

平成20年3月期 決算短信

平成20年5月15日

上場会社名 スターツコーポレーション株式会社 上場取引所 JQ
 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) 大槻 三雄 TEL (03) 6202 - 0377
 問合せ先責任者 (役職名) 経理部長 (氏名) 村松 久行 配当支払開始予定日 平成20年 6月25日
 定時株主総会開催予定日 平成20年 6月24日
 有価証券報告書提出予定日 平成20年 6月24日

(百万円未満切捨て)

1. 20年3月期の連結業績 (平成19年4月1日～平成20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	%
20年3月期	135,096	17.6	7,010	16.5	6,281	17.4	1,461	46.1
19年3月期	114,919	30.8	8,391	31.4	7,609	18.7	2,713	16.3

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
20年3月期	30 54	- -	8.3	5.0	5.2
19年3月期	56 73	- -	16.3	6.8	7.3

(参考) 持分法投資損益 20年3月期 - 百万円 19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
20年3月期	129,901	20,056	13.4	364 85
19年3月期	119,275	20,060	15.0	373 18

(参考) 自己資本 20年3月期 17,461百万円 19年3月期 17,860百万円

(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
20年3月期	1,006	18,524	7,865	19,614
19年3月期	8,337	8,506	5,514	29,198

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)
	中間期末	期末	年間			
19年3月期	5 00	6 00	11 00	526	19.4	2.2
20年3月期	6 00	6 00	12 00	574	39.3	3.3
21年3月期 (予想)	6 00	6 00	12 00		32.0	

3. 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、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	51,000	15.0	2,100	24.0	1,500	35.2	350	55.0	7 31	
通 期	117,000	13.4	7,700	10.2	6,800	8.6	1,600	10.5	33 43	

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

(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 無

〔(注)詳細は、20ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。〕

(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) 20年3月期 47,986,866株 19年3月期 47,986,866株
 期末自己株式数 20年3月期 127,912株 19年3月期 127,652株

(注)1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、30ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考)個別業績の概要

1. 20年3月期の個別業績(平成19年4月1日～平成20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	%
20年3月期	4,453	46.2	1,832	115.8	1,185	36.1	728	8.3
19年3月期	3,045	83.8	849	33.9	871	6.6	672	32.0

	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	
	円	銭	円	銭
20年3月期	15	22	-	-
19年3月期	14	05	-	-

(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	
20年3月期	45,179		11,095		24.6		231 84	
19年3月期	34,652		12,029		34.7		251 35	

(参考) 自己資本 20年3月期 11,095百万円 19年3月期 12,029百万円

2. 21年3月期の個別業績予想(平成20年4月1日～平成21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	12.5	1,700	15.6	1,400	27.8	1,200	35.6	25	07
通期	3,800	14.7	1,100	40.0	800	32.5	700	3.8	14	63

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相乗効果を図りながら、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に努めてまいりました。

不動産管理物件数は、平成20年3月末現在、アパート・マンション管理戸数95,106戸(前期末比5,374戸増)、月極め駐車場台数79,030台(前年同期比3,217台増)、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営は20,245台(前期末比4,486台増) 企業の社宅管理代行業におきましては住宅35,052室、駐車場5,363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2,824戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数121,103戸(前期末比31,847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254,085戸、駐車場は104,638台、ビル・施設管理803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20年3月末現在で**全国389店舗のネットワーク**(スターツグループ店109店舗、ネットワーク店280店舗)となりました。

また、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、カード式の住宅用鍵等を製造販売しております「シャーロック株式会社」など新たに5社を連結子会社(詳細は10ページ「企業集団の状況」をご覧ください。)といたしました。また、建築資材等の高騰、建築基準法の改正、不動産市況・金融情勢の急変等の影響もあり、当連結会計年度の業績は売上高1,350億96百万円(前年同期比17.6%増)、営業利益70億10百万円(前年同期比16.5%減)、経常利益62億81百万円(前年同期比17.4%減)となりました。さらに、財務内容の健全性を高めるため投資有価証券及び販売用不動産の評価の見直し等を行いました結果、連結当期純利益は14億61百万円(前年同期比46.1%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、セキュリティ機能や収納の充実など女性の視点に立った仕様の賃貸住宅『オザリア』に代表されるコンセプト型賃貸住宅、安心して住むことのできる**免震構造の賃貸住宅**など当社独自の企画商品を開発し、低層物件から中高層物件まで様々な顧客ニーズに対応できるよう品質を重視した施工体制の強化も図ってまいりました。特に免震構造の建物施工は累計105棟の実績となり、当初の目標でありました100棟の受注を達成し、受注残高は641億91百万円(前年同期比17億33百万円増加)となりました。一方、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も受けました結果、当連結会計年度の業績は売上高390億10百万円(前年同期比2.3%増)、営業利益18億79百万円(前年同期比23.3%減)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)

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
前連結会計年度 自平成18年4月1日 至平成19年3月31日		一般住宅	5,531	3,301	8,833	3,997	4,835	1,504	4,354
		賃貸住宅	45,610	32,678	78,288	28,433	49,855	9,742	33,041
		その他	11,783	1,694	13,478	5,711	7,767	5,988	10,453
		計	62,925	37,675	100,600	38,142	62,458	17,235	47,848

() 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 **40,473 戸増の 254,085 戸**、駐車場全体で **8,358 台増の 104,638 台**となり、また **ビル・施設管理棟数 803 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。

一方、売買仲介事業におきましては、不動産市況や金融情勢の急激な変化により法人向けの取扱高が当初予想より大幅に減少いたしました。また、時間貸駐車場「ナビパーク」事業におきましては、管理台数は着実に増加してまいりましたが新規開設駐車場において安定稼動までに当初想定以上の時間を要する状況となつてまいりました。さらに将来を見据えた管理受託営業等強化のための積極的な人材の採用・育成、不動産営業店舗「ピタットハウス」のサービス向上と事務の効率化を図るための「契約業務センター」の設置、店舗運営の効率化のための統合等に伴い、一時的に費用が増加いたしました。

これらの結果、当連結会計年度の業績は売上高 494 億 83 百万円（前年同期比 18.0%増）、営業利益は 38 億 51 百万円（前年同期比 17.4%減）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18年4月 1日〕 〔至 平成19年3月31日〕		当連結会計年度 〔自 平成19年4月 1日〕 〔至 平成20年3月31日〕	
	金額		金額	
不動産受取手数料	13,340		14,411	
メンテナンス売上	9,999		13,006	
賃 貸 収 入	18,606		22,066	
計	41,946		49,483	

(注) 前連結会計年度の不動産受取手数料は 15,704 百万円、メンテナンス売上は 7,635 百万円と表示しておりましたが、当連結会計年度における区分の見直しに合わせますと、それぞれ 13,340 百万円、9,999 百万円となります。

() 分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、事業用地の仕入れ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た上で慎重な商品化の検討を行い、さらに顧客のニーズを反映させたコンセプトの明確なプランを実現させ、地域に適合した商品の供給を行ってまいりました。

当連結会計年度におきましては、分譲マンション「プリリアグランデみなとみらい」(横浜市西区：総戸数 555 戸・3 社 JV プロジェクト)、「アルファグランデ葛西式番街」(東京都江戸川区・総戸数 25 戸)の完成引渡しのほか千葉県成田市・浦安市・市川市等における分譲戸建等の販売に加え、「スターツプロシード投資法人」への賃貸住宅 20 棟の譲渡によって、売上高 321 億 44 百万円（前年同期比 39.8%増）、営業利益 5 億 79 百万円（前年同期比 17.0%減）となりました。

分譲不動産契約状況

(金額単位：百万円)

種 別	前連結会計年度 〔自 平成18年4月 1日〕 〔至 平成19年3月31日〕				当連結会計年度 〔自 平成19年4月 1日〕 〔至 平成20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	964	1	39	20	788	5	171
マンション分譲	298	10,495	647	16,945	72	3,386	103	4,688
賃貸住宅	29	14,095	-	-	21	18,126	1	3,463
中古住宅	-	-	-	-	1	8	-	-
土地	7	476	2	334	23	440	1	12
合計	354	26,030	650	17,319	137	22,750	110	8,336

分譲不動産販売状況

(金額単位：百万円)

区 分	前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	
	数 量	金 額	数 量	金 額
戸 建 住 宅	25	1,162	16	655
マンション分譲	215	7,391	616	15,642
賃貸住宅	29	14,095	20	14,663
中古住宅	-	-	1	8
土 地	6	145	24	762
その他収入	-	196	-	411
売上高計	275	22,990	677	32,144

() 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、「ケータイ小説」を中心とする書籍の販売が堅調に推移するとともに、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)(平成19年7月開業)の稼働は安定しております。また、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」のフランチャイズ280店舗の経営指導等に伴う収入も着実に増加してまいりました。さらに当連結会計年度より新たにカードキー「シャーロック」の販売、米国グアム島におけるゴルフ場運営事業、温泉旅館運営業、不動産投資法人運用業等が加わりました結果、当連結会計年度の売上高は144億57百万円(前年同期比22.1%増)、営業利益8億76百万円(前年同期比7.5%増)となりました。

次期の見通し(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

平成21年3月期の業績につきましては、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が、建築資材等のコストは上昇傾向にあり、また分譲不動産事業におきましては前期より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まいりましたことから、売上高は117,000百万円(前期比13.4%減)、営業利益7,700百万円(前期比10.2%増)、経常利益6,800百万円(前期比9.6%増)、当期純利益1,600百万円(前期比10.5%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64,191百万円のうち平成21年3月期竣工予定といたしまして約37,000百万円は確定しております。また、建築資材等の高騰は続いてはありますが、コスト低減のためのプロジェクトチームを立ち上げて利益率の確保に努めることで、売上高38,000百万円(前期比2.6%減)、営業利益2,100百万円(前期比11.8%増)を見込んでおります。

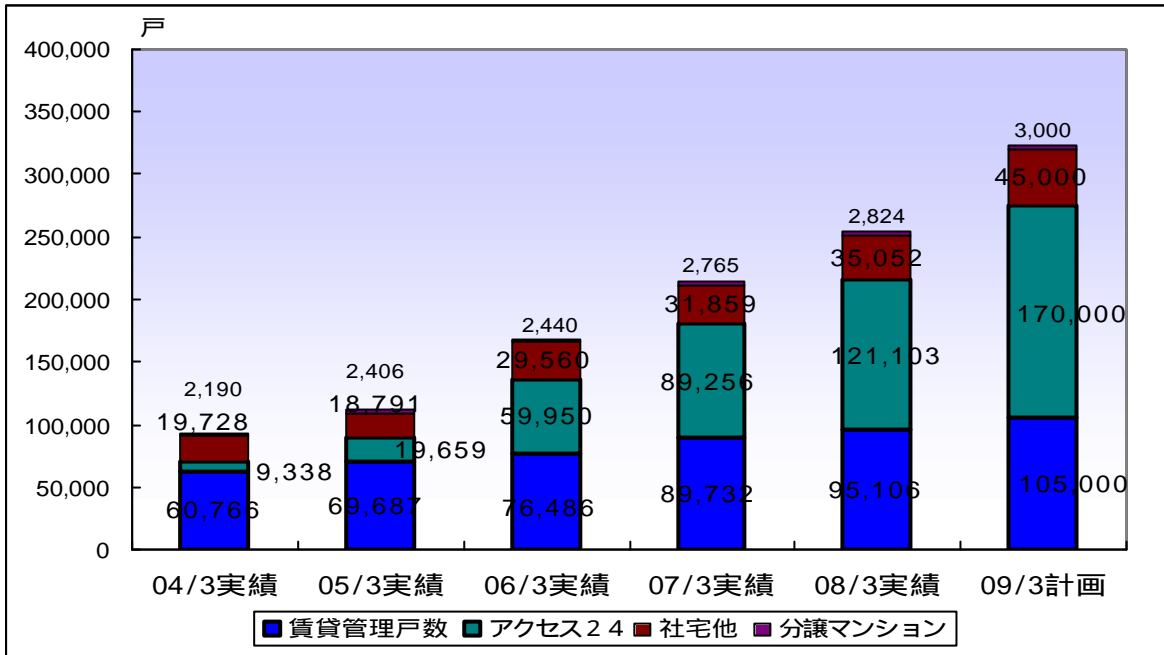
仲介・賃貸管理事業

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、新規エリアへの出店も視野に「契約業務センター」の設置・店舗の統廃合等による効率化によってコストダウンを図るとともに、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

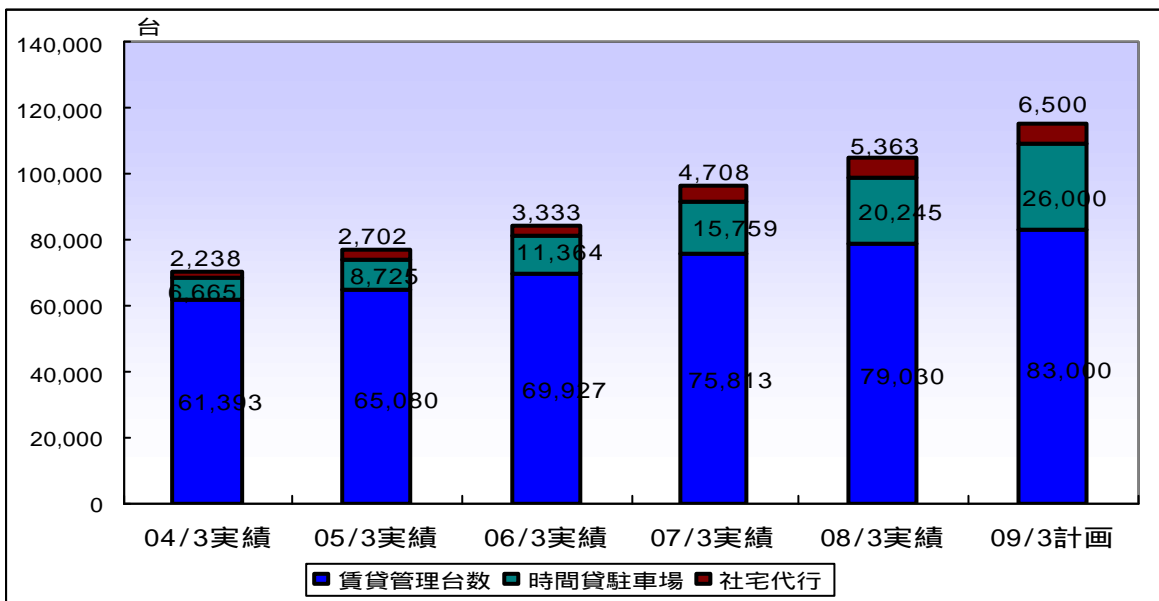
中心の実需に対応した質の高いサービスの向上に努めてまいります。これらに伴い、平成21年3月期の売上高は53,500百万円(前期比8.1%増)、営業利益は4,800百万円(前期比24.6%増)を見込んでおります。

【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21年3月期)	当期売上高 (平成20年3月期)	増減
売買仲介事業	4,200	4,046	154
賃貸仲介事業	6,200	5,671	529
社宅管理代行業	650	591	59
不動産管理手数料	4,250	4,103	147
メンテナンス工事	15,500	13,006	2,494
ナビパーク事業	6,600	6,129	471
賃貸事業	16,100	15,937	163
合計	53,500	49,483	4,018

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21年3月期の業績は新規の物件仕入は考慮せず、現在開発中の商品の供給によって売上高 11,000 百万円（前期比 65.8%減）、営業利益 100 百万円（前期比 82.7%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、「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、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事業など、引き続きグループのネットワークを駆使しながら、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21年3月期の業績は売上高 14,500 百万円（前期比 0.3%増）、営業利益 1,000 百万円（前期比 14.2%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21年3月期)		当期 (平成20年3月期)		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
建設事業	38,000	2,100	39,010	1,879	1,010	221
仲介・賃貸管理事業	53,500	4,800	49,483	3,851	4,017	949
分譲不動産事業	11,000	100	32,144	579	21,144	479
その他事業	14,500	1,000	14,457	876	43	124
消去又は全社	-	300	-	176	-	124
合計	117,000	7,700	135,096	7,010	18,096	690

(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	129,901	119,275	10,626
総負債	109,844	99,215	10,629
うち有利子負債	67,063	57,316	9,746
純資産	20,056	20,060	3
うち自己資本	17,461	17,860	398
有利子負債比率(倍)	3.84	3.21	0.63

(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

(前期末の数値につきましては、従来の株主資本を純資産及び自己資本の欄に記載しております。)

当連結会計年度におきましては、主に東京都中央区日本橋におけるビルの取得等による建物及び土地の増加等によって総資産は前連結会計年度末と比べて、106 億 26 百万円増加し、1,299 億 1 百万円となりました。負債におきましては、建設事業部門における受注残高の増加に伴う未成工事受入金の増加、日本橋ビル取得資金の銀行借入金による調達等により、前連結会計年度末と比べて 106 億 29 百万円増加し、1,098 億 44 百万円となり、このうち有利子負債は 97 億 46 百万円増加し、670 億 63 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99億16百万円使用し、196億14百万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54億53百万円のほか、建設事業の未成工事受入金等18億27百万円の収入がありましたが、篠崎駅西口再開発プロジェクト等の進行に伴うたな卸資産の取得等によって10億6百万円の増加(前年同期は83億37百万円の増加)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、主に東京都中央区日本橋のビル取得、時間貸し駐車場の設備投資及びエス・テク・リソース株式会社、スターツリゾート株式会社等の株式取得等により185億24百万円の資金を使用(前年同期は85億6百万円の使用)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、日本橋ビルの取得資金、篠崎駅西口再開発プロジェクトの開発資金及び分譲事業のプロジェクト資金の調達等により、78億65百万円増加(前年同期は55億14百万円の増加)いたしました。

キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成17年3月期	平成18年3月期	平成19年3月期	平成20年3月期
自己資本比率	12.2%	14.8%	15.0%	13.4%
時価ベースの自己資本比率	34.5%	23.4%	30.3%	12.4%
債務償還年数	3.8年	27.6年	6.9年	66.6年
インタレスト・ガバレッジ・レシオ	10.7	2.0	8.5	0.7

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。

期末配当につきましては当初予定どおり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20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16億35百万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20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219億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20年3月期末時点では、有利子負債の残高は670億63百万円(平成19年3月期末比97億46百万円の増加)となりました。これは、東京都中央区日本橋のビル取得に伴う借入金が主要な要因であります。

今後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や分譲事業資金など、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3年が経過しております。総事業費120億円は銀行借入によって調達し、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。

() 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41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、**エスティメンテナン(株)**は賃貸住宅を中心とした営繕工事を行っております。

また平成19年5月には低層免震装置の製造・販売を行う**エス・テク・リソース(株)(連結子会社)**の株式を取得いたしました。

《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20年3月末現在109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)(平成19年10月1日付(株)ビルコムより商号変更)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800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イ分有限公司(**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 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13拠点において、それぞれ不動産の売買および賃貸の仲介業務、不動産管理業務等を行っております。

《分譲不動産事業》

スターツデベロップメント(株)(連結子会社)は、首都圏において戸建住宅および中高層住宅の分譲を行っております。**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、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」等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20年3月末日現在280店舗の加盟店への経営指導等を行い、スターツ店109店舗とあわせた389店舗のネットワー

クを構築しております。

㈱ウィーブはウェブサイト等の企画・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㈱**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。

㈱ベストレードは平成19年4月に不動産オークションの運営を目的に設立し、現在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、オークション出展の推進を行っております。

スターツ証券㈱(連結子会社)、**室清証券㈱(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㈱(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㈱(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㈱(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㈱(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㈱(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㈱は、首都圏においてグループホーム9棟のほか高齢者介護施設・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。

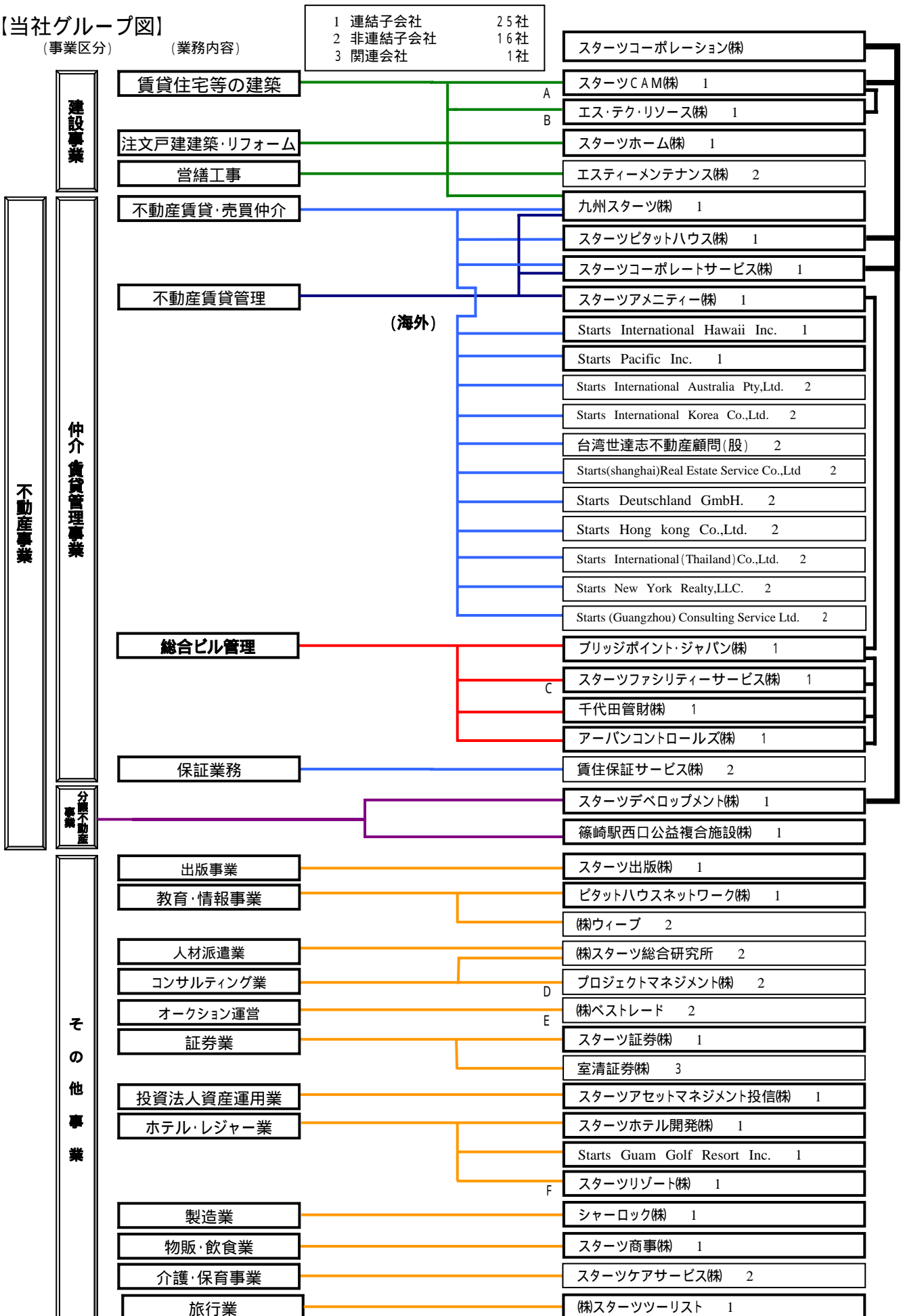
なお、国内連結子会社のうち、スターツ出版(株)はJASDAQ証券取引所に株式上場しております。

【当社グループ図】

(事業区分)

(業務内容)

1 連結子会社 25社
2 非連結子会社 16社
3 関連会社 1社



A 寿建設工業(株)は、平成19年6月にスターツCAM(株)と合併いたしました。
 B 平成19年5月に株式を取得いたしました。
 C スターツファシリティサービス(株)は、平成19年10月に(株)ビルコムより商号変更いたしました。
 D 平成19年4月に新規設立いたしました。
 E 平成19年4月に新規設立いたしました。
 F スターツリゾート(株)は、平成19年5月に(株)千曲清風園より商号変更いたしました。

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、お客様とともに持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 18 年 3 月期	平成 19 年 3 月期	平成 20 年 3 月期
総資産	1,047 億円	1,192 億円	1,299 億円
当期純利益	23.3 億円	27.3 億円	14.6 億円
総資産利益率 (ROA)	2.2%	2.3%	1.1%
配当金	年間配当 15 円	年間配当 11 円	期末配当 6 円 (年間 12 円)
自己資本比率	14.8%	15.0%	13.4%

目標とする経営指標といたしましては、資本投下の効率性の観点から総資産利益率(ROA)および自己資本比率を特に重視し、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、低層住宅から中高層住宅まで対応可能な免震構造のアパート・マンションの開発や、女性の視点から商品企画を行う「オザリア」シリーズなどユーザーやオーナーの視点に立った良質な賃貸住宅等の企画・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み、また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の拡大を図ってまいります。

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、各事業独自の収益基盤の拡大を図り、グループ全体の収益力向上を追求してまいります。

内部管理体制の整備・運用状況

当該事項につきましては、別途開示しておりますコーポレート・ガバナンスに関する報告書の「内部統制システムに関する基本的な考え方及びその整備状況」をご参照願います。

4.連結財務諸表等

スターツコーポレーション(株)(8850) 平成20年3月期決算短信

(1)比較連結貸借対照表

(単位:百万円、端数切捨て)

資 産 の 部						
期 別 科 目		前連結会計年度 (平成19年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成20年3月31日現在)		比較増減
		金 額	構 成 比 %	金 額	構 成 比 %	金 額
流動資産		(72,851)	(61.1)	(65,950)	(50.8)	(6,901)
現金及び預金		31,662		21,957		9,705
受取手形及び売掛金		5,841		5,473		368
有価証券	3	1,520		-		1,520
たな卸資産	3	28,379		32,879		4,499
販売用不動産前渡金		42		75		32
前払費用		990		915		74
未収入金		1,506		1,713		207
立替金		1,300		949		350
繰延税金資産		1,239		1,560		321
その他の		446		514		68
貸倒引当金		77		89		11
固定資産		(46,423)	(38.9)	(63,951)	(49.2)	(17,528)
1)有形固定資産		(30,430)	(25.5)	(46,536)	(35.8)	(16,106)
建物及び構築物	3	13,365		15,318		1,952
土地	3	14,630		28,639		14,008
その他		2,434		2,579		144
2)無形固定資産		(5,255)	(4.4)	(5,436)	(4.2)	(180)
ソフトウェア		686		793		106
のれん		4,402		4,473		70
その他		165		169		3
3)投資その他の資産		(10,736)	(9.0)	(11,978)	(9.2)	(1,241)
投資有価証券	2,3	6,591		7,174		582
長期貸付金		182		184		2
長期前払費用		247		318		70
繰延税金資産		532		1,117		584
その他		3,450		3,344		105
貸倒引当金		267		160		106
資産合計		119,275	100.0	129,901	100.0	10,626

(単位:百万円、端数切捨て)

負債の部						
期別 科目	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成20年3月31日現在)		比較増減 金額
		金額	構成比 %	金額	構成比 %	
.流動負債		(63,774)	(53.5)	(64,673)	(49.8)	(899)
買掛金及び工事未払金		16,174		14,968		1,206
短期借入金	4	14,670		16,425		1,754
1年以内返済予定の長期借入金	4	10,023		9,484		538
未払法人税等		2,151		1,730		421
未払費用		311		354		42
賞与引当金		851		993		142
役員賞与引当金		56		3		53
完成工事補償引当金		47		90		43
家賃預り金		6,514		7,327		812
未成工事受入金		7,516		9,344		1,827
その他		5,454		3,952		1,502
.固定負債		(35,441)	(29.7)	(45,171)	(34.8)	(9,730)
長期借入金	4	32,521		41,053		8,531
社債		100		100		-
退職給付引当金		414		770		355
役員退職慰労引当金		296		329		32
再評価差額金にかかる繰延税金負債	5	670		817		146
その他		1,436		2,101		664
負債合計		99,215	83.2	109,844	84.6	10,629
純資産の部						
期別 科目	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成20年3月31日現在)		比較増減 金額
		金額	構成比 %	金額	構成比 %	
.株主資本		16,454	13.8	17,346	13.4	892
資本金	6	4,474	3.8	4,474	3.4	-
資本剰余金		4,133	3.5	4,133	3.2	0
利益剰余金		7,901	6.6	8,793	6.8	892
自己株式	7	54	0.0	55	0.0	0
.評価・換算差額等		1,406	1.2	115	0.1	1,290
その他有価証券評価差額金		444	0.4	867	0.7	1,312
土地再評価差額金	5	977	0.8	1,038	0.8	60
為替換算調整勘定		16	0.0	55	0.0	38
.少数株主持分		2,199	1.8	2,595	2.0	395
純資産合計		20,060	16.8	20,056	15.4	3
負債・純資産合計		119,275	100.0	129,901	100.0	10,626

(2)比較連結損益計算書

(単位:百万円、端数切捨て)

期別 科目	注記 番号	前連結会計年度 〔自平成18年4月1日 至平成19年3月31日〕		当連結会計年度 〔自平成19年4月1日 至平成20年3月31日〕		比較増減	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
.売上高		114,919	100.0	135,096	100.0	20,176	17.6
.売上原価		85,298	74.2	101,789	75.3	16,490	19.3
売上総利益		29,620	25.8	33,306	24.7	3,686	12.4
.販売費及び 一般管理費	1	21,229	18.5	26,295	19.5	5,066	23.9
営業利益		8,391	7.3	7,010	5.2	1,380	16.5
.営業外収益							
受取利息		131		128		3	
その他		379	0.4	1,049	0.9	664	128.0
.営業外費用							
支払利息		1,026		1,454		427	
その他		266	1.1	452	1.4	180	46.8
経常利益		7,609	6.6	6,281	4.6	1,328	17.4
.特別利益							
固定資産売却益	2	25		83		58	
投資有価証券売却益		18		21		2	
その他		6	0.0	10	0.1	3	64
.特別損失							
固定資産売却損	3	40		10		30	
固定資産除却損	4	162		158		3	
販売用不動産評価損		-		577		577	
投資有価証券評価損		133		80		52	
その他		131	0.4	116	0.7	15	475
税金等調整前当期純利益		7,192	6.3	5,453	4.0	1,739	24.2
法人税、住民税及び事業税		4,068	3.5	3,659	2.7	408	10.0
法人税等調整額		284	0.2	285	0.2	0	0.0
少数株主利益		695	0.6	617	0.5	78	11.3
当期純利益		2,713	2.4	1,461	1.1	1,251	46.1

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日残高	4,474	4,111	5,712	68	14,229
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	-	-	-	-	-
剰余金の配当 (注)1	-	-	478	-	478
利益処分による役員賞与(注)2	-	-	46	-	46
当期純利益	-	-	2,713	-	2,713
自己株式の取得	-	-	-	2	2
自己株式の処分	-	22	-	16	38
連結範囲の変動に伴う増減	-	-	0	-	0
株主資本以外の項目の連結会計年度中変動額(純額)	-	-	-	-	-
連結会計年度中の変動額合計	-	-	2,188	13	2,224
平成19年3月31日残高	4,474	4,133	7,901	54	16,454

(単位:百万円)

	評価・換算差額等				少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	評価・換算差額等合計		
平成18年3月31日残高	334	977	19	1,292	1,551	17,072
連結会計年度中の変動額						
新株の発行	-	-	-	-	-	-
剰余金の配当 (注)1	-	-	-	-	-	478
利益処分による役員賞与(注)2	-	-	-	-	-	46
当期純利益	-	-	-	-	-	2,713
自己株式の取得	-	-	-	-	-	2
自己株式の処分	-	-	-	-	-	38
連結範囲の変動に伴う増減	-	-	-	-	-	0
株主資本以外の項目の連結会計年度中変動額(純額)	110	-	3	113	648	762
連結会計年度中の変動額合計	110	-	3	113	648	2,987
平成19年3月31日残高	444	977	16	1,406	2,199	20,060

(注)1. 平成18年6月27日開催の定時株主総会における利益処分項目 239百万円を含みます。

(注)2. 平成18年6月27日開催の定時株主総会における利益処分項目であります。

当連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成19年3月31日残高	4,474	4,133	7,901	54	16,454
連結会計年度中の変動額					
新株の発行	-	-	-	-	-
剰余金の配当	-	-	574	-	574
利益処分による役員賞与	-	-	-	-	-
当期純利益	-	-	1,461	-	1,461
自己株式の取得	-	-	-	0	0
自己株式の処分	-	0	-	0	0
連結範囲の変動に伴う増減	-	-	212	-	212
土地再評価差額金取崩額	-	-	206	-	206
株主資本以外の項目の連結会計年度中変動額(純額)	-	-	-	-	-
連結会計年度中の変動額合計	-	0	892	0	892
平成20年3月31日残高	4,474	4,133	8,793	55	17,346

(単位:百万円)

	評価・換算差額等				少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	評価・換算差額等合計		
平成19年3月31日残高	444	977	16	1,406	2,199	20,060
連結会計年度中の変動額					-	-
新株の発行	-	-	-	-	-	-
剰余金の配当	-	-	-	-	-	574
利益処分による役員賞与	-	-	-	-	-	-
当期純利益	-	-	-	-	-	1,461
自己株式の取得	-	-	-	-	-	0
自己株式の処分	-	-	-	-	-	0
連結範囲の変動に伴う増減	-	-	-	-	-	212
土地再評価差額金取崩額	-	-	-	-	-	206
株主資本以外の項目の連結会計年度中変動額(純額)	1,312	60	38	1,290	395	1,290
連結会計年度中の変動額合計	1,312	60	38	1,290	395	398
平成20年3月31日残高	867	1,038	55	115	2,595	20,056

④比較連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	期別	前連結会計年度 〔自平成18年4月1日 至平成19年3月31日〕	当連結会計年度 〔自平成19年4月1日 至平成20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		7,192	5,453
減価償却費		1,767	2,676
有形固定資産除売却損益		15	73
有価証券売却損益		3	-
有価証券評価損益		17	-
貸倒引当金の増減額		109	95
賞与引当金の増加額		132	76
退職給付引当金の増加額		19	324
役員退職慰労引当金の増加額		21	32
受取利息及び受取配当金		187	680
支払利息		1,026	1,454
為替差損益		12	270
売上債権の増加額		1,900	368
たな卸資産の減少額		1,798	4,499
仕入債務の増減額		1,303	1,791
未成工事受入金の増加額		497	1,827
役員賞与支払額		50	-
その他負債の増減額		1,792	269
その他		769	806
小計		12,938	5,881
利息及び配当金の受取額		187	658
利息の支払額		975	1,465
法人税等の支払額		3,813	4,068
営業活動によるキャッシュ・フロー		8,337	1,006
・投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の増加		1,459	121
有価証券の売却による収入		59	1,520
有価証券の取得による支出		1,316	-
有形固定資産の売却による収入		143	434
有形固定資産の取得による支出		1,720	15,971
投資有価証券の取得による支出		1,871	3,849
連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出		3,789	284
関係会社株式の取得による支出		501	366
貸付金の支出		350	397
貸付金の回収		199	389
その他		818	121
投資活動によるキャッシュ・フロー		8,506	18,524
・財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の増減額		1,803	1,754
長期借入れによる収入		19,676	21,521
長期借入金の返済による支出		11,915	14,142
配当金の支払額		433	593
その他		9	674
財務活動によるキャッシュ・フロー		5,514	7,865
・現金及び現金同等物に係る換算差額			
現金及び現金同等物の増減額		12	264
現金及び現金同等物の増減額		5,357	9,916
現金及び現金同等物の期首残高		23,841	29,198
連結範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額		-	318
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		29,198	19,614

連結財務諸表作成の基本となる重要な事項

連結子会社 25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	

非連結子会社 16社

株式会社スターツ総合研究所	Starts Hong Kong Co.,Ltd.
株式会社ウィーブ	Starts International (Thailand)Co.,Ltd.
スターツケアサービス株式会社	Starts New York Realty, LLC.
Starts International Australia Pty,Ltd.	Starts(Guangzhou)Consulting Survice Ltd.
台湾世達志不動産顧問股有限公司	エステーメンテナス株式会社
Starts International Korea Co.,Ltd.	賃住保証サービス株式会社
Starts(Shanghai)Real Estate Service Co., Ltd.	株式会社ベストレード
Starts Deutchland Gmbh.	プロジェクトマネジメント株式会社

当連結会計年度よりシャーロック株式会社、スターツアセットマネジメント投信株式会社、スターツリゾート株式会社、エス・テク・リソース株式会社、Starts Guam Golf Resort Inc.の5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おりません。

2. 持分法の適用に関する事項

非連結子会社16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、スターツリゾート株式会社の決算日は2月28日ではありますが、連結決算日との差異が3ヶ月以内につき、当該事業年度に係わる財務諸表を用いており、重要な取引は連結上調整を行うこととしております。また、スターツホーム株式会社の決算日は6月30日ではありますが、連結決算日にて仮決算を行っております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

たな卸資産	主として個別法に基づく原価法
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。

(会計方針の変更)

法人税法の改正に伴い、当連結会計期間より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。なお、これによる営業利益、経常利益及び税金等調整前純利益への影響は軽微であります。

(追加情報)

法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。なお、これによる営業利益、経常利益及び税金等調整前純利益への影響は軽微であります。

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の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43百万円ですが、金額的重要性が低いいため、流動負債の「その他」に含めております。

(4) 重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については通常の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。

(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を負わない短期投資を計上しております。

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成20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;">6,055百万円</p>	<p>1 有形固定資産の減価償却累計額</p> <p style="text-align: right;">10,004百万円</p>																						
<p>2 非連結子会社及び関連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;">1,152百万円</p>	<p>2 非連結子会社及び関連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>3 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">有価証券</td> <td style="text-align: right;">58百万円</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">15,792百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">9,037百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">13,197百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">330百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">38,415百万円</td> </tr> </table>	有価証券	58百万円	たな卸資産	15,792百万円	建物及び構築物	9,037百万円	土地	13,197百万円	投資有価証券	330百万円	合計	38,415百万円	<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%;">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>合計</td> <td style="text-align: right;">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
有価証券	58百万円																						
たな卸資産	15,792百万円																						
建物及び構築物	9,037百万円																						
土地	13,197百万円																						
投資有価証券	330百万円																						
合計	38,415百万円																						
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																						
<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;">15,257百万円</td> </tr> <tr> <td>1年以内返済予定長期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,622百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">25,875百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">46,755百万円</td> </tr> </table>	短期借入金	15,257百万円	1年以内返済予定長期借入金	5,622百万円	長期借入金	25,875百万円	合計	46,755百万円	<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>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">32,932百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">42,510百万円</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	42,510百万円						
短期借入金	15,257百万円																						
1年以内返済予定長期借入金	5,622百万円																						
長期借入金	25,875百万円																						
合計	46,755百万円																						
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	42,510百万円																						
<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、再評価差額金を資本の部に計上しております。</p> <p><再評価の方法></p> <p>土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4項に定める地価税法(平成3年法律第69号)第16条に規定する地価税の課税価格の計算基礎となる土地の価格を算出するために国税庁長官が定めて公表した方法により算出した価格等に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出する方法</p> <p>再評価を行った年月 平成12年3月31日</p> <p>再評価を行った土地の当期末における 時価と再評価後の帳簿価額との差 1,752百万円</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、再評価差額金を資本の部に計上しております。</p> <p><再評価の方法></p> <p>土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4項に定める地価税法(平成3年法律第69号)第16条に規定する地価税の課税価格の計算基礎となる土地の価格を算出するために国税庁長官が定めて公表した方法により算出した価格等に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出する方法</p> <p>再評価を行った年月 平成12年3月31日</p> <p>再評価を行った土地の当期末における 時価と再評価後の帳簿価額との差 1,635百万円</p>																						

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成20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	8,553百万円	給料手当	10,385百万円
広告宣伝費	1,690百万円	広告宣伝費	2,852百万円
減価償却費	970百万円	減価償却費	1,201百万円
賞与引当金繰入額	242百万円	賞与引当金繰入額	373百万円
2 固定資産売却益の内訳		2 固定資産売却益の内訳	
土地	25百万円	土地	75百万円
構築物	0百万円	建物及び構築物	4百万円
		その他	4百万円
3 固定資産売却損の内訳		3 固定資産売却損の内訳	
土地	6百万円	土地	5百万円
建物及び構築物	2百万円	建物及び構築物	4百万円
その他	31百万円		
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	142百万円	建物及び構築物	141百万円
その他	19百万円	その他	17百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

1.発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数	当連結会計年度 増加株式数	当連結会計年度 減少株式数	当連結会計年度 末株式数
発行済株式	株	株	株	株
普通株式	47,986,866	-	-	47,986,866
自己株式				
普通株式	127,652	480	220	127,912

(注)1.普通株式の自己株式の減少220株は、単元未満株式の買取請求による減少220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
平成19年5月15日 取締役会	普通株式	287	6	平成19年3月31日	平成19年6月27日
平成19年11月5日 取締役会	普通株式	287	6	平成19年9月30日	平成19年12月5日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当金(円)	基準日	効力発生日
平成20年5月15日 取締役会	普通株式	287	利益剰余金	6	平成20年3月31日	平成20年6月25日

(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18年4月1日 至平成19年3月31日〕	当連結会計年度 〔自平成19年4月1日 至平成20年3月31日〕
1.現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	1.現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
現金及び預金勘定 31,662百万円	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 2,464百万円	預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 2,342百万円
現金及び現金同等物 29,198百万円	現金及び現金同等物 19,614百万円

(税効果会計)

前連結会計年度 自平成18年4月1日 至平成19年3月31日	当連結会計年度 自平成19年4月1日 至平成20年3月31日																																																
<p>(1)繰延税金資産及び負債の発生の主な原因の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table border="0"> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">496 百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金繰入額限度超過額</td><td style="text-align: right;">167 百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額限度超過額</td><td style="text-align: right;">339 百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入超過額</td><td style="text-align: right;">119 百万円</td></tr> <tr><td>施設利用権評価損</td><td style="text-align: right;">87 百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">109 百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">12 百万円</td></tr> <tr><td>その他の繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">545 百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計</td><td style="text-align: right;">1,878 百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table border="0"> <tr><td>特別償却準備金</td><td style="text-align: right;">1 百万円</td></tr> <tr><td>その他の有価証券評価差額</td><td style="text-align: right;">104 百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債計</td><td style="text-align: right;">106 百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金資産の純額</p> <p style="text-align: right;">1,771 百万円</p> <p>再評価に係る繰延税金負債</p> <p style="text-align: right;">670 百万円</p>	販売用不動産評価損	496 百万円	退職給付引当金繰入額限度超過額	167 百万円	賞与引当金繰入額限度超過額	339 百万円	役員退職慰労引当金繰入超過額	119 百万円	施設利用権評価損	87 百万円	未払事業税	109 百万円	貸倒引当金	12 百万円	その他の繰延税金資産	545 百万円	繰延税金資産計	1,878 百万円	特別償却準備金	1 百万円	その他の有価証券評価差額	104 百万円	繰延税金負債計	106 百万円	<p>(1)繰延税金資産及び負債の発生の主な原因の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table border="0"> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">692 百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額限度超過額</td><td style="text-align: right;">389 百万円</td></tr> <tr><td>その他の有価証券評価差額</td><td style="text-align: right;">288 百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金繰入額限度超過額</td><td style="text-align: right;">214 百万円</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">121 百万円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金繰入超過額</td><td style="text-align: right;">47 百万円</td></tr> <tr><td>完成工事補償引当金</td><td style="text-align: right;">36 百万円</td></tr> <tr><td>その他の繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">895 百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計</td><td style="text-align: right;">2,686 百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table border="0"> <tr><td>特別償却準備金</td><td style="text-align: right;">0 百万円</td></tr> <tr><td>その他の有価証券評価差額</td><td style="text-align: right;">21 百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債計</td><td style="text-align: right;">21 百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金資産の純額</p> <p style="text-align: right;">2,665 百万円</p> <p>再評価に係る繰延税金負債</p> <p style="text-align: right;">817 百万円</p>	販売用不動産評価損	692 百万円	賞与引当金繰入額限度超過額	389 百万円	その他の有価証券評価差額	288 百万円	退職給付引当金繰入額限度超過額	214 百万円	未払事業税	121 百万円	役員退職慰労引当金繰入超過額	47 百万円	完成工事補償引当金	36 百万円	その他の繰延税金資産	895 百万円	繰延税金資産計	2,686 百万円	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	繰延税金負債計	21 百万円
販売用不動産評価損	496 百万円																																																
退職給付引当金繰入額限度超過額	167 百万円																																																
賞与引当金繰入額限度超過額	339 百万円																																																
役員退職慰労引当金繰入超過額	119 百万円																																																
施設利用権評価損	87 百万円																																																
未払事業税	109 百万円																																																
貸倒引当金	12 百万円																																																
その他の繰延税金資産	545 百万円																																																
繰延税金資産計	1,878 百万円																																																
特別償却準備金	1 百万円																																																
その他の有価証券評価差額	104 百万円																																																
繰延税金負債計	106 百万円																																																
販売用不動産評価損	692 百万円																																																
賞与引当金繰入額限度超過額	389 百万円																																																
その他の有価証券評価差額	288 百万円																																																
退職給付引当金繰入額限度超過額	214 百万円																																																
未払事業税	121 百万円																																																
役員退職慰労引当金繰入超過額	47 百万円																																																
完成工事補償引当金	36 百万円																																																
その他の繰延税金資産	895 百万円																																																
繰延税金資産計	2,686 百万円																																																
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																																																
繰延税金負債計	21 百万円																																																
<p>(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</p> <table border="0"> <tr><td>法定実行税率</td><td style="text-align: right;">40.7 %</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">7.8 %</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.8 %</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">3.2 %</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税負担率</td><td style="text-align: right;">52.5 %</td></tr> </table>	法定実行税率	40.7 %	(調整)		交際費等永久に損金に算入されない項目	7.8 %	住民税均等割	0.8 %	その他	3.2 %	税効果会計適用後の法人税負担率	52.5 %	<p>(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</p> <table border="0"> <tr><td>法定実行税率</td><td style="text-align: right;">40.7 %</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">2.7 %</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.7 %</td></tr> <tr><td>評価性引当金の増減</td><td style="text-align: right;">16.1 %</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">2.0 %</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税負担率</td><td style="text-align: right;">62.2 %</td></tr> </table>	法定実行税率	40.7 %	(調整)		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 %	税効果会計適用後の法人税負担率	62.2 %																						
法定実行税率	40.7 %																																																
(調整)																																																	
交際費等永久に損金に算入されない項目	7.8 %																																																
住民税均等割	0.8 %																																																
その他	3.2 %																																																
税効果会計適用後の法人税負担率	52.5 %																																																
法定実行税率	40.7 %																																																
(調整)																																																	
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 %																																																
税効果会計適用後の法人税負担率	62.2 %																																																

(退職給付関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成20年3月31日現在)																																								
<p>1.採用している退職給付制度の概要</p> <p>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。</p>	<p>1.採用している退職給付制度の概要</p> <p>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。</p>																																								
<p>2.退職給付債務及びその内訳</p> <table border="0"> <tr><td>(1) 退職給付債務</td><td style="text-align: right;">2,172 百万円</td></tr> <tr><td>(2) 年金資産</td><td style="text-align: right;">1,316 百万円</td></tr> <tr><td>(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)</td><td style="text-align: right;">856 百万円</td></tr> <tr><td>(4) 未認識年金資産</td><td style="text-align: right;">19 百万円</td></tr> <tr><td>(5) 会計基準変更時差異の未処理額</td><td style="text-align: right;">- 百万円</td></tr> <tr><td>(6) 未認識数理計算上の差異</td><td style="text-align: right;">461 百万円</td></tr> <tr><td>(7) 未認識過去勤務債務(債務の減額)</td><td style="text-align: right;">- 百万円</td></tr> <tr><td>(8) 連結貸借対照表計上純額(3)-(4)+(5)+(6)+(7)</td><td style="text-align: right;">414 百万円</td></tr> <tr><td>(9) 前払年金費用</td><td style="text-align: right;">- 百万円</td></tr> <tr><td>(10) 退職給付引当金(7)-(8)</td><td style="text-align: right;">414 百万円</td></tr> </table>	(1) 退職給付債務	2,172 百万円	(2) 年金資産	1,316 百万円	(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)	856 百万円	(4) 未認識年金資産	19 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	461 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)	414 百万円	(9) 前払年金費用	- 百万円	(10) 退職給付引当金(7)-(8)	414 百万円	<p>2.退職給付債務及びその内訳</p> <table border="0"> <tr><td>(1) 退職給付債務</td><td style="text-align: right;">2,751 百万円</td></tr> <tr><td>(2) 年金資産</td><td style="text-align: right;">1,320 百万円</td></tr> <tr><td>(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)</td><td style="text-align: right;">1,430 百万円</td></tr> <tr><td>(4) 未認識年金資産</td><td style="text-align: right;">- 百万円</td></tr> <tr><td>(5) 会計基準変更時差異の未処理額</td><td style="text-align: right;">- 百万円</td></tr> <tr><td>(6) 未認識数理計算上の差異</td><td style="text-align: right;">655 百万円</td></tr> <tr><td>(7) 未認識過去勤務債務(債務の減額)</td><td style="text-align: right;">5 百万円</td></tr> <tr><td>(8) 連結貸借対照表計上純額(3)-(4)+(5)+(6)+(7)</td><td style="text-align: right;">770 百万円</td></tr> <tr><td>(9) 前払年金費用</td><td style="text-align: right;">- 百万円</td></tr> <tr><td>(10) 退職給付引当金(7)-(8)</td><td style="text-align: right;">770 百万円</td></tr> </table>	(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
(1) 退職給付債務	2,172 百万円																																								
(2) 年金資産	1,316 百万円																																								
(3) 未積立退職給付債務(1)+(2)	856 百万円																																								
(4) 未認識年金資産	19 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	461 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)	414 百万円																																								
(9) 前払年金費用	- 百万円																																								
(10) 退職給付引当金(7)-(8)	414 百万円																																								
(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																																								
<p>3.退職給付費用の内訳</p> <table border="0"> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">133 百万円</td></tr> <tr><td>勤務費用</td><td style="text-align: right;">156 百万円</td></tr> <tr><td>利息費用</td><td style="text-align: right;">24 百万円</td></tr> <tr><td>期待運用収益</td><td style="text-align: right;">33 百万円</td></tr> <tr><td>数理計算上の差異の費用処理額</td><td style="text-align: right;">13 百万円</td></tr> </table>	退職給付費用	133 百万円	勤務費用	156 百万円	利息費用	24 百万円	期待運用収益	33 百万円	数理計算上の差異の費用処理額	13 百万円	<p>3.退職給付費用の内訳</p> <table border="0"> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">453 百万円</td></tr> <tr><td>勤務費用</td><td style="text-align: right;">384 百万円</td></tr> <tr><td>利息費用</td><td style="text-align: right;">40 百万円</td></tr> <tr><td>期待運用収益</td><td style="text-align: right;">38 百万円</td></tr> <tr><td>数理計算上の差異の費用処理額</td><td style="text-align: right;">67 百万円</td></tr> </table>	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																				
退職給付費用	133 百万円																																								
勤務費用	156 百万円																																								
利息費用	24 百万円																																								
期待運用収益	33 百万円																																								
数理計算上の差異の費用処理額	13 百万円																																								
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																																								
<p>4.退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table border="0"> <tr><td>(1) 割引率</td><td style="text-align: right;">2.5%</td></tr> <tr><td>(2) 期待運用収益率</td><td style="text-align: right;">4.0%</td></tr> <tr><td>(3) 退職給付見込額の期間配分方法</td><td style="text-align: right;">期間定額基準</td></tr> <tr><td>(4) 過去勤務債務の処理年数</td><td style="text-align: right;">5年</td></tr> <tr><td>(5) 未認識数理計算上の差異の処理年数</td><td style="text-align: right;">5年</td></tr> </table>	(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	<p>4.退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table border="0"> <tr><td>(1) 割引率</td><td style="text-align: right;">2.5%</td></tr> <tr><td>(2) 期待運用収益率</td><td style="text-align: right;">4.0%</td></tr> <tr><td>(3) 退職給付見込額の期間配分方法</td><td style="text-align: right;">期間定額基準</td></tr> <tr><td>(4) 過去勤務債務の処理年数</td><td style="text-align: right;">5年</td></tr> <tr><td>(5) 未認識数理計算上の差異の処理年数</td><td style="text-align: right;">5年</td></tr> </table>	(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																				
(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																																								
(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																																								

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

(単位:百万円)

	前連結会計年度(自平成18年4月1日～至平成19年3月31日)						
	分譲不動産	仲介・賃貸管理	建設	その他	計	消去又は全社	連結
売上高及び営業損益							
売 上 高							
(1) 外部顧客に対する売上高	22,990	41,946	38,142	11,840	114,919		114,919
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	29	814	2,683	7,337	10,865	(10,865)	-
計	23,019	42,760	40,826	19,178	125,784	(10,865)	114,919
営 業 費 用	22,321	38,095	38,376	18,362	117,155	(10,627)	106,528
営業利益又は営業損失()	698	4,665	2,450	815	8,629	(238)	8,391
資産、減価償却費及び資本的支出							
資 産	23,022	34,284	27,941	21,709	106,957	12,317	119,275
減 価 償 却	6	393	62	539	1,001	(31)	970
資 本 的 支 出	14	1,323	236	408	1,982	-	1,982

(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) 分 譲 不 動 産 事 業
住宅等の分譲
- (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) 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住宅建築・リフォーム工事の請負
- (4) そ の 他 事 業
出版事業、物販業、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2,494百万円であります。

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

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	680
(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)

	当連結会計年度末(平成20年3月31日現在)
	連結貸借対照表計上額
その他有価証券	
非上場株式	433
出資証券	453
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日現在)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超
債券			
国債			521
合計			521

前連結会計年度(平成19年3月31日)

1. 売買目的有価証券

(単位:百万円)

種 類	当連結会計年度(平成19年3月31日現在)	
	連結貸借対照表 計上額	損益に含まれた 評価差額
(1) 株 式	162	11
(2) 公 社 債	1,226	5
(3) 投 資 信 託	131	1
合 計	1,520	17

2. その他の有価証券で時価のあるもの(平成19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	2,461	3,278	817
(2) そ の 他	48	61	12
小 計	2,510	3,340	829
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 券	285	221	64
(2) 債 券 (国 債 ・ 地 方 債)	522	521	1
(3) そ の 他	53	48	5
小 計	862	791	70
合 計	3,373	4,131	758

(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。

3. 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19年3月31日現在)	
	連結貸借対照表計上額	
その他有価証券		
非 上 場 株 式	390	
(店 頭 売 買 株 式 を 除 く)	413	
合 計	819	

4. 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19年3月31日現在)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超
債 券			
国 債			521
合 計			521

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)				
<p>1株当たり純資産額 373円18銭 1株当たり当期純利益 57円19銭</p> <p>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。</p> <p>当社は、平成18年4月1日付で株式1株につき2株の株式分割を行っております。 なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の1株当たり情報についてはそれぞれ以下のとおりであります。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>前連結会計年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額 323.79円</td> </tr> <tr> <td>1株当たり当期純利益 51.48円</td> </tr> <tr> <td>潜在株式調整後1株当たり当期純利益 -円</td> </tr> </tbody> </table>	前連結会計年度	1株当たり純資産額 323.79円	1株当たり当期純利益 51.48円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益 -円	<p>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</p> <p>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。</p>
前連結会計年度					
1株当たり純資産額 323.79円					
1株当たり当期純利益 51.48円					
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 -円					

(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18年4月1日 至平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(百万円)	2,713	1,461
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)	2,713	1,461
期中平均株式数(千株)	47,832	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。

(開示の省略)
リース取引、デリバティブ取引、関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

5. 個別財務諸表等

スターツーポレーション(株)(8850) 平成20年3月期決算短信

(1)貸借対照表

(単位:百万円、端数切捨て)

資 産 の 部						
期 別 科 目	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日現在)		当事業年度 (平成20年3月31日現在)		比較増減 金 額
		金 額	構 成 比 %	金 額	構 成 比 %	
. 流動資産		(15,710)	(45.3)	(11,580)	(25.6)	(4,129)
現 金 及 び 預 金		7,797		2,918		4,879
有 価 証 券	2	1,520		-		1,520
売 掛 金		3		3		0
材 料 貯 蔵 品		7		7		0
前 渡 金		31		-		31
前 払 費 用		410		184		226
未 収 入 金	5	5,797		8,313		2,516
繰 延 税 金 資 産		40		-		40
そ の 他		102		158		55
貸 倒 引 当 金		0		3		3
. 固定資産		(18,942)	(54.7)	(33,598)	(74.4)	(14,655)
1)有形固定資産		(10,018)	(28.9)	(22,987)	(50.9)	(12,969)
建 物	2	2,842		3,362		520
構 築 物		237		218		19
車 両 運 搬 具		0		8		7
器 具 及 び 備 品		162		120		42
土 地	2	6,274		19,278		13,003
建 設 仮 勘 定		500		-		500
2)無形固定資産		(428)	(1.3)	(490)	(1.1)	(62)
借 地 権		82		82		-
ソ フ ト ウ ェ ア 他		346		408		62
3)投資等		(8,495)	(24.5)	(10,119)	(22.4)	(1,624)
投 資 有 価 証 券	2	2,161		3,038		877
子 会 社 株 式		5,384		5,607		223
出 資 金		20		20		-
長 期 貸 付 金		118		846		727
保 証 金		292		254		38
長 期 前 払 費 用		124		191		67
繰 延 税 金 資 産		51		-		51
そ の 他		565		278		286
貸 倒 引 当 金		224		117		106
資産合計		34,652	100.0	45,179	100.0	10,526

(単位:百万円、端数切捨て)

負債の部

期別 科目	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日現在)		当事業年度 (平成20年3月31日現在)		比較増減
		金額	構成比	金額	構成比	金額
. 流動負債		(9,506)	(27.4)	(13,034)	(28.9)	(3,527)
短期借入金	3	7,754		8,025		270
未払金	5	1,314		4,419		3,105
未払法人税等		0		13		12
未払費用		7		9		1
前受金		5		7		1
預り金		204		208		4
賞与引当金		34		46		12
役員賞与引当金		10		-		10
その他		173		303		129
. 固定負債		(13,116)	(37.8)	(21,049)	(46.6)	(7,932)
長期借入金	3	12,072		19,879		7,806
再評価に係る繰延税金負債	7	670		817		146
退職給付引当金		169		139		29
役員退職慰労引当金		204		213		9
負債合計		22,623	65.3	34,083	75.4	11,460

純資産の部

期別 科目	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日現在)		当事業年度 (平成20年3月31日現在)		比較増減
		金額	構成比	金額	構成比	金額
. 株主資本		10,725	(31.0)	10,672	(23.6)	52
資本金	4	4,474	12.9	4,474	9.9	-
資本剰余金		4,111	11.9	4,111	9.1	0
資本準備金		4,110		4,110		-
その他資本剰余金		1		0		0
利益剰余金		2,195	6.3	2,142	4.7	52
利益準備金		190		190		-
任意積立金		1,210		1,210		-
繰越利益剰余金		795		742		52
自己株式		54	0.2	55	0.1	0
. 評価・換算差額等		1,303	(3.8)	422	(0.9)	880
その他有価証券評価差額金		326	0.9	615	1.4	941
土地再評価差額金	7	977	2.8	1,038	2.3	60
純資産合計		12,029	34.7	11,095	24.6	933
負債・純資産合計		34,652	100.0	45,179	100.0	10,526

(2)損益計算書

(単位:百万円、端数切捨て)

期 別 科目	注記 番号	前事業年度 〔 自平成18年4月1日 至平成19年3月31日 〕		当事業年度 〔 自平成19年4月1日 至平成20年3月31日 〕		比較増減		
		金 額		構 成 比	金 額		構 成 比	金 額
				%			%	
.売上高								
関係会社配当金収入		1,401		2,494		1,092		
業務委託料収入		1,145		1,133		11		
仲介・賃貸管理事業売上高		238		560		322		
その他事業売上高		261	3,045	264	4,453	3	1,407	
			100.0		100.0			
.売上原価								
仲介・賃貸管理事業売上原価		159		363		203		
その他事業売上原価		54	213	51	415	2	201	
			7.0		9.3			
売上総利益			2,831		4,037		1,205	
			93.0		90.7			
.販売費及び 一般管理費			1,982		2,205		222	
			65.1		49.5			
営業利益			849		1,832		983	
			27.9		41.1			
.営業外収益								
受取利息及び配当金		133		176		42		
その他		229	362	14	190	215	172	
			11.9		4.3			
.営業外費用								
支払利息		335		555		219		
その他		4	339	281	837	277	497	
			11.2		18.8			
経常利益			871		1,185		313	
			28.6		26.6			
.特別利益								
固定資産売却益	2	25		0		24		
その他		-	26	0	1	0	25	
			0.9		0.0			
.特別損失								
投資有価証券評価損		133		82		50		
固定資産売却損	3	8		9		1		
固定資産除却損	4	7		-		7		
その他		43	192	31	123	11	68	
			6.3		2.8			
税引前当期純利益			705		1,062		357	
			23.2		23.9			
法人税、住民税及び事業税		48		18		29		
法人税等調整額		15	33	315	334	330	301	
			1.1		7.5			
当期純利益			672		728		56	
			22.1		16.4			

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本									
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余金合計
						任意積立金	繰越利益剰余金			
平成18年3月31日残高	4,474	4,110	0	4,111	190	1,210	613	2,013	52	10,546
当事業年度中の変動額										
新株の発行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
剰余金の配当 (注)	-	-	-	-	-	-	478	478	-	478
利益処分による役員賞与(注)	-	-	-	-	-	-	12	12	-	12
当期純利益	-	-	-	-	-	-	672	672	-	672
自己株式の取得	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2
自己株式の処分	-	-	0	0	-	-	-	-	-	0
株主資本以外の項目の事業年度中変動額(純額)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当事業年度中の変動額合計	-	-	-	-	-	-	181	181	2	179
平成19年3月31日残高	4,474	4,110	1	4,111	190	1,210	795	2,195	54	10,725

(単位:百万円)

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成18年3月31日残高	313	977	1,290	11,836
当事業年度中の変動額				
新株の発行	-	-	-	-
剰余金の配当 (注)	-	-	-	478
利益処分による役員賞与(注)	-	-	-	12
当期純利益	-	-	-	672
自己株式の取得	-	-	-	2
自己株式の処分	-	-	-	-
株主資本以外の項目の事業年度中変動額(純額)	12	-	12	12
当事業年度中の変動額合計	12	-	12	192
平成19年3月31日残高	326	977	1,303	12,029

(注) 平成18年6月27日開催の定時株主総会における利益処分項目は、次のとおりであります。

利益処分別

1. 配当金
2. 役員賞与金

239 百万円
12 百万円

当事業年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本									
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余金合計
						任意積立金	繰越利益剰余金			
平成19年3月31日残高	4,474	4,110	1	4,111	190	1,210	795	2,195	54	10,725
当事業年度中の変動額										
新株の発行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
剰余金の配当	-	-	-	-	-	-	574	574	-	574
利益処分による役員賞与	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当期純利益	-	-	-	-	-	-	728	728	-	728
自己株式の取得	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0
自己株式の処分	-	-	0	0	-	-	-	-	0	0
土地再評価差額金取崩額	-	-	-	-	-	-	206	206	-	206
株主資本以外の項目の事業年度中変動額(純額)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
当事業年度中の変動額合計	-	-	-	-	-	-	52	52	-	52
平成20年3月31日残高	4,474	4,110	0	4,111	190	1,210	742	2,142	55	10,672

(単位:百万円)

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成19年3月31日残高	326	977	1,303	12,029
当事業年度中の変動額				
新株の発行	-	-	-	-
剰余金の配当	-	-	-	574
利益処分による役員賞与	-	-	-	-
当期純利益	-	-	-	728
自己株式の取得	-	-	-	0
自己株式の処分	-	-	-	0
土地再評価差額金取崩額	-	-	-	206
株主資本以外の項目の事業年度中変動額(純額)	941	60	880	880
当事業年度中の変動額合計	941	60	880	933
平成20年3月31日残高	615	1,038	422	11,095

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

販売用不動産、仕掛販売用不動産、商品並びに未成工事支出金

... 個別法による原価法によっております。

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。

(会計処理方法の変更)

法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。なお、これによる営業利益、経常利益及び税引前当期純利益への影響は軽微であります。

(追加情報)

法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。なお、これによる営業利益、経常利益及び税引前当期純利益への影響は軽微であります。

(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、会計基準変更時差異(308百万円)については、発生年度において一括して特別利益に計上しております。

(5) 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。

(6) ポイント引当金

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見積額を計上しております。

(貸借対照表に関する注記事項)

前事業年度 〔 自平成18年4月1日 至平成19年3月31日 〕	当事業年度 〔 自平成19年4月1日 至平成20年3月31日 〕
1 有形固定資産の減価償却累計額 1,898百万円	1 有形固定資産の減価償却累計額 2,105百万円
2 担保に供している資産 有価証券 77百万円 建物 1,653百万円 土地 5,534百万円 投資有価証券 390百万円 合計 7,655百万円	2 担保に供している資産 建物 2,299百万円 土地 15,418百万円 投資有価証券 265百万円 合計 17,948百万円
3 上記 2に対応する担保付債務 短期借入金 2,145百万円 1年以内返済予定長期借入金 4,079百万円 長期借入金 8,821百万円 合計 15,046百万円	3 上記 2に対応する担保付債務 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 合計 21,750百万円
4 偶発債務 関係会社の金融機関よりの借入金の保証 スターツCAM(株) 2,632百万円 スターツデベロップメント(株) 10,161百万円 スターツホテル開発(株) 6,475百万円 スターツケアサービス(株) 132百万円 スターツアメニティー(株) 2,320百万円 スターツ商事(株) 49百万円 合計 21,770百万円	4 偶発債務 関係会社の金融機関よりの借入金の保証 スターツCAM(株) 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 合計 20,727百万円
5 関係会社にかかる注記 未収入金 4,758百万円 未払金 899百万円	5 関係会社にかかる注記 未収入金 7,790百万円 未払金 3,721百万円

前事業年度 〔 自平成18年4月1日 至平成19年3月31日 〕	当事業年度 〔 自平成19年4月1日 至平成20年3月31日 〕
<p>7 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、再評価差額金を資本の部に計上しております。</p> <p><再評価の方法> 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4項に定める地価税法(平成3年法律第69号)第16条に規定する地価税の課税価格の計算基礎となる土地の価格を算出するために国税庁長官が定めて公表した方法により算出した価格等に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出する方法 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 1,790百万円</p>	<p>7 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、再評価差額金を資本の部に計上しております。</p> <p><再評価の方法> 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4項に定める地価税法(平成3年法律第69号)第16条に規定する地価税の課税価格の計算基礎となる土地の価格を算出するために国税庁長官が定めて公表した方法により算出した価格等に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出する方法 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>
8 自己株式の保有数 127,652株	8 自己株式の保有数 127,912株

前事業年度 自平成18年4月1日 至平成19年3月31日	当事業年度 自平成19年4月1日 至平成20年3月31日
1 子会社との取引高	1 子会社との取引高
1) 売上高 2,682百万円	1) 売上高 2,745百万円
2) 仕入高 27百万円	2) 仕入高 24百万円
3) 営業費用 399百万円	3) 営業費用 294百万円
4) 営業取引以外の取引高 148百万円	4) 営業取引以外の取引高 59百万円
2 固定資産売却益の内訳	2 固定資産売却益の内訳
土地 25百万円	土地 0百万円
建物 0百万円	車輛 0百万円
3 固定売却損の内訳	3 固定売却損の内訳
建物 1百万円	建物 3百万円
土地 6百万円	土地 5百万円
4 固定除却損の内訳	
建物 6百万円	
構築物 0百万円	
器具及び備品 0百万円	

(株主資本等変動計算書関係)

当事業年度(自平成19年4月1日至平成20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	127,652	480	220	127,912

(注) 1. 普通株式の自己株式の減少220株は、単元未満株式の買取請求による減少であります。

(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19年3月31日現在)			当事業年度 (平成20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	1,623	1,258	364	998	633

(税効果会計)

前事業年度 〔 自平成18年4月1日 〕 〔 至平成19年3月31日 〕		当事業年度 〔 自平成19年4月1日 〕 〔 至平成20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	販売用不動産評価損	17 百万円
退職給付引当金繰入額限度超過額	68 百万円	退職給付引当金繰入額限度超過額	68 百万円
賞与引当金繰入額限度超過額	17 百万円	賞与引当金繰入額限度超過額	17 百万円
役員退職慰労引当金繰入限度額	83 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	87 百万円	施設利用権等評価損	87 百万円
その他	40 百万円	その他有価証券差額金	223 百万円
繰延税金資産計	315 百万円	その他	40 百万円
繰延税金負債		繰延税金資産計(小計)	538 百万円
其他有価証券差額金	223 百万円	評価性引当額	538 百万円
繰延税金負債計	223 百万円	繰延税金資産合計	- 百万円
繰延税金資産の純額	91 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	670 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	7.7 %	交際費等永久に損金に算入されない項目	1.9 %
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	52.1 %	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	93.8 %
住民税均等割	0.7 %	住民税均等割	0.7 %
その他	7.7 %	評価性引当金の増減額	82.6 %
税効果会計適用後の法人税負担率	4.7 %	その他	-0.6 %
		税効果会計適用後の法人税負担率	31.4 %

(1株当たり情報)

前事業年度 自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日	当事業年度 自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日				
<p>1株当たり純資産額 251.35円 1株当たり当期純利益 14.05円</p> <p>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。</p> <p>当社は、平成18年4月1日付で株式1株につき2株の株式分割を行っております。 なお、当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の1株当たり情報についてはそれぞれ以下のとおりであります。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">前事業年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1株当たり純資産額 247.06円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1株当たり当期純利益 11.17円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">潜在株式調整後1株 当たり当期純利益 - 円</td> </tr> </tbody> </table>	前事業年度	1株当たり純資産額 247.06円	1株当たり当期純利益 11.17円	潜在株式調整後1株 当たり当期純利益 - 円	<p>1株当たり純資産額 231.84円 1株当たり当期純利益 15.22円</p> <p>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。</p>
前事業年度					
1株当たり純資産額 247.06円					
1株当たり当期純利益 11.17円					
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益 - 円					

(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18年4月1日 至 平成19年3月31日	当事業年度 自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日
当期純利益(百万円)	672	728
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)	672	728
普通株式の期中平均株式数(千株)	47,861	47,859

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

6. その他

該当事項はありません。