円 (前年同期比 2.5%増) となりました。

仲介・賃貸管理事業 販売実績

(金額単位: 百万円)

区分	前連結会計年度 〔自 平成19年4月1日〕 〔至 平成20年3月31日〕		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〕	
	金額		金額	
不動産受取手数料	14,411		14,858	
メンテナンス売上	13,006		14,228	
賃貸収入	22,066		24,316	
計	49,483		53,403	

( ) 分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、当社の基盤の営業エリアであります東京都東部地区、千葉県市川市・浦安市・八千代市などに特化し、顧客のニーズを反映させたコンセプトの明確なプランによる地域に適合した商品の供給を行っております。前連結会計年度では横浜みなとみらい地区における共同開発プロジェクト等によって売上高、営業利益は伸長いたしましたが、当連結会計年度におきましては、東京都江戸川区篠崎駅の公益複合施設「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)、新商品であります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)等のほか、「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の販売によって、売上高は 113 億 99 百万円 (前年同期比 64.5%減)、営業利益 84 百万円 (前年同期比 85.5%減) と

期初予想どおりの結果となりました。

分譲不動産契約状況

(金額単位: 百万円)

種別	期別 区分	前連結会計年度 〔自 平成19年4月 1日〕 〔至 平成20年3月31日〕				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〕			
		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		20	788	5	171	42	1,786	8	312
マンション分譲		72	3,386	103	4,688	37	1,731	26	830
賃貸住宅		20	14,663	-	-	1	288	-	-
中古住宅		1	8	-	-	1	29	-	-
土地		23	440	1	12	14	325	1	21
その他		1	3,874	1	3,463	-	65	-	-
合計		137	23,161	110	8,336	95	4,227	35	1,163

(注) 前連結会計年度の「その他」には篠崎駅西口再開発に伴う公益複合施設の譲渡契約分が含まれております。

分譲不動産販売状況

(金額単位: 百万円)

区分	期	前連結会計年度 〔自 平成19年4月 1日〕 〔至 平成20年3月31日〕		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〕	
		数量	金額	数量	金額
		戸建住宅	16	655	39
マンション分譲	616	15,642	114	5,590	
賃貸住宅	20	14,663	1	288	
中古住宅	1	8	1	29	
土地	24	762	14	316	
その他	-	-	1	3,520	
その他収入	-	411	-	8	
売上高計	677	32,144	170	11,399	

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

( ) 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80万人を超える会員をターゲットとした有名ホテル・レストラン・ヘアサロン等への送客システムによる手数料収入、金融商品の販売やコンサルティング収入、不動産営業店舗「ピタットハウス」フランチャイズ店舗の経営指導等に伴う収入、カードキー「シャーロック」シリーズ等の販売などが着実に増加してまいりました。また、「ホテル エミオン 東京ベイ」(千葉県浦安市・客室数 380 室)、「ホテル ルミエール葛西」(東京都江戸川区・客室数 153 室)、「ホテル ルミエール西葛西」(東京都江戸川区・客室数 192 室) 米国グアム島におけるホテル・ゴルフ場は年間を通して安定した稼働を維持してまいりました。一方、温泉旅館「清風園」(長野県千曲市)においては、夏季以降休館日を設定しながら顧客サービス強化のための大規模改装を実施してまいりました。さらに当連結会計年度より介護・保育事業が新たに加わりました結果、売上高は 152 億 40 百万円(前年同期比 5.4%増) 営業利益 7 億 22 百万円(前年同期比 17.6%減)となりました。

次期の見通し(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

建設事業、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。特に建設事業におきましては工事進行基準会計が適用されることにより、これまでと比べて期中進行工事相当額の増収が見込まれます。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商品在庫も圧縮してきており、引き続き市況に応じた事業展開をすすめてまいります。

平成22年3月期の業績につきましては、売上高1,250億円(前期比4.2%増)、営業利益82億円(前期比10.6%増)、経常利益65億円(前期比0.5%増)を見込んでおります。また、資産の更改に伴う除却損失等の特別損失、連結納税制度の適用による法人税等を勘案し、当期純利益は2,000百万円(前期比236.2%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**

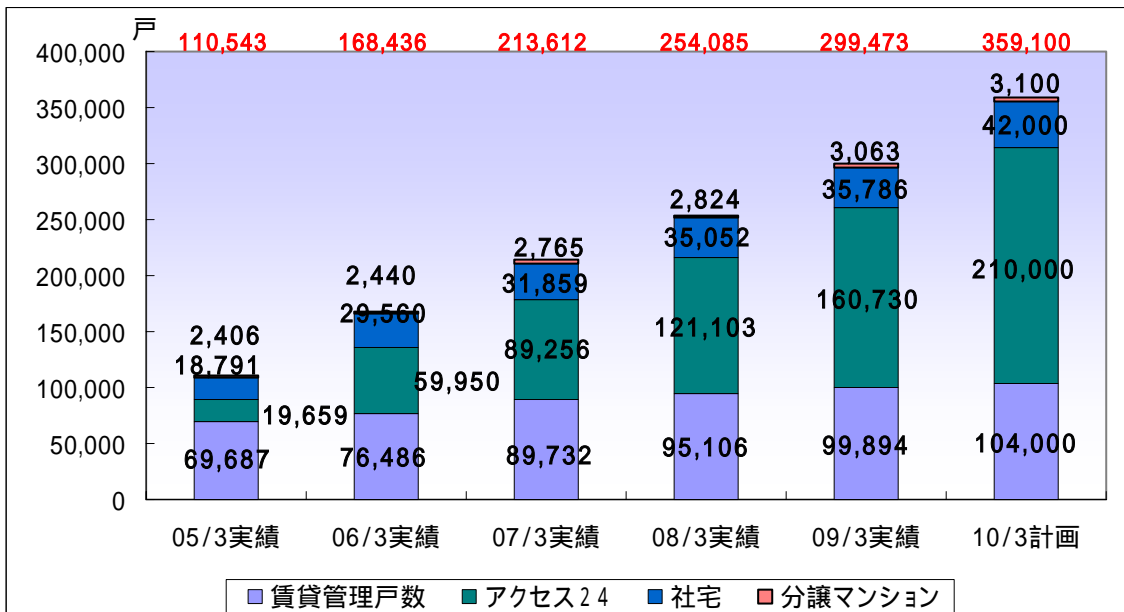
当連結会計年度末の受注残高635億2百万円のうち平成22年3月期竣工予定といたしまして約410億円は確定しております。さらに、平成22年3月期より工事進行基準会計の適用によって期中進行工事の完成工事高として50億円を見込んでおります。また、前連結会計年度より取組んでまいりましたコスト低減効果の継続も期待できることから、当連結会計年度の実績も考慮し、売上高480億円(前期比12.6%増)、営業利益33億円(前期比15.3%増)を見込んでおります。

**仲介・賃貸管理事業**

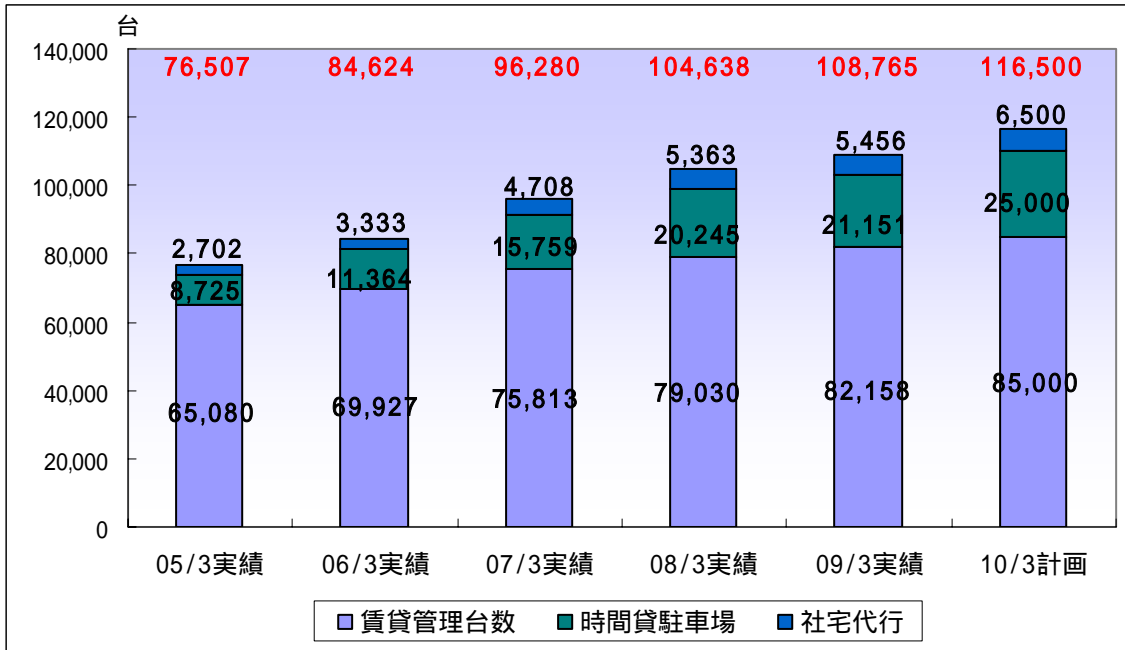
賃貸管理事業におきましては、積極的な管理受託営業の結果、管理戸数は着実に増加しておりますので、管理物件における営繕工事及びテナントの入退去に伴う内装工事等のメンテナンス工事をはじめ、管理手数料収入等は従来どおり安定的に推移するものと見込んでおります。また、店舗の統廃合等による効率化によってコストダウン・人員体制の見直しを図りながら顧客サービスの強化に努めるとともに、売買仲介事業におきましては、「ピタットオークション」を利用した透明性の高い不動産取引を継続し、エンドユーザー中心の実需に対応した質の高いサービスの向上に努めてまいります。これらに伴い、平成22年3月期の売上高は560億円(前期比4.9%増)、営業利益は41億円(前期比3.9%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】

(金額単位：百万円)

区分	次期売上高 (平成22年3月期)	当期売上高 (平成21年3月期)	増減
売買仲介事業	3,100	3,749	649
賃貸仲介事業	6,300	5,726	574
社宅管理代行業	700	645	55
不動産管理手数料	4,900	4,737	163
メンテナンス工事	15,300	14,228	1,072
ナビパーク事業	6,500	6,304	196
賃貸事業	19,200	18,012	1,188
合計	56,000	53,403	2,597

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。平成22年3月期の業績は新規の物件仕入は考慮せず、現在販売または企画中の商品の供給によって売上高50億円(前期比56.1%減)、営業利益50百万円(前期比40.5%減)を見込んでおります。

その他事業

「OZモール」、「OZマガジン」、「地域情報誌アエルデ」等のメディア・出版事業、「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。

平成22年3月期の業績は売上高160億円(前期比5.0%増)、営業利益10億円(前期比38.5%増)を見込んでおります。

【セグメント別業績の見通し】

(金額単位: 百万円)

	次期 (平成22年3月期)		当期 (平成21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	48,000	3,300	39,959	2,862	8,041	438
仲介・賃貸管理事業	56,000	4,100	53,403	3,945	2,597	155
分譲不動産事業	5,000	50	11,399	84	6,399	34
その他事業	16,000	1,000	15,240	722	760	278
消去又は全社	-	250	-	197	-	53
合計	125,000	8,200	120,003	7,417	4,997	783

(2) 財政状態に関する分析

資産、負債及び純資産の状況

(金額単位: 百万円)

	当連結会計年度末	前連結会計年度末	増減
総資産	126,421	129,901	3,480
総負債	105,950	109,844	3,894
うち有利子負債	65,281	67,063	1,781
純資産	20,471	20,056	414
うち自己資本	17,686	17,461	224
有利子負債比率(倍)	3.69	3.84	0.15

(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、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、販売用不動産及び投資有価証券等の評価の見直しを行ってまいりました結果、総資産は前連結会計年度末と比べて、34億80百万円減少し、1,264億21百万円となりました。負債におきましては、有利子負債の返済、仕入債務の支払等によって前連結会計年度末と比べて38億94百万円減少し1,059億50百万円となり、このうち有利子負債は652億81百万円となりました。

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、前連結会計年度末と比較し19億47百万円使用いたしました。連結範囲の変更に伴う増加額が3億60百万円ありましたので、180億27百万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19億28百万円のほか、分譲事業における商品の販売による42億81百万円の収入、減価償却費25億20百万円等によって、71億72百万円の増加(前年同期は10億6百万円の増加)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、主に東京都江戸川区篠崎駅西口の複合施設や千葉県新浦安地区の事業用地の取得、時間貸駐車場の設備投資等により60億64百万円の資金を使用(前年同期は185億24百万円の使用)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、分譲プロジェクト資金の返済等によって、27億65百万円減少(前年同期は78億65百万円の増加)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
自己資本比率	14.8%	15.0%	13.4%	14.0%
時価ベースの自己資本比率	23.4%	30.3%	12.4%	5.5%
債務償還年数	27.6年	6.9年	66.6年	9.1年
インタレスト・ガバレッジ・レシオ	2.0	8.5	0.7	5.0

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20%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

( ) 不動産価格の動向について

・有形固定資産の土地

平成12年3月期に土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)及び土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律(平成11年3月31日改正)にもとづき有形固定資産の土地の再評価を行いました。平成21年3月期末における土地の価格は、再評価後の帳簿価額に対して14億90百万円減少しております。今後の土地価格の動向によっては、減損会計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21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154億円保有しておりますが、今後の不動産価格の動向によっては評価損や売却損

の計上等により業績に影響を与える可能性があります。

( ) 有利子負債について

平成21年3月期末時点の有利子負債の残高は、前期末と比べて17億81百万円減少し、652億81百万円となりました。これは、既存借入の返済によるものであります。

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、今後の金利動向によっては、業績に影響を与える可能性があります。

( ) ホテル事業について

千葉県浦安市におきまして、平成17年6月27日「ホテル エミオン 東京ベイ」を開業し、約4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、現在までほぼ計画どおり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。

( ) 建築資材の調達について

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

( ) 不動産関連法制の変更について

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

( ) 不動産関連税制の変更について

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

( ) 個人情報の管理について

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

## 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 42 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)**は首都圏および全国主要都市(九州地区を除く)において、**九州スターツ(株)(連結子会社)**は九州地区において、それぞれ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》

首都圏及び全国主要都市(九州地区を除く)においては**スターツピタットハウス(株)(連結子会社)**が、九州地区においては**九州スターツ(株)(連結子会社)**が平成 21 年 3 月末現在 101 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)を中心に約 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、**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 (Shanghai) Real Estate Service Co., Ltd.(中国・上海)、Starts (Guangzhou) Consulting Service Co., Ltd.(中国・広州)、Starts Deutchland GmbH.(ドイツ・デュッセルドルフ)、Starts Hong Kong Co., Ltd.(香港)、Starts International(Thailand) Co., Ltd.(タイ・バンコク)における全 12 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。**篠崎駅西口公益複合施設(株)(連結子会社)**は、東京都江戸川区の篠崎駅前における再開発事業が平成 21 年 5 月に完成し、完成後の施設管理業務を 70 年間行ってまいります。**人形町パブリックサービス(株)**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うために平成 20 年 11 月に設立いたしました。

### 《その他事業》

**スターツ出版(株)(連結子会社)**は、情報誌「OZマガジン」、フリーマガジン「メトロミニッツ」、携帯電話サイトで書かれた「ケータイ小説」の書籍化等を中心とした出版事業とウェブサイト「OZモール」を媒体としたメディア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 21 年 3 月末日現在 283 店舗の加盟店への経営指導等を行い、スターツ店 101 店舗とあわせて 384 店舗のネットワークを構築しております。

**㈱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。

**㈱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、**プロジェクトマネジメント(株)**は不動産関連事業のコンサルティングを行っております。

**㈱ベストレード**は、インターネット上のオークションサイト「Yahoo!オークション 不動産カテゴリ」のストアとなり、不動産売買のオークション出展による取引推進をすすめております。

**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)の運営事業を、**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・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。

**㈱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。

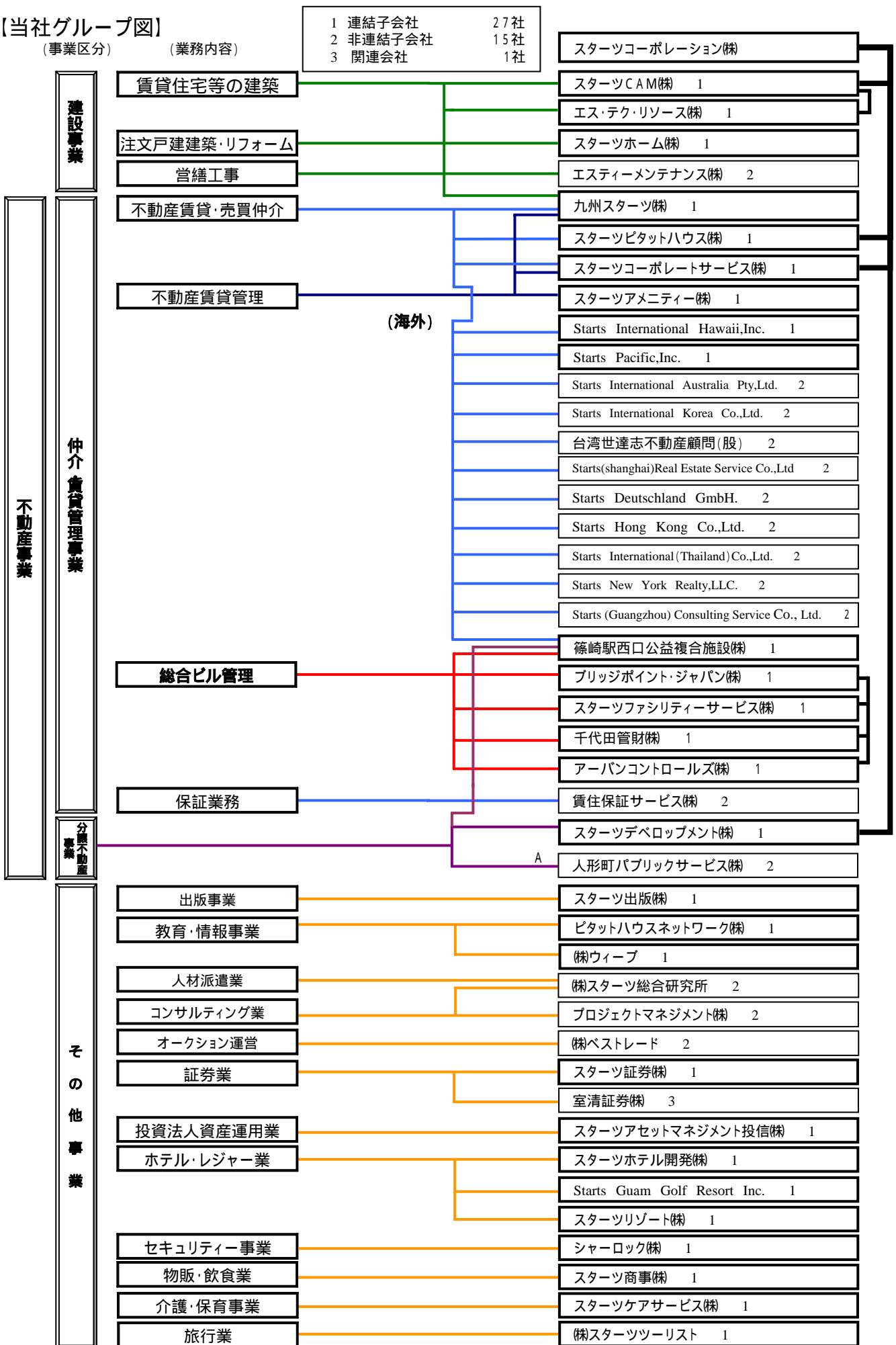
なお、国内連結子会社のうち、スターツ出版(株)はJASDAQ証券取引所に株式上場しております。

【当社グループ図】

(事業区分)

(業務内容)

1 連結子会社 27社  
2 非連結子会社 15社  
3 関連会社 1社



A 東京都中央区立人形町保育園等複合施設整備事業の受託のため平成20年11月に人形町パブリックサービス(株)を設立いたしました。

### 3. 経営方針

#### 基本方針

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

#### 目標とする経営指標

	平成 19 年 3 月期	平成 20 年 3 月期	平成 21 年 3 月期
総資産	1,192 億円	1,299 億円	1,264 億円
当期純利益	27.3 億円	14.6 億円	5.9 億円
総資産利益率 (ROA)	2.3%	1.1%	0.5%
配当金	年間配当 11 円	年間配当 12 円	期末配当 6 円 (年間 12 円)
自己資本比率	15.0%	13.4%	14.0%

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特に重視し、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。

#### 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から派生する不動産仲介・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より一層推進し、営業エリアの深耕・拡大、賃貸管理物件の拡充等にも注力するとともに、インターネットなどのメディアを利用した様々な情報の提供、グループ内の各事業の連携による新たな商品の企画・サービスの提供、研修制度の充実による人材育成等を積極的に行ってまいります。また、昨今の「住まい」に対するユーザーのニーズの多様化、「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、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、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た再開発事業等における施設整備の提案・運営事業にも取り組むなど総合ビル管理事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ってまいります。

#### 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まいりましたが、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、各事業の収益基盤のさらなる拡大を図ってまいります。

## (1)連結貸借対照表

		(単位:百万円)	
		前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
<b>資産の部</b>			
<b>流動資産</b>			
現金及び預金	3	21,957	19,878
受取手形及び売掛金		5,473	5,584
たな卸資産	3	32,879	-
販売用不動産	3	-	11,619
仕掛販売用不動産	3	-	3,808
未成工事支出金	3	-	8,085
販売用不動産前渡金		75	-
前払費用		915	983
未収入金		1,713	1,437
立替金		949	1,003
繰延税金資産		1,560	1,514
その他		514	1,235
貸倒引当金		89	113
流動資産合計		65,950	55,037
<b>固定資産</b>			
<b>有形固定資産</b>			
建物及び構築物		19,884	25,910
減価償却累計額		4,565	5,655
建物及び構築物(純額)	3	15,318	20,255
土地	3	28,639	32,104
その他		8,018	8,540
減価償却累計額		5,438	6,210
その他(純額)		2,579	2,329
有形固定資産合計		46,536	54,689
<b>無形固定資産</b>			
ソフトウェア		793	801
のれん		4,473	3,973
その他		169	192
無形固定資産合計		5,436	4,966
<b>投資その他の資産</b>			
投資有価証券	2,3	7,174	5,257
長期貸付金		184	244
長期前払費用		318	564
差入保証金		2,846	2,944
繰延税金資産		1,117	2,465
その他		497	494
貸倒引当金		160	242
投資その他の資産合計		11,978	11,727
固定資産合計		63,951	71,384
<b>資産合計</b>		<b>129,901</b>	<b>126,421</b>

	(単位:百万円)	
	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金及び工事未払金	14,968	13,997
短期借入金	4 16,425	14,320
1年以内返済予定の長期借入金	4 9,484	10,818
1年以内償還予定の社債	100	-
未払法人税等	1,730	1,392
未払費用	354	452
賞与引当金	993	1,095
役員賞与引当金	3	-
完成工事補償引当金	90	145
家賃預り金	7,327	6,928
未成工事受入金	9,344	7,838
その他	3,952	2,219
<b>流動負債合計</b>	<b>64,773</b>	<b>59,210</b>
<b>固定負債</b>		
長期借入金	4 41,053	40,142
預り保証金	1,745	4,419
退職給付引当金	770	895
役員退職慰労引当金	329	304
再評価差額金にかかる繰延税金負債	5 817	800
その他	355	177
<b>固定負債合計</b>	<b>45,071</b>	<b>46,739</b>
<b>負債合計</b>	<b>109,844</b>	<b>105,950</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	4,474	4,474
資本剰余金	4,133	4,133
利益剰余金	8,793	8,580
自己株式	55	54
<b>株主資本合計</b>	<b>17,346</b>	<b>17,133</b>
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	867	228
土地再評価差額金	5 1,038	1,013
為替換算調整勘定	55	231
評価・換算差額等合計	115	553
少数株主持分	2,595	<b>2,785</b>
<b>純資産合計</b>	<b>20,056</b>	<b>20,471</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>129,901</b>	<b>126,421</b>



## (2) 連結損益計算書

	(単位:百万円)	
	前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	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)
売上高	135,096	120,003
売上原価	101,789	87,555
売上総利益	33,306	32,448
販売費及び一般管理費	1 26,295	25,030
営業利益	7,010	7,417
営業外収益		
受取利息	128	76
受取配当金	476	235
負ののれん償却	200	203
その他	371	225
営業外収益合計	1,177	741
営業外費用		
支払利息	1,454	1,441
その他	452	248
営業外費用合計	1,906	1,690
経常利益	6,281	6,468
特別利益		
固定資産売却益	2 83	59
投資有価証券売却益	21	0
その他	10	43
特別利益合計	115	103
特別損失		
固定資産売却損	3 10	82
固定資産除却損	4 158	371
販売用不動産評価損	577	936
投資有価証券評価損	80	2,708
その他	5 116	543
特別損失合計	943	4,643
税金等調整前当期純利益	5,453	1,928
法人税、住民税及び事業税	3,659	2,601
法人税等調整額	285	1,549
法人税等合計	3,374	1,051
少数株主利益	617	282
当期純利益	1,461	594

## (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19年4月1日 至平成20年3月31日)	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)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
前期末残高	4,474	4,474
当期変動額	-	-
<b>当期変動額合計</b>	-	-
当期末残高	4,474	4,474
<b>資本剰余金</b>		
前期末残高	4,133	4,133
当期変動額		
自己株式の処分	0	0
<b>当期変動額合計</b>	0	0
当期末残高	4,133	4,133
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	7,901	8,793
当期変動額		
剰余金の配当	574	574
当期純利益	1,461	594
連結範囲の変動	212	258
土地再評価差額金取崩額	206	24
<b>当期変動額合計</b>	892	212
当期末残高	8,793	8,580
<b>自己株式</b>		
前期末残高	54	55
当期変動額		
自己株式の取得	0	0
自己株式の処分	0	0
<b>当期変動額合計</b>	0	0
当期末残高	55	54
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	16,454	17,346
当期変動額		
剰余金の配当	574	574
当期純利益	1,461	594
自己株式の取得	0	0
自己株式の処分	0	0
連結範囲の変動	212	258
土地再評価差額金取崩額	206	24
<b>当期変動額合計</b>	892	212
当期末残高	17,346	17,133

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	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)
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	444	867
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,312	639
当期変動額合計	1,312	639
当期末残高	867	228
<b>土地再評価差額金</b>		
前期末残高	977	1,038
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	60	24
当期変動額合計	60	24
当期末残高	1,038	1,013
<b>為替換算調整勘定</b>		
前期末残高	16	55
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	38	176
当期変動額合計	38	176
当期末残高	55	231
<b>評価・差額金等合計</b>		
前期末残高	1,406	115
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,290	437
当期変動額合計	1,290	437
当期末残高	115	553
<b>少数株主持分</b>		
前期末残高	2,199	2,595
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	395	189
当期変動額合計	395	189
当期末残高	2,595	2,785
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	20,060	20,056
当期変動額		
剰余金の配当	574	574
当期純利益	1,461	594
自己株式の取得	0	0
自己株式の処分	0	0
連結範囲の変動	212	258
土地再評価差額金取崩額	206	24
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	895	627
当期変動額合計	3	414
当期末残高	20,056	20,471

## (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19年4月1日 至平成20年3月31日)	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)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	5,453	1,928
減価償却費	2,676	2,520
有形固定資産除売却損益(は益)	73	394
投資有価証券評価損益(は益)	-	2,708
販売用不動産評価損	577	936
貸倒引当金の増減額(は減少)	95	105
賞与引当金の増減額(は減少)	76	63
退職給付引当金の増減額(は減少)	324	124
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	32	25
受取利息及び受取配当金	680	311
支払利息	1,454	1,441
為替差損益(は差益)	270	113
売上債権の増減額(は増加)	368	111
たな卸資産の増減額(は増加)	4,499	4,281
仕入債務の増減額(は減少)	1,791	829
未成工事受入金の増減額(は減少)	1,827	1,505
その他流動資産の増減額(は減少)	-	1,145
その他負債の増減額(は減少)	269	415
その他	229	135
小計	5,881	11,193
利息及び配当金の受取額	658	320
利息の支払額	1,465	1,446
法人税等の支払額	4,068	2,894
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,006	7,172
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	30	91
定期預金の払戻による収入	151	30
有価証券の売却による収入	1,520	-
有形固定資産の売却による収入	434	427
有形固定資産の取得による支出	15,971	5,439
投資有価証券の売却による収入	0	1,907
投資有価証券の取得による支出	3,849	1,822
連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	284	-
関係会社株式の取得による支出	366	91
貸付による支出	397	2,268
貸付金の回収による収入	389	2,013
その他	121	730
投資活動によるキャッシュ・フロー	18,524	6,064
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金増減額(は減少)	1,754	404
長期借入れによる収入	21,521	13,732
長期借入金の返済による支出	14,142	15,176
配当金の支払額	593	574
その他	674	342
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,865	2,765
現金及び現金同等物に係る換算差額	264	289
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	9,916	1,947
現金及び現金同等物の期首残高	29,198	19,614
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	318	360
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	13	-
現金及び現金同等物の期末残高	19,614	18,027

## 継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況

該当事項はありません。

## 連結財務諸表作成の基本となる重要な事項

### 連結子会社 27社

スターツCAM株式会社	シャーロック株式会社
スターツピタットハウス株式会社	スターツアセットマネジメント投信株式会社
スターツデベロップメント株式会社	Starts Pacific Inc.
スターツコーポレートサービス株式会社	Starts International Hawaii Inc.
スターツアメニティー株式会社	Starts Guam Golf Resort Inc.
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
スターツホーム株式会社	スターツファシリティサービス株式会社
ピタットハウスネットワーク株式会社	千代田管財株式会社
スターツホテル開発株式会社	アーバンコントロールズ株式会社
スターツ証券株式会社	スターツリゾート株式会社
スターツ商事株式会社	エス・テク・リソース株式会社
九州スターツ株式会社	篠崎駅西口公益複合施設株式会社
株式会社スターツツーリスト	スターツケアサービス株式会社
株式会社ウィーブ	

### 非連結子会社 15社

株式会社スターツ総合研究所	Starts New York Realty, LLC.
Starts International (Thailand)Co.,Ltd.	Starts(Guangzhou)Consulting Service Co.,Ltd.
Starts International Australia Pty,Ltd.	エステーメンテナンス株式会社
台湾世達志不動産顧問股份有限公司	賃住保証サービス株式会社
Starts International Korea Co.,Ltd.	株式会社ベストレード
Starts(Shanghai)Real Estate Service Co.,Ltd.	プロジェクトマネジメント株式会社
Starts Deutchland GmbH.	人形町パブリックサービス株式会社
Starts Hong Kong Co.,Ltd.	

当連結会計年度よりスターツケアサービス株式会社、株式会社ウィーブの2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15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

売買目的有価証券		時価法
子会社株式及び関連会社株式		総平均法による原価法
その他の有価証券	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所在地国の会計基準に基づく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。

(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。

役員賞与引当金  
役員賞与の支出に備えて、当連結会計年度における支給見込額を計上しております。

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翌事業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135百万円ですが、金額的重要性が低いと見られるため、流動負債の「その他」に含めております。

(4) リース資産

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。

(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。

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。

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が負わない短期投資を計上しております。

(会計処理方法の変更)

1. リース取引に関する会計基準等

所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

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

この変更による営業利益、経常利益、及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

2. 連結財務諸表における在外子会社の会計処理に関する当面の取り扱い

当連結会計年度より「連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第18号 平成18年5月17日)を適用しております。

この変更による営業利益、経常利益、及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

(追加情報)

1. 連結納税制度

当社は、当連結会計年度に連結納税の承認申請を行い、翌連結会計年度から連結納税制度が適用される見込みとなったため、当連結会計年度より「法人税等調整額」は連結納税制度に基づき計上しております。

**表示方法の変更**

前連結会計年度 (自 平成19年4月 1日 至 平成20年3月31日)	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)
<hr/>	(連結貸借対照表) 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。



(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成21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;">10,004百万円</p>	<p>1 有形固定資産の減価償却累計額</p> <p style="text-align: right;">11,866百万円</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 投資有価証券(株式)</p> <p style="text-align: right;">1,333百万円</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 投資有価証券(株式)</p> <p style="text-align: right;">775百万円</p>																								
<p>3 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">12,196百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">9,190百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">22,263百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">265百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">43,916百万円</td> </tr> </table>	たな卸資産	12,196百万円	建物及び構築物	9,190百万円	土地	22,263百万円	投資有価証券	265百万円	合計	43,916百万円	<p>3 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">1,628百万円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">4,483百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">2,307百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">12,055百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">28,059百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">257百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">48,791百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金	1,628百万円	販売用不動産	4,483百万円	仕掛販売用不動産	2,307百万円	建物及び構築物	12,055百万円	土地	28,059百万円	投資有価証券	257百万円	合計	48,791百万円
たな卸資産	12,196百万円																								
建物及び構築物	9,190百万円																								
土地	22,263百万円																								
投資有価証券	265百万円																								
合計	43,916百万円																								
現金及び預金	1,628百万円																								
販売用不動産	4,483百万円																								
仕掛販売用不動産	2,307百万円																								
建物及び構築物	12,055百万円																								
土地	28,059百万円																								
投資有価証券	257百万円																								
合計	48,791百万円																								
<p>4 上記 3に対応する担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,589百万円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,970百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">長期借入金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">32,932百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">51,492百万円</td> </tr> </table>	短期借入金	12,589百万円	1年以内返済予定長期借入金	5,970百万円	長期借入金	32,932百万円	合計	51,492百万円	<p>4 上記 3に対応する担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">10,331百万円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,998百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">長期借入金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">32,718百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">50,047百万円</td> </tr> </table>	短期借入金	10,331百万円	1年以内返済予定長期借入金	6,998百万円	長期借入金	32,718百万円	合計	50,047百万円								
短期借入金	12,589百万円																								
1年以内返済予定長期借入金	5,970百万円																								
長期借入金	32,932百万円																								
合計	51,492百万円																								
短期借入金	10,331百万円																								
1年以内返済予定長期借入金	6,998百万円																								
長期借入金	32,718百万円																								
合計	50,047百万円																								
<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>&lt;再評価の方法&gt;</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 時価と再評価後の帳簿価額との差 1,635百万円</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>&lt;再評価の方法&gt;</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 時価と再評価後の帳簿価額との差 1,490百万円</p>																								

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成21年3月31日現在)	
1 販売費及び一般管理費の主要な科目		1 販売費及び一般管理費の主要な科目	
給料手当	10,385百万円	給料手当	9,575百万円
広告宣伝費	2,852百万円	広告宣伝費	2,324百万円
減価償却費	1,201百万円	減価償却費	1,269百万円
賞与引当金繰入額	352百万円	賞与引当金繰入額	809百万円
2 固定資産売却益の内訳		2 固定資産売却益の内訳	
土地	75百万円	土地	26百万円
建物及び構築物	4百万円	建物及び構築物	31百万円
その他	4百万円	その他	1百万円
3 固定資産売却損の内訳		3 固定資産売却損の内訳	
土地	5百万円	土地	41百万円
建物及び構築物	4百万円	建物及び構築物	41百万円
4 固定資産除却損の内訳		4 固定資産除却損の内訳	
建物及び構築物	141百万円	建物及び構築物	358百万円
その他	17百万円	その他	13百万円
		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つのグループ単位として減損処理を行っております。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。	

(連結株主資本等変動計算書関係)

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)

1.発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数	当連結会計年度 増加株式数	当連結会計年度 減少株式数	当連結会計年度 末株式数
発行済株式				
普通株式	47,986,866株	-株	-株	47,986,866株
自己株式				
普通株式	127,912株	860株	840株	127,932株

(注)1.普通株式の自己株式の減少840株は、単元未満株式の買取請求による減少840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20年5月15日 取締役会	普通株式	287	6	平成20年3月31日	平成20年6月25日	利益剰余金
平成20年11月10日 取締役会	普通株式	287	6	平成20年9月30日	平成20年12月5日	利益剰余金

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当金(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成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

(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19年4月1日 至平成20年3月31日)	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)																		
<p>1.現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">21,957百万円</td> </tr> <tr> <td>預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">2,342百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>19,614百万円</u></td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	21,957百万円	預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	2,342百万円	<hr/>		現金及び現金同等物	<u>19,614百万円</u>	<p>1.現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">19,878百万円</td> </tr> <tr> <td>預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">2,404百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券勘定</td> <td style="text-align: right;">553百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>18,027百万円</u></td> </tr> </table>	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	2,404百万円	投資有価証券勘定	553百万円	<hr/>		現金及び現金同等物	<u>18,027百万円</u>
現金及び預金勘定	21,957百万円																		
預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	2,342百万円																		
<hr/>																			
現金及び現金同等物	<u>19,614百万円</u>																		
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	2,404百万円																		
投資有価証券勘定	553百万円																		
<hr/>																			
現金及び現金同等物	<u>18,027百万円</u>																		
—————	<p>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。</p>																		
—————	<p>3.重要な非資金取引の内容 販売用不動産から有形固定資産(土地・建物)へ1,832百万円振り替えております。</p>																		

(税効果会計)

前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	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)
<b>(1)繰延税金資産及び負債の発生の主なる原因の内訳</b>	
<b>繰延税金資産</b>	
販売用不動産評価損	692 百万円
退職給付引当金繰入額限度超過額	389 百万円
賞与引当金繰入額限度超過額	288 百万円
役員退職慰労引当金繰入超過額	214 百万円
施設利用権評価損	121 百万円
未払事業税	47 百万円
貸倒引当金	36 百万円
その他の繰延税金資産	895 百万円
<b>繰延税金資産計</b>	<b>2,686 百万円</b>
<b>繰延税金負債</b>	
特別償却準備金	0 百万円
その他の有価証券評価差額	21 百万円
<b>繰延税金負債計</b>	<b>21 百万円</b>
<b>繰延税金資産の純額</b>	<b>2,665 百万円</b>
<b>再評価に係る繰延税金負債</b>	<b>817 百万円</b>
<b>(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</b>	
法定実効税率 (調整)	40.7 %
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.7 %
住民税均等割	0.7 %
評価性引当金の増減	16.1 %
その他	2.0 %
<b>税効果会計適用後の法人税負担率</b>	<b>62.2 %</b>
<b>(1)繰延税金資産及び負債の発生の主なる原因の内訳</b>	
<b>繰延税金資産</b>	
繰越欠損金	1,984 百万円
固定資産評価損	1,056 百万円
賞与引当金繰入額限度超過額	430 百万円
未実現利益	414 百万円
退職給付引当金繰入額限度超過額	401 百万円
役員退職慰労引当金繰入超過額	109 百万円
施設利用権評価損	59 百万円
その他の繰延税金資産	429 百万円
<b>繰延税金資産計</b>	<b>4,886 百万円</b>
<b>繰延税金負債</b>	
評価性引当額	896 百万円
<b>繰延税金負債計</b>	<b>896 百万円</b>
<b>繰延税金資産の純額</b>	<b>3,979 百万円</b>
<b>再評価に係る繰延税金負債</b>	<b>800 百万円</b>
<b>(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</b>	
法定実効税率 (調整)	40.7 %
交際費等永久に損金に算入されない項目	7.6 %
住民税均等割	2.2 %
その他	4.0 %
<b>税効果会計適用後の法人税負担率</b>	<b>54.5 %</b>

(退職給付関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成21年3月31日現在)
<b>1.採用している退職給付制度の概要</b>	
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。	
<b>2.退職給付債務及びその内訳</b>	
(1) 退職給付債務	2,751 百万円
(2) 年金資産	1,320 百万円
(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)	1,430 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
(6) 未認識数理計算上の差異	655 百万円
(7) 未認識過去勤務債務(債務の減額)	5 百万円
(8) 連結貸借対照表計上純額(3)-(4)+(5)+(6)+(7)	770 百万円
(9) 前払年金費用	- 百万円
(10) 退職給付引当金(7)-(8)	770 百万円
<b>3.退職給付費用の内訳</b>	
退職給付費用	453 百万円
勤務費用	384 百万円
利息費用	40 百万円
期待運用収益	38 百万円
数理計算上の差異の費用処理額	67 百万円
<b>4.退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</b>	
(1) 割引率	2.5%
(2) 期待運用収益率	4.0%
(3) 退職給付見込額の期間配分方法 期間定額基準	
(4) 過去勤務債務の処理年数	5年
(5) 未認識数理計算上の差異の処理年数	5年
<b>1.採用している退職給付制度の概要</b>	
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。	
<b>2.退職給付債務及びその内訳</b>	
(1) 退職給付債務	3,371 百万円
(2) 年金資産	1,226 百万円
(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)	2,144 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
(6) 未認識数理計算上の差異	1,249 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
(9) 前払年金費用	- 百万円
(10) 退職給付引当金(7)-(8)	895 百万円
<b>3.退職給付費用の内訳</b>	
退職給付費用	440 百万円
勤務費用	367 百万円
利息費用	57 百万円
期待運用収益	47 百万円
数理計算上の差異の費用処理額	63 百万円
<b>4.退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</b>	
(1) 割引率	2.0%
(2) 期待運用収益率	4.0%
(3) 退職給付見込額の期間配分方法 期間定額基準	
(4) 過去勤務債務の処理年数	5年
(5) 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
<b>売上高及び営業損益</b>							
<b>売 上 高</b>							
(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)	-
<b>計</b>	49,410	54,652	15,020	22,582	141,665	(21,662)	120,003
<b>営 業 費 用</b>	46,547	50,706	14,936	21,859	134,050	(21,464)	112,585
<b>営業利益又は営業損失( )</b>	2,862	3,945	84	722	7,614	(197)	7,417
<b>資産、減価償却費及び資本的支出</b>							
<b>資 産</b>	25,344	35,354	20,617	25,084	106,400	20,021	126,421
<b>減 価 償 却</b>	167	1,181	43	941	2,333	187	2,520
<b>資 本 的 支 出</b>	98	5,758	159	833	6,850	2,322	9,173

(単位:百万円)

	前連結会計年度(自平成19年4月1日 至 平成20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
<b>売上高及び営業損益</b>							
<b>売 上 高</b>							
(1) 外部顧客に対する売上高	39,010	49,483	32,144	14,457	135,096		135,096
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	7,396	1,144	5	7,868	16,414	(16,414)	-
<b>計</b>	46,406	50,628	32,149	22,326	151,510	(16,414)	135,096
<b>営 業 費 用</b>	44,526	46,776	31,570	21,449	144,323	(16,238)	128,085
<b>営業利益又は営業損失( )</b>	1,879	3,851	579	876	7,187	(176)	7,010
<b>資産、減価償却費及び資本的支出</b>							
<b>資 産</b>	25,789	37,762	28,565	26,951	119,068	10,833	129,901
<b>減 価 償 却</b>	162	1,136	11	1,056	2,368	308	2,676
<b>資 本 的 支 出</b>	76	7,974	10	889	8,950	8,058	17,008

(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37,862百万円であり、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2,011百万円であります。

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2,494百万円であります。

## 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。

(有価証券)

当連結会計年度(平成21年3月31日)

1.その他の有価証券で時価のあるもの(平成21年3月31日)

	取得原価(百万円)	連結貸借対照表計上額(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
(1) 株式	130	198	67
(2) 債券 (国債・地方債)	522	543	20
(3) その他	769	770	0
小計	1,423	1,512	89
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
(1) 株式	461	337	123
(3) その他	2,605	2,402	202
小計	3,067	2,740	326
合計	4,490	4,253	237

2.時価のない有価証券の主な内容

(単位:百万円)

	当連結会計年度末(平成21年3月31日)
	連結貸借対照表計上額
満期保有目的の債券	
割引金融債券	19
その他有価証券	
非上場株式	190
出資証券	18
合計	228

(注)減損処理は、当連結会計年度末における時価が取得価額に対して著しく下落し、回復の見込みがないものを対象としておりますが、当該株式の減損にあたっては当連結会計年度における株価と簿価との乖離幅の変動状況並びに発行会社の最近の業績等を総合的に勘案して株価の回復可能性を判断しております。  
当連結会計年度においては、有価証券について2,708百万円(その他有価証券で時価のある株式等2,707百万円、時価のない株式0百万円)の減損処理を行っています。

3.その他の有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額(平成21年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超
債券			
その他	19		
合計	19		

前連結会計年度(平成20年3月31日)

1.その他の有価証券で時価のあるもの(平成20年3月31日)

	取得原価(百万円)	連結貸借対照表計上額(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
(1) 株 式	1,953	2,633	60
(2) そ の 他	522	547	25
小 計	2,475	3,181	705
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	995	523	471
(2) 債 券 ( 国 債 ・ 地 方 債 )	53	48	5
(3) そ の 他	2,488	1,198	1,289
小 計	3,537	1,771	1,765
合 計	6,013	4,953	1,060

(注)減損処理は、当連結会計年度末における時価が取得価額に対して著しく下落し、回復の見込みがないものを対象としておりますが、当該株式の減損にあたっては当連結会計年度における株価と簿価との乖離幅の変動状況並びに発行会社の最近の業績等を総合的に勘案して株価の回復可能性を判断しております。

2.時価のない有価証券の主な内容

(単位:百万円)

	前連結会計年度末(平成20年3月31日)
	連結貸借対照表計上額
その他有価証券	
非 上 場 株 式	453
出 資 証 券	433
合 計	887

3.その他の有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額(平成20年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超
債 券			
国 債	19		
合 計	19		

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	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)
1株当たり純資産額 364円85銭 1株当たり当期純利益 30円54銭	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
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19年4月1日 至平成20年3月31日)	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)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(百万円)	1,461	594
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)	1,461	594
期中平均株式数(千株)	47,859	47,859

(ストックオプション等)

該当事項はありません。

(企業結合等)

該当事項はありません。

(リース取引)

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。

(デリバティブ取引)

該当事項はありません。



(関連当事者情報)

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)

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

・連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者との 関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	残高 (百万円)
非連結 子会社	Starts International Korea	韓国ソウル市	12	不動産 仲介管理業	直接 100.0	資金援助	資金の貸付	-	長期貸付金	15
非連結 子会社	Starts Shanghai Real Estate Service	中国上海市	125	不動産 仲介管理業	直接 100.0	資金援助	資金の貸付	97	長期貸付金	106

(注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。また、取引条件は、一般条件と同様に決定  
しております。

2. 上記2社に対する長期貸付金残高については、当連結会計年度においてそれぞれ全額貸倒引  
当金を設定し合計121百万円の貸倒引当金繰入額を特別損失に計上しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

・連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百 万円)	事業の内容 又は職業	議決権の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者との 関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	残高 (百万円)
主要株主	有限会社 豊州	東京都 江戸川区	92	不動産 賃貸業	(被所有) 25.45	不動産の 管理	不動産管理 手数料等	11	完成工事 未収入金	1

(注) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれ  
ております。

取引条件は、一般取引条件と同様に決定しております。

2. 親会社に関する注記

(1) 親会社情報

有限会社豊州 役員の兼任1名(当社代表取締役会長 村石久二)

なお、発行する有価証券は金融商品取引所には上場しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 5.個別財務諸表

## (1)貸借対照表

		前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
(単位:百万円)			
<b>資産の部</b>			
<b>流動資産</b>			
現金及び預金	2	2,918	4,355
売掛金		3	119
材料貯蔵品		7	6
前払費用		184	167
未収入金		8,313	13,423
繰延税金資産		-	727
その他		158	114
貸倒引当金		3	10
<b>流動資産合計</b>		<b>11,580</b>	<b>18,904</b>
<b>固定資産</b>			
<b>有形固定資産</b>			
建物		4,704	7,768
減価償却累計額		1,341	1,572
建物(純額)	2	3,362	6,196
構築物		479	495
減価償却累計額		261	291
構築物(純額)		218	203
車両運搬具		20	20
減価償却累計額		12	15
車両運搬具(純額)		8	4
工具器具備品		610	626
減価償却累計額		489	529
工具器具備品(純額)		120	96
土地	2	19,278	19,850
<b>有形固定資産合計</b>		<b>22,987</b>	<b>26,352</b>
<b>無形固定資産</b>			
借地権		82	82
ソフトウェア		404	338
その他		3	3
<b>無形固定資産合計</b>		<b>490</b>	<b>423</b>
<b>投資その他の資産</b>			
投資有価証券	2	3,038	3,144
関係会社株式	5	5,607	5,543
出資金		20	0
長期貸付金		846	956
保証金		254	344
長期前払費用		191	421
繰延税金資産		-	536
その他		278	310
貸倒引当金		117	199
<b>投資その他の資産合計</b>		<b>10,119</b>	<b>11,058</b>
<b>固定資産合計</b>		<b>33,598</b>	<b>37,834</b>
<b>資産合計</b>		<b>45,179</b>	<b>56,738</b>

	(単位:百万円)	
	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
短期借入金	3	8,025
未払金	4,419	7,631
未払法人税等	13	14
未払費用	9	15
前受金	7	5
預り金	208	194
賞与引当金	46	49
その他	303	4
<b>流動負債合計</b>	<b>13,034</b>	<b>19,498</b>
<b>固定負債</b>		
長期借入金	3	19,879
預り保証金	0	211
再評価に係る繰延税金負債	817	800
退職給付引当金	139	164
役員退職慰労引当金	213	222
<b>固定負債合計</b>	<b>21,049</b>	<b>25,914</b>
<b>負債合計</b>	<b>34,083</b>	<b>45,413</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	4,474	4,474
資本剰余金	4,111	4,110
利益剰余金	2,142	2,023
自己株式	55	54
<b>株主資本合計</b>	<b>10,672</b>	<b>10,553</b>
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	615	241
土地再評価差額金	1,038	1,013
<b>評価・換算差額等合計</b>	<b>422</b>	<b>772</b>
<b>純資産合計</b>	<b>11,095</b>	<b>11,325</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>45,179</b>	<b>56,738</b>

## (2) 損益計算書

	(単位:百万円)	
	前事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
<b>売上高</b>		
関係会社配当金収入	2,494	2,011
業務委託料収入	1,133	1,104
仲介・賃貸管理事業売上高	560	630
その他事業売上高	264	261
売上高合計	4,453	4,008
<b>売上原価</b>		
仲介・賃貸管理事業売上原価	363	486
その他事業売上原価	51	48
売上原価合計	415	535
売上総利益	4,037	3,473
販売費及び一般管理費	2,205	2,241
営業利益	1,832	1,232
<b>営業外収益</b>		
受取利息及び配当金	176	265
その他	14	10
営業外収益合計	190	276
<b>営業外費用</b>		
支払利息	555	682
その他	281	160
営業外費用合計	837	843
経常利益	1,185	665
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	0	-
その他	0	0
特別利益合計	1	0
<b>特別損失</b>		
投資有価証券評価損	107	1,090
貸倒引当金繰入	-	172
子会社株式評価損	-	137
固定資産売却損	9	71
前期損益修正	-	22
その他	6	11
特別損失合計	123	1,506
税金等調整前当期純利益	1,062	840
法人税、住民税及び事業税	18	10
法人税等調整額	315	1,281
法人税等合計	334	1,270
当期純利益	728	430

## (3) 株主資本等変動計算書

(単位:百万円)

	前事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
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
<b>資本剰余金</b>		
前期末残高	4,111	4,111
当期変動額		
自己株式の処分	0	0
当期変動額合計	0	0
当期末残高	4,111	4,110
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	2,195	2,142
当期変動額		
剰余金の配当	574	574
当期純利益	728	430
土地再評価差額金取崩額	206	24
当期変動額合計	52	119
当期末残高	2,142	2,023
<b>自己株式</b>		
前期末残高	54	55
当期変動額		
自己株式の取得	0	0
自己株式の処分	0	0
当期変動額合計	0	0
当期末残高	55	54
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	10,725	10,672
当期変動額		
剰余金の配当	574	574
当期純利益	728	430
自己株式の取得	0	0
自己株式の処分	0	0
土地再評価差額金取崩額	206	24
当期変動額合計	52	119
当期末残高	10,672	10,553

	(単位:百万円)	
	前事業年度 (自 平成19年4月 1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月 1日 至 平成21年3月31日)
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	326	615
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	941	374
当期変動額合計	941	374
当期末残高	615	241
<b>土地再評価差額金</b>		
前期末残高	977	1,038
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	60	24
当期変動額合計	60	24
当期末残高	1,038	1,013
<b>評価・差額金等合計</b>		
前期末残高	1,303	422
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	880	349
当期変動額合計	880	349
当期末残高	422	772
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	12,029	11,095
当期変動額		
剰余金の配当	574	574
当期純利益	728	430
自己株式の取得	0	0
自己株式の処分	0	0
土地再評価差額金取崩額	206	24
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	880	349
当期変動額合計	933	230
当期末残高	11,095	11,325

## 継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況

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

材 料	… 先入先出法による原価法によっております。
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

売買目的有価証券		時価法
子会社株式及び関連会社株式		総平均法による原価法
その他の有価証券	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. 繰延資産の処理方法

新株発行費用 支出時に全額費用処理しております。

### 4. 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) 役員賞与引当金

役員賞与の支給に備えるため、当事業年度における支給見込額により計上しております。

#### (4) 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の翌事業年度から費用処理することとしております。

### 5. 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。

## 6. 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。

## 7. ヘッジ会計の方法

該当事項はありません。

## 8. 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。

## (会計処理方法の変更)

## 1. リース取引に関する会計基準

所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当事業年度より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

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

この変更による営業利益、経常利益、及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

## (追加情報)

## 1. 連結納税制度

当社は、当事業年度に連結納税の承認申請を行い、翌事業年度から連結納税制度が適用される見込みとなったため、当事業年度より「法人税等調整額」は連結納税制度に基づき計上しております。



(貸借対照表に関する注記事項)

前事業年度 (自 平成19年4月 1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月 1日 至 平成21年3月31日)																												
<p>1 有形固定資産の減価償却累計額</p> <p style="text-align: right;">2,105百万円</p>	<p>1 有形固定資産の減価償却累計額</p> <p style="text-align: right;">2,409百万円</p>																												
<p>2 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">建物</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">2,299百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">15,418百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">265百万円</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>17,948百万円</b></td> </tr> </table>	建物	2,299百万円	土地	15,418百万円	投資有価証券	265百万円	<b>合計</b>	<b>17,948百万円</b>	<p>2 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">現金及び預金</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">651百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">4,992百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">18,807百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">257百万円</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>24,708百万円</b></td> </tr> </table>	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	<b>合計</b>	<b>24,708百万円</b>										
建物	2,299百万円																												
土地	15,418百万円																												
投資有価証券	265百万円																												
<b>合計</b>	<b>17,948百万円</b>																												
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																												
<b>合計</b>	<b>24,708百万円</b>																												
<p>3 上記 2に対応する担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">短期借入金</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">1,561百万円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">4,261百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">15,928百万円</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>21,750百万円</b></td> </tr> </table>	短期借入金	1,561百万円	1年以内返済予定長期借入金	4,261百万円	長期借入金	15,928百万円	<b>合計</b>	<b>21,750百万円</b>	<p>3 上記 2に対応する担保付債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">短期借入金</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">3,301百万円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,071百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">20,648百万円</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>29,021百万円</b></td> </tr> </table>	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	<b>合計</b>	<b>29,021百万円</b>												
短期借入金	1,561百万円																												
1年以内返済予定長期借入金	4,261百万円																												
長期借入金	15,928百万円																												
<b>合計</b>	<b>21,750百万円</b>																												
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																												
<b>合計</b>	<b>29,021百万円</b>																												
<p>4 偶発債務</p> <p>関係会社の金融機関よりの借入金の保証</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">スターツCAM(株)</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">497百万円</td> </tr> <tr> <td>スターツデベロップメント(株)</td> <td style="text-align: right;">12,223百万円</td> </tr> <tr> <td>スターツホテル開発(株)</td> <td style="text-align: right;">5,925百万円</td> </tr> <tr> <td>スターツケアサービス(株)</td> <td style="text-align: right;">101百万円</td> </tr> <tr> <td>スターツアメニティー(株)</td> <td style="text-align: right;">1,960百万円</td> </tr> <tr> <td>九州スターツ(株)</td> <td style="text-align: right;">20百万円</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>20,727百万円</b></td> </tr> </table>	スターツCAM(株)	497百万円	スターツデベロップメント(株)	12,223百万円	スターツホテル開発(株)	5,925百万円	スターツケアサービス(株)	101百万円	スターツアメニティー(株)	1,960百万円	九州スターツ(株)	20百万円	<b>合計</b>	<b>20,727百万円</b>	<p>4 偶発債務</p> <p>関係会社の金融機関よりの借入金の保証</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">スターツCAM(株)</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">269百万円</td> </tr> <tr> <td>スターツデベロップメント(株)</td> <td style="text-align: right;">9,590百万円</td> </tr> <tr> <td>スターツホテル開発(株)</td> <td style="text-align: right;">5,375百万円</td> </tr> <tr> <td>スターツケアサービス(株)</td> <td style="text-align: right;">77百万円</td> </tr> <tr> <td>スターツアメニティー(株)</td> <td style="text-align: right;">1,600百万円</td> </tr> <tr> <td>九州スターツ(株)</td> <td style="text-align: right;">120百万円</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>17,032百万円</b></td> </tr> </table>	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	<b>合計</b>	<b>17,032百万円</b>
スターツCAM(株)	497百万円																												
スターツデベロップメント(株)	12,223百万円																												
スターツホテル開発(株)	5,925百万円																												
スターツケアサービス(株)	101百万円																												
スターツアメニティー(株)	1,960百万円																												
九州スターツ(株)	20百万円																												
<b>合計</b>	<b>20,727百万円</b>																												
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																												
<b>合計</b>	<b>17,032百万円</b>																												
<p>5 関係会社にかかる注記</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">未収入金</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">7,790百万円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">3,721百万円</td> </tr> </table>	未収入金	7,790百万円	未払金	3,721百万円	<p>5 関係会社にかかる注記</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">未収入金</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">12,808百万円</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">7,104百万円</td> </tr> </table>	未収入金	12,808百万円	未払金	7,104百万円																				
未収入金	7,790百万円																												
未払金	3,721百万円																												
未収入金	12,808百万円																												
未払金	7,104百万円																												

前事業年度 (自 平成19年4月 1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月 1日 至 平成21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>&lt;再評価の方法&gt; 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4項に定める地価税法(平成3年法律第69号)第16条に規定する地価税の課税価格の計算基礎となる土地の価格を算出するために国税庁長官が定めて公表した方法により算出した価格等に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出する方法 再評価を行った年月 平成12年3月31日 再評価を行った土地の当期末における 時価と再評価後の帳簿価額との差 1,635百万円</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>&lt;再評価の方法&gt; 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4項に定める地価税法(平成3年法律第69号)第16条に規定する地価税の課税価格の計算基礎となる土地の価格を算出するために国税庁長官が定めて公表した方法により算出した価格等に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出する方法 再評価を行った年月 平成12年3月31日 再評価を行った土地の当期末における 時価と再評価後の帳簿価額との差 1,490百万円</p>
7 自己株式の保有数 127,912株	7 自己株式の保有数 127,932株

前事業年度 (自 平成19年4月 1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月 1日 至 平成21年3月31日)
<p>1 子会社との取引高</p> <p>1) 売上高 2,745百万円</p> <p>2) 仕入高 24百万円</p> <p>3) 営業費用 294百万円</p> <p>4) 営業取引以外の取引高 59百万円</p>	<p>1 子会社との取引高</p> <p>1) 売上高 3,456百万円</p> <p>2) 仕入高 37百万円</p> <p>3) 営業費用 530百万円</p> <p>4) 営業取引以外の取引高 1,970百万円</p>
<p>2 固定資産売却益の内訳</p> <p>土地 0百万円</p> <p>車輜 0百万円</p>	<p>—————</p>
<p>3 固定資産売却損の内訳</p> <p>建物 3百万円</p> <p>土地 5百万円</p>	<p>3 固定資産売却損の内訳</p> <p>建物 40百万円</p> <p>土地 29百万円</p> <p>構築物 0百万円</p>
<p>—————</p>	<p>4 固定資産除却損の内訳</p> <p>建物 2百万円</p> <p>構築物 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20年4月 1日 至 平成21年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末 株式数	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	127,912	860	840	127,932

(注)1. 普通株式の自己株式の減少840株は、単元未満株式の買取請求による減少840株であります。

(有価証券関係)

子会社株式および関係会社株式で時価のあるもの

(単位:百万円)

種類	前事業年度 (平成20年3月31日現在)			当事業年度 (平成21年3月31日現在)		
	貸借対照表 計上額	時価	差額	貸借対照表 計上額	時価	差額
	子会社株式	364	998	633	364	462

(税効果会計)

前事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)		当事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	
(1)繰延税金資産及び負債の発生の主な原因の内訳		(1)繰延税金資産及び負債の発生の主な原因の内訳	
繰延税金資産		繰延税金資産	
販売用不動産評価損	17 百万円	繰越欠損金	1,746 百万円
退職給付引当金繰入限度超過額	68 百万円	退職給付引当金繰入限度超過額	129 百万円
賞与引当金繰入限度超過額	17 百万円	役員退職慰労引当金繰入限度額	90 百万円
役員退職慰労引当金繰入限度額	83 百万円	施設利用権等評価損	59 百万円
施設利用権等評価損	87 百万円	賞与引当金繰入限度超過額	19 百万円
その他有価証券差額金	223 百万円	固定資産評価損	17 百万円
その他	40 百万円	その他	90 百万円
繰延税金資産計(小計)	538 百万円	繰延税金資産計(小計)	2,154 百万円
評価性引当額	538 百万円	評価性引当額	890 百万円
繰延税金資産合計	- 百万円	繰延税金資産合計	1,264 百万円
再評価に係る繰延税金負債	817 百万円	再評価に係る繰延税金負債	800 百万円
(2)法定実行税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		(2)法定実行税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実行税率	40.7 %	法定実行税率	40.7 %
(調整)		(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.9 %	交際費等永久に損金に算入されない項目	2.6 %
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	93.8 %	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	94.5 %
住民税均等割	0.7 %	住民税均等割	0.9 %
評価性引当金の増減額	82.6 %	評価性引当金の増減額	102.1 %
その他	0.6 %	その他	1.2 %
税効果会計適用後の法人税負担率	31.4 %	税効果会計適用後の法人税負担率	151.2 %

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	231.84円	1株当たり純資産額	236.65円
1株当たり当期純利益	15.22円	1株当たり当期純利益	8.99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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
当期純利益(百万円)	728	430
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)	728	430
普通株式の期中平均株式数(千株)	47,859	47,859

(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

開示内容が定まった時点で開示いたします。