

平成21年3月期 第1四半期決算短信

平成20年8月8日

上場会社名 スターツコーポレーション株式会社
 コード番号 8850 URL http://www.starts.co.jp/
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 大槻 三雄
 問合せ先責任者 (役職名) 経理部長 (氏名) 村松 久行
 四半期報告書提出予定日 平成20年8月14日

上場取引所 JQ

TEL 03-6202-0377

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年3月期第1四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20年6月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期第1四半期	29,236		1,500		1,394		209	
20年3月期第1四半期	18,730	14.6	877	0.2	782	4.2	165	19.7

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
21年3月期第1四半期	4.36	
20年3月期第1四半期	3.46	

(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月期第1四半期	129,536	19,338	13.0	349.70
20年3月期	129,901	20,056	13.4	364.85

(参考) 自己資本 21年3月期第1四半期 16,781百万円 20年3月期 17,461百万円

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	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
20年3月期		6.00		6.00	12.00
21年3月期					
21年3月期(予想)		6.00		6.00	12.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成21年3月期の連結業績予想(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(%表示は同期は対前期、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	51,000		2,100		1,500		350		7.31
同期	117,000	13.4	7,700	10.2	6,800	8.6	1,600	10.5	33.43

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

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) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 有
(注) 詳細は、4ページ[定性的情報・財務状況等]4. その他をご覧ください。(3) 四半期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(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更)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 無
(注) 詳細は、4ページ[定性的情報・財務状況等]4. その他をご覧ください。

(4) 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月期第1四半期	47,986,866株	20年3月期	47,986,866株
期末自己株式数	21年3月期第1四半期	127,912株	20年3月期	127,912株
期中平均株式数(四半期連結累計期間)	21年3月期第1四半期	47,858,954株	20年3月期第1四半期	47,859,283株

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 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、当社が現在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。業績予想に関する事項については4ページ[定性的情報・財務諸表等]3. 連結業績予想に関する定性的情報をご覧ください。

2. 当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を記載しております。

【定性的情報・財務諸表等】

1. 連結経営成績に関する定性的情報

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グループ各事業の連携等によるビジネスチャンスの拡大などの相乗効果を図りながら、景気に左右されない収益体質の強化と将来を見据えた安定収益基盤の拡充に努めてまいりました。

不動産管理物件数は、平成20年6月末現在、アパート・マンション管理戸数96,345戸（前期末比1,239戸増）、月極め駐車場台数79,824台（前期末比794台増）、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営は20,708台（前期末比463台増）、企業の社宅管理代行業におきましては住宅37,757戸、駐車場5,565台（受託企業数121社）を受託、これに分譲マンション管理戸数2,962戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数131,642戸（前期末比10,539戸増）を加えますと、**住宅268,706戸、駐車場106,097台**となり、**ビル・施設管理棟数も865棟**と、着実に増加しております。また、不動産営業店舗「ピタットハウス」は、平成20年6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108店舗、ネットワーク店276店舗）となりました。さらに、東京都江戸川区篠崎駅前の公益複合施設「篠崎ツインプレイス」が平成20年5月に完成いたしました結果、当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高292億36百万円（前年同期比56.1%増）、営業利益15億円（前年同期比71.1%増）、経常利益13億94百万円（前年同期比78.2%増）となりました。一方、「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、期初計画どおり販売用不動産の評価損936百万円を計上いたしました結果、四半期純損失2億9百万円（前年同期1億65百万の利益）となりました。

<セグメント別の概況>

事業種別セグメントごとの業績の概況は次のとおりであります。

() 建設事業

当第1四半期連結累計期間におきまして、免震構造の建物施工は累計106棟の実績となり、受注高は着実に積みあがっており、受注残高は654億57百万円（前年同期比12億66百万円増加）となりました。また、コスト改善の効果も徐々にあらわれてまいりました結果、当第1四半期累計期間の売上高は61億46百万円（前年同期比66.9%増）、営業利益は3億4百万円となりました。

建設事業受注状況及び完成工事高実績

（金額単位：百万円）

種別	当第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)				
	前期繰越高	当期受注高	計	完成工事高	次期繰越高
一般住宅	4,659	462	5,122	2,371	2,751
賃貸住宅	53,238	6,242	59,481	2,454	57,026
その他	6,292	707	7,000	1,320	5,680
合計	64,191	7,412	71,604	6,146	65,457

() 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**14,621戸増の268,706戸**、駐車場全体で**1,459台増の106,097台**となり、また**ビル・施設管理棟数865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ほぼ順調に推移してまいりました。また、売買仲介事業におきましては、エンドユーザーを対象に「ピタットオークション」の積極的な活用により、成約件数の拡大に努めております。

当第1四半期連結累計期間の業績は売上高130億45百万円（前年同期比13.2%増）、営業利益は5億28百万円となりました。

仲介・賃貸管理事業 販売実績

(金額単位：百万円)

区 分	期	当第1四半期連結累計期間 〔自 平成20年4月 1日 至 平成20年6月30日〕	
		金額	
不動産受取手数料		3,558	
メンテナンス売上		5,900	
賃 貸 収 入		3,586	
計		13,045	

() 分譲不動産事業

当第1四半期連結累計期間におきましては、東京都江戸川区篠崎駅前の公益複合施設「篠崎ツインプレイス」の完成及び分譲マンション「アルファグランデ篠崎」(東京都江戸川区：総戸数 54 戸)の引渡し等によって、売上高 66 億 41 百万円(前年同期比 625.7%増)、営業利益 4 億 35 百万円となりました。

分譲不動産契約・販売状況

(金額単位：百万円)

種別	期別 区 分	当第1四半期連結累計期間 〔自 平成20年4月 1日 至 平成20年6月30日〕							
		前期繰越契約残高		契約高		売上高		契約残高	
		数量	金額	数量	金額	数量	金額	数量	金額
戸建住宅		5	171	3	137	7	260	1	48
マンション分譲		103	4,688	20	947	60	2,828	63	2,807
賃貸住宅		-	-	-	-	-	-	-	-
中古住宅		-	-	-	-	-	-	-	-
土地		1	12	2	29	2	26	1	15
その他		1	3,463	-	62	1	3,526	-	-
合計		110	8,336	25	1,176	70	6,641	65	2,871

() その他事業

Web サイト「OZモール」の 70 万人を超える会員をターゲットとした有名ホテル等への送客システムによる手数料収入の増加、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)・「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ゴルフ場の安定稼働、金融商品の販売・コンサルティング収入、不動産営業店舗「ピタットハウス」ネットワーク店舗の経営指導に伴う収入の着実な増加、カードキー「シャーロック」の堅調な販売等によって、当第1四半期連結累計期間の売上高は 34 億 2 百万円(前年同期比 30.2%増)、営業利益 1 億 95 百万円となりました。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

資産、負債、純資産に関する分析

当第1四半期連結会計期間末におきましては、総資産は前連結会計年度末と比べて、3 億 64 百万円減少し、1,295 億 36 百万円となりました。負債におきましては、年度資金計画にもとづく銀行借入によって有利子負債は 63 億 45 百万円増加し 734 億 9 百万円となりましたが、仕入債務の減少、未払法人税等の支払等によって、前連結会計年度末と比べて 3 億 53 百万円増加し、1,101 億 98 百万円となりました。なお、当連結会計期間末の有利子負債残高は 700 億円を見込んでおります。また、純資産におきましては、当第1四半期純損

失 2 億 9 百万円の計上、剰余金の配当 287 百万円等によって前連結会計年度末と比べて、7 億 18 百万円減少し、193 億 38 百万円となりました。

キャッシュ・フローの状況

当第 1 四半期連結累計期間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 22 億 82 百万円使用し、173 億 31 百万円の残高となりました。

(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四半期純利益 2 億 20 百万円のほか、仕入債務の支払等によって 39 億 9 百万円の資金を使用いたしました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に「篠崎ツインプレイス」の完成に伴う施設の一部取得によって 44 億 97 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、年度資金計画にもとづく銀行借入等に伴い、60 億 41 百万円増加いたしました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

当第 1 四半期連結累計期間における業績はおおむね計画どおりに推移しており、また「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用に伴う評価損失はすでに業績予想に折り込んでおりますので、第 2 四半期連結累計期間ならびに通期業績予想につきましては、平成 20 年 5 月 15 日公表の予想から変更はありません。

4. その他

() 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)

該当事項なし

() 簡便な会計処理の適用

一般債権の貸倒見積高の算定方法

当第 1 四半期連結会計期間末の貸倒実績率等が前連結会計年度末に算定したものと著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度末の貸倒実績率を使用して貸倒見積高を算定しております。

棚卸資産の評価方法

棚卸資産の簿価切下げにつきましては、収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価額を見積もり、簿価切下げを行う方法によっております。

() 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

法人税ならびに繰延税金資産および繰延税金負債の算定方法

税金費用に関しては、当第 1 四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積り実効税率を乗じて算定しております。なお、法人税等調整額は、法人税等に含めて表示しております。

() 四半期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

会計処理基準に関する事項の変更

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第 12 号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第 14 号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

たな卸資産の評価基準及び評価方法の変更

通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来主として個別法による原価法によっておりましたが、当第1四半期連結会計期間より「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)が適用されたことに伴い、主として個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しております。

これにより、特別損失に販売用不動産評価損 936 百万円を計上したため、税金等調整前四半期純利益は 936 百万円減少しております。

リース取引に関する会計基準の適用

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、「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(企業会計審議会第一部会)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))が平成20年4月1日以後開始する連結会計年度に係る四半期連結財務諸表から適用することができることになったことに伴い、当第1四半期連結会計期間からこれらの会計基準等を適用し、通常の売買取引に係る会計処理によっております。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、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法を準じた会計処理を適用しております。なお、この変更により損益に与える影響は軽微であります。

「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」の適用

当第1四半期連結会計期間より、「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、連結決算上必要な修正を行っておりますが、これによる損益への影響はありません。

5. 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連貸借対照表

(単位:百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,682	21,957
受取手形及び売掛金	6,209	5,473
販売用不動産	11,512	12,375
仕掛販売用不動産	7,459	9,621
未成工事支出金	9,896	10,350
繰延税金資産	2,008	1,560
その他	5,680	4,701
貸倒引当金	77	89
流動資産合計	62,370	65,950
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	19,208	15,318
土地	29,013	28,639
その他	2,415	2,579
有形固定資産合計	50,636	46,536
無形固定資産		
のれん	4,393	4,473
その他	927	962
無形固定資産合計	5,320	5,436
投資その他の資産		
投資有価証券	6,577	7,174
繰延税金資産	1,231	1,117
その他	3,560	3,847
貸倒引当金	161	160
投資その他の資産合計	11,209	11,978
固定資産合計	67,166	63,951
資産合計	129,536	129,901

(単位:百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金及び未払金	11,615	14,968
短期借入金	22,454	16,425
1年以内返済予定の長期借入金	10,222	9,484
未払法人税等	776	1,730
賞与引当金	423	993
未成工事受入金	8,002	9,344
その他	12,305	11,826
流動負債合計	65,798	64,773
固定負債		
長期借入金	40,633	41,053
退職給付引当金	795	770
役員退職慰労引当金	333	329
再評価差額金にかかる繰延税金負債	817	817
その他	1,819	2,101
固定負債合計	44,399	45,071
負債合計	110,198	109,844
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,474	4,474
資本剰余金	4,133	4,133
利益剰余金	8,297	8,793
自己株式	55	55
株主資本合計	16,849	17,346
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,000	867
土地再評価差額金	1,038	1,038
為替換算調整勘定	105	55
評価・換算差額等合計	68	115
少数株主持分	2,557	2,595
純資産合計	19,338	20,056
負債純資産合計	129,536	129,901

(2) 四半期連結損益計算書
(第1四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	当第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)
売上高	29,236
売上原価	21,226
売上総利益	8,010
販売費及び一般管理費	6,509
営業利益	1,500
営業外収益	
為替差益	83
その他	189
営業外収益合計	273
営業外費用	
支払利息	361
その他	18
営業外費用合計	379
経常利益	1,394
特別利益	
固定資産売却益	4
その他	3
特別利益合計	7
特別損失	
販売用不動産評価損	936
その他	245
特別損失合計	1,181
税金等調整前四半期純利益	220
法人税等	261
少数株主持分利益	167
四半期純利益(損失)	209

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

当第1四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年6月30日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	220
減価償却費	591
有形固定資産除売却損益(は益)	66
販売用不動産評価損(は益)	936
貸倒引当金の増減額(は減少)	10
賞与引当金の増減額(は減少)	570
退職給付引当金の増減額(は減少)	25
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	4
受取利息及び配当金	31
支払利息	361
為替差損益(は益)	83
売上債権の増減額(は増加)	734
たな卸資産の増減額(は増加)	1,893
仕入債務の増減額(は減少)	3,296
未成工事受入金の増減額(は減少)	1,342
その他の負債の増減額	99
その他	952
小計	3,021
利息及び配当金の受取額	31
利息の支払額	316
法人税等の支払額	602
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,909
投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の増加	7
有形固定資産の売却による収入	166
有形固定資産の取得による支出	5,064
投資有価証券の売却による収入	501
投資有価証券の取得による支出	24
貸付金による支出	694
貸付金の回収による収入	630
関係会社株式取得による支出	2
その他	3
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,497
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の増減額	6,028
長期借入れによる収入	5,845
長期借入金の返済による支出	5,338
配当金の支払額	200
少数株主への配当	67
その他	225
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,041
現金及び現金同等物に係る換算差額	83
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	2,282
現金及び現金同等物の期首残高	19,614
現金及び現金同等物の四半期末残高	17,331

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) セグメント情報

【事業の種類別セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間(自平成20年4月1日 至平成20年6月30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	消去又は全社	連結
売上高							
(1)外部顧客に対する売上高	6,146	13,045	6,641	3,402	29,236	-	29,236
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	6,795	265	1,783	1,097	9,941	9,941	-
計	12,941	13,310	8,425	4,500	39,178	9,941	29,236
営業利益	304	528	435	195	1,464	35	1,500

(注) 事業区分及び事業内容

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、不動産店舗の経営指導、旅行代理店、ホテル・旅館業、投資法人運用業他

【所在地別セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間(自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)

本邦の売上高は、全セグメントの売上高に占める割合が90%超であるため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

【海外売上高】

当第1四半期連結累計期間(自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)

海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、海外売上高の記載を省略しております。

(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

該当事項はありません。

「参考資料」

(1) (要約) 四半期連結損益計算書

前第1四半期連結累計期間(自 平成19年4月1日 至 平成19年6月30日)

科 目	〔 前年同四半期 平成20年3月期 第1四半期 〕
	金 額 (百万円)
売上高	18,730
売上原価	12,203
売上総利益	6,527
販売費及び一般管理費	5,650
営業利益	877
営業外収益	250
営業外費用	344
経常利益	782
特別利益	18
特別損失	42
税金等調整前四半期純利益	758
税金費用	426
少数株主利益	166
四半期純利益	165