

平成23年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年5月13日
上場取引所 大

上場会社名 スタート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 03-6202-0111

定時株主総会開催予定日 平成23年6月23日

配当支払開始予定日

平成23年6月24日

有価証券報告書提出予定日 平成23年6月23日

決算補足説明資料作成の有無 : 無

決算説明会開催の有無 : 有 (証券アナリスト、機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年3月期の連結業績(平成22年4月1日～平成23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	%
23年3月期	112,241	△6.6	9,864	20.2	8,861	25.8	2,079	8.0
22年3月期	120,208	0.2	8,205	10.6	7,042	8.9	1,925	223.6

(注) 包括利益 23年3月期 3,105百万円 (△3.6%) 22年3月期 3,221百万円 (—%)

	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	%	%	%
23年3月期	43.46	—	10.1	7.1	8.8
22年3月期	40.23	—	10.3	5.7	6.8

(参考) 持分法投資損益 23年3月期 一百万円 22年3月期 一百万円

(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
23年3月期	130,241	25,547	16.5	449.12
22年3月期	119,624	22,972	16.4	409.28

(参考) 自己資本 23年3月期 21,493百万円 22年3月期 19,587百万円

(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
23年3月期	△749	△3,530	5,510	20,126
22年3月期	7,592	△3,525	△2,987	19,042

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
22年3月期	—	6.00	—	6.00	12.00	574	29.8	2.9
23年3月期	—	6.00	—	8.00	14.00	669	32.2	3.1
24年3月期(予想)	—	8.00	—	8.00	16.00		29.5	

3. 平成24年3月期の連結業績予想(平成23年4月1日～平成24年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)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)	51,000	1.2	3,400	△9.2	2,600	△19.4	800	△23.8	16.72
通期	115,000	2.5	10,000	1.4	9,000	1.6	2,600	25.0	54.33

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) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

- 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、添付資料P. 25「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」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)
② 期末自己株式数
③ 期中平均株式数

23年3月期	47,986,866 株	22年3月期	47,986,866 株
23年3月期	130,679 株	22年3月期	128,754 株
23年3月期	47,857,321 株	22年3月期	47,858,953 株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成23年3月期の個別業績(平成22年4月1日～平成23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	%
23年3月期	4,841	21.8	2,145	104.4	1,588	210.9	828	27.9
22年3月期	3,974	△0.8	1,049	△14.8	510	△23.2	647	50.5

	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
23年3月期	17.31	—
22年3月期	13.53	—

(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	
23年3月期	61,878		12,661		20.5		264.56	
22年3月期	60,269		12,035		20.0		251.47	

(参考) 自己資本 23年3月期 12,661百万円 22年3月期 12,035百万円

2. 平成24年3月期の個別業績予想(平成23年4月1日～平成24年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	売上高		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	%	円 銭
第2四半期(累計)	3,300	△14.2	1,300	△39.0	1,500	△35.9	31.34
通期	4,400	△9.1	600	△62.2	1,000	20.7	20.90

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、財務諸表に対する監査手続は実施中です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

○添付資料の目次

1. 経営成績	
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	7
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	8
(4) 事業等のリスク	8
2. 企業集団の状況	10
3. 経営方針	
(1) 会社経営の基本方針	13
(2) 目標とする経営指針	13
(3) 中長期的な会社の経営戦略	13
(4) 会社の対処すべき課題	13
4. 連結財務諸表	
(1) 連結貸借対照表	14
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	
連結損益計算書	16
連結包括利益計算書	17
(3) 連結株主資本等変動計算書	18
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	20
(5) 継続企業の前提に関する注記	22
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	22
(7) 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	25
(8) 表示方法の変更	25
(9) 追加事項	25
(10) 連結財務諸表に関する注記事項	
(連結貸借対照表関係)	26
(連結損益計算書関係)	27
(連結包括利益計算書関係)	28
(連結株主資本等変動計算書関係)	28
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	29
(セグメント情報)	30
(1株当たり情報)	32
(重要な後発事象)	32
5. 個別財務諸表	
(1) 貸借対照表	33
(2) 損益計算書	35
(3) 株主資本等変動計算書	36

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

①当期の経営成績

当期のわが国経済は、外需拡大に牽引された企業部門の回復にリードされる形で着実に持ち直しの動きがみられてきたものの、3月に発生いたしました東日本大震災や、それによる原発事故、電力不足等による素材や部品等の供給不足などもあり、今後、幅広い産業に及ぶ様々な影響が懸念材料となっております。

こうした中、当社企業グループにおきましては、『土地有効活用』・『不動産仲介』・『不動産管理』を基盤とした『ストックビジネス』をさらに拡充させることにより、景気に左右されない安定収益基盤づくりに努めてまいりました。引き続き基幹事業を中心とした『ワンストップサービス』を地域密着でお客様にご提供すると共に、グループ各社でお取引のある法人との取引基盤拡大にも努めてまいりました。また海外拠点では、11月にシンガポールに現地法人を開設し、世界各国16の拠点にて日本企業の海外進出のサポートやそれに伴う不動産仲介(社宅、オフィス、工場等)を中心に事業展開しております。今後も日本企業の進出が盛んなアジア地域等を中心に海外ネットワークを拡充していく予定であります【平成23年4月設立現地法人: ジャカルタ(インドネシア)、武漢(中国)、設立準備中: ニューデリー(インド)、サンパウロ(ブラジル)】。

グループの安定収益源となります不動産管理物件数は、平成23年3月末現在、アパート・マンション管理戸数102,196戸(前年同期比1,257戸増)、月極め駐車場台数85,320台(前年同期比1,385台増)、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営は27,151台(前年同期比3,750台増)、企業の社宅管理代行業におきましては住宅41,592室、駐車場3,560台(受託企業数169社)を受託、これに分譲マンション管理戸数3,185戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数199,206戸(前年同期比20,593戸増)を加え、**住宅346,179戸、駐車場116,031台となり、ビル・施設管理件数も1,047件**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23年3月末現在で**全国405店舗のネットワーク**(スターツグループ店99店舗、ネットワーク店306店舗)となっております。

さらに、2008年にグループの総合力を活かして取り組みました東京都江戸川区の篠崎駅西口再開発プロジェクト『篠崎ツインプレイス』が、日本住宅建設産業協会の第1回優良事業表彰(企画・開発部門)を受賞、また第40回『フジサンケイグループ広告大賞』にて、『サンスポ千葉マリンマラソン』を22年間の長きに渡り協賛させていただいていることをご評価いただき、イベント部門・優秀賞を受賞することができました。

このような営業活動によって、当連結会計年度の業績は売上高1,122億41百万円(前年同期比6.6%減)、営業利益98億64百万円(前年同期比20.2%増)、経常利益88億61百万円(前年同期比25.8%増)となり、営業利益、経常利益につきましては過去最高益を更新することができましたが、財務内容の健全性の観点から固定資産の減損損失等特別損失の計上によって、連結当期純利益は20億79百万円(前年同期比8.0%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きまして、地域密着の営業の下に蓄積されましたデータにもとづき綿密なマーケティングを行い、その地域に最も適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』の受注は累計で179棟となっており、『子育て支援住宅』『女性向け賃貸マンション』『ペットマンション』等と併せまして時代のニーズにマッチした特徴のある商品をご提供させていただいております。また、柳ヶ瀬通北地区開発事業(岐阜県)の着工も迎え、首都圏にとどまらず地方での新しい地域再開発事業の取り組みも始めております。

当連結会計年度の業績は、前連結会計年度から工事進行基準会計を適用したことにより売上高は減少いたしました。引き続きコストダウンに取り組んだ結果、売上高365億49百万円(前年同期比21.5%減)、営業利益31億23百万円(前年同期比21.6%減)となりました。なお、当連結会計年度末の受注残高は575億52百万円(前年同期比58億41百万円増)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 自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日		一般住宅	2,310	2,752	5,063	2,663	2,399	9	2,645
		賃貸住宅	44,483	36,895	81,379	29,121	52,257	245	28,832
		その他	4,917	2,742	7,659	4,764	2,895	177	4,583
		計	51,711	42,390	94,102	36,549	57,552	432	36,061
前連結会計年度 自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日		一般住宅	3,371	2,432	5,804	3,493	2,310	27	2,222
		賃貸住宅	51,593	28,825	80,418	35,935	44,483	264	30,042
		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

(ii) 仲介・賃貸管理事業

賃貸管理事業におきましては、『地域に密着したワンストップサービス』の方針の下に、不動産仲介部門と不動産管理部門がしっかり連携をとり、お客様目線でのサービスをご提供させていただいております。その結果、不動産管理物件数は前期末と比べますと、住宅全体で **25,669 戸増の 346,179 戸**、駐車場全体で **5,300 台増の 116,031 台** となり、また **ビル・施設管理件数 1,047 件** 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。

当連結会計年度の業績は、東日本大震災後の電力供給不足の影響により時間貸し駐車場『ナビパーク』の収益に若干影響がありましたものの、コスト面での見直し等も引き続き行ってまいりました結果、売上高 569 億 20 百万円（前年同期比 4.6%増）、営業利益 66 億 24 百万円（前年同期比 28.4%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 自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日	当連結会計年度 自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日
	金額	金額
不動産受取手数料	13,921	14,303
メンテナンス売上	14,039	14,359
賃貸収入	26,456	28,258
売上高	54,417	56,920

(iii) 分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、分譲戸建『クラシード八千代台南』（千葉県八千代市：総戸数 19 戸）、『クラシード南行徳第 5』（千葉県市川市：総戸数 12 戸）、『クラシード成田第 5』（千葉県成田市：総戸数 105 戸）等の販売引渡しや P F I 事業『中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業』（東京都中央区）における保育園・区民館・グループホーム等の中央区への譲渡により、当連結会計年度の業績は、売上高 31 億 74 百万円（前年同期比 34.9%減）、営業損失 6 億 22 百万円（前年同期営業損失 12 億 52 百万円）となりました。

また、当連結会計年度におきましては、『神田東松下町計画民間住宅棟開発事業』（東京都千代田区）や『J R 成田駅東口再開発事業』（千葉県成田市）、『J R 小岩駅南口七丁目西地区再開発事業』（東京都江戸川区）等の開発事業者としての選定を受けることができ、将来の営業資源の獲得も行ってまいります。

■ 分譲不動産契約状況

(単位：百万円)

種別	期別 区 分		前連結会計年度 自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日				当連結会計年度 自 平成22年4月1日 至 平成23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	44	2,044	4	199	19	777	3	128		
マンション分譲	37	1,285	4	116	37	1,350	26	1,013		
賃貸住宅	1	537	-	-	-	-	-	-		
中古住宅	2	52	-	-	-	-	-	-		
土地	8	184	5	80	27	445	5	86		
その他	-	0	-	-	-	9	-	-		
その他収入	-	1	-	-	2	1,423	-	-		
合計	92	4,107	13	396	85	4,005	34	1,227		

(注) 当連結会計年度の「その他収入」は、中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業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 自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日		当連結会計年度 自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日	
	数量	金額	数量	金額		
戸建住宅	48	2,157	20	848		
マンション分譲	59	1,999	15	453		
賃貸住宅	1	537	-	-		
中古住宅	2	52	-	-		
土地	4	125	27	439		
その他	-	0	-	9		
その他収入	-	1	2	1,423		
合計	114	4,874	64	3,174		

(注) 当連結会計年度の「その他収入」は、中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業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『OZmall』の110万人を超える会員、携帯サイト『OZmall mobile』の32万人を超える会員をターゲットとしたレストラン・ビューティーサロン・ホテル・旅館等への従来の送客システムに加えまして、新コンテンツ『東京体験』での様々なイベント企画（ガールズパーティー、セミナー、ホテルのコラボルーム等）による送客も併せまして、手数料収入は順調に推移しております。また金融商品の販売・コンサルティング収入、不動産営業店舗『ピタットハウス』の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』シリーズ等の販売も、概ね当初予定どおり順調に推移してまいりました。また高齢者支援・保育事業につきましても、地域に根ざしたお客様目線でのサービスをご提供させていただくことにより、順調に稼動しております。

当連結会計年度の業績は、売上高155億97百万円（前年同期比8.6%増）、営業利益9億43百万円（前年同期比35.2%増）となりました。

②次期の見通し（平成23年4月1日～平成24年3月31日）

仲介・賃貸管理事業におきましては引き続き安定的に推移するものと見込んでおりますが、建設事業におきましては資材コストの上昇傾向などの影響が懸念されます。また、分譲不動産事業におきましては、引き続き地域を厳選した上で、市況に応じた仕入や商品の販売をすすめてまいります。その他事業におきまして

も、各事業ともにおおむね順調に推移するものと見込んでおりますが、東日本大震災によりますホテル・旅館事業への影響が懸念されます。平成24年3月期の業績につきましては、売上高1,150億円(前期比2.5%増)、営業利益100億円(前期比1.4%増)、経常利益90億円(前期比1.6%増)、当期純利益は26億円(前期比25.0%増)を見込んでおります。

セグメント別の見通しは次のとおりであります。

■ 建設事業

建設事業におきましては、引き続き『不動産仲介部門』、『不動産管理部門』と連携をすることにより、その地域にあったより良い商品をお客様にご提案させていただき、さらなる生涯顧客の創造に努めてまいります。また『免震構造の建物』に関しましても、起震車による免震体験や地域セミナーの積極的な開催等によりさらに普及に力を注いでまいります。さらに、グループで受注しております再開発事業などを中心に、今までのノウハウを活かして高層建築物の施工にも積極的に取り組んでまいります。

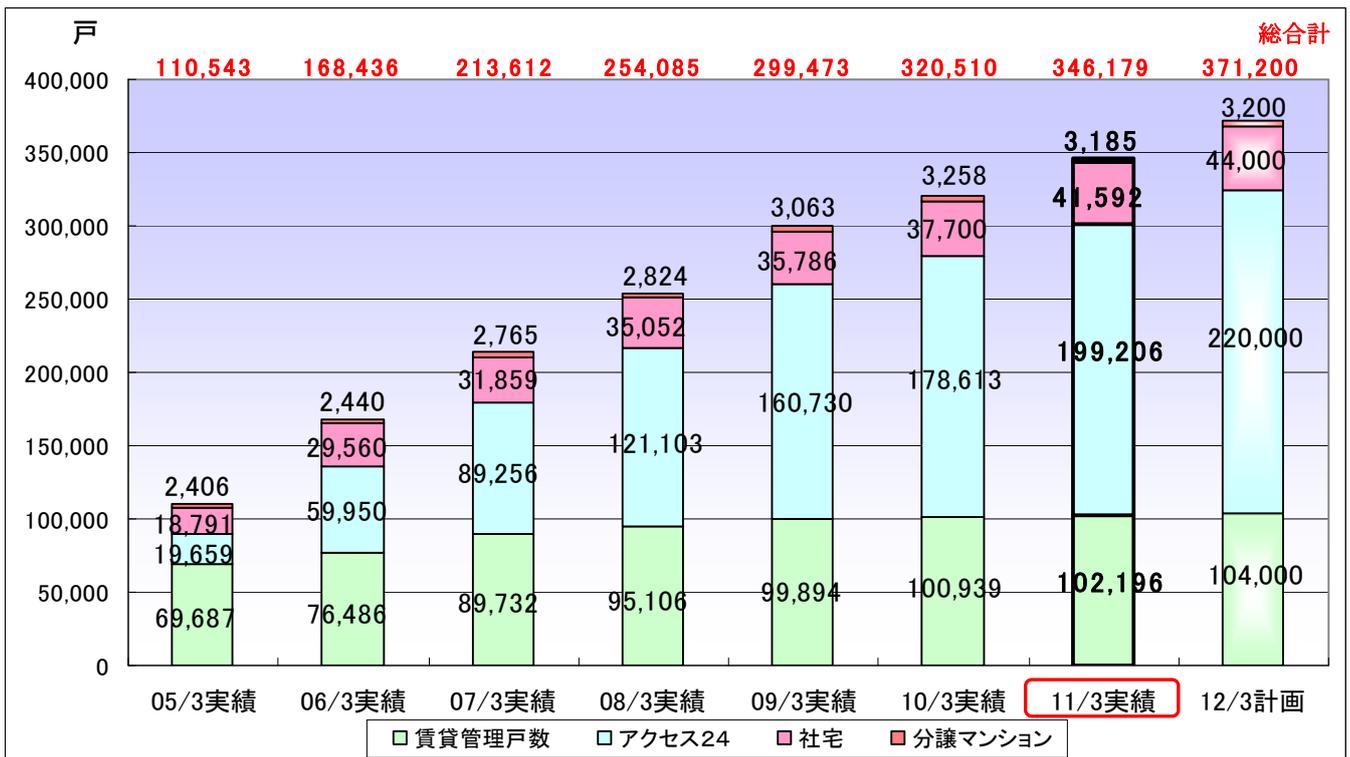
当連結会計年度末の受注残高575億52百万円のうち平成24年3月期竣工予定といたしまして約330億円は確定しており、当連結会計年度の実績も考慮し売上高350億円(前期比4.2%減)、営業利益31億円(前期比0.8%減)を見込んでおります。

■ 仲介・賃貸管理事業

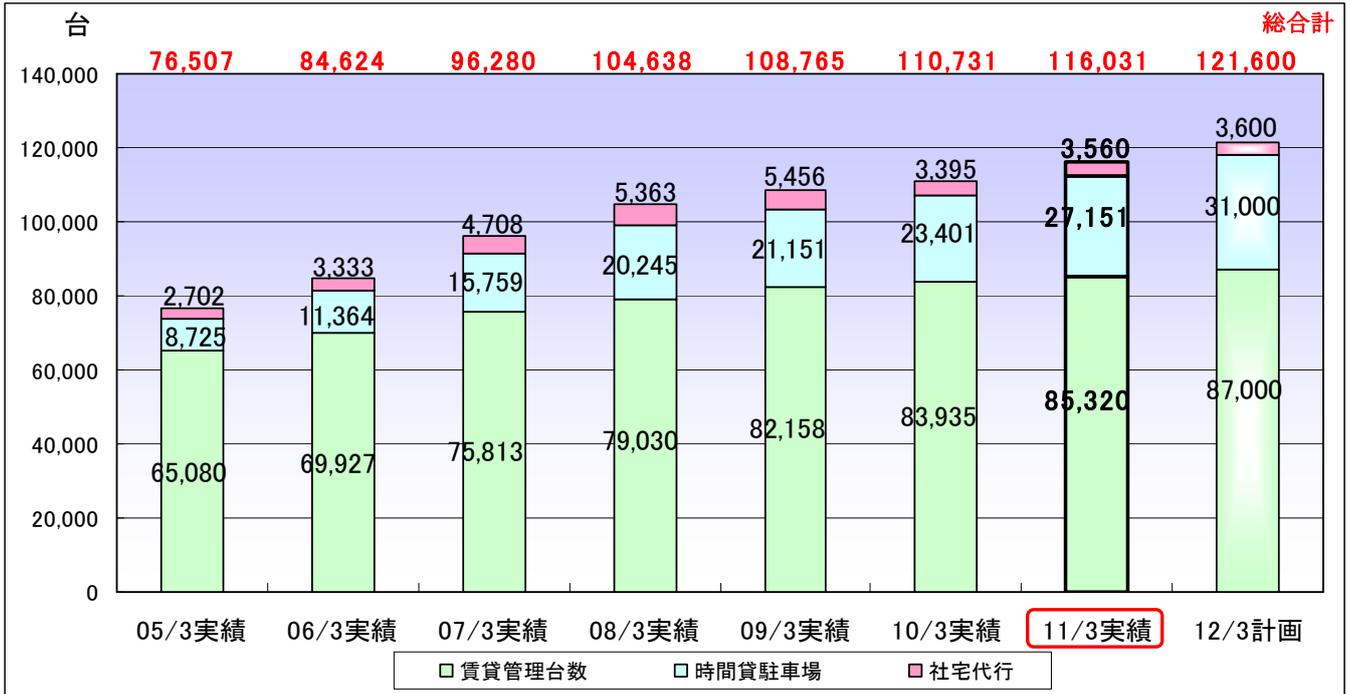
賃貸管理事業におきましては、地域に密着した積極的な管理受託営業の結果、管理戸数は着実に増加しておりますので、管理物件における営繕工事及びテナントの入退去に伴う内装工事等のメンテナンス工事をはじめ、管理手数料収入等は従来どおり安定的に推移するものと見込んでおります。また、地域に密着した『ワンストップサービス』を拡充させることにより、お客様のニーズにあった顧客目線のサービスに取り組んでまいります。またホームページの充実も図り、お客様が求めている情報をより取得しやすいようにリニューアルを行うことにより、エンドユーザー中心の実需に対応した質の高いサービスの向上に努めてまいります。これらに伴い、平成24年3月期の売上高は595億円(前期比4.5%増)、営業利益は67億50百万円(前期比1.9%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】

(単位: 百万円)

区分	次期売上高 (平成24年3月期)	当期売上高 (平成23年3月期)	増減
売買仲介事業	3,500	3,462	38
賃貸仲介事業	6,000	5,501	499
社宅管理代行業業	700	662	38
不動産管理手数料	4,800	4,676	124
メンテナンス工事	15,000	14,359	641
ナビパーク事業	7,000	6,704	296
賃貸事業	22,500	21,554	946
合計	59,500	56,920	2,580

■ 分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、従来からの方針に変わりなく重点地域に特化した物件情報の収集、販売体制の充実を図り、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。近年仕入をいたしました物件の商品化及び完成引渡しも徐々に進んできていることから、平成24年3月期の業績は売上高35億円(前期比10.2%増)、営業損失1億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、ネット媒体である『OZmall』・『OZmall mobile』においてiPhoneの予約アプリのリリースや、従来のOL層に限らず『OZ Grande』(母親層向け)・『OZmall for Mens』(男性向け)等の新しい取り組みを行なっていく予定であり、更なる基盤づくりに努めてまいります。その他、不動産店舗『ピタットハウス』のネットワーク事業、カードキーシステム『シャーロック』をはじめとするセキュリティー事業、高齢者支援・保育事業、金融コンサルティング事業、信託事業など、引き続きグループのネットワークを活用しながら、地域に密着した事業基盤の拡充、『生涯顧客の創造』に注力してまいります。東日本大震災によるホテル・旅館事業等への影響を鑑み、平成24年3月期の業績は売上高170億円(前期比9.0%増)、営業利益7億円(前期比25.8%減)を見込んでおります。

【セグメント別業績の見通し】

(単位：百万円)

	次期 (平成24年3月期)		当期 (平成23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	35,000	3,100	36,549	3,123	▲ 1,549	▲ 23
仲介・賃貸管理事業	59,500	6,750	56,920	6,624	2,580	126
分譲不動産事業	3,500	▲ 100	3,174	▲ 622	326	522
その他事業	17,000	700	15,597	943	1,403	▲ 243
消去又は全社	-	▲ 450	-	▲ 205	-	▲ 245
合計	115,000	10,000	112,241	9,864	2,759	136

(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	130,241	119,624	10,616
総負債	104,693	96,651	8,041
うち有利子負債	69,400	63,186	6,213
純資産	25,547	22,972	2,574
うち自己資本	21,493	19,587	1,905
有利子負債比率(倍)	3.23	3.23	-

(注) 有利子負債：連結貸借対照表に計上されている短期借入金、1年内返済予定の長期借入金、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、新規分譲プロジェクト用地の仕入やそれに伴う新規資金調達により、仕掛販売用不動産、長期借入金の増加等がありました。その結果、総資産は前連結会計年度末と比べて106億16百万円増加し1,302億41百万円、負債は前連結会計年度末と比べて80億41百万円増加し1,046億93百万円となりました。また有利子負債残高は694億円となっております。

②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）の残高は、前連結会計年度末と比べて10億84百万円の資金を獲得し201億26百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益66億12百万円、減価償却費26億38百万円の方で、「新浦安分譲プロジェクト」用地取得等によるたな卸資産の増加99億9百万円等により、7億49百万円の資金を使用（前連結会計年度は75億92百万円の資金の獲得）いたしました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、定期預金の預入による支出21億30百万円、時間貸駐車場「ナビパーク」の新規開設等有形固定資産の取得により、35億30百万円等の資金を使用（前連結会計年度は35億25百万円の資金を使用）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の一方で、銀行借入による「新浦安分譲プロジェクト」用地取得資金等の新規調達により、55億10百万円の資金を獲得（前連結会計年度は29億87百万円の資金を使用）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	平成23年3月期
自己資本比率	15.0%	13.4%	14.0%	16.4%	16.5%
時価ベースの自己資本比率	30.3%	12.4%	5.5%	14.3%	12.3%
債務償還年数	6.9年	66.6年	9.1年	8.3年	-
インタレスト・カバレッジ・レシオ	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・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

株式時価総額：決算期末月の月中平均株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）

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

利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額

※平成23年3月期の債務償還年数については、営業キャッシュ・フローがマイナスであるため表示をしておりません。

※平成23年3月期のインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスであるため表示をしておりません。

(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過去最高益の実績となりましたことから配当性向も鑑み、期末配当金につきましては1株当たり8円とし、中間配当金1株当たり6円とあわせて年間14円の配当を行います。今後につきましても引き続き配当性向にもとづいた長期安定配当を継続していく方針であります。

(4) 事業等のリスク

①不動産価格の動向について

・有形固定資産の土地・建物

当社グループでは平成23年3月31日現在、有形固定資産の土地・建物を帳簿価格で472億34百万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23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240億51百万円保有しておりますが、今後の不動産価格の動向によっては評価損や売却損の計上等により業績に影響を与える可能性があります。

②有利子負債について

平成23年3月期末時点の有利子負債の残高は、前期末と比べて62億13百万円増加し694億円となりました。これは分譲プロジェクト用地の仕入れに伴う新規調達等により長期借入金が増加したものであり、仕入れ物件の完成引渡しによる返済に伴い減少していく予定であります。また既存の借り入れも含めまして、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。

③ホテル事業について

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

④建築資材の調達について

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

⑤不動産関連法制の変更について

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

⑥不動産関連税制の変更について

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

⑦個人情報の管理について

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

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 47 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 23 年 3 月末現在 99 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、エスティーメンテナンス(株)(連結子会社)は賃貸住宅を中心とした営繕工事を行っております。賃住保証サービス(株)(連結子会社)は賃貸住宅の入居者の保証業務を行っております。

スターツファシリティーサービス(株)(連結子会社)及び千代田管財(株)(連結子会社)は、都心 3 区(千代田、中央、港)を中心に 961 棟のオフィスビル等の施設管理業務を行っており、篠崎駅西口公益複合施設(株)(連結子会社)は、東京都江戸川区篠崎駅前に開発いたしました「篠崎ツインプレイス」の施設管理業務を行っております。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ーサービスの持株会社となっております。

海外では Starts Pacific Inc. (米国・ロサンゼルス)(連結子会社)、Starts International Hawaii Inc. (米国・ホノルル)(連結子会社)、Starts New York Realty, LLC. (米国・ニューヨーク)、Starts International Australia Pty, Ltd. (豪州・ゴールドコースト及びシドニー)、台湾世達志不動産顧問股份有限公司(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)、Starts France E.U.R.L (フランス・パリ)、Starts Singapore Pte.Ltd. (シンガポール)における全 15 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、Web サイト「OZmall」等を媒体としたメディア事業、情報誌「OZ マガジン」、フリーマガジン「メトロミニッツ」、「ケータイ小説」の書籍化等を中心とした出版事業を行っております。

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 23 年 3

月末日現在 306 店舗の加盟店への経営指導等を行い、スターツ店 99 店舗とあわせた 405 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、スターツ信託(株) は土地信託、遺言信託等の信託業を行っております。

スターツホテル開発(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」(栃木県日光市)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 (連結子会社) は、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。

スターツアセットマネジメント(株) (連結子会社) はコンサルティング業務の免許を取得し、不動産投資信託における投資法人「スターツプロシード投資法人」(東京証券取引所上場)の資産運用業に加えて、PFI 事業等のコンサルティング業務も手がけております。

なお、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。

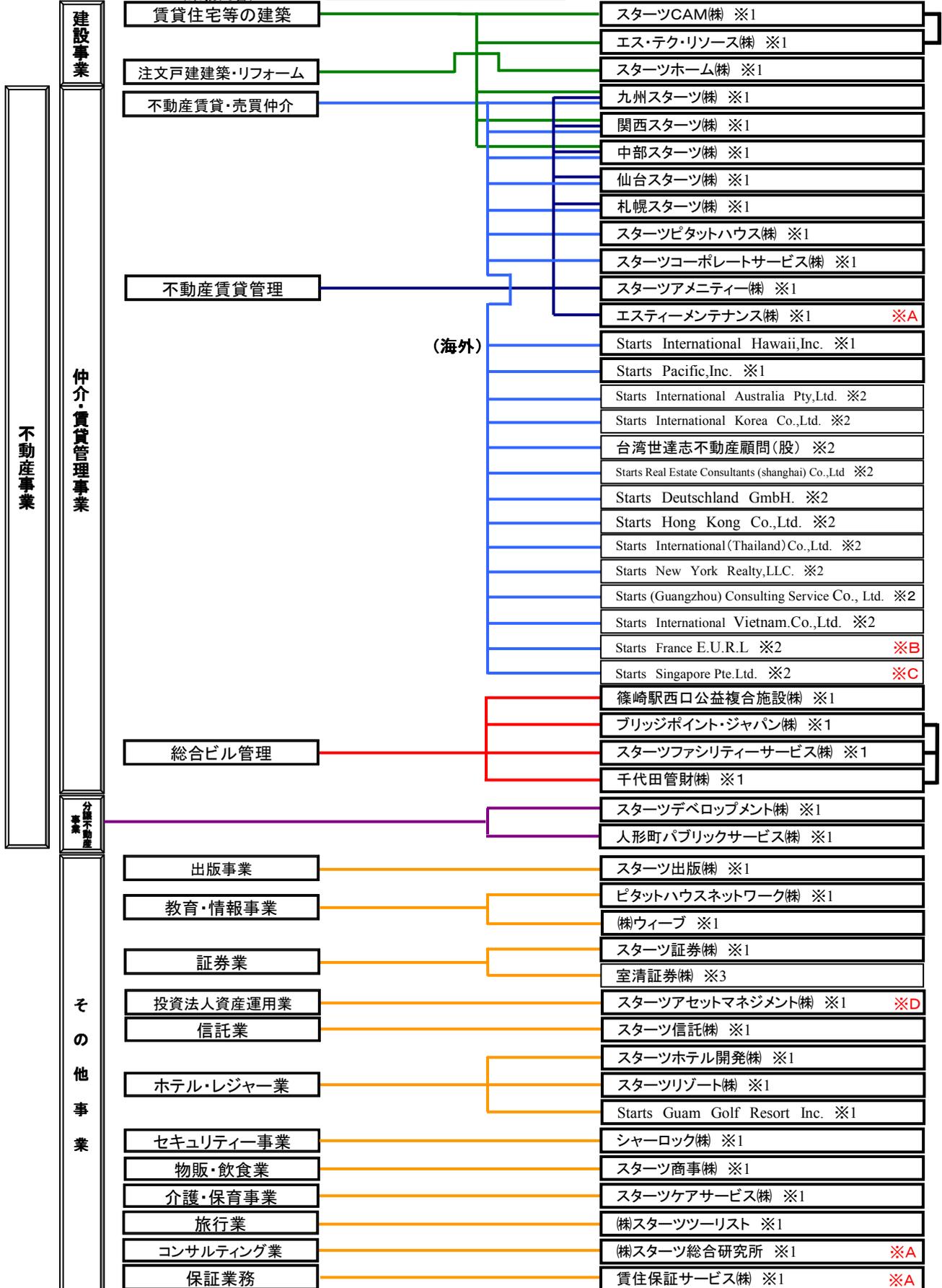
また、国内連結子会社のうち、スターツ出版(株)は大阪証券取引所 JASDAQ 市場に株式上場しております。

【当社グループ図】

(事業区分)

(業務内容)

※1 連結子会社	35社
※2 非連結子会社	12社
※3 関連会社	1社



※A 今期より新規連結 ※B 2010年8月に新規設立 ※C 2010年11月に新規設立 ※D 2010年10月に社名変更(スターツアセットマネジメント投信株より)

3. 経営方針

(1) 会社の経営基本方針

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、お客様とともに永続的に発展する企業グループを目指しております。

(2) 目標とする経営指標

	平成21年3月期	平成22年3月期	平成23年3月期
総資産	1,264億円	1,196億円	1,302億円
当期純利益	5.9億円	19.2億円	20.7億円
総資産利益率 (ROA)	0.5%	1.6%	1.6%
配当金	年間配当 12円	年間配当 12円	期末配当 8円 (年間14円)
自己資本比率	14.0%	16.4%	16.5%

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。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さず、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22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※3 21,376	※3 24,366
受取手形及び売掛金	5,123	6,786
販売用不動産	※3 11,460	※3 10,776
仕掛販売用不動産	※3 2,586	※3 13,275
未成工事支出金	692	608
前払費用	871	875
未収入金	816	492
立替金	1,095	1,308
繰延税金資産	1,214	1,169
その他	2,886	773
貸倒引当金	△136	△206
流動資産合計	47,986	60,227
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	25,262	25,972
減価償却累計額	△6,491	△7,759
建物及び構築物 (純額)	※3 18,771	※3 18,212
土地	※3 31,967	※3 31,113
その他	7,580	7,813
減価償却累計額	△5,507	△5,942
その他 (純額)	2,072	1,870
有形固定資産合計	52,812	51,197
無形固定資産		
ソフトウェア	1,010	830
のれん	3,660	3,349
その他	162	166
無形固定資産合計	4,833	4,346
投資その他の資産		
投資有価証券	※2, ※3 8,014	※2, ※3 8,338
長期貸付金	228	218
長期前払費用	624	619
差入保証金	2,819	3,018
繰延税金資産	2,024	2,029
その他	598	623
貸倒引当金	△317	△380
投資その他の資産合計	13,992	14,469
固定資産合計	71,638	70,013
資産合計	119,624	130,241

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	10,249	11,323
短期借入金	※4 12,694	※4 9,561
1年内返済予定の長期借入金	※4 11,437	※4 12,372
未払法人税等	2,861	2,006
未払費用	363	500
賞与引当金	1,115	1,623
その他の引当金	246	321
完成工事補償引当金	383	—
家賃預り金	6,882	6,701
未成工事受入金	2,038	1,979
その他	2,413	1,938
流動負債合計	50,685	48,328
固定負債		
長期借入金	※4 39,054	※4 47,466
預り保証金	4,598	4,743
退職給付引当金	1,047	1,423
役員退職慰労引当金	304	316
完成工事補償引当金	—	693
再評価差額金にかかる繰延税金負債	※5 800	※5 771
資産除去債務	—	764
その他	160	186
固定負債合計	45,966	56,365
負債合計	96,651	104,693
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	9,854	11,478
自己株式	△55	△55
株主資本合計	18,406	20,029
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	424	795
土地再評価差額金	※5 1,013	※5 1,068
為替換算調整勘定	△257	△400
その他の包括利益累計額合計	1,180	1,463
少数株主持分	3,385	4,054
純資産合計	22,972	25,547
負債純資産合計	119,624	130,241

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
売上高	120,208	112,241
売上原価	89,264	78,839
売上総利益	30,943	33,402
販売費及び一般管理費	※1 22,738	※1 23,538
営業利益	8,205	9,864
営業外収益		
受取利息	64	97
受取配当金	211	194
負ののれん償却額	12	13
その他	232	252
営業外収益合計	520	556
営業外費用		
支払利息	1,221	1,170
その他	462	388
営業外費用合計	1,683	1,558
経常利益	7,042	8,861
特別利益		
固定資産売却益	※2 73	※2 3
投資有価証券売却益	3	16
その他	47	70
特別利益合計	124	89
特別損失		
固定資産売却損	※3 27	※3 99
固定資産除却損	※4 229	※4 193
投資有価証券評価損	184	79
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	289
減損損失	※5 287	※5 1,187
災害による損失	—	※6 64
その他	137	425
特別損失合計	866	2,339
税金等調整前当期純利益	6,300	6,612
法人税、住民税及び事業税	3,254	3,956
法人税等調整額	454	△221
法人税等合計	3,709	3,735
少数株主損益調整前当期純利益	—	2,877
少数株主利益	666	797
当期純利益	1,925	2,079

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	—	2,877
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	371
為替換算調整勘定	—	△143
その他の包括利益合計	—	227
包括利益	—	3,105
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	—	2,307
少数株主に係る包括利益	—	797

(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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	4,133	4,133
利益剰余金		
前期末残高	8,580	9,854
当期変動額		
剰余金の配当	△574	△574
当期純利益	1,925	2,079
連結範囲の変動	△0	172
合併による増加	△76	—
土地再評価差額金の取崩	—	△55
当期変動額合計	1,273	1,623
当期末残高	9,854	11,478
自己株式		
前期末残高	△54	△55
当期変動額		
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	△0	△0
当期末残高	△55	△55
株主資本合計		
前期末残高	17,133	18,406
当期変動額		
剰余金の配当	△574	△574
当期純利益	1,925	2,079
自己株式の取得	△0	△0
連結範囲の変動	△0	172
合併による増加	△76	—
土地再評価差額金の取崩	—	△55
当期変動額合計	1,273	1,622
当期末残高	18,406	20,029

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△228	424
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	652	370
当期変動額合計	652	370
当期末残高	424	795
土地再評価差額金		
前期末残高	1,013	1,013
当期変動額		
土地再評価差額金の取崩	—	55
当期変動額合計	—	55
当期末残高	1,013	1,068
為替換算調整勘定		
前期末残高	△231	△257
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△25	△143
当期変動額合計	△25	△143
当期末残高	△257	△400
その他の包括利益累計額合計		
前期末残高	553	1,180
当期変動額		
土地再評価差額金の取崩	—	55
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	627	227
当期変動額合計	627	283
当期末残高	1,180	1,463
少数株主持分		
前期末残高	2,785	3,385
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	600	668
当期変動額合計	600	668
当期末残高	3,385	4,054
純資産合計		
前期末残高	20,471	22,972
当期変動額		
剰余金の配当	△574	△574
当期純利益	1,925	2,079
自己株式の取得	△0	△0
連結範囲の変動	△0	172
合併による増加	△76	—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,227	896
当期変動額合計	2,501	2,574
当期末残高	22,972	25,547

(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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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	6,300	6,612
減価償却費	2,702	2,638
減損損失	287	1,187
有形固定資産除売却損益 (△は益)	183	290
投資有価証券評価損益 (△は益)	184	79
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	98	113
賞与引当金の増減額 (△は減少)	19	487
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	152	375
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△0	11
受取利息及び受取配当金	△282	△291
支払利息	1,221	1,170
為替差損益 (△は益)	105	241
売上債権の増減額 (△は増加)	492	△1,541
たな卸資産の増減額 (△は増加)	8,805	△9,909
仕入債務の増減額 (△は減少)	△3,997	671
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△5,799	△59
未払消費税等の増減額 (△は減少)	385	△394
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△1,085	2,325
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	431	200
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	289
その他	218	472
小計	10,424	4,971
利息及び配当金の受取額	266	280
利息の支払額	△1,212	△1,175
法人税等の支払額	△1,885	△4,827
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,592	△749
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	△209	△2,130
定期預金の払戻による収入	24	330
有形固定資産の売却による収入	1,330	99
有形固定資産の取得による支出	△1,665	△1,307
関係会社株式の取得による支出	△10	△67
投資有価証券の取得による支出	△2,614	△326
投資有価証券の売却による収入	394	428
貸付けによる支出	△1,455	△1,336
貸付金の回収による収入	1,514	1,331
その他	△833	△551
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,525	△3,530

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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)	△1,626	△1,433
長期借入れによる収入	13,461	21,005
長期借入金の返済による支出	△14,172	△13,398
配当金の支払額	△572	△574
少数株主への配当金の支払額	△76	△76
その他	△0	△11
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,987	5,510
現金及び現金同等物に係る換算差額	△131	△384
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	948	846
現金及び現金同等物の期首残高	18,027	19,042
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)	28	237
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	19,042	20,126

(5)継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6)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 35社

スターツCAM株式会社	株式会社ウィーブ
スターツピタットハウス株式会社	エス・テク・リソース株式会社
スターツデベロップメント株式会社	九州スターツ株式会社
スターツコーポレートサービス株式会社	関西スターツ株式会社
スターツアメニティー株式会社	中部スターツ株式会社
スターツ出版株式会社	仙台スターツ株式会社
スターツホーム株式会社	札幌スターツ株式会社
ピタットハウスネットワーク株式会社	スターツ信託株式会社
スターツ証券株式会社	株式会社スターツ総合研究所
スターツファシリティーサービス株式会社	エスティーメンテナンス株式会社
千代田管財株式会社	賃住保証サービス株式会社
スターツ商事株式会社	Starts Pacific Inc.
スターツホテル開発株式会社	Starts International Hawaii Inc.
スターツリゾート株式会社	Starts Guam Golf Resort Inc.
シャーロック株式会社	篠崎駅西口公益複合施設株式会社
スターツアセットマネジメント株式会社	人形町パブリックサービス株式会社
スターツケアサービス株式会社	ブリッジポイント・ジャパン株式会社
株式会社スターツツーリスト	

非連結子会社 12社

Starts International Australia Pty,Ltd.	Starts International (Thailand)Co.,Ltd.
台湾世達志不動産顧問股份有限公司	Starts Deutschland GmbH.
Starts International Korea Co.,Ltd.	Starts New York Realty, LLC.
Starts Real Estate Consultants(Shanghai)Co.,Ltd.	Starts International Vietnam Co.,Ltd.
Starts Hong Kong Co.,Ltd.	Starts France E.U.R.L
Starts(Guangzhou)Consulting Service Co.,Ltd.	Starts Singapore Pte.Ltd.

当連結会計年度より株式会社スターツ総合研究所、エスティーメンテナンス株式会社、賃住保証株式会社の3社を新たに連結子会社に加えております。

また、連結子会社でありましたアーバンコントロールズ株式会社は、平成22年4月1日にスターツファシリティーサービス株式会社(連結子会社)と合併いたしました。

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おりません。

2. 持分法の適用に関する事項

非連結子会社12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。

スターツホーム株式会社は、従来、決算日が6月30日でありましたが、当連結会計年度より3月31日に変更しております。賃住保証サービス株式会社は、従来、決算日が9月30日でありましたが、当連結会計年度より3月31日に変更しております。

4. 会計処理基準に関する事項

① 重要な資産の評価基準及び評価方法

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

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
(評価差額は全部純資産直入法により処理し、
売却原価は、総平均法により算定)

時価のないもの 総平均法による原価法

② 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。

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217百万円ですが、金額的重要性が
低いため、流動負債の「その他の引当金」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

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 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。

⑦ のれんの償却に関する事項

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

⑧ 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

⑨ その他連結財務諸表作成のための重要な事項

連結納税制度を適用しております。

(7)連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前連結会計年度 (自 平成21年4月 1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月 1日 至 平成23年3月31日)
_____	<p>(資産除去債務に関する会計基準の適用) 当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。 当連結会計年度の営業利益及び経常利益がそれぞれ77百万円減少し、税金等調整前当期純利益が366百万円増加しております。</p>

(8)表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成21年4月 1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月 1日 至 平成23年3月31日)
_____	<p>(連結損益計算書) 当連結会計年度より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づき、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成21年3月24日 内閣府令第5号)を適用し、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。</p>

(9)追加情報

前連結会計年度 (自 平成21年4月 1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月 1日 至 平成23年3月31日)
_____	<p>(包括利益の表示に関する会計基準の適用) 当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用しております。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。</p>

(10)連結財務諸表に関する注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成22年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成23年3月31日現在)
1 有形固定資産の減価償却累計額 11,902百万円	1 有形固定資産の減価償却累計額 13,702百万円
※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) 497百万円	※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) 464百万円
※3 担保に供している資産 現金及び預金 1,628百万円 販売用不動産 9,924百万円 仕掛販売用不動産 1,337百万円 建物及び構築物 10,914百万円 土地 27,823百万円 投資有価証券 968百万円 合計 52,598百万円	※3 担保に供している資産 現金及び預金 1,717百万円 販売用不動産 9,617百万円 仕掛販売用不動産 12,368百万円 建物及び構築物 10,446百万円 土地 27,333百万円 投資有価証券 996百万円 合計 62,480百万円
※4 上記※3に対応する担保付債務 短期借入金 10,421百万円 1年内返済予定長期借入金 7,916百万円 長期借入金 32,777百万円 合計 51,115百万円	※4 上記※3に対応する担保付債務 短期借入金 6,365百万円 1年内返済予定長期借入金 8,253百万円 長期借入金 40,576百万円 合計 55,195百万円
※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。 <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 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	※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。 <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 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 △1,375百万円

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (平成22年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成23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;">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	<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;">9,287百万円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">1,707百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">1,104百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">1,170百万円</td></tr> </table>	給料手当	9,287百万円	広告宣伝費	1,707百万円	減価償却費	1,104百万円	賞与引当金繰入額	1,170百万円																				
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																																				
給料手当	9,287百万円																																				
広告宣伝費	1,707百万円																																				
減価償却費	1,104百万円																																				
賞与引当金繰入額	1,170百万円																																				
<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	<p>※2 固定資産売却益の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">2百万円</td></tr> </table>	建物及び構築物	0百万円	その他	2百万円																										
土地	6百万円																																				
建物及び構築物	66百万円																																				
その他	0百万円																																				
建物及び構築物	0百万円																																				
その他	2百万円																																				
<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>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> </table>	土地	27百万円	建物及び構築物	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;">99百万円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> </table>	土地	99百万円	建物及び構築物	0百万円	その他	0百万円																										
土地	27百万円																																				
建物及び構築物	0百万円																																				
土地	99百万円																																				
建物及び構築物	0百万円																																				
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;">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	<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;">176百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">17百万円</td></tr> </table>	建物及び構築物	176百万円	その他	17百万円																												
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	176百万円																																				
その他	17百万円																																				
<p>※5 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価額は、使用価値あるいは正味売却価額により測定しており、正味売却価額は、「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しております。</p>	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	<p>※5 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不動産22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(1,187百万円)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>事業用地3ヶ所 賃貸マンション11戸 賃貸住宅3棟</td> <td>土地及び建物</td> <td style="text-align: right;">396百万円</td> </tr> <tr> <td>東北</td> <td>賃貸ビル1棟</td> <td>土地及び建物</td> <td style="text-align: right;">266百万円</td> </tr> <tr> <td>関西</td> <td>事業用地1ヶ所</td> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">214百万円</td> </tr> <tr> <td>九州</td> <td>事業用地1ヶ所、賃貸住宅2棟</td> <td>土地及び建物</td> <td style="text-align: right;">309百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※地域ごとの減損損失の内訳</p> <p>首都圏 396百万円(内、土地289百万円、建物107百万円) 東北 266百万円(内、土地223百万円、建物43百万円) 関西 214百万円(内、土地214百万円) 九州 309百万円(内、土地154百万円、建物154百万円)</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は、使用価値あるいは正味売却価額により測定しており、正味売却価額は、「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しております。</p>	地域	主な用途	種類	減損損失(百万円)	首都圏	事業用地3ヶ所 賃貸マンション11戸 賃貸住宅3棟	土地及び建物	396百万円	東北	賃貸ビル1棟	土地及び建物	266百万円	関西	事業用地1ヶ所	土地	214百万円	九州	事業用地1ヶ所、賃貸住宅2棟	土地及び建物	309百万円
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																																		
地域	主な用途	種類	減損損失(百万円)																																		
首都圏	事業用地3ヶ所 賃貸マンション11戸 賃貸住宅3棟	土地及び建物	396百万円																																		
東北	賃貸ビル1棟	土地及び建物	266百万円																																		
関西	事業用地1ヶ所	土地	214百万円																																		
九州	事業用地1ヶ所、賃貸住宅2棟	土地及び建物	309百万円																																		
	<p>※6 災害による損失</p> <p>東日本大震災によるものであります。</p>																																				

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

※1 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益

親会社株主に係る包括利益	2,552百万円
少数株主に係る包括利益	669百万円
計	3,221百万円

※2 当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益

その他有価証券評価差額金	656百万円
為替換算調整勘定	△25百万円
計	630百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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 (注)1	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

当連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23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 (注)1	128,754	1,925	-	130,679

(注)1. 普通株式の自己株式の増加1,925株は、単元未満株式の買取請求による増加1,925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
平成22年11月5日 取締役会	普通株式	287	6	平成22年9月30日	平成22年12月6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23年5月12日 取締役会	普通株式	382	8	平成23年3月31日	平成23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21年4月 1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月 1日 至 平成23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;">21,376百万円</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;">△2,589百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券勘定</td> <td style="text-align: right;">255百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>19,042百万円</u></td> </tr> </table>	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	△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>	<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;">24,366百万円</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;">△4,405百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券勘定</td> <td style="text-align: right;">165百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;"><u>20,126百万円</u></td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	24,366百万円	預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	△4,405百万円	投資有価証券勘定	165百万円	現金及び現金同等物	<u>20,126百万円</u>
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	△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>																
現金及び預金勘定	24,366百万円																
預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	△4,405百万円																
投資有価証券勘定	165百万円																
現金及び現金同等物	<u>20,126百万円</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>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.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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">69百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">379百万円</td> </tr> <tr> <td> 資産合計</td> <td style="text-align: right;"><u>449百万円</u></td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">280百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">125百万円</td> </tr> <tr> <td> 負債合計</td> <td style="text-align: right;"><u>406百万円</u></td> </tr> </table>	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>	<p>—————</p>				
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>																

(セグメント情報等)

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

(単位:百万円)

	建設	仲介・賃貸 管理	分譲不動産	その他	計	消去 または 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

(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. 前連結会計年度における調整額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。

3. 前連結会計年度における調整額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。

b. 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。

c. 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。

d. セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

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

セグメント間の内部売上高又は振替高は、主に市場価格に基づいております。

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

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

(単位:百万円)

	建設事業	仲介・賃貸 管理事業	分譲不動産事 業	その他事業	計	調整額 (注)1	連結 財務諸表 計上額 (注)2
売上高							
外部顧客に対する売上高	36,549	56,920	3,174	15,597	112,241	-	112,241
セグメント間の内部売上高又は 振替高	1,891	1,143	1	6,663	9,700	△9,700	-
計	38,440	58,063	3,176	22,261	121,942	△9,700	112,241
セグメント利益又は損失(△)	3,123	6,624	△622	943	10,069	△205	9,864
セグメント資産	18,537	41,087	19,421	24,733	103,780	26,460	130,241
その他の項目							
減価償却費	123	1,235	88	1,003	2,449	188	2,638
のれん償却額	14	261	-	38	314	-	314
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	98	945	101	318	1,464	67	1,531

(注)1. 調整額は以下のとおりであります。

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

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

(追加情報)

当連結会計年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報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20号 平成20年3月21日)を適用しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成21年4月 1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月 1日 至 平成23年3月31日)
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	1株当たり純資産額 449円12銭 1株当たり当期純利益 43円46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21年4月 1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月 1日 至 平成23年3月31日)
1 株当たり当期純利益		
当期純利益 (百万円)	1,925	2,079
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)	1,925	2,079
期中平均株式数 (千株)	47,858	47,857

(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

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,080	2,893
売掛金	114	114
材料貯蔵品	5	4
仕掛販売用不動産	—	10,130
前払費用	145	136
未収入金	16,441	11,894
その他	2,122	204
繰延税金資産	19	33
貸倒引当金	△26	△0
流動資産合計	20,903	25,410
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,994	6,387
減価償却累計額	△1,847	△2,048
建物(純額)	5,146	4,338
構築物	487	478
減価償却累計額	△313	△326
構築物(純額)	174	152
車両運搬具	20	20
減価償却累計額	△17	△18
車両運搬具(純額)	2	1
工具、器具及び備品	602	412
減価償却累計額	△511	△353
工具、器具及び備品(純額)	91	59
土地	19,344	18,252
その他	—	2
有形固定資産合計	24,760	22,807
無形固定資産		
借地権	82	82
ソフトウェア	312	193
その他	3	3
無形固定資産合計	398	279
投資その他の資産		
投資有価証券	5,963	6,256
関係会社株式	6,413	6,374
長期貸付金	899	550
差入保証金	303	244
長期前払費用	460	476
その他	440	439
貸倒引当金	△274	△338
投資損失引当金	—	△623
投資その他の資産合計	14,207	13,381
固定資産合計	39,366	36,467
資産合計	60,269	61,878

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	10,797	9,927
未払金	11,452	8,920
未払法人税等	503	402
預り金	240	262
賞与引当金	51	94
その他	139	72
流動負債合計	23,185	19,679
固定負債		
長期借入金	23,448	27,700
退職給付引当金	253	484
役員退職慰労引当金	235	238
繰延税金負債	173	191
資産除去債務	—	40
再評価差額金にかかる繰延税金負債	800	771
その他	138	110
固定負債合計	25,049	29,537
負債合計	48,234	49,217
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,474	4,474
資本剰余金		
資本準備金	4,110	4,110
その他資本剰余金	0	0
資本剰余金	4,110	4,110
利益剰余金		
利益準備金	190	190
その他利益剰余金		
別途積立金	1,210	1,210
繰越利益剰余金	696	895
利益剰余金	2,096	2,295
自己株式	△55	△55
株主資本合計	10,626	10,824
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	395	767
土地再評価差額金	1,013	1,068
評価・換算差額等合計	1,408	1,836
純資産合計	12,035	12,661
負債純資産合計	60,269	61,878

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
売上高		
配当金収入	1,866	2,857
業務委託収入	1,065	1,057
仲介・賃貸管理事業売上高	775	662
その他の事業収入	267	264
売上高合計	3,974	4,841
売上原価		
仲介・賃貸管理事業原価	606	485
その他の事業売上原価	39	36
売上原価合計	645	522
売上総利益	3,329	4,319
販売費及び一般管理費		
販売費及び一般管理費合計	2,279	2,173
営業利益	1,049	2,145
営業外収益		
受取利息及び配当金	419	409
その他	17	25
営業外収益合計	436	435
営業外費用		
支払利息	798	758
為替差損	106	232
その他	69	1
営業外費用合計	974	992
経常利益	510	1,588
特別利益		
固定資産売却益	73	—
投資有価証券売却益	3	15
その他	16	38
特別利益合計	92	54
特別損失		
投資有価証券評価損	3	61
減損損失	180	2
貸倒引当金繰入額	54	43
固定資産売却損	27	728
固定資産除却損	23	19
投資損失引当金繰入額	—	623
その他	67	102
特別損失合計	356	1,581
税引前当期純利益	246	61
法人税、住民税及び事業税	△1,549	△486
法人税等調整額	1,147	△280
法人税等合計	△401	△767
当期純利益	647	828

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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		
資本準備金		
前期末残高	4,110	4,110
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	4,110	4,110
その他資本剰余金		
前期末残高	0	0
当期変動額		
自己株式の処分	—	—
当期変動額合計	—	—
当期末残高	0	0
資本剰余金合計		
前期末残高	4,110	4,110
当期変動額		
自己株式の処分	—	—
当期変動額合計	—	—
当期末残高	4,110	4,110
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	190	190
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	190	190
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	1,210	1,210
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,210	1,210
繰越利益剰余金		
前期末残高	622	696
当期変動額		
剰余金の配当	△574	△574
当期純利益	647	828
土地再評価差額金の取崩	—	△55
当期変動額合計	73	199
当期末残高	696	895

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
利益剰余金合計		
前期末残高	2,023	2,096
当期変動額		
剰余金の配当	△574	△574
当期純利益	647	828
土地再評価差額金の取崩	—	△55
当期変動額合計	73	199
当期末残高	2,096	2,295
自己株式		
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	—	—
当期変動額合計	△0	△0
当期末残高	△55	△55
株主資本合計		
前期末残高	10,553	10,626
当期変動額		
剰余金の配当	△574	△574
当期純利益	647	828
自己株式の取得	△0	△0
自己株式の処分	—	—
土地再評価差額金の取崩	—	△55
当期変動額合計	73	198
当期末残高	10,626	10,824
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△241	395
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	636	372
当期変動額合計	636	372
当期末残高	395	767
土地再評価差額金		
前期末残高	1,013	1,013
当期変動額		
土地再評価差額金の取崩	—	55
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	—
当期変動額合計	—	55
当期末残高	1,013	1,068

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
評価・換算差額等合計		
前期末残高	772	1,408
当期変動額		
土地再評価差額金の取崩		55
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	636	372
当期変動額合計	636	427
当期末残高	1,408	1,836
純資産合計		
前期末残高	11,325	12,035
当期変動額		
剰余金の配当	△574	△574
当期純利益	647	828
自己株式の取得	△0	△0
自己株式の処分	—	—
土地再評価差額金の取崩	—	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	636	372
当期変動額合計	709	625
当期末残高	12,035	12,661