

平成16年3月期 中間決算短信(連結)

平成15年11月25日

会社名 スターツ株式会社
 コード番号 8850
 (URL <http://www.starts.co.jp>)

登録銘柄
 本社所在都道府県
 東京都

代表者役職名 取締役社長
 氏名 関戸 博高

問い合わせ先 責任者役職名 専務取締役業務統轄本部長
 氏名 大槻 三雄

TEL (03) 6202 - 0377

決算取締役会開催日 平成15年11月25日

米国会計基準採用の有無 無

1. 15年9月中間期の連結業績(平成15年4月1日~平成15年9月30日)

(1) 連結経営成績

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
15年9月中間期	27,702	(14.5)	1,830	(7.2)	1,518	(16.8)
14年9月中間期	24,204	(16.9)	1,708	(10.5)	1,300	(22.7)
15年3月期	67,589		5,444		4,549	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円	銭	円	銭
15年9月中間期	425	(7.0)	28	87	-	-
14年9月中間期	397	(4.0)	26	92	-	-
15年3月期	1,311		87	85	-	-

(注) 持分法投資損益 15年9月中間期 - 百万円 14年9月中間期 - 百万円 15年3月期 - 百万円
 期中平均株式数(連結) 15年9月中間期14,750,393株 14年9月中間期14,774,957株 15年3月期14,772,517株
 会計処理の方法の変更 無
 売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(2) 連結財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本	
	百万円	百万円	%	円	銭
15年9月中間期	72,064	6,508	9.0	441	28
14年9月中間期	69,375	5,414	7.8	366	50
15年3月期	72,816	6,098	8.4	412	06

(注) 期末発行済株式数(連結) 15年9月中間期14,749,170株 14年9月中間期14,773,010株 15年3月期14,768,110株

(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
15年9月中間期	1,278	414	4,248	10,620
14年9月中間期	4,611	372	4,021	7,657
15年3月期	7,471	1,331	5,565	8,142

(4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 10社 持分法適用非連結子会社数 0社 持分法適用関連会社数 0社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 1社 (除外) 0社 持分法(新規) 0社 (除外) 0社

2. 16年3月期の連結業績予想(平成15年4月1日~平成16年3月31日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
通期	68,500	5,400	1,700

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 114円97銭

上記の予想は現時点で入手可能な情報に基づき算出したものであり、実際の業績は今後さまざまな要因によって変動する可能性があります。

1. 企業集団の状況

当社企業グループは、当社および子会社 22 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。

なお、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。

《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㈱が、九州地区においては九州スターツ㈱（平成 15 年 8 月設立）（連結子会社）がブランドネーム“ピタットハウス”にて平成 15 年 10 月末現在、直営店 97 店舗・フランチャイズ 39 店舗のあわせて 136 店舗で賃貸アパート・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。

スターツアメニティー㈱（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㈱は賃貸住宅の入居者保証業務を行っております。

国外では Starts Pacific Inc.（米国ロサンゼルス市）（連結子会社）、Starts International Hawaii Inc.（米国ハワイ州）（連結子会社）、Starts International Australia Pty.Ltd.（豪州ゴールドコースト）、台湾世達志不動産顧問股イ分有限公司（台湾台北市）、Starts International Korea Co.Ltd.（韓国ソウル市）が、それぞれ不動産の売買および賃貸の仲介業務、不動産管理業務を行っております。

（なお、平成 15 年 10 月には中国上海市に Starts (Shanghai) Consulting service Limited を設立いたしました。）

《建設事業》

スターツ㈱は首都圏及び全国主要都市（九州地区を除く）において、九州スターツ㈱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、設計および建設受注業務を行っております。

スターツホーム㈱（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、エステイメンテナンズ㈱は賃貸住宅を中心とした営繕工事を行っております。

《分譲不動産事業》

スターツ㈱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。

スターツホテル開発㈱は千葉県浦安市にて進行中の宿泊特化型ホテル（平成 17 年春開業予定）の開発事業を行っております。

《その他事業》

スターツ出版㈱（連結子会社）は、情報誌「OZマガジン」、フリーペーパー「メトロミニッツ」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。

㈱リアルジョブは、ピタットハウスFC事業推進、不動産管理総合支援ソフト「R」- 1」の販売、住宅情報誌「ピタットハウス」の企画制作・販売を、㈱ウィーブはウェブサイトやモバイルサイトの企画・開発・運営管理等を行っております。

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、シャーロック㈱はカード式玄関キー「シャーロック」等のセキュリティシステムの企画・販売を、カーライフサービス㈱は自動車の売買を行っております。

㈱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。

スターツ証券㈱（連結子会社）は株式等の売買のほか不動産証券化商品や保険商品等を組入れた資産運用コンサルティング業務を行っております。

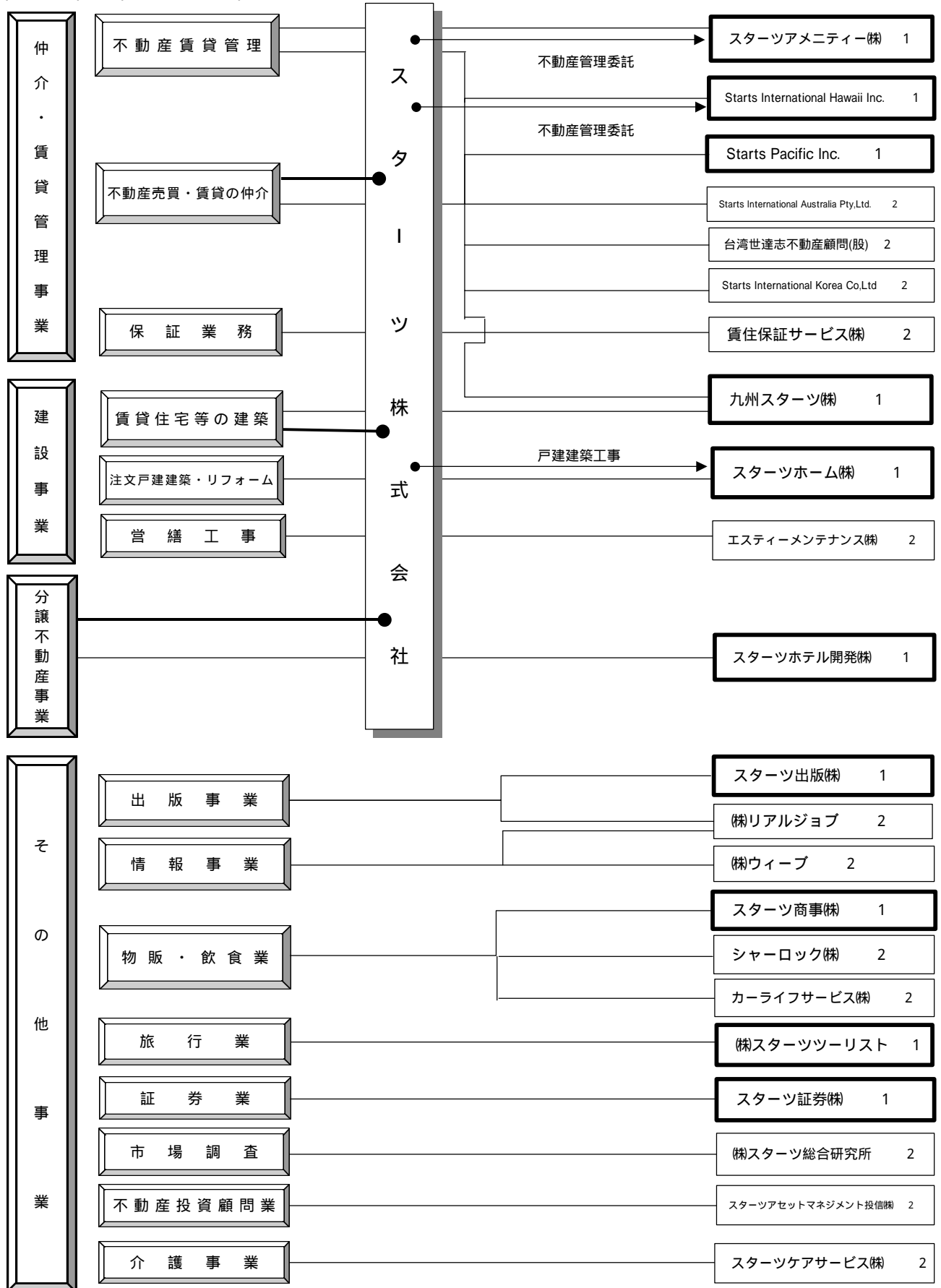
㈱スターツ総合研究所は起業コンサルティング、マーケティング調査等を行っております。

スターツアセットマネジメント投信㈱は不動産投資信託における運用コンサルティング業を目的として設立、現在開業準備をすすめております。

スターツケアサービス㈱は、平成 15 年 7 月に高齢者介護事業を目的として設立、グループホーム等の施設運営を行ってまいります。

【当社グループ図】

(事業区分) (業務内容)



1 連結子会社 10社
2 非連結子会社 12社

スターツケアサービス(株)は平成15年7月に、九州スターツ(株)は平成15年8月にそれぞれ設立いたしました。

2. 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るとともに、インターネットや雑誌などのメディア事業や流通・物販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しながら、各事業の収益が安定的かつ継続的に得られる「ストック型収益積層ビジネスモデル」を拡充し、お客様の様々なニーズに応えられ、一生お付き合いいただける「総合生活文化企業」を志向しております。

中長期的な経営戦略

平成 15 年 3 月に策定いたしました当社グループの中期経営計画に基づき、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、フランチャイズ展開も含め不動産営業店舗「ピタットハウス」の出店を積極的にすすめるとともに、インターネットなどのメディアを利用した物件情報の提供やサービスシステムの構築、研修制度等の充実による人材育成により他社との差別化を図りながら安定収益体質を強固なものにしてまいります。さらに、「住まい」に対するユーザーのニーズが多様化しているなか、高齢者向け住宅施設、短期滞在型のサービスアパートメント、ホテルなど従来の賃貸住宅の延長線上に位置付けられる新商品の企画・開発を推進し、賃貸住宅を中心に蓄積してきた不動産管理事業のノウハウを活かしながら、新たな施設運営事業への取組みをとおして総合的な不動産管理サービス事業への転換を図り、より一層の安定収益基盤の拡充を推し進めてまいります。

このような収益力を背景とし、平成 17 年 3 月期をめどに引き続き長期保有商品等の売却による資産圧縮、有利子負債の削減をすすめながら、「総合生活文化企業」として地域に密着した各事業が連携して質の高いサービスの提供やシステムの改善等に努め、金利上昇リスクにも対応できる景気に左右されない安定した財務体質を確立し、グループ全体の収益力向上を追及してまいります。

なお、当中間連結会計期間におきましては、「ピタットハウス」は首都圏を中心に直営店 6 店舗、フランチャイズ 11 店舗を新たに開設し、平成 15 年 9 月末現在では全国 132 店舗のネットワークとなりました。また、平成 15 年 8 月には従来から取引のある全国主要都市の不動産会社のなかで、当社の経営理念に賛同いただける会社との提携組織「SEA ネットワーク」を立ち上げました（平成 15 年 10 月末現在：提携会社 60 社、151 店舗）。今後は、相互の情報交換にもとづき顧客満足度を高めながらビジネスチャンスを広げられるシステムを確立し、ネットワークの拡大を推進してまいります。

利益配分に関する基本方針

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、株主各位に対して一定水準の安定した配当を継続していくことを基本方針としております。

なお、中間配当金につきましては、期初の予定どおり 1 株につき 5 円を実施させていただきます。

また、当中間期より新たに株主優待制度を創設いたしました。

【連結目標経営指標】

	平成 15 年 3 月期実績	平成 16 年 3 月期中間実績 (平成 15 年 9 月末現在)	平成 16 年 3 月期計画	平成 18 年 3 月期目標
総資産	728 億円	720 億円	700 億円	680 億円
当期純利益	13 億円	4 億円	17 億円	26 億円
総資産利益率 (ROA)	1.8%	-	2.4%	3.8%
配当金	年間配当 8 円	中間配当 5 円	年間配当 10 円	年間配当 10 円以上
株主資本比率	8.4%	9.0%	11.2%	18.3%

投資単位の引下げに関する考え方および方針等

株式投資単位の引下げは、個人投資家の株式市場への参入を促進させ、株式の流動性を高める有効な施策でありますので、今後、当社株式の株価、出来高、株主数等の推移や株式市場の動向を考慮し、適宜検討してまいります。

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方およびその施策

(コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方)

当社は、顧客第一主義、人間性を重視した組織運営により、株主とともに永続的に発展する企業であり続けることを理念としております。経営環境の変化にスピーディーに対応し、かつ企業理念にもとづき確かな意思決定を図ることができる組織体制の確立がコーポレート・ガバナンスの基本であると考えており、現在の取締役、監査役制度を一層強化しつつ、より透明性の高い公正な経営を目指してまいりたいと考えております。

(コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況)

当社の取締役会は、経営の基本方針、法令で定められた事項や経営に関する重要事項を決定するとともに、取締役の職務の執行を監督する機関と位置付け、月1回開催し、また必要に応じて随時開催しているほか、経営環境の変化に迅速に対応すべく、経営戦略を中心とする常務会を月1回開催しております。

また、当社は監査役制度を採用しており、監査役は4名であります。このうち1名は常勤監査役として執務し、取締役会や経営会議等の重要な会議に出席するほか、当社の業務監査を積極的に実施し、社外監査役とともに業務執行の適法性、妥当性のチェックをしております。さらに内部監査体制として内部監査室があり、随時内部監査を実施し、内部規程にもとづき適正に業務推進がなされているか監査しております。

なお、会社と社外監査役の人的関係、資本関係または取引関係、その他の利害関係はございません。

3. 経営成績

当中間期の業績

当社企業グループにおきましては、経営方針に記載のとおり、平成15年3月に策定いたしました中期経営計画にもとづき、地域に密着したサービスの提供やグループ各事業の連携による相乗効果を高めながら、景気に左右されない収益体質の強化に努めてまいりました。

当中間連結会計期間の売上高は277億2百万円(前年同期比14.5%増)、営業利益は18億30百万円(前年同期比7.2%増)、経常利益は15億18百万円(前年同期比16.8%増)、連結中間純利益は4億25百万円(前年同期比7.0%増)となりました。

キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間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24億77百万円増加し、106億20百万円の残高となりました。

当中間連結会計期間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中間純利益14億51百万円のほか、住宅金融公庫融資等の売掛債権44億65百万円の回収がありましたが、分譲不動産事業および建設事業における工事未払金等の支出により12億78百万円の資金の減少となりました。

(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、時間貸駐車場「ナビパーク」の新規設備投資、スターツケアサービス(株)(当社100%子会社)の設立等により、4億14百万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、既存の借入金の約定弁済をすすめる一方、分譲不動産事業用資金および設備投資用資金などを中心に調達してまいりました結果、42億48百万円の増加となりました。

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。

() 仲介・賃貸管理事業

仲介部門におきましては、営業店舗「ピタットハウス」の出店を積極的にすすめてまいりました。直営店は蒲田店(東京都大田区)・明大前店(東京都世田谷区)・町田店(東京都町田市)など6店舗、フランチャイズ店では東京東部地区、千葉県船橋市などに11店舗、あわせて17店舗を出店するとともに、エリアスーパーバイザーを配置し研修制度を充実させながら、質の高いサービスの提供に注力してまいりました。売上の仲介におきましては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」の毎月開催が定着し注目度も高まるなか、出展物件数は首都圏8会場あわせて毎月170件を超え、成約率は30%を超える水準で推移しております。平成15年9月末現在の不動産管理物件数は、アパート・マンション管理戸数57,596戸(前期末比2,443戸増)、月極め駐車場台数59,762台(前期末比2,138台増)、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営488カ所5,741台(前期末比53カ所433台増)、企業の社宅管理代行業におきましては住宅18,280室(前期末比2,961戸増)、駐車場2,148台(受託企業数63社)を受託、これに分譲マンション管理戸数2,268戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数5,008戸を加えますと、**住宅83,152戸、駐車場67,651台**となりました。管理物件数の増加に伴い、入居者の賃貸斡旋手数料、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、時間貸駐車場収入ならびに賃貸事業収入などが安定的に拡大し、国外におきましても米国不動産市場の活況により売買仲介手数料収入等が堅調に推移してまいりました結果、当中間連結会計期間の業績は売上高112億29百万円(前年同期比21.1%増)、営業利益16億6百万円(前年同期比6.6%増)となりました。

なお、ピタットハウスは首都圏のみならず関西エリアにおきましても積極的に出店をすすめており、直営店舗では江坂店(大阪府吹田市)、東三国店(大阪府淀川区)、高槻店(大阪府高槻市)の開設が決定しております。

仲介・賃貸管理事業 販売実績

(単位：百万円)

区分	当中間連結会計期間 〔自 平成15年4月1日〕 〔至 平成15年9月30日〕	前中間連結会計期間 〔自 平成14年4月1日〕 〔至 平成14年9月30日〕	前連結会計年度 〔自 平成14年4月1日〕 〔至 平成15年3月31日〕
	金額	金額	金額
不動産受取手数料	4,270	3,874	8,360
メンテナンス売上	2,699	2,994	5,333
賃 貸 収 入	4,259	2,397	6,541
売 上 高 計	11,229	9,266	20,234

() 建設事業

建設事業部門におきましては、遊休地所有者への土地有効活用事業の提案において、土地の形状にあわせた規格型商品のみならず、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く地域に最も適応した事業プランの提案に取り組んでおります。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のほか、介護施設併用賃貸住宅、短期滞在型サービスアパートメントなど地域ニーズの高まりを受け、当社が企画開発し事業提案を行ってまいりました。また、オフィスビルの空室問題をはじめ、都心部における所有資産の有効活用のニーズも高まりが見られることから、新たに「日本橋営業所」を設置し、営業基盤の拡大を図ってまいりました。注文戸建部門におきましては、個人顧客を中心とした住宅展示場における営業活動のほか、地域のデベロッパー向けの企画商品やスケルトンリフォームの開発など従来のノウハウを活かした新たな取り組みを推進しております。当連結中間会計期間の業績は売上高 103 億 92 百万円（前年同期比 23.0%増）、営業利益 2 億 13 百万円（前年同期比 53.2%増）となりました。

建設事業契約状況及び販売実績

(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	
当中間連結会計年度 自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日	一般住宅 賃貸住宅 その他 計	一般住宅	2,128	1,425	3,554	1,048	2,505	1,171	1,628
		賃貸住宅	36,837	13,530	50,367	8,101	42,265	5,774	11,670
		その他	3,344	1,079	4,424	1,241	3,183	488	1,666
		計	42,311	16,035	58,346	10,392	47,954	7,434	14,965
前中間連結会計年度 自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日	一般住宅 賃貸住宅 その他 計	一般住宅	2,463	887	3,351	949	2,402	923	1,608
		賃貸住宅	38,737	6,285	45,022	6,334	38,688	4,772	8,486
		その他	2,726	350	3,076	1,165	1,913	263	1,497
		計	43,927	7,523	51,451	8,449	43,003	5,958	11,591
前連結会計年度 自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日	一般住宅 賃貸住宅 その他 計	一般住宅	2,463	2,406	4,870	2,741	2,128	823	2,972
		賃貸住宅	38,737	18,121	56,859	20,021	36,837	4,412	22,227
		その他	2,726	4,700	7,426	4,081	3,344	374	4,013
		計	43,927	25,227	69,155	26,843	42,311	5,610	29,213

() 分譲不動産事業

分譲不動産部門におきましては、「社会資本（ストック）としての住宅・システムの創造」をテーマに「ユニバーサルデザイン」を取り入れたマンション分譲・戸建分譲事業を行っております。事業用地の取得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・成田市などに特化し厳選の上、さらにプロジェクト毎に近隣よりモニターを募り、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。当中間連結会計期間の業績につきましては、千葉県八千代市・成田市における戸建住宅および土地分譲の販売に注力するとともに、中期経営計画にもとづく長期保有商品を売却してまいりました結果、売上高 30 億 49 百万円（前年同期比 19.6%減）、営業損失 91 百万円となりました。

分譲不動産契約状況

(単位：百万円)

種別	当中間連結会計期間 〔自 平成15年4月 1日〕 〔至 平成15年9月30日〕				前中間連結会計期間 〔自 平成14年4月 1日〕 〔至 平成14年9月30日〕				前連結会計年度 〔自 平成14年4月 1日〕 〔至 平成15年3月31日〕			
	契約高		契約残高		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	数量	金額	数量	金額
戸建住宅	22	921	15	708	33	1,381	15	670	74	3,035	21	915
マンション分譲	90	2,557	61	1,864	119	2,895	294	6,716	173	4,183	14	340
賃貸住宅	1	199	-	-	-	-	-	-	4	737	-	-
中古住宅	8	190	1	19	10	184	2	27	24	381	1	15
土地	31	724	17	418	20	555	12	389	27	665	7	194
合計	152	4,595	94	3,011	182	5,016	323	7,804	302	9,003	43	1,465

分譲不動産販売状況

(単位：百万円)

区 分	当中間連結会計期間 〔自 平成15年4月 1日〕 〔至 平成15年9月30日〕		前中間連結会計期間 〔自 平成14年4月 1日〕 〔至 平成14年9月30日〕		当連結会計年度 〔自 平成14年4月 1日〕 〔至 平成15年3月31日〕	
	数 量	金 額	数 量	金 額	数 量	金 額
戸建住宅	28	1,128	24	1,082	59	2,492
マンション分譲	43	1,032	70	2,285	404	9,943
賃貸住宅	1	199	-	-	4	737
中古住宅	8	187	9	163	24	372
土地	21	501	13	260	25	566
計	101	3,049	116	3,792	516	14,112

() その他事業

「Deep Love」シリーズなど書籍の販売収入、情報誌「OZマガジン」やフリーペーパー「メトロミニッツ」の広告収入等が順調に推移してきたほか、「モスバーガー」や「am/pm」などの物販・飲食業、書店「東西書房」、住宅設備機器の卸販売、金融商品の販売やコンサルティング収入、法人向けの団体旅行を中心とした旅行業などが、地域に密着した営業活動やグループ内の情報により堅調に推移してまいりました。売上高30億31百万円(前年同期比12.5%増)、営業利益1億14百万円(前年同期比78.1%増)となりました。

今後の見通し

今後の見通しにつきましては、国内経済全般としては横ばいの状況がしばらく続き、所得・雇用環境の回復にも時間を要するものと思われまます。このような状況のもと、当社企業グループといたしましては地域密着型営業により、「住まい」を中心とする生活関連事業への潜在的かつ多様なニーズを的確に捉え、質の高いサービスの提供により顧客満足度を高めながら、引き続き景気に左右されない安定収益基盤の拡充を図ってまいります。特にピタットハウス店舗の出店による営業エリアの拡大及び賃貸管理受託営業の推進、遊休資産有効活用提案等による不動産管理物件の創出は、仲介・賃貸管理事業などのフィービジネス部門の基盤となりますので中期経営計画にもとづき積極的に取り組み、収益力の向上とともに財務体質を強化してまいります。

なお、通期の業績につきましては、連結売上高685億円、経常利益54億円、当期純利益17億円を見込んでおります。

4.中間連結財務諸表等

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

資 産 の 部						
期 別 科 目	当中間連結会計期間末 (平成15年9月30日現在)		前中間連結会計期間末 (平成14年9月30日現在)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成15年3月31日現在)	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比
		%		%		%
. 流動資産	(50,039)	(69.4)	(45,283)	(65.3)	(50,974)	(70.0)
現金及び預金	12,615		9,421		10,285	
受取手形及び売掛金	5,043		4,570		9,509	
有価証券	239		287		185	
たな卸資産	29,147		26,637		27,548	
販売用不動産前渡金	25		1,373		273	
前払費用	777		766		668	
繰延税金資産	1,073		1,268		1,034	
その他	1,202		1,042		1,554	
貸倒引当金	85		82		86	
. 固定資産	(22,024)	(30.6)	(24,092)	(34.7)	(21,842)	(30.0)
1) 有形固定資産	(15,767)	(21.9)	(17,079)	(24.6)	(15,720)	(21.6)
建物及び構築物	5,436		5,609		5,379	
土地	8,936		10,102		8,936	
その他	1,395		1,367		1,405	
2) 無形固定資産	(426)	(0.6)	(495)	(0.7)	(444)	(0.6)
ソフトウェア他	426		495		444	
3) 投資その他の資産	(5,831)	(8.1)	(6,517)	(9.4)	(5,677)	(7.8)
投資有価証券	1,341		1,410		1,060	
長期貸付金	249		281		268	
長期前払費用	264		229		294	
再評価に係る繰延税金資産	830		1,400		830	
繰延税金資産	488		617		562	
その他	3,953		3,868		3,944	
貸倒引当金	1,296		1,291		1,284	
資産合計	72,064	100.0	69,375	100.0	72,816	100.0

(単位：百万円)

負債の部						
期別 科目	当中間連結会計期間末 (平成15年9月30日現在)		前中間連結会計期間末 (平成14年9月30日現在)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成15年3月31日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
. 流動負債	(43,195)	(59.9)	(43,349)	(62.5)	(46,213)	(63.5)
買掛金及び工事未払金	5,420		8,825		13,730	
短期借入金	19,763		16,468		16,778	
1年以内返済予定の 長期借入金	4,583		6,633		4,778	
未払法人税等	759		406		208	
未払費用	90		46		45	
賞与引当金	436		390		428	
完成工事補償引当金	8		2		4	
未成工事受入金	5,333		4,066		3,256	
預り家賃	5,465		4,299		5,447	
その他	1,333		2,211		1,535	
. 固定負債	(21,303)	(29.6)	(19,670)	(28.4)	(19,743)	(27.1)
長期借入金	20,811		19,215		19,267	
退職給付引当金	213		159		199	
役員退職慰労引当金	184		153		181	
その他	94		141		94	
負債合計	64,499	89.5	63,019	90.8	65,956	90.6
少数株主持分						
期別 科目	当中間連結会計期間末 (平成15年9月30日現在)		前中間連結会計期間末 (平成14年9月30日現在)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成15年3月31日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
少数株主持分	1,056	1.5	941	1.4	761	1.0
資本の部						
期別 科目	当中間連結会計期間末 (平成15年9月30日現在)		前中間連結会計期間末 (平成14年9月30日現在)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成15年3月31日現在)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
. 資本金	2,571	3.6	2,571	3.7	2,571	3.5
. 資本剰余金	2,208	3.1	2,208	3.2	2,208	3.0
. 利益剰余金	3,032	4.2	2,676	3.9	2,694	3.9
. 土地再評価差額金	1,220	1.7	1,950	2.8	1,220	1.8
. その他有価証券 評価差額金	3	0.0	55	0.1	112	0.2
. 為替換算調整勘定	61	0.1	13	0.0	18	0.0
. 自己株式	26	0.0	22	0.0	24	0.0
資本合計	6,508	9.0	5,414	7.8	6,098	8.4
負債・少数株主持分及び資本合計	72,064	100.0	69,375	100.0	72,816	100.0

(注) 百万円未満の金額は切り捨てて記載しております。

(2) 中間連結損益計算書

(単位：百万円)

期 別 科 目	当中間連結会計期間 〔自平成15年4月1日 至平成15年9月30日〕		前中間連結会計期間 〔自平成14年4月1日 至平成14年9月30日〕		前連結会計年度の 要約連結損益計算書 〔自平成14年4月1日 至平成15年3月31日〕	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比
. 売上高	27,702	100.0	24,204	100.0	67,589	100.0
. 売上原価	19,512	70.4	16,990	70.2	50,300	74.4
売上総利益	8,189	29.6	7,214	29.8	17,289	25.6
. 販売費及び 一般管理費	6,359	23.0	5,506	22.7	11,844	17.5
営業利益	1,830	6.6	1,708	7.1	5,444	8.1
. 営業外収益						
受取利息	18		30		44	
その他	188	206	144	174	277	322
. 営業外費用						
支払利息	447		472		1,050	
その他	70	517	110	582	167	1,217
経常利益		1,518		1,300		4,549
. 特別利益	6	0.0	25	0.1	40	0.1
. 特別損失	73	0.3	335	1.4	2,109	3.1
税金等調整前当期純利益	1,451	5.2	990	4.1	2,481	3.7
法人税、住民税及び事業税	753	2.7	414	1.7	309	0.5
法人税等調整額	52	0.2	40	0.2	817	1.2
少数株主利益	324	1.2	218	0.9	42	0.1
中間(当期)純利益	425	100.0	397	1.6	1,311	1.9

(3) 中間連結剰余金計算書

(単位：百万円)

期 別 科 目	当中間連結会計期間 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成15年9月30日〕	前中間連結会計期間 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成14年9月30日〕	前連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕
	金 額	金 額	金 額
(資本剰余金の部)			
. 資本剰余金期首残高	2,208	2,208	2,208
資本準備金期首残高	2,208	2,208	2,208
. 資本剰余金中間期末残高	2,208	2,208	2,208
(利益剰余金の部)			
. 利益剰余金期首残高	2,694	2,322	2,322
連結剰余金期首残高	2,694	2,322	2,322
. 利益剰余金増加高	425	397	1,311
中間純利益	425	397	1,311
. 利益剰余金減少高	87	44	939
配当金	73	44	88
役員賞与	13	-	-
連結会社増加に伴う剰余金減少高	-	-	94
再評価差額金取崩額	-	-	756
. 利益剰余金中間期末残高	3,032	2,676	2,694

(4) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間	前連結会計年度
		〔自平成15年4月1日〕 〔至平成15年9月30日〕	〔自平成14年4月1日〕 〔至平成14年9月30日〕	〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕
・ 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前中間(当期)純利益		1,451	990	2,481
減価償却費		459	429	957
有形固定資産除売却損益		49	103	1,846
有価証券売却損益		-	11	6
有価証券評価損益		54	61	89
投資有価証券評価損		11	21	44
会員権評価損		-	-	7
貸倒引当金の増減額		11	138	141
賞与引当金の増加額		8	22	50
退職給付引当金の増減額		13	10	29
役員退職慰労引当金の増減額		2	32	60
受取利息及び受取配当金		37	34	44
支払利息		447	472	1,050
為替差損益		37	39	49
売上債権の増減額		4,465	10,301	5,361
たな卸資産の増減額		1,645	1,955	2,873
仕入債務の増減額		8,310	7,333	2,767
その他の		2,472	2,117	2,351
小計		617	5,385	8,829
利息及び配当金の受取額		31	34	44
利息の支払額		489	585	1,086
法人税等の支払額		202	223	316
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,278	4,611	7,471
・ 投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の増減		148	349	33
有価証券の売却による収入		-	50	99
有価証券の取得による支出		-	19	-
投資有価証券の取得による支出		52	10	54
有形固定資産の売却による収入		1	-	363
有形固定資産等の取得による支出		421	541	1,254
関係会社株式の取得による支出		50	100	138
貸付金の支出		7	-	10
貸付金の回収		21	12	29
その他の		54	164	401
投資活動によるキャッシュ・フロー		414	372	1,331
・ 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の増減額		3,008	317	439
長期借入による収入		6,112	3,763	13,813
長期借入金の返済による支出		4,786	8,051	19,715
配当金の支払額		73	44	88
その他の		13	7	14
財務活動によるキャッシュ・フロー		4,248	4,021	5,565
現金及び現金同等物に係る換算差額		77	77	95
現金及び現金同等物の増減額		2,477	139	478
連結子会社増加に伴う現金及び現金同等物の増額		-	-	146
現金及び現金同等物の期首残高		8,142	7,518	7,518
現金及び現金同等物の期末残高		10,620	7,657	8,142

中間連結財務諸表作成の基本となる重要な事項

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社

スターツアメニティー株式会社
 スターツ出版株式会社
 スターツホーム株式会社
 スターツ商事株式会社
 株式会社スターツツーリスト
 スターツ証券株式会社
 スターツホテル開発株式会社
 Starts Pacific Inc.
 Starts International Hawaii Inc.
 九州スターツ株式会社

非連結会社

株式会社リアルジョブ
 株式会社ウィーブ
 シャーロック株式会社
 株式会社スターツ総合研究所
 Starts International Australia Pty,Ltd.
 台湾世達志不動産投資顧問股イ分有限公司
 Starts International Korea Co,Ltd.
 スターツケアサービス株式会社
 スターツアセットマネジメント投信株式会社
 エスティーメンテナンス株式会社
 賃住保証サービス株式会社
 カーライフサービス株式会社

なお、非連結子会社の総資産額、売上高、中間純利益及び利益剰余金等の各合計額は、中間連結財務諸表上の総資産額、売上高、中間連結純利益及び剰余金に対し、いずれも僅少であり、全体として中間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社は、それぞれ中間連結純損益及び利益剰余金等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. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

スターツ出版株式会社の中間決算日は6月30日ではありますが、中間連結決算日との差異が3ヶ月以内につき、同社の中間事業年度に係わる中間財務諸表を用いております。同社の中間決算日と中間連結決算日との間の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、中間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 中間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。

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。

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、当中間連結会計期間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親会社では補償実績率により計上しております。

(4) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、中間連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し処理しております。なお、在外子会社等の資産、負債及び収益、費用は中間決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は資本の部における為替換算調整勘定に含めております。

(5) 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。

(6) 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、控除対象外消費税は、固定資産等に係るものは投資その他の資産の「長期前払費用」に計上し（5年償却）、それ以外は発生年度の期間費用としております。

5. 連結調整勘定の償却に関する事項

連結調整勘定の償却については、5年間で均等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。

6. 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い預金のほか、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しか負わない短期投資を計上しております。

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

当中間連結会計期間末 (平成15年9月30日現在)	前中間連結会計期間末 (平成14年9月30日現在)	前連結会計年度末 (平成15年3月31日現在)
有形固定資産の減価償却累計額 5,057百万円	有形固定資産の減価償却累計額 4,300百万円	有形固定資産の減価償却累計額 4,674百万円
自己株式数 20,599株	自己株式数 13,279株	自己株式数 18,179株
子会社の有する親会社株式数 35,000株	子会社の有する親会社株式数 35,000株	子会社の有する親会社株式数 35,000株

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当中間連結会計期間 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成15年9月30日〕	前中間連結会計期間 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成14年9月30日〕	前連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕
現金及び現金同等物の中間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	現金及び現金同等物の中間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 12,615百万円 預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 1,994百万円	現金及び預金勘定 9,421百万円 預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 1,763百万円	現金及び預金勘定 10,285百万円 預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 2,142百万円
現金及び現金同等物 <u>10,620百万円</u>	現金及び現金同等物 <u>7,657百万円</u>	現金及び現金同等物 <u>8,142百万円</u>

(リース取引関係)

当中間連結会計期間 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成15年9月30日〕	前中間連結会計期間 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成14年9月30日〕	前連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕
(オペレーティングリース)	(オペレーティングリース)	(オペレーティングリース)
未経過リース料中間期末残高相当額	未経過リース料中間期末残高相当額	未経過リース料期末残高相当額
1年以内 267百万円 1年超 405百万円 合計 672百万円	1年以内 264百万円 1年超 448百万円 合計 712百万円	1年以内 276百万円 1年超 411百万円 合計 688百万円

5.セグメント情報

1. 事業の種類別セグメント情報

(単位:百万円)

	当中間連結会計期間(自平成15年4月1日～至平成15年9月30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	3,049	11,229	10,392	3,031	27,702	-	27,702
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	425	576	1,449	2,451	(2,451)	-
計	3,049	11,655	10,968	4,480	30,154	(2,451)	27,702
営 業 費 用	3,141	10,049	10,754	4,366	28,311	(2,440)	25,871
営業利益又は営業損失()	91	1,606	213	114	1,842	(11)	1,830

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間(自平成14年4月1日～至平成14年9月30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	3,792	9,266	8,449	2,695	24,204	-	24,204
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	615	868	1,428	2,912	(2,912)	-
計	3,792	9,881	9,318	4,124	27,117	(2,912)	24,204
営 業 費 用	3,785	8,375	9,178	4,059	25,399	(2,902)	22,496
営業利益又は営業損失()	7	1,506	139	64	1,718	(9)	1,708

(単位:百万円)

	前連結会計年度(自平成14年4月1日～至平成15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	14,112	20,234	26,843	6,398	67,589	-	67,589
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	4,012	1,098	834	3,658	9,604	(9,604)	-
計	18,125	21,333	27,678	10,056	77,194	(9,604)	67,589
営 業 費 用	17,823	18,244	25,956	9,682	71,706	(9,561)	62,145
営業利益又は営業損失()	302	3,089	1,722	374	5,487	(42)	5,444
資産、減価償却費及び資本的支出							
資 産	27,017	16,825	8,479	9,273	61,596	11,221	72,817
減 価 償 却	12	100	147	133	929	27	957
資 本 的 支 出	0	934	78	147	1,560	93	1,254

(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及び管理並びに不動産の賃貸
- (3) 建 設 事 業
建設受注による賃貸住宅等の施工及び注文戸建住宅建築・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、旅行代理店業他

2. 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。

3. 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。

6.有価証券

当中間連結会計期間末（平成15年9月30日）

1. 売買目的有価証券

（単位：百万円）

種 類	当中間連結会計期間（平成15年9月30日現在）	
	中間連結貸借対照表 計 上 額	損益に含まれた 評 価 差 額
(1) 株 式 券	99	18
(2) 債 券		
社 債	10	0
(3) 投 資 信 託	129	36
合 計	239	54

2. その他の有価証券で時価のあるもの（平成15年9月30日）

	取得原価(百万円)	中間連結貸借対照表 計上額 (百万円)	差額(百万円)
中間連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの			
(1) 株 式 券	121	216	94
(2) 債 券			
社 債	10	10	0
(3) そ の 他	-	-	-
小 計	131	226	94
中間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	360	283	76
(2) 債 券	-	-	-
(3) そ の 他	48	36	12
小 計	409	319	89
合 計	540	546	5

（注1）減損処理は、当中間連結会計期間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中間連結会計期間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. 当中間連結会計期間中に売却したその他の有価証券

（単位：百万円）

当中間連結会計期間 〔 自平成15年4月 1日 至平成15年9月30日 〕	売却額	売却益の合計額	100

4. 時価のない有価証券の主な内容

（単位：百万円）

	当中間連結会計期間末（平成15年9月30日現在）	
	中間連結貸借対照表計上額	
その他有価証券 非 上 場 株 式 （店頭売買株式を除く）		228
合 計		228

5. 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15年9月30日現在）

（単位：百万円）

	1年以内	1年超5年以内	5年超
債 券			
社 債		10	
合 計		10	

前中間連結会計期間末（平成14年9月30日）

1. 売買目的有価証券（単位：百万円）

種 類	前中間連結会計期間 (平成14年9月30日現在)	
	中間連結貸借対照表 計 上 額	損益に含まれた 評 価 差 額
(1) 株 式	86	12
(2) 債 券		
社 債	10	0
(3) 投 資 信 託	190	49
合 計	287	61

2. その他の有価証券で時価のあるもの（単位：百万円）

	取得原価	中間連結貸借対照表 計上額	差額
(1) 株 式	485	400	84
(2) 債 券			
社 債	10	10	0
(3) そ の 他	48	33	15
合 計	544	443	101

3. 時価のない有価証券の主な内容及び中間連結貸借対照表計上額

（単位：百万円）

	前中間連結会計年度 (平成14年9月30日現在)	
	中間連結貸借対照表計上額	
その他有価証券 非 上 場 株 式 (店頭売買株式を除く)	168	
合 計	168	

前連結会計年度（平成15年3月31日）

1. 売買目的有価証券（単位：百万円）

種 類	前連結会計年度 (平成15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	80	5
(2) 債 券		
社 債	10	0
(3) 投 資 信 託	93	51
合 計	185	56

2.その他の有価証券で時価のあるもの（平成15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	6	7	0
小 計	6	7	0
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
(1) 株 式	461	291	169
(2) 債 券			
社 債	10	10	0
(3) そ の 他	48	28	20
小 計	520	329	190
合 計	526	337	189

（注1）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.前連結会計年度中に売却したその他の有価証券

（単位：百万円）

前連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 至平成15年3月31日	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
	4		1

4.時価のない有価証券の主な内容

（単位：百万円）

	前連結会計年度末（平成15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 （店頭売買株式を除く）	206
合 計	206

5.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15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			
社 債		10	
合 計		10	