

平成20年3月期 第1四半期財務・業績の概況

平成19年8月7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
 問合せ先責任者 (役職名)経理部長 (氏名)村松 久行 TEL (03)6202-0377

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年3月期第1四半期の連結業績(平成19年4月1日～平成19年6月30日)

(1) 連結経営成績 (%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(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年3月期第1四半期	18,730	(14.6)	877	(0.2)	782	(4.2)	165	(19.7)
19年3月期第1四半期	21,922	(44.8)	875	(11.6)	750	(9.8)	205	(83.4)
19年3月期	114,919	-	8,391	-	7,609	-	2,713	-

	1株当たり四半期 (当期)純利益		潜在株式調整後 1株当たり四半期 (当期)純利益	
	円	銭	円	銭
20年3月期第1四半期	3	46	-	-
19年3月期第1四半期	4	30	-	-
19年3月期	56	73	-	-

(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月期第1四半期	124,545		19,745		14.0		365 31	
19年3月期第1四半期	102,784		17,038		14.9		356 50	
19年3月期	119,275		20,060		15.0		373 18	

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	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
18年3月期	5 00	6 00	11 00	526	19.4	2.2
	5 00	10 00	15 00	349	14.6	2.8
20年3月期 (予想)	6 00	6 00	12 00		18.5	

(注)当社は平成18年4月1日をもって普通株式1株を2株に分割しておりますので、19年3月期の配当は前期と比べますと1株当たり実質3円50銭の増配となっております。

3. 平成 20 年 3 月期の連結業績予想(平成 19 年 4 月 1 日～平成 20 年 3 月 31 日)

第 1 四半期の業績は計画どおり推移しており、平成 19 年 5 月 15 日に公表いたしました業績予想の数値から変更はありません。

なお、同予想数値は以下のとおりであります。

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	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
中間期	46,000	5.0	2,800	4.7	2,400	2.0	1,000	29.5	20 90
通期	129,000	12.3	10,200	21.6	9,200	20.9	3,100	13.3	64 81

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) 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 有
- (3) 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 無

[(注) 詳細は、4 ページ【定性的情報・財務諸表等】 4. その他をご覧ください。]

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。

【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****【仲介・賃貸管理事業】**

賃貸管理部門における積極的な管理受託営業の結果、管理受託件数は住宅 231,283 戸（前連結会計年度末比 17,671 戸増）、駐車場 98,900 台（前連結会計年度末比 2,620 台増）、ビル管理棟数 681 棟（前連結会計年度末比 14 棟増）となり、これらに伴う入居斡旋手数料及び管理手数料等の受取手数料、メンテナンス工事売上等がほぼ計画どおり推移してまいりました。また、売買仲介部門におきましては、これまで独自に展開しておりました競売方式による住宅売買システム「マイホームオークション」を、新たに「ピタットオークション」とし、ヤフー株式会社との業務提携により Yahoo!オークション「不動産カテゴリ」サイトの専用ストアとしてリニューアルし、取引価格の透明性の高い住宅売買システムのさらなる浸透を図ってまいります。なお、営業店舗「ピタットハウス」のネットワークは当四半期末では全国 345 店舗（前連結会計年度末比 13 店舗増）となり、引き続き積極的な店舗展開をすすめております。

【建設事業】

建設事業におきましては、既に特許を取得しております「高床免震」構造の賃貸住宅の販売に引き続き注力してまいりました結果、免震建物の受注実績につきましては、竣工・仕掛中のものをあわせまして、当四半期末現在 78 棟の実績となりました。また、当四半期におきましては、新たに「吊床免振」の技術で特許を取得したほか、低層免震装置を利用した 2 × 4 造 3 階建の免震賃貸住宅「ラテル・スウィング」を開発するなど、免震建物の普及のための技術強化にも努めてまいりました。この結果、当四半期末における受注残高は 640 億円（前年同四半期比 47 億円増）となり、通期完工予定高 400 億円はほぼ見込める状況となっております。

【分譲不動産事業】

分譲不動産事業におきましては、当社グループの基盤営業エリアであります東京都東部地区、千葉県市川市・浦安市・八千代市などに特化し、顧客ニーズを反映させたコンセプトの明確な商品を提供しております。前年同四半期におきましては「スターツプロシード投資法人」への賃貸住宅 11 棟の譲渡がございましたが、当四半期におきましては、浦安市・市川市等における分譲マンション及び分譲戸建の販売に注力し、また新たに分譲マンション「アルファグランデ浦安」（千葉県浦安市：総戸数 21 戸）、「アルファグランデ葛西参番街」（東京都江戸川区：総戸数 23 戸）の販売を開始いたしました。なお、共同事業ですすめております分譲マンション「ブリリアグランデみなとみらい」（神奈川県横浜市：総戸数 555 戸）は平成 19 年 11 月の竣工予定で建築工事が順調にすすんでいるほか、分譲戸建等の販売も当初計画どおりすすんでおります。

【その他事業】

「ケータイ小説」を中心とする書籍の販売、OZ モール「8800 円プレミアム」シリーズの提供による手数料収入等が引き続き順調に推移するとともに、不動産営業店舗「ピタットハウス」の経営指導・研修に伴う収入、金融商品の販売やコンサルティング収入、ホテル「エミオン東京ベイ」「ルミエール葛西」の安定稼働など、当四半期におきましても、各事業が計画どおり堅調に推移しております。

これらの結果、当四半期の売上高は187億30百万円（前年同期比14.6%減）、営業利益は8億77百万円（前年同期比0.2%増）、経常利益は7億82百万円（前年同期比4.2%増）、四半期純利益は1億65百万円（前年同期比19.7%減）となりました。なお、セグメント別の売上高は、次のとおりであります。

【セグメント別売上】

（単位：百万円）

セグメント名	前年同四半期（平成19年3月期）		当四半期（平成20年3月期）		
	金額	構成比（%）	金額	構成比（%）	前年同期比（%）
仲介・賃貸管理事業	9,072	41.4	11,521	61.5	127.0
建設事業	5,084	23.2	3,681	19.7	72.4
分譲不動産事業	5,539	25.3	915	4.9	16.5
その他事業	2,226	10.1	2,612	13.9	117.4
合計	21,922	100.0	18,730	100.0	85.4

2. 連結財政状態に関する定性的情報

当四半期末における総資産は、1,245億45百万円となり、前連結会計年度末と比べて52億69百万円増加いたしました。その主な要因は、分譲不動産事業における新規物件の仕入れ及び建設事業における仕掛工事高の増加に伴うたな卸資産の増加によるものであります。

当四半期末の負債合計は、1,047億99百万円となり、前連結会計年度末と比べて55億84百万円増加いたしました。その主な要因は、分譲不動産事業の新規物件仕入れ資金の調達による短期借入金増加によるものであります。

当四半期末の純資産は、197億45百万円となり、前連結会計年度末と比べて3億14百万円減少いたしました。その主な要因は、配当金の支払いによるものであります。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

当四半期の業績は計画どおり推移しており、平成19年5月15日に公表いたしました業績予想の変更はありません。

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）

該当する事項はありません。

(2) 会計処理の方法における簡便な方法の採用

引当金の計上及び法人税等の計上等に一部簡便的な方法を採用しております。

(3) 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更

該当する事項はありません。

5 .(要約) 四半期連結財務諸表

(1) (要約) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円、%)

科 目	前年同四半期末 〔平成 19 年 3 月期〕 第 1 四半期末	当四半期末 〔平成 20 年 3 月期〕 第 1 四半期末	増 減		(参考) 前期末 (平成 19 年 3 月期末)
	金 額	金 額	金 額	増減率	金 額
(資産の部)					
流動資産					
現金及び預金	26,354	24,946	1,407	5.3	31,662
受取手形及び売掛金	4,138	4,441	302	7.3	5,841
たな卸資産	28,007	40,926	12,918	46.1	28,379
繰延税金資産	1,035	1,330	295	28.5	1,239
その他	3,595	5,608	2,013	56.0	5,807
貸倒引当金	39	67	28	71.4	77
流動資産合計	63,092	77,186	14,093	22.3	72,851
固定資産					
有形固定資産	29,552	31,277	1,725	5.8	30,430
無形固定資産	700	5,233	4,533	647.0	5,255
投資その他の資産	9,440	10,847	1,407	14.9	10,736
固定資産合計	39,692	47,358	7,666	19.3	46,423
資産合計	102,784	124,545	21,760	21.2	119,275
(負債の部)					
流動負債					
買掛金及び未払金	8,264	7,567	697	8.4	16,174
短期借入金	21,999	34,811	12,812	58.2	24,694
その他	23,762	28,231	4,469	18.8	22,904
流動負債合計	54,025	70,609	16,584	30.7	63,774
固定負債					
長期借入金	30,218	31,026	807	2.7	32,521
退職給付引当金	247	466	219	88.9	414
役員退職慰労引当金	219	303	83	38.2	296
再評価差額金にかか る繰延税金負債	670	670	-	-	670
その他	364	1,722	1,357	372.1	1,536
固定負債合計	31,721	34,190	2,468	7.8	35,441
負債合計	85,746	104,799	19,053	22.2	99,215

科 目	前年同四半期末	当四半期末	増 減		(参考)前期末
	(平成 19 年 3 月期 第 1 四半期末)	(平成 20 年 3 月期 第 1 四半期末)			(平成 19 年 3 月期末)
(純資産の部)					
株主資本					
資本金	4,474	4,474		-	4,474
資本剰余金	4,111	4,133	22	0.5	4,133
利益剰余金	5,595	7,663	2,068	37.0	7,901
自己株式	69	54	14	20.6	54
株主資本合計	14,111	16,216	2,104	14.9	16,454
評価・換算差額等					
その他有価証券評価差額金	306	269	36	12.0	444
土地再評価差額金	977	977	-	-	977
為替換算調整勘定	35	19	55	-	16
評価・換算差額等合計	1,248	1,266	18	1.5	1,406
少数株主持分	1,678	2,261	583	34.8	2,199
純資産合計	17,038	19,745	2,706	15.9	20,060
負債・純資産合計	102,784	124,545	21,760	21.2	119,275

(2) (要約) 四半期連結損益計算書

(単位：百万円、%)

科 目	前年同四半期 〔平成 19 年 3 月期〕 第 1 四半期	当四半期 〔平成 20 年 3 月期〕 第 1 四半期	増 減		(参考) 前期 (平成 19 年 3 月期)
	金 額	金 額	金 額	増減率	金 額
売上高	21,922	18,730	3,191	14.6	114,919
売上原価	16,253	12,203	4,050	24.9	85,298
売上総利益	5,669	6,527	858	15.1	29,620
販売費及び一般 管理費	4,793	5,650	857	17.9	21,229
営業利益	875	877	1	0.2	8,391
営業外収益	138	250	112	81.0	510
営業外費用	263	344	81	31.0	1,292
経常利益	750	782	31	4.2	7,609
特別利益	24	18	6	26.0	51
特別損失	17	42	25	142.2	468
税金等調整前四半 期(当期)純利益	757	758	0	0.1	7,192
税金費用	343	426	82	24.1	3,783
少数株主利益	208	166	41	20.1	695
四半期(当期)純利益	205	165	40	19.7	2,713