

平成26年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年5月9日
上場取引所 東

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) 取締役社長 (氏名) 河野 一孝

問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 (氏名) 村松 久行

定時株主総会開催予定日 平成26年6月26日 配当支払開始予定日 平成26年6月27日

有価証券報告書提出予定日 平成26年6月26日

決算補足説明資料作成の有無 : 無

決算説明会開催の有無 : 有 (証券アナリスト、機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年3月期の連結業績(平成25年4月1日～平成26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	%
26年3月期	151,033	17.7	16,037	28.7	16,179	33.6	8,100	88.0
25年3月期	128,360	9.0	12,458	14.0	12,107	20.0	4,308	27.9

(注) 包括利益 26年3月期 8,958百万円 (30.0%) 25年3月期 6,893百万円 (51.9%)

	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	%	%	%
26年3月期	169.28	—	24.9	10.2	10.6
25年3月期	90.04	—	16.2	8.7	9.7

(参考) 持分法投資損益 26年3月期 一百万円 25年3月期 一百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
26年3月期	172,558	42,778	20.8	748.62
25年3月期	145,354	35,090	20.0	608.44

(参考) 自己資本 26年3月期 35,824百万円 25年3月期 29,116百万円

(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
26年3月期	22,273	△21,013	10,053	35,684
25年3月期	6,816	△5,825	△77	24,184

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
25年3月期	—	10.00	—	14.00	24.00	1,148	26.7	3.9
26年3月期	—	16.00	—	18.00	34.00	1,627	20.1	4.5
27年3月期(予想)	—	18.00	—	18.00	36.00		18.4	

3. 平成27年3月期の連結業績予想(平成26年4月1日～平成27年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期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)	73,000	△0.8	7,600	1.4	7,200	△4.4	6,500	68.1	126.96
通期	152,000	0.6	16,300	1.6	15,600	△3.6	10,000	23.4	195.32

※ 注記事項

(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) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、添付資料P. 24「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

- ① 期末発行済株式数(自己株式を含む)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

26年3月期	47,986,866 株	25年3月期	47,986,866 株
26年3月期	133,208 株	25年3月期	132,128 株
26年3月期	47,854,308 株	25年3月期	47,855,124 株

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

○添付資料の目次

1. 経営成績	
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	8
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	9
(4) 事業等のリスク	9
2. 企業集団の状況	11
3. 経営方針	
(1) 会社の経営の基本方針	15
(2) 目標とする経営指標	15
(3) 中長期的な会社の経営戦略	15
(4) 会社の対処すべき課題	15
4. 連結財務諸表	
(1) 連結貸借対照表	16
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	
連結損益計算書	18
連結包括利益計算書	19
(3) 連結株主資本等変動計算書	20
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	22
(5) 継続企業の前提に関する注記	24
(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	24
(7) 連結財務諸表に関する注記事項	
(連結貸借対照表関係)	26
(連結損益計算書関係)	27
(連結株主資本等変動計算書関係)	28
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	28
(セグメント情報)	29
(1株当たり情報)	31
(重要な後発事象)	31

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

① 当期の経営成績

当連結会計年度における国内経済は、政府主導の経済政策や日銀の金融緩和政策などを背景に円高傾向の是正や株価上昇が進んだ結果、企業収益が改善、個人消費が底堅く推移するなど、緩やかな景気回復基調が見られつつありますが、消費税率の引き上げや円安進行による原材料価格の上昇などによる国内経済の下振れ懸念、米国の財政問題や新興国をはじめとする海外景気の鈍化の影響などにより依然として不透明な状況が続いております。

こうした中、当社企業グループにおきましては、『土地有効活用』・『不動産仲介』・『不動産管理』を基盤とした『ストックビジネス』を地域密着でさらに拡充させ、『ワンストップ』でお客様にサービスをご提供するとともに、グループ各社でお取引のある法人との取引基盤の拡大も図りながら、景気に左右されない安定収益基盤づくりに努めてまいりました。

その結果、当社グループの安定収益基盤となります不動産管理物件数は、平成26年3月末現在、アパート・マンション管理戸数108,325戸、月極め駐車場台数88,135台、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営台数34,013台、企業の社宅管理代行業におきましては住宅60,838戸、駐車場9,652台(受託企業数192社)を受託、これに分譲マンション管理戸数3,363戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数277,780戸を加えますと、**住宅450,306戸、駐車場131,800台、ビル・施設管理件数は1,113件**となっております。

また、海外拠点におきましては、海外進出を図る日本企業のオフィスや駐在員の社宅の仲介、工場等の売買仲介等を中心にサポート業務を行うとともに、国内では、「国際事業部」を窓口国内外でお取引のある法人からの海外進出ニーズを集約し各海外拠点へ繋ぐなど、海外ネットワークの強みを活かしたビジネスモデルを構築しております。海外拠点数は平成26年3月末現在で**世界19カ国、29拠点**となっており、ドバイ(アラブ首長国連邦)、ピエンチャン(ラオス)及びフランクフルト(ドイツ)の開設を準備しております。

不動産営業店舗「ピタットハウス」は、平成26年3月末現在で**全国457店舗のネットワーク**(スターツグループ店103店舗、ネットワーク店354店舗)となっております。また、高齢者支援・保育施設につきましては、平成26年3月末現在で**56事業所**を運営しており、首都圏を中心に10事業所の開設を準備しております。

さらに、スポーツ・文化活動への取り組みといたしまして、宮城県(松島町～仙台市)で行われた「全日本実業団対抗女子駅伝競走大会」への当社陸上部出場、「東京マラソン2014」をはじめ「サンスポ千葉マリンマラソン」・「杜の都 全日本大学女子駅伝対校選手権大会」・「高橋尚子杯 ぎふ清流ハーフマラソン」・「新日本フィルハーモニー交響楽団」・「卓球日本代表チーム」などへの協賛、また「スターツシニアゴルフトーナメント」・「スターツレディースゴルフ」の主催等を行ってまいりました。

このような営業活動の結果、当連結会計年度の業績は、売上高1,510億33百万円(前期比17.7%増)、営業利益160億37百万円(前期比28.7%増)、経常利益161億79百万円(前期比33.6%増)、当期純利益81億円(前期比88.0%増)となり、いずれも過去最高の業績となりました。

<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。

(i) 建設事業

建設事業におきましては、創業以来の地域に密着した営業により集積したデータを活用し、お客様のニーズや地域に適した土地有効活用の事業プランをご提案させていただいております。平成26年2月には東京都子育て世帯向け優良賃貸住宅供給助成事業に選定された子育て支援住宅「アリア・ソワン・プレミアム」が竣工、平成26年3月にはLPガスによる災害対応型エネルギーシステムを導入した「防災賃貸マンション」の第1号物件が竣工いたしました。普及に注力しております『免震構造の建物』におきましては、掘削工事を最小限に抑えることにより投資効率を向上させて賃貸住宅への導入を容易にした「高床免震」、都市部に多い狭小地での建築を可能にした「吊床免震」、高容積率地域での建物の高度利用を可能にした「低重心免震」

などの様々な技術開発を通じて、免震構造が採用可能な用途、敷地、建物のフィールドを広げてまいりました結果、累計の受注棟数は平成26年3月末では286棟となりました。

また、建築資材の集中購買や工期の平準化を図るなど、コストダウンにも取り組んでまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高511億81百万円(前期比21.3%増)、営業利益54億39百万円(前期比24.6%増)、受注残高は718億78百万円となりました。

■ 建設事業受注状況及び完成工事高実績

(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	
前連結会計年度		一般住宅	2,895	2,794	5,690	2,813	2,877	7	2,809
自 平成24年4月1日		賃貸住宅	59,839	32,387	92,226	32,520	59,705	337	32,526
至 平成25年3月31日		その他	7,523	5,056	12,580	6,859	5,720	428	7,115
		計	70,258	40,239	110,497	42,194	68,303	773	42,452
当連結会計年度		一般住宅	2,877	2,342	5,219	2,745	2,474	11	2,754
自 平成25年4月1日		賃貸住宅	59,705	36,056	95,762	40,085	55,677	280	40,028
至 平成26年3月31日		その他	5,720	16,358	22,078	8,351	13,727	215	8,100
		計	68,303	54,756	123,060	51,181	71,878	507	50,883

(ii) 賃貸仲介事業

賃貸仲介事業におきましては、地域密着営業による法人取引の強化及び不動産オーナーへの入居促進等のコンサルティングを推進してまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高53億35百万円(前期比0.6%減)、営業利益17億1百万円(前期比2.7%増)となりました。

(iii) 売買仲介事業

売買仲介事業におきましては、景況感の改善や消費税増税を見据えた買換え需要の高まりにより、仲介件数が堅調に推移いたしました。また、地域密着営業による委任物件獲得の強化及び法人へのCRE(企業不動産)ソリューションに注力してまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高48億75百万円(前期比13.8%増)、営業利益14億88百万円(前期比29.2%増)となりました。

(iv) 不動産管理事業

不動産管理事業におきましては、法人営業の深耕によりテナントビルの大規模リニューアル工事、高層ビル・大型商業施設の管理受託及び社宅管理代行受託等に注力するとともに、資産価値向上のためのリノベーション工事の提案など、グループ各社と連携して不動産オーナーへのサービス向上に努めてまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高570億26百万円(前期比5.5%増)、営業利益53億15百万円(前期比1.7%減)となりました。

■ 不動産管理事業売上実績

(単位：百万円)

区分	前連結会計年度	当連結会計年度
	自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日	自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日
	金額	金額
不動産管理手数料	6,623	6,983
メンテナンス売上	15,652	17,182
賃貸収入	31,759	32,860
合計	54,035	57,026

(v) 分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、厳選したエリアで、より地域のニーズに合致した永住型の商品提供を継続しており、安心・安全というコンセプトを明確にした商品が支持されております。再開発事業における分譲マンション「アルファグランデ小岩スカイファースト」(東京都江戸川区：総戸数 177 戸) や、共同開発事業である分譲マンション「レジデントプレイス西葛西」(東京都江戸川区：総戸数 459 戸) におきましては、順調に販売が進んでおります。

当連結会計年度におきましては、「スターツプロシード投資法人」への賃貸住宅 11 棟の譲渡、免震構造の分譲マンション「アルファグランデ西葛西」(東京都江戸川区：総戸数 30 戸)、分譲戸建「クラシード津田沼第 10」(千葉県習志野市：総戸数 6 戸) 及び「クラシード南葛西第 3」(東京都江戸川区：総戸数 7 戸) 等の販売引渡しにより、売上高は 123 億 32 百万円 (前期比 159.4%増)、営業損失 2 億円 (前期営業損失 18 億 88 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	期別		前連結会計年度				当連結会計年度			
	区	分	自 平成24年 4月 1日		自 平成25年 3月 31日		自 平成25年 4月 1日		自 平成26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	12	504	2	90	46	2,137	-	-		
マンション分譲	102	3,745	72	2,853	252	7,281	271	7,959		
賃貸住宅	1	425	-	-	12	8,382	1	670		
土地	22	383	2	41	8	171	1	21		
その他	-	6	-	-	-	25	-	-		
合計	137	5,064	76	2,985	318	17,997	273	8,650		

■ 分譲不動産販売状況

(単位：百万円)

種別	期別		前連結会計年度		当連結会計年度	
	数量	金額	数量	金額	数量	金額
戸建住宅	17	744	48	2,227	48	2,227
マンション分譲	87	3,235	53	2,174	53	2,174
賃貸住宅	1	425	11	7,712	11	7,712
土地	20	342	9	191	9	191
その他	-	6	-	25	-	25
合計	125	4,753	121	12,332	121	12,332

(vi) 出版事業

出版事業におきましては、ウェブ・モバイルサイト「OZma11」の 200 万人を超える会員をターゲットとした有名ホテル・旅館・レストラン・ビューティーサロン等への送客サービス「OZ プレミアム予約」での独創的なプランの提案により、リピーターも増加するなど手数料収入等が順調に推移してまいりました。新たな需要創造の施策として、「観劇×ディナー予約」など体験型イベントと予約システムを組み合わせたオリジナルセットプランの提案や、女性限定の音楽フェス「OZ GIRLS FES.」などのイベントによる広告売上も堅調に推移してまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高 37 億 57 百万円 (前期比 0.7%減)、営業利益 4 億 49 百万円 (前期比 13.8%増) となりました。

(vii) ゆとり事業

ゆとり事業におきましては、「ホテルエミオン東京ベイ」(千葉県浦安市)が東京ディズニーリゾート®の来場者数の増加に伴い、年間を通して好調な稼働を維持するとともに、旅館、ゴルフ場も安定した稼働で推移してまいりました。また、高齢者支援施設では新たにサービス付高齢者向け住宅「ゆらら桜山」(愛知県名古屋市昭和区)など10事業所を開設、事業エリアの拡大を図るとともに、グループホーム「きらら川崎小倉」(神奈川県川崎市幸区)、グループホーム「きらら豊田緑ヶ丘」(愛知県豊田市)の開設準備を進めており、地域に根ざしたお客様目線でのサービス提供を継続してまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高115億77百万円(前期比25.0%増)、営業利益11億4百万円(前期比68.4%増)となりました。

(viii) コンサルティング事業

コンサルティング事業におきましては、「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、保険代理店手数料及びスターツプロシード投資法人の運用委託に係る報酬等が予定どおりに推移してまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高30億37百万円(前期比10.2%増)、営業利益6億9百万円(前期比16.0%減)となりました。

(ix) 物販事業

物販事業におきましては、新たにアナログの確実性とデジタルの利便性を兼ね備えた非接触型カードキー「シャーロックIV HYBRID」の販売を開始するとともに、書店、コンビニエンスストアなど地域に根ざした営業を継続してまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高19億8百万円(前期比0.6%減)、営業利益2億16百万円(前期比5.2%減)となりました。

②次期の見通し(平成26年4月1日～平成27年3月31日)

建設事業におきましては、資材コスト等の上昇が懸念され、ゆとり事業におきましては、「ホテルエミオン東京ベイ」において前期の東京ディズニーリゾート®の来場者数増加の反動による影響が予想されますが、賃貸仲介事業・不動産管理事業におきましては、管理物件数の増加に伴い引き続き安定して推移するとともに、売買仲介事業におきましても地域密着営業の強化等により取り扱い件数の拡大を見込んでおります。また、その他の各事業もおおむね順調に推移する見込みでありますので、平成27年3月期の業績につきましては、売上高1,520億円(前期比0.6%増)、営業利益163億円(前期比1.6%増)、経常利益156億円(前期比3.6%減)を見込んでおります。また、平成26年4月1日に実施いたしました株式交換によって、持分変動益等が発生いたしますことから、当期純利益は100億円(前期比23.4%増)を見込んでおります。

セグメント別の見通しは次のとおりであります。

■ 建設事業

建設事業におきましては、引き続きグループの総合力を活かして「不動産仲介部門」、「不動産管理部門」と連携をすることにより、その地域に適したより良い商品をお客様に提案し、さらなる生涯顧客の創造に努めてまいります。また、『免震構造の建物』につきましては、柱・梁のないスッキリとした住空間やハイサッシュによる開放感あふれる開口部などを特長とする新商品「モノコック免震」を開発、2台の起震車による免震体験や地域セミナーの開催を引き続き積極的に推進し、営業エリアの深耕とあわせて特色ある商品として普及に力を入れるとともに、これまでのノウハウを活かした公募プロポーザル案件等への取り組みも継続してまいります。

当連結会計年度末の受注残高718億78百万円のうち約440億円は工期が確定しており、当連結会計年度の受注実績も勘案し、平成27年3月期の業績は、売上高518億円(前期比1.2%増)、営業利益につきましては円安による資材の高騰及び東日本大震災復興関連等の影響が続く労務費の高騰等を踏まえ49億円(前期比9.9%減)を見込んでおります。

■ 賃貸仲介事業

賃貸仲介事業におきましては、引き続き募集物件の新規獲得を推進するとともに、不動産オーナーへの入居促進等のコンサルティング及び国内外の店舗ネットワークを活かした法人取引にも注力してまいります。平成27年3月期の業績は、売上高64億円(前期比19.9%増)、営業利益19億円(前期比11.7%増)を見込んでおります。

■ 売買仲介事業

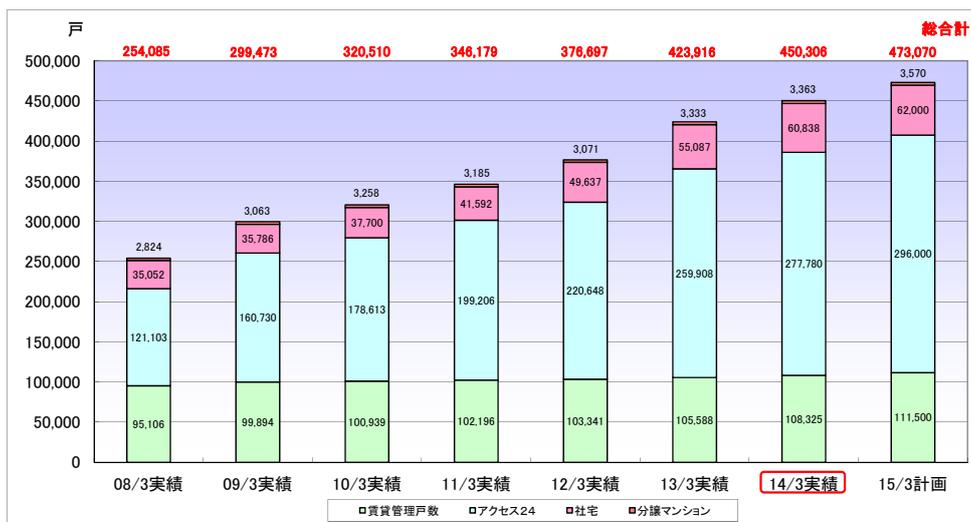
売買仲介事業におきましては、引き続き法人に対するCRE(企業不動産)ソリューションの提案に注力するとともに、ホームページの充実及び主要な不動産ポータルサイトへの物件情報掲載等により、委任物件及び来店顧客数の拡大を図ってまいります。平成27年3月期の業績は、売上高52億円(前期比6.7%増)、営業利益17億円(前期比14.2%増)を見込んでおります。

■ 不動産管理事業

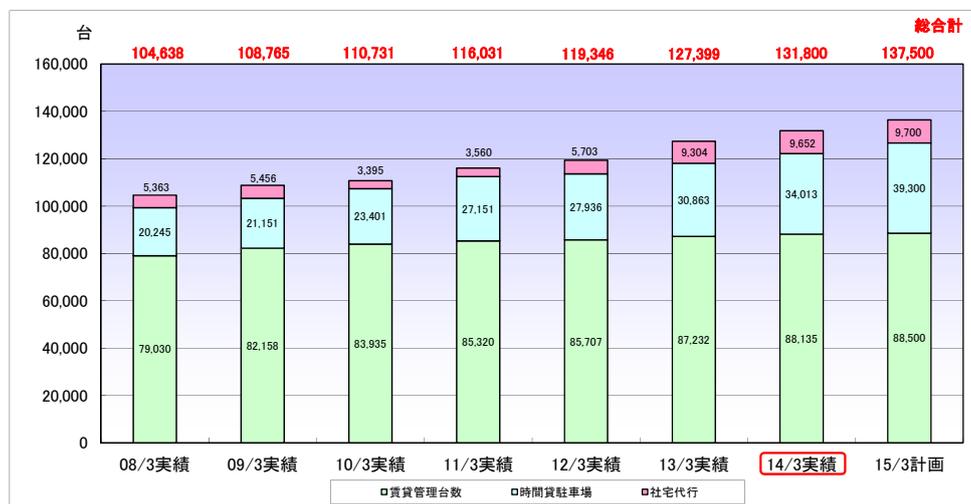
不動産管理事業におきましては、地域に密着した積極的な管理受託営業による管理物件数の増加に伴い、テナントの入退去に伴う内装工事及び建物・設備の営繕工事をはじめ、管理手数料収入等は着実に増加する見通しであります。平成27年3月期の業績は、売上高595億円(前期比4.3%増)、営業利益58億円(前期比9.1%増)を見込んでおります。

【管理物件数の推移】

<住宅>



<駐車場>



■ 分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、従来からの方針に変わりなく重点地域に特化した物件情報の収集、販売体制の充実を図り、地域に調和した安心・安全な住宅の提供に努めてまいります。平成27年3月期の業績は、「JR 成田駅東口再開発事業」における分譲マンション「アルファグランデ成田七番街」等の引渡しにより、売上高 80 億円（前期比 35.1%減）、営業利益 3 億円（前期は営業損失 2 億円）を見込んでおります。

■ 出版事業

出版事業におきましては、ウェブ・モバイルサイト「OZma11」200 万人の会員ニーズを利用した企業向けのコンサルティング営業を強化するとともに、「OZ プレミアム予約」でのオリジナルセットプランの提供に注力してまいります。平成27年3月期の業績は、売上高 40 億円（前期比 6.5%増）、営業利益 4 億円（前期比 10.9%減）を見込んでおります。

■ ゆとり事業

「ホテルエミオン東京ベイ」は、前期の東京ディズニーリゾート®の来場者数増加の反動による影響が予想されますが、引き続きグループのネットワークも活用しながら、地域に密着したお客様目線でのサービスの提供を継続してまいります。また、高齢者支援施設は、新たに 10 事業所の開設を予定しておりますことから、平成27年3月期の業績は、売上高 120 億円（前期比 3.7%増）、営業利益 9 億円（前期比 18.5%減）を見込んでおります。

■ コンサルティング事業

コンサルティング事業におきましては、不動産店舗「ピタットハウス」のネットワーク拡大、金融資産のコンサルティング及び不動産信託事業の強化を引き続き図ってまいります。平成27年3月期の業績は、売上高 34 億円（前期比 12.0%増）、営業利益 8 億円（前期比 31.4%増）を見込んでおります。

■ 物販事業

物販事業におきましては、カードキーシステム「シャーロック」の販売、書店・コンビニエンスストアの運営により、平成27年3月期の業績は、売上高 17 億円（前期比 10.9%減）、営業利益 1 億円（前期比 53.7%減）を見込んでおります。

【セグメント別業績の見通し】

(単位: 百万円)

	次期 (平成27年3月期)		当期 (平成26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	51,800	4,900	51,181	5,439	619	△ 539
賃貸仲介事業	6,400	1,900	5,335	1,701	1,065	199
売買仲介事業	5,200	1,700	4,875	1,488	325	212
不動産管理事業	59,500	5,800	57,026	5,315	2,474	485
分譲不動産事業	8,000	300	12,332	△ 200	△ 4,332	500
出版事業	4,000	400	3,757	449	243	△ 49
ゆとり事業	12,000	900	11,577	1,104	423	△ 204
コンサルティング事業	3,400	800	3,037	609	363	191
物販事業	1,700	100	1,908	216	△ 208	△ 116
消去又は全社	-	△ 500	-	△ 88	-	△ 412
合計	152,000	16,300	151,033	16,037	967	263

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

(単位：百万円)

	当連結会計年度末	前連結会計年度末	増減
総資産	172,558	145,354	27,203
総負債	129,779	110,263	19,515
うち有利子負債	78,269	66,587	11,681
純資産	42,778	35,090	7,687
うち自己資本	35,824	29,116	6,707
有利子負債比率(倍)	2.18	2.29	-

(注) 有利子負債：連結貸借対照表に計上されている短期借入金、1年内返済予定の長期借入金、長期借入金の合計

有利子負債比率＝有利子負債／自己資本

当連結会計年度におきましては、販売用不動産の売却による現預金の増加、「スターツ日本橋ビル」の取得による固定資産の増加等により、総資産は前連結会計年度末と比べて272億3百万円増加し1,725億58百万円となりました。一方、負債におきましては、未成工事受入金の増加や預り保証金受入による収入、長期借入金の調達等により前連結会計年度末と比べて195億15百万円増加し1,297億79百万円となりました。また、有利子負債残高は782億69百万円となっております。

②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）の残高は、前連結会計年度末と比べて114億99百万円の資金を獲得し356億84百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、法人税等の支払57億58百万円、利息の支払額9億9百万円等による資金の使用の一方で、税金等調整前当期純利益156億34百万円、減価償却費27億61百万円、未成工事受入金の増加19億57百万円、販売用不動産売却等によるたな卸資産の減少57億97百万円等により、222億73百万円の資金を獲得（前連結会計年度は68億16百万円の資金を獲得）いたしました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、「スターツ日本橋ビル」の取得及び時間貸駐車場「ナビパーク」の新規開設等により210億13百万円の資金を使用（前連結会計年度は58億25百万円の資金を使用）いたしました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、既存借入の返済及び剰余金の配当実施の一方で、銀行借入による新規分譲プロジェクト資金及び「スターツ日本橋ビル」の取得資金の調達等により、100億53百万円の資金を獲得（前連結会計年度は77百万円の資金を使用）いたしました。

■ キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成22年3月期	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期
自己資本比率	16.4%	16.5%	18.2%	20.0%	20.8%
時価ベースの自己資本比率	14.3%	12.3%	15.2%	29.1%	37.3%
債務償還年数	8.3年	-	6.5年	9.8年	3.5年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	6.3	-	8.4	6.3	24.5

※各指標の基準は下記のとおりです。いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

株式時価総額：決算期末月の月中平均株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）

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

利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額

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

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

(3) 利益分配に関する基本方針及び当期・次期の配当

配当政策につきましては、将来の事業展開や財務体質強化のため内部留保の充実に努めるとともに、株主各位に対して連結当期純利益の30%前後相当の配当性向を目標としながら、一定水準の配当を継続していく方針であります。

当連結会計年度におきましては、営業利益、経常利益及び当期純利益が過去最高の実績となりましたことから配当性向も鑑み、期末配当金につきましては1株当たり18円とし、中間配当金1株当たり16円とあわせまして年間34円の配当を行います。今後につきましても引き続き配当性向も考慮しながら長期安定配当を継続していく方針であります。

(4) 事業等のリスク

①不動産市況の影響について

・有形固定資産の土地・建物

当社グループでは平成26年3月31日現在、有形固定資産の土地・建物を帳簿価格で667億61百万円保有しておりますが、今後の不動産価格の動向及び賃貸不動産の収益状況によっては、減損会計の適用により業績に影響を与える可能性があります。

・販売用不動産（棚卸資産）

当社グループでは、平成26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229億63百万円保有しておりますが、今後の不動産価格の動向によっては評価損や売却損の計上等により業績に影響を与える可能性があります。

②有利子負債について

平成26年3月期末時点の有利子負債の残高は、前期末と比べて116億81百万円増加し782億69百万円となりました。これは主に「スターツ日本橋ビル」の取得のための資金調達によって長期借入金が増

加したものであります。有利子負債の削減につきましては引き続き取り組んでまいります。将来を見据えた設備投資資金等、資金調達に銀行借入によって賄っておりますので、今後の金融情勢によっては、業績に影響を与える可能性があります。

③ホテル事業について

千葉県浦安市におきまして、平成17年6月27日「ホテルエミオン東京ベイ」を開業し、約9年経過しようとしており、東京ディズニーリゾート®のパートナーホテルとして運営、現在まで順調に稼動しておりますが、今後の稼動状況等によっては財政状態に影響を与える可能性があります。

④建築資材の調達について

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

⑤不動産関連法制の変更について

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

⑥不動産関連税制の変更について

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

⑦個人情報の管理について

当社グループが行っている事業においては、多くの顧客の個人情報を保有しております。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。

⑧自然災害、人災等によるリスク

地震、暴風雨、洪水その他の自然災害、事故、火災、戦争、暴動、テロその他の人災等が発生した場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社企業グループは、当社及び子会社 62 社、関連会社 2 社で構成されておりますが、主要な事業内容と子会社等の当社企業グループにおける位置づけは次のとおりであります。

当社企業グループが営んでいる事業内容と事業の種類別セグメントにおける事業区分は同一であります。

《建設事業》

スターツCAM(株) (連結子会社)、九州スターツ(株) (連結子会社)、関西スターツ(株) (連結子会社)、中部スターツ(株) (連結子会社)、仙台スターツ(株) (連結子会社) は首都圏及び各主要都市において、遊休地の土地有効活用等に伴う企画提案、建設受注業務及び設計・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行っております。

《賃貸仲介事業及び売買仲介事業》

スターツピタットハウス(株) (連結子会社)、九州スターツ(株) (連結子会社)、関西スターツ(株) (連結子会社)、中部スターツ(株) (連結子会社)、仙台スターツ(株) (連結子会社)、札幌スターツ(株) (連結子会社) は、首都圏及び各主要都市において平成 26 年 3 月末現在 103 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、住宅等の販売代理及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・社宅の斡旋等を行っております。

《不動産管理事業》

九州スターツ(株) (連結子会社)、関西スターツ(株) (連結子会社)、中部スターツ(株) (連結子会社)、仙台スターツ(株) (連結子会社)、札幌スターツ(株) (連結子会社) は、各主要都市において、賃貸アパート・マンション等の管理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、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及び附帯するリフォームメンテナンス、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営、ならびに賃貸事業を行っており、エステーメンテナンス(株) (連結子会社) は賃貸住宅を中心とした営繕工事を行っております。

賃貸保証サービス(株) (連結子会社) は、賃貸住宅の入居者の保証業務を行っております。

スターツファシリティサービス(株) (連結子会社) 及び千代田管財(株) (連結子会社) は、都心 3 区 (千代田、中央、港) を中心に 1, 113 件のオフィスビル等の施設管理業務を行っており、篠崎駅西口公益複合施設(株) (連結子会社) は、東京都江戸川区篠崎駅前に開発いたしました「篠崎ツインプレイス」の施設管理業務を行っております。人形町パブリックサービス(株) (連結子会社) は東京都中央区立人形町保育園等複合施設の施設管理業務を行っております。

なお、海外では Starts Real Estate Consultants(Shanghai)Co.,Ltd. (中国・上海及び北京)、Starts (Guangzhou) Consulting Service Co.,Ltd. (中国・広州)、Starts(Wuhan)Consulting Service Ltd. (中国・武漢)、Starts Real Estate Consultants(Dalian)Co.,Ltd. (中国・大連)、台湾世達志不動産顧問股份有限公司(台湾・台北)、Starts Hong Kong Co.,Ltd. (香港)、Starts International Korea Co.,Ltd. (韓国・ソウル)、Starts Philippines. Inc(フィリピン・マニラ)、Starts International Vietnam Co.,Ltd. (ベトナム・ハノイ及びホーチミン)、Starts International(Thailand) Co.,Ltd. (タイ・バンコク)、Myanmar Starts Corporate Services Co.,Ltd. (ミャンマー・ヤンゴン)、Starts(Cambodia)Corporation(カンボジア・プノンペン)、Starts International Malaysia Sdn.Bhd. (マレーシア・クアラルンプール)、Starts Singapore Pte.Ltd. (シンガポール)、Starts International Indonesia(インドネシア・ジャカルタ)、Starts India Private Ltd. (インド・ニューデリー)、Starts Deutschland GmbH. (ドイツ・デュッセルドルフ)、Starts France(フランス・パリ)、Starts Istanbul Construction Real Estate Consultancy&Trade Co., Ltd. (トルコ・イスタンブール)、Starts Russia, Ltd. (ロシア・モスクワ)、Starts Pacific Inc. (米国・ロサンゼルス) (連結子会社)、Starts New York Realty, LLC. (米国・ニューヨーク)、Starts International Hawaii Inc. (米国・ホノルル) (連結子会社)、Starts Brasil Real Estate Ltd. (ブラジル・サンパウロ)、Starts International

Australia Pty, Ltd. (豪州・ゴールドコースト及びシドニー)、における全 28 拠点において、それぞれ不動産の売買及び賃貸の仲介業務、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及び中高層住宅の分譲を行っております。

《出版事業》

スターツ出版(株) (連結子会社) は、Web サイト「OZmail」等を媒体としたメディア事業、情報誌「OZ マガジン」、フリーマガジン「メトロミニッツ」、「ケータイ小説」の書籍化等を中心とした出版事業を行っております。

《ゆとり事業》

スターツホテル開発(株) (連結子会社) は、「ホテルエミオン東京ベイ」(千葉県浦安市)・「ホテルルミエール葛西」(東京都江戸川区)・「ホテルルミエール西葛西」(東京都江戸川区)の運営を、スターツ・ナハ・オペレーションズ(株) (連結子会社) は、「沖縄ナハナ・ホテル&スパ」(沖縄県那覇市)を運営しております。スターツリゾート(株) (連結子会社) は、温泉旅館「ホテル清風園」(長野県千曲市)・「湯けむりの里柏屋」(栃木県日光市)の運営を行っております。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。スターツ笠間ゴルフ倶楽部(株) (連結子会社) 及びスターツゴルフ開発(株) (連結子会社) は、「スターツ笠間ゴルフ倶楽部」(茨城県笠間市)の運営を行っております。

(株)スターツツーリスト(連結子会社) は、旅行業を行っております。

スターツケアサービス(株) (連結子会社) は、首都圏を中心にグループホーム等の高齢者施設・保育施設の運営を行っております。

スターツ商事(株) (連結子会社) は、レストラン経営を行っております。

《コンサルティング事業》

(株)ウィーブ(連結子会社) はグループ内を中心にウェブサイト等の情報システムの企画・開発・運営管理等を行っております。

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26年3月末日現在 354 店舗の加盟店への経営指導等を行い、スターツ店 103 店舗とあわせた 457 店舗のネットワークを構築しております。

スターツ証券(株) (連結子会社) は、株式等の売買、保険商品等の販売などの資産運用コンサルティング業務を、スターツ信託(株) (連結子会社) は土地信託、遺言信託等の信託業を行っております。

スターツアセットマネジメント(株) (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」(東京証券取引所上場)の資産運用業、及びPFI事業等のコンサルティング業務も行っております。

(株)スターツ総合研究所(連結子会社) は、コンサルティング業等を行っております。

《物販事業》

シャーロック(株) (連結子会社) は、カード式玄関キー「シャーロック」等の住宅のセキュリティシステムの企画・製造・販売を行っております。

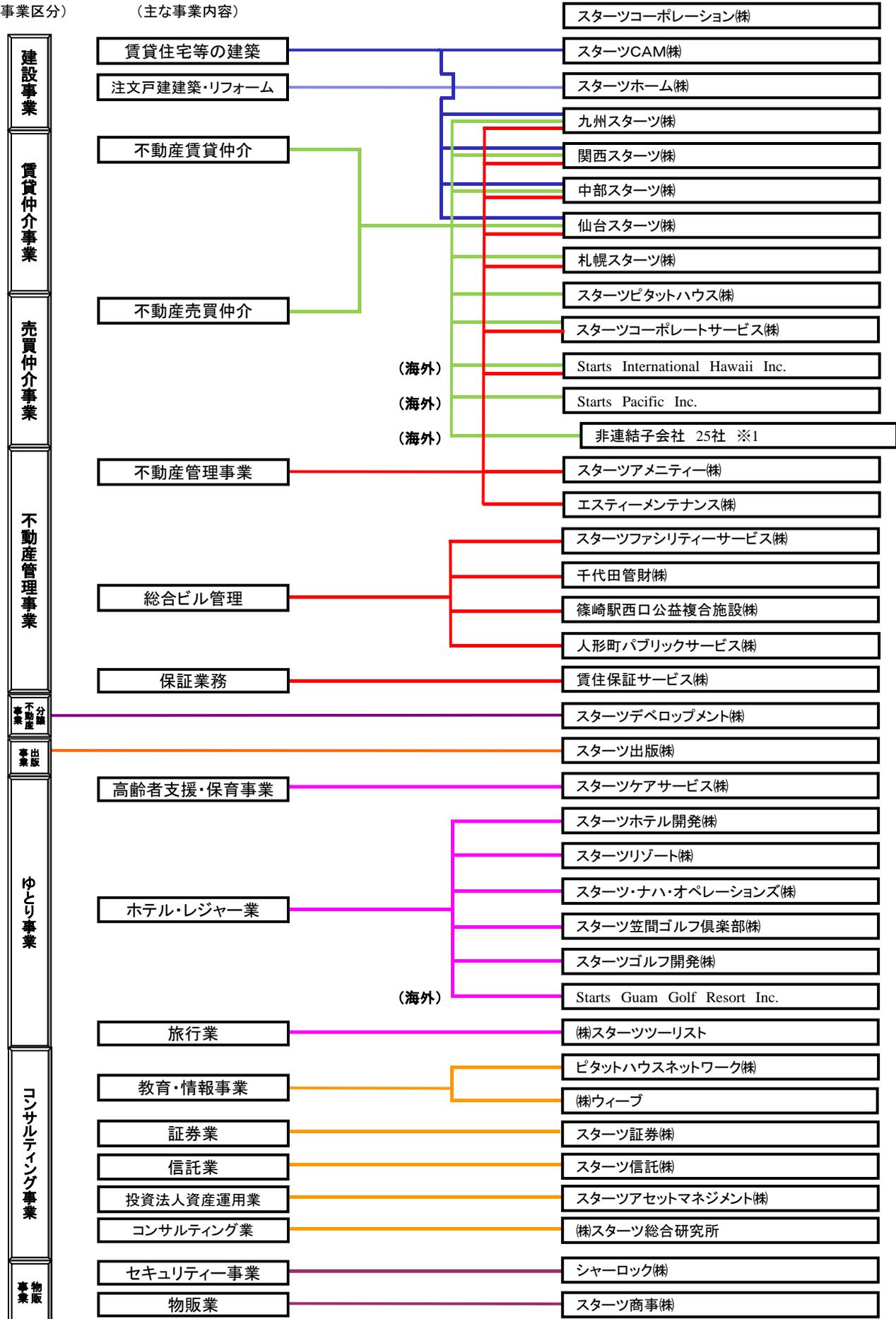
スターツ商事(株) (連結子会社) は、住宅設備機器の卸、物販業等を行っております。

なお、平成25年4月1日付で、スターツCAM(株) (連結子会社) は、エス・テク・リソース(株) (連結子会社)を吸収合併しております。

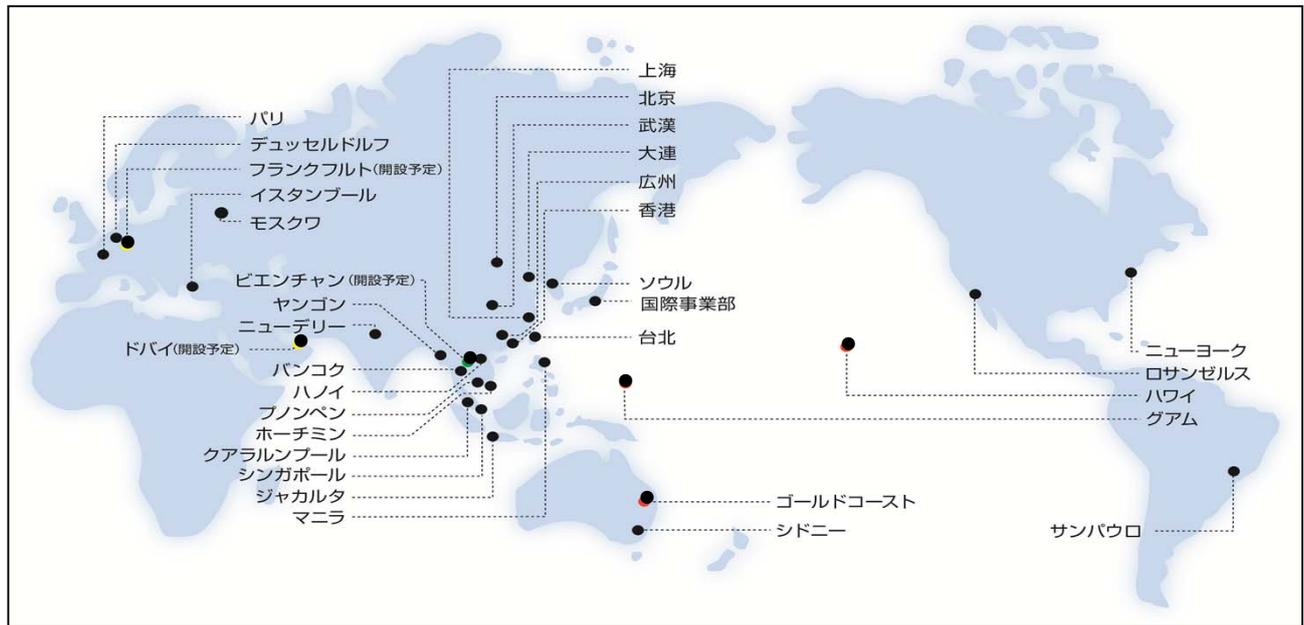
また、国内連結子会社のうち、スターツ出版(株)は東京証券取引所 JASDAQ 市場に株式上場しております。

連結子会社 37社
 ※1 非連結子会社 25社

(事業区分)



■スターツ海外ネットワーク／19ヶ国 29拠点（開設予定3拠点）



アジア	Starts Real Estate Consultants (shanghai) Co.,Ltd.	(中国・上海、北京)	
	Starts (Guangzhou) Consulting Service Co., Ltd.	(中国・広州)	
	Starts (Wuhan) Consulting Service Ltd.	(中国・武漢)	
	Starts Real Estate Consultants (Dalian) Co.,Ltd.	(中国・大連)	
	台湾世達志不動産顧問(股)	(台湾・台北)	
	Starts Hong Kong Co.,Ltd.	(中国・香港)	
	Starts International Korea Co.,Ltd.	(韓国・ソウル)	
	Starts Philippines. Inc	(フィリピン・マニラ)	
	Starts International Vietnam.Co.,Ltd.	(ベトナム・ハノイ、ホーチミン)	
	Starts International(Thailand)Co.,Ltd.	(タイ・バンコク)	
	Myanmar Starts Corporate Services Co.,Ltd.	(ミャンマー・ヤンゴン)	
	Starts (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンベン)	
	Starts International Malaysia Sdn. Bhd.	(マレーシア・クアラルンプール)	
	Starts Singapore Pte.Ltd.	(シンガポール)	
	Pt.Starts International Indonesia	(インドネシア・ジャカルタ)	
	Starts India Private Ltd.	(インド・ニューデリー)	
	ヨーロッパ・中東	Starts Deutschland GmbH.	(ドイツ・デュッセルドルフ)
		Starts France	(フランス・パリ)
		Starts Istanbul ConstructionReal Estate Consultancy & Trade Co.,Ltd.	(トルコ・イスタンブール)
Starts Russia,Ltd.		(ロシア・モスクワ)	
北米・中南米	Starts Pacific Inc. ※1	(アメリカ・ロサンゼルス)	
	Starts New York Realty,LLC.	(アメリカ・ニューヨーク)	
	Starts International Hawaii Inc. ※1	(アメリカ・ハワイ)	
	Starts Guam Golf Resort Inc. ※1	(アメリカ・グアム)	
大洋州	Starts Brasil Real Estate Ltd.	(ブラジル・サンパウロ)	
	Starts International Australia Pty,Ltd.	(オーストラリア・ゴールドコースト、シドニー)	

※1 連結子会社

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

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、物販事業、ゆとり事業など地域の人々の暮らしに密着した関連事業を総合的に展開することでお客様の様々なニーズに応え、一生お付き合いいただける『生涯顧客』を創造してまいります。また、国内外を問わず地域に密着した『総合生活文化企業』として、長いお付き合いのなかで様々なサービスを提供することにより安定的な収益が見込める『ストック型収益積層ビジネス』を拡充し、『人が、心が、すべて。』の理念のもと、お客様とともに永続的に発展する企業グループを目指しております。

(2) 目標とする経営指標

	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期
総資産	1,330億円	1,453億円	1,725億円
当期純利益	33.6億円	43.0億円	81.0億円
総資産利益率 (ROA)	2.5%	3.0%	4.7%
配当金	期末配当 10円 (年間18円)	期末配当 14円 (年間24円)	期末配当 18円 (年間34円)
自己資本比率	18.2%	20.0%	20.8%

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）及び自己資本比率を重視しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

基幹事業であります資産運用コンサルティング業と不動産仲介・賃貸管理等のフィービジネス業務の強化を図るため、不動産営業店舗「ピタットハウス」におけるサービスの質の向上や賃貸管理受託営業を一層推進し、営業エリアの深耕・拡大、賃貸管理物件の拡充等に加えて、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。不動産信託事業は、これまで蓄積してきた資産有効活用のノウハウを活かしながら、信託機能を通して、資産管理から資産継承までワンストップの資産運用コンサルティングサービスの提供を可能とし、将来に向けた顧客基盤の拡大につながるものであります。商品開発におきましては、昨今の『住まい』『生活』に対するユーザーニーズの多様化、『安全』『環境』に対する意識の高まりのなかで、低層から中高層まで対応可能な免震構造の住宅や、女性の視点から商品企画を行う「オザリア」シリーズ、子育て支援・シニア向けの住宅などユーザーやオーナーの視点に立った良質な『住まい』の企画・開発を引き続き推進するとともに、再開発事業やPFI事業等における施設整備の提案・運営事業にも取り組みながら、都心を中心としたビル管理受託営業の強化も図り、総合的な不動産管理サービス事業を展開してまいります。

また、ホテル・温泉旅館、高齢者支援施設等の運営を中心としたゆとり事業におきましては、今後の高齢社会も見据えた様々なサービスの提供に加えて、当社グループのポイントシステム「夢なび」会員の拡大を通して、グループ内の様々なサービスの利用機会を提供しながら、新たな顧客層の拡大も図り、『総合生活文化企業』として地域に密着した事業展開を継続してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

中長期的な経営戦略に基づき、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・海外ネットワークの拡充等を行っておりますが、社会・経済情勢の変化・将来の見通し・各事業の収益力を踏まえながら、スピーディーな意思決定のもとビジネスチャンスを見逃さず、グループの総合力を活かし『総合生活文化企業』としてネットワークの着実な拡大及び各事業の収益基盤の強化を図ってまいります。

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 29,366	※2 41,825
受取手形及び売掛金	※2 7,437	※2 8,133
販売用不動産	※2 11,434	※2 4,991
仕掛販売用不動産	※2 17,154	※2 17,971
未成工事支出金	670	449
前払費用	1,014	1,373
未収入金	1,477	1,078
立替金	2,529	1,999
繰延税金資産	1,469	1,642
その他	919	1,288
貸倒引当金	△212	△178
流動資産合計	73,260	80,575
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	29,145	30,212
減価償却累計額	△9,676	△10,470
建物及び構築物 (純額)	※2 19,469	※2 19,742
機械装置及び運搬具	4,921	5,382
減価償却累計額	△3,275	△3,746
機械装置及び運搬具 (純額)	1,645	1,635
土地	※2 31,088	※2 49,291
その他	4,372	5,601
減価償却累計額	△3,637	△3,718
その他 (純額)	734	1,883
有形固定資産合計	52,938	72,553
無形固定資産		
ソフトウェア	930	1,178
のれん	2,867	2,654
その他	156	120
無形固定資産合計	3,954	3,953
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※2 10,303	※1, ※2 10,127
長期貸付金	162	995
長期前払費用	516	503
繰延税金資産	545	150
その他	4,024	4,064
貸倒引当金	△352	△365
投資その他の資産合計	15,200	15,476
固定資産合計	72,093	91,982
資産合計	145,354	172,558

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	14,399	14,853
短期借入金	※3 9,099	※3 7,981
1年内返済予定の長期借入金	※3 13,775	※3 13,404
未払法人税等	2,898	4,034
未払費用	576	673
賞与引当金	1,738	2,149
ポイント引当金	334	340
家賃預り金	7,156	7,759
未成工事受入金	4,746	6,704
その他	2,514	3,412
流動負債合計	57,239	61,313
固定負債		
長期借入金	※3 43,713	※3 56,883
退職給付引当金	757	-
役員退職慰労引当金	345	366
完成工事補償引当金	738	786
賃貸事業損失引当金	37	335
退職給付に係る負債	-	288
資産除去債務	1,042	1,068
繰延税金負債	798	-
再評価差額金に係る繰延税金負債	※4 672	※4 672
その他	4,917	8,064
固定負債合計	53,023	68,465
負債合計	110,263	129,779
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	17,441	24,096
自己株式	△56	△57
株主資本合計	25,992	32,646
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,241	1,790
土地再評価差額金	※4 1,155	※4 1,165
為替換算調整勘定	△273	△77
退職給付に係る調整累計額	-	299
その他の包括利益累計額合計	3,124	3,178
少数株主持分	5,974	6,954
純資産合計	35,090	42,778
負債純資産合計	145,354	172,558

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
売上高	128,360	151,033
売上原価	91,993	109,420
売上総利益	36,366	41,613
販売費及び一般管理費	※1 23,907	※1 25,576
営業利益	12,458	16,037
営業外収益		
受取利息	97	98
受取配当金	198	323
受取賃貸料	63	81
為替差益	237	436
負ののれん償却額	12	12
その他	203	221
営業外収益合計	813	1,172
営業外費用		
支払利息	1,073	891
その他	91	138
営業外費用合計	1,165	1,029
経常利益	12,107	16,179
特別利益		
固定資産売却益	※2 11	※2 131
投資有価証券売却益	19	268
移転補償金	143	2
関係会社清算益	-	67
負ののれん発生益	174	22
その他	37	30
特別利益合計	386	523
特別損失		
固定資産売却損	※3 185	※3 56
固定資産除却損	※4 248	※4 245
減損損失	※5 333	※5 628
その他	51	137
特別損失合計	819	1,068
税金等調整前当期純利益	11,674	15,634
法人税、住民税及び事業税	5,320	6,912
法人税等調整額	1,001	△491
法人税等合計	6,322	6,420
少数株主損益調整前当期純利益	5,352	9,213
少数株主利益	1,043	1,112
当期純利益	4,308	8,100

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	5,352	9,213
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,382	△450
為替換算調整勘定	157	195
その他の包括利益合計	1,540	△255
包括利益	6,893	8,958
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	5,846	7,845
少数株主に係る包括利益	1,046	1,113

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25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
当期首残高	4,474	4,133	14,089	△56	22,641
当期変動額					
剰余金の配当	—	—	△957	—	△957
当期純利益	—	—	4,308	—	4,308
自己株式の取得	—	—	—	△0	△0
自己株式の処分	—	—	—	—	—
土地再評価差額金の取崩	—	—	—	—	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—	—
当期変動額合計	—	—	3,351	△0	3,351
当期末残高	4,474	4,133	17,441	△56	25,992

	その他の包括利益累計額					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	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	862	1,155	△431	—	1,586	5,052	29,280
当期変動額							
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	△957
当期純利益	—	—	—	—	—	—	4,308
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	△0
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	—
土地再評価差額金の取崩	—	—	—	—	—	—	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,379	—	157	—	1,537	921	2,459
当期変動額合計	1,379	—	157	—	1,537	921	5,810
当期末残高	2,241	1,155	△273	—	3,124	5,974	35,090

当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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
当期首残高	4,474	4,133	17,441	△56	25,992
当期変動額					
剰余金の配当	—	—	△1,435	—	△1,435
当期純利益	—	—	8,100	—	8,100
自己株式の取得	—	—	—	△1	△1
自己株式の処分	—	0	—	0	0
土地再評価差額金の取崩	—	—	△10	—	△10
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	—	—	—	—	—
当期変動額合計	—	0	6,655	△1	6,653
当期末残高	4,474	4,133	24,096	△57	32,646

	その他の包括利益累計額					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	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	2,241	1,155	△273	—	3,124	5,974	35,090
当期変動額							
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	△1,435
当期純利益	—	—	—	—	—	—	8,100
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	△1
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	0
土地再評価差額金の取崩	—	10	—	—	10	—	—
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△451	—	195	299	43	980	1,023
当期変動額合計	△451	10	195	299	53	980	7,687
当期末残高	1,790	1,165	△77	299	3,178	6,954	42,778

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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	11,674	15,634
減価償却費	2,656	2,761
減損損失	333	628
有形固定資産除売却損益 (△は益)	422	171
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	44	△21
賞与引当金の増減額 (△は減少)	63	410
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	52	△757
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	-	753
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	9	20
受取利息及び受取配当金	△296	△421
支払利息	1,073	891
為替差損益 (△は益)	△237	△436
移転補償金	△143	△2
関係会社清算損益 (△は益)	-	△67
売上債権の増減額 (△は増加)	253	△695
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△4,997	5,797
仕入債務の増減額 (△は減少)	2,449	369
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	1,016	1,957
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△18	386
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△2,024	△579
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	502	1,229
その他	△337	472
小計	12,495	28,504
利息及び配当金の受取額	294	433
利息の支払額	△1,076	△909
移転補償金の受取額	143	2
法人税等の支払額	△5,040	△5,758
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,816	22,273
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△820	△953
定期預金の払戻による収入	591	13
有形固定資産の取得による支出	△4,740	△24,403
有形固定資産の売却による収入	385	2,190
無形固定資産の取得による支出	△388	△510
関係会社株式の取得による支出	△148	△258
投資有価証券の取得による支出	△28	△1,074
投資有価証券の売却による収入	110	971
預り保証金の受入による収入	-	3,018
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△1,017	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	152	-
貸付けによる支出	△2	△39
貸付金の回収による収入	46	24
関係会社の整理による収入	-	115
その他	33	△107
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,825	△21,013

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△546	△1,118
長期借入れによる収入	20,291	32,753
長期借入金の返済による支出	△18,771	△19,953
配当金の支払額	△955	△1,433
少数株主への配当金の支払額	△85	△87
その他	△9	△107
財務活動によるキャッシュ・フロー	△77	10,053
現金及び現金同等物に係る換算差額	396	185
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,310	11,499
現金及び現金同等物の期首残高	22,874	24,184
現金及び現金同等物の期末残高	24,184	35,684

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社 37社

スターツCAM株式会社	スターツファシリティサービス株式会社
スターツピタットハウス株式会社	スターツホテル開発株式会社
スターツデベロップメント株式会社	シャーロック株式会社
スターツコーポレートサービス株式会社	スターツアセットマネジメント株式会社
スターツアメニティー株式会社	スターツケアサービス株式会社
スターツ出版株式会社	Starts International Hawaii Inc.
スターツホーム株式会社	Starts Guam Golf Resort Inc.
ピタットハウスネットワーク株式会社	スターツ笠間ゴルフ倶楽部株式会社
スターツ証券株式会社	その他 20社

非連結子会社 海外25社

平成25年4月1日付で、スターツCAM株式会社はエス・テク・リソース株式会社を吸収合併しております。なお、非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

非連結子会社25社及び関連会社2社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等から見て、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲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及びStarts Guam Golf Resort Inc.の決算日は12月31日であり、連結決算日との差異が3ヶ月以内につき、当該事業年度に係わる財務諸表を用いており、重要な取引は連結上調整を行うこととしております。

なお、スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社は、決算月を12月31日から3月31日に変更しております。

4. 会計処理基準に関する事項

① 重要な資産の評価基準及び評価方法

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

一部の仕掛販売用不動産には、個々の案件に係る借入金に対する支払利息のうち、開発期間中に係る利息を算入しております。

有 価 証 券

満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）

その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法
(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は、総平均法により算定)
時価のないもの 総平均法による原価法

② 重要な減価償却資産の減価償却方法

有 形 固 定 資 産 親会社は定率法〔但し建物（建物附属設備を除く）については定額法〕、国内連結子会社は主として定率法、海外連結子会社については定額法によっております（リース資産を除く）。

無 形 固 定 資 産 定額法によっております。
なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

リ ー ス 資 産 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

③ 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金	売掛債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については、貸倒実績率により、貸倒懸念債権等については個別に債権の回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
賞与引当金	従業員賞与の支給に備えるため、国内連結会社においては、支給見込額基準により計上しております。
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。
役員退職慰労引当金	役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。
完成工事補償引当金	完成工事にかかる瑕疵担保に要する費用に充てるため、補償実績率により計上しております。
賃貸事業損失引当金	一括借上賃貸事業において、一括借上契約により発生する損失に備えるため、契約期間内に見込まれる損失見積額を計上しております。

④ 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

数理計算上の差異の費用処理方法

数理計算上の差異については、各連結会計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按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理しております。

⑤ 重要な収益及び費用の計上基準

当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事
工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

その他の工事 工事完成基準

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。

⑦ 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。

⑧ のれんの償却に関する事項

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

⑨ 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リスクしか負わない短期投資を計上しております。

⑩ その他連結財務諸表作成のための重要な事項

連結納税制度を適用しております。

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を当連結会計年度末より適用し(ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。)、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を退職給付に係る負債として計上する方法に変更し、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用を退職給付に係る負債に計上しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度末において、当該変更に伴う影響額をその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に加減しております。

この結果、当連結会計年度末において、退職給付に係る負債が288百万円計上されるとともに、その他の包括利益累計額が299百万円増加しております。

なお、1株当たり情報に与える影響は当該箇所に記載しております。

(7) 連結財務諸表に関する注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成25年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成26年3月31日現在)
<p>※1 非連結子会社及び関連会社に対する主な資産負債</p> <p>投資有価証券(株式) 707百万円</p>	<p>※1 非連結子会社及び関連会社に対する主な資産負債</p> <p>投資有価証券(株式) 943百万円</p>
<p>※2 担保に供している資産</p> <p>現金及び預金 1,726百万円</p> <p>売掛金 1,035百万円</p> <p>販売用不動産 9,432百万円</p> <p>仕掛販売用不動産 14,872百万円</p> <p>建物及び構築物 9,130百万円</p> <p>土地 24,312百万円</p> <p>投資有価証券 1,038百万円</p> <p>合計 61,548百万円</p>	<p>※2 担保に供している資産</p> <p>現金及び預金 1,732百万円</p> <p>売掛金 977百万円</p> <p>販売用不動産 1,570百万円</p> <p>仕掛販売用不動産 13,530百万円</p> <p>建物及び構築物 12,217百万円</p> <p>土地 44,963百万円</p> <p>投資有価証券 1,086百万円</p> <p>合計 76,077百万円</p>
<p>※3 上記※3に対応する担保付債務</p> <p>短期借入金 6,239百万円</p> <p>1年内返済予定長期借入金 9,861百万円</p> <p>長期借入金 34,277百万円</p> <p>合計 50,377百万円</p>	<p>※3 上記※3に対応する担保付債務</p> <p>短期借入金 4,421百万円</p> <p>1年内返済予定長期借入金 8,972百万円</p> <p>長期借入金 49,525百万円</p> <p>合計 62,918百万円</p>
<p>※4 土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、再評価差額金を純資産の部に計上しております。</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</p> <p>時価と再評価後の帳簿価額との差 △1,489百万円</p>	<p>※4 土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、再評価差額金を純資産の部に計上しております。</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</p> <p>時価と再評価後の帳簿価額との差 △1,520百万円</p>

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成24年4月 1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月 1日 至 平成26年3月31日)																																
<p>※1 販売費及び一般管理費の主要な科目</p> <table border="0"> <tr> <td>給料手当</td> <td style="text-align: right;">9,300百万円</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">2,199百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">838百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">1,237百万円</td> </tr> </table>	給料手当	9,300百万円	広告宣伝費	2,199百万円	減価償却費	838百万円	賞与引当金繰入額	1,237百万円	<p>※1 販売費及び一般管理費の主要な科目</p> <table border="0"> <tr> <td>給料手当</td> <td style="text-align: right;">9,941百万円</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">2,261百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">850百万円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">1,451百万円</td> </tr> </table>	給料手当	9,941百万円	広告宣伝費	2,261百万円	減価償却費	850百万円	賞与引当金繰入額	1,451百万円																
給料手当	9,300百万円																																
広告宣伝費	2,199百万円																																
減価償却費	838百万円																																
賞与引当金繰入額	1,237百万円																																
給料手当	9,941百万円																																
広告宣伝費	2,261百万円																																
減価償却費	850百万円																																
賞与引当金繰入額	1,451百万円																																
<p>※2 固定資産売却益の内訳</p> <table border="0"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">9百万円</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	9百万円	機械装置及び運搬具	2百万円	<p>※2 固定資産売却益の内訳</p> <table border="0"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">126百万円</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	126百万円	機械装置及び運搬具	2百万円	土地	2百万円																						
建物及び構築物	9百万円																																
機械装置及び運搬具	2百万円																																
建物及び構築物	126百万円																																
機械装置及び運搬具	2百万円																																
土地	2百万円																																
<p>※3 固定資産売却損の内訳</p> <table border="0"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">80百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">104百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	80百万円	土地	104百万円	その他	0百万円	<p>※3 固定資産売却損の内訳</p> <table border="0"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">22百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">28百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">6百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	22百万円	土地	28百万円	その他	6百万円																				
建物及び構築物	80百万円																																
土地	104百万円																																
その他	0百万円																																
建物及び構築物	22百万円																																
土地	28百万円																																
その他	6百万円																																
<p>※4 固定資産除却損の内訳</p> <table border="0"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">171百万円</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">23百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">43百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">9百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	171百万円	機械装置及び運搬具	23百万円	土地	43百万円	その他	9百万円	<p>※4 固定資産除却損の内訳</p> <table border="0"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">202百万円</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">22百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">21百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	202百万円	機械装置及び運搬具	22百万円	土地	0百万円	その他	21百万円																
建物及び構築物	171百万円																																
機械装置及び運搬具	23百万円																																
土地	43百万円																																
その他	9百万円																																
建物及び構築物	202百万円																																
機械装置及び運搬具	22百万円																																
土地	0百万円																																
その他	21百万円																																
<p>※5 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。</p> <p>当社グループは、原則として資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠ってグルーピングを行っており、遊休資産については個別資産ごとにグルーピングを行っております。</p> <p>当社グループは当連結会計年度において、長期保有の事業用地や遊休地等の継続的な地価の下落やキャッシュ・フローの落込みにより、収益性が著しく低下した以下の対象不動産6件の帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失(333百万円)として特別損失に計上いたしました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>地域</th> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>減損損失(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>首都圏</td> <td>事業用地1ヶ所 賃貸マンション1棟 事業用店舗1ヶ所</td> <td>土地及び建物等</td> <td>49百万円</td> </tr> <tr> <td>関西</td> <td>事業用地2ヶ所</td> <td>土地</td> <td>145百万円</td> </tr> <tr> <td>四国</td> <td>事業用地1ヶ所</td> <td>土地</td> <td>138百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※地域ごとの減損損失の内訳</p> <p>首都圏 49百万円(内、土地9百万円、建物等40百万円) 関西 145百万円(内、土地145百万円) 四国 138百万円(内、土地138百万円)</p> <p>なお、事業用地の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額等であります。また、事業用地以外の資産グループの回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しております。</p>	地域	主な用途	種類	減損損失(百万円)	首都圏	事業用地1ヶ所 賃貸マンション1棟 事業用店舗1ヶ所	土地及び建物等	49百万円	関西	事業用地2ヶ所	土地	145百万円	四国	事業用地1ヶ所	土地	138百万円	<p>※5 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。</p> <p>当社グループは、原則として資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠ってグルーピングを行っており、遊休資産については個別資産ごとにグルーピングを行っております。</p> <p>当社グループは当連結会計年度において、長期保有の事業用地や遊休地等の継続的な地価の下落やキャッシュ・フローの落込みにより、収益性が著しく低下した以下の対象不動産7件の帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失(628百万円)として特別損失に計上いたしました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>地域</th> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>減損損失(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>首都圏</td> <td>事業用地2ヶ所 工場1ヶ所 事業用店舗1ヶ所</td> <td>土地及び建物等</td> <td>426百万円</td> </tr> <tr> <td>東北</td> <td>事業用地1ヶ所</td> <td>土地</td> <td>96百万円</td> </tr> <tr> <td>甲信越</td> <td>事業用地1ヶ所 賃貸マンション1棟</td> <td>土地及び建物</td> <td>105百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※地域ごとの減損損失の内訳</p> <p>首都圏 426百万円(内、土地389百万円、建物等36百万円) 東北 96百万円(内、土地96百万円) 甲信越 105百万円(内、土地48百万円、建物57百万円)</p> <p>なお、事業用地の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額等であります。また、事業用地以外の資産グループの回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しております。</p>	地域	主な用途	種類	減損損失(百万円)	首都圏	事業用地2ヶ所 工場1ヶ所 事業用店舗1ヶ所	土地及び建物等	426百万円	東北	事業用地1ヶ所	土地	96百万円	甲信越	事業用地1ヶ所 賃貸マンション1棟	土地及び建物	105百万円
地域	主な用途	種類	減損損失(百万円)																														
首都圏	事業用地1ヶ所 賃貸マンション1棟 事業用店舗1ヶ所	土地及び建物等	49百万円																														
関西	事業用地2ヶ所	土地	145百万円																														
四国	事業用地1ヶ所	土地	138百万円																														
地域	主な用途	種類	減損損失(百万円)																														
首都圏	事業用地2ヶ所 工場1ヶ所 事業用店舗1ヶ所	土地及び建物等	426百万円																														
東北	事業用地1ヶ所	土地	96百万円																														
甲信越	事業用地1ヶ所 賃貸マンション1棟	土地及び建物	105百万円																														

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25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 普通株式	株 47,986,866	株 -	株 -	株 47,986,866
自己株式 普通株式 (注)1	131,528	600	-	132,128

(注) 1. 普通株式の自己株式の増加600株は、単元未満株式の買取請求によるものであります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当金(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成24年5月14日 取締役会	普通株式	478	10	平成24年3月31日	平成24年6月29日	利益剰余金
平成24年11月6日 取締役会	普通株式	478	10	平成24年9月30日	平成24年12月4日	利益剰余金

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当金(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成25年5月14日 取締役会	普通株式	669	14	平成25年3月31日	平成25年6月28日	利益剰余金

当連結会計年度(自平成25年4月1日至平成26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 普通株式	株 47,986,866	株 -	株 -	株 47,986,866
自己株式 普通株式 (注)1	132,128	1,300	220	133,208

(注) 1. 普通株式の自己株式の増加1,300株は、単元未満株式の買取請求によるものであり、減少220株は単元未満株式の買増請求によるものであります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当金(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成25年5月14日 取締役会	普通株式	669	14	平成25年3月31日	平成25年6月28日	利益剰余金
平成25年11月8日 取締役会	普通株式	765	16	平成25年9月30日	平成25年12月3日	利益剰余金

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当金(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成26年5月9日 取締役会	普通株式	861	18	平成26年3月31日	平成26年6月27日	利益剰余金

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自平成25年4月1日 至平成26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 現金及び預金勘定 29,366百万円 預入れ期間が3ヶ月を 超える定期預金 Δ 5,181百万円 現金及び現金同等物 24,184百万円	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 41,825百万円 預入れ期間が3ヶ月を 超える定期預金 Δ 6,141百万円 現金及び現金同等物 35,684百万円

(セグメント情報等)

1. 報告セグメントの概要

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

当社は、持株会社としてグループ本部の機能とともに各社事業をサポートし、各事業会社は取り扱う商品・サービスによって、「建設事業」「賃貸仲介事業」「売買仲介事業」「不動産管理事業」「分譲不動産事業」「出版事業」「ゆとり事業」「コンサルティング事業」「物販事業」の9つの事業を行っております。

従って、当社は取り扱う商品・サービス別のセグメントから構成されており、「建設事業」「賃貸仲介事業」「売買仲介事業」「不動産管理事業」「分譲不動産事業」「出版事業」「ゆとり事業」「コンサルティング事業」「物販事業」の9つを報告セグメントとしております。

「建設事業」は、建設受注による賃貸住宅等の施工及び注文戸建住宅建設・リフォーム工事の請負を行っております。「賃貸仲介事業」は、不動産賃貸借の仲介を行っております。「売買仲介事業」は、不動産売買の仲介を行っております。「不動産管理事業」は、不動産の管理並びに賃貸を行っております。「分譲不動産事業」は、住宅等の分譲を行っております。「出版事業」は出版事業を、「ゆとり事業」は高齢者支援・保育事業、旅行業、ホテル・旅館事業、飲食店の経営を行っております。「コンサルティング事業」は、不動産店舗の経営指導、証券業、投資法人運用業、コンサルティング業等を行っております。「物販事業」は、主にセキユリティー事業として鍵の販売等を行っております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であり、報告セグメントの利益は、営業利益の数値であります。セグメント間の内部売上高又は振替高は、主に市場価格に基づいております。

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

前連結会計年度(自平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位:百万円)

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業	分譲不動産事業	出版事業
売上高						
外部顧客に対する売上高	42,194	5,368	4,282	54,035	4,753	3,783
セグメント間の内部売上高又は振替高	2,746	1,410	83	1,054	3	494
計	44,940	6,779	4,365	55,090	4,757	4,277
セグメント利益又は損失(△)	4,364	1,657	1,152	5,405	△1,888	394
セグメント資産	22,723	5,031	2,101	40,739	32,653	3,308
その他の項目						
減価償却費	83	83	47	1,385	40	97
のれん償却額	0	0	-	212	-	-
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	167	67	35	1,979	58	151
	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	計	調整額(注)1	連結財務諸表計上額(注)2
売上高						
外部顧客に対する売上高	9,265	2,756	1,921	128,360	-	128,360
セグメント間の内部売上高又は振替高	438	2,237	4,272	12,741	△12,741	-
計	9,703	4,994	6,193	141,101	△12,741	128,360
セグメント利益又は損失(△)	655	725	228	12,696	△237	12,458
セグメント資産	20,711	4,942	2,747	134,957	10,396	145,354
その他の項目						
減価償却費	660	164	33	2,596	59	2,656
のれん償却額	8	-	-	221	-	221
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	2,637	217	26	5,340	△101	5,239

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

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

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

当連結会計年度(自平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位:百万円)

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業	分譲不動産事業	出版事業
売上高						
外部顧客に対する売上高	51,181	5,335	4,875	57,026	12,332	3,757
セグメント間の内部売上高又は振替高	2,794	1,427	119	1,418	3	613
計	53,976	6,763	4,994	58,445	12,335	4,370
セグメント利益又は損失(△)	5,439	1,701	1,488	5,315	△200	449
セグメント資産	27,606	5,381	2,444	41,225	26,382	3,648
その他の項目						
減価償却費	102	67	39	1,385	2	110
のれん償却額	0	0	-	212	-	-
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	111	79	47	2,216	1	103
	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	計	調整額(注)1	連結財務諸表計上額(注)2
売上高						
外部顧客に対する売上高	11,577	3,037	1,908	151,033	-	151,033
セグメント間の内部売上高又は振替高	456	2,318	4,513	13,664	△13,664	-
計	12,034	5,356	6,422	164,698	△13,664	151,033
セグメント利益又は損失(△)	1,104	609	216	16,125	△88	16,037
セグメント資産	20,827	5,830	2,477	135,823	36,734	172,558
その他の項目						
減価償却費	728	144	38	2,620	141	2,761
のれん償却額	-	-	-	213	-	213
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	424	220	91	3,295	21,989	25,285

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

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

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

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社企業グループは、従来「建設事業」「仲介・賃貸管理事業」「分譲不動産事業」「その他事業」の4区分を報告セグメントとしておりましたが、事業の多様化に伴い、更なる意思決定の迅速化を目的として、第1四半期連結会計期間より「仲介・賃貸管理事業」を「賃貸仲介事業」「売買仲介事業」「不動産管理事業」の3区分に、また「その他事業」を「出版事業」「ゆとり事業」「コンサルティング事業」「物販事業」の4区分にそれぞれ分割し、報告セグメントを既存の「建設事業」「分譲不動産事業」と合わせた9区分に変更しております。なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)
1株当たり純資産額 608円44銭 1株当たり当期純利益 90円04銭	1株当たり純資産額 748円62銭 1株当たり当期純利益 169円28銭
なお、潜在株式調整後1株当たり純利益金額については、潜在株式がないため記載しておりません。	なお、潜在株式調整後1株当たり純利益金額については、潜在株式がないため記載しておりません。

(注) 1. 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24年4月1日 至平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(百万円)	4,308	8,100
普通株式に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(百万円)	4,308	8,100
期中平均株式数(千株)	47,855	47,854

2. 「会計方針の変更」に記載のとおり、「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を当連結会計年度末より適用しております。(ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。)

この結果、適用を行う前と比べて、当連結会計年度の1株当たり純資産額は6円26銭増加しております。

(重要な後発事象)

(株式交換契約の締結及び効力発生)

当社は、平成26年1月9日開催の取締役会におきまして、当社の連結子会社でありますスターツアメニティー株式会社(以下、「スターツアメニティー」といいます。)、スターツ証券株式会社(以下、「スターツ証券」といいます。)、株式会社ウィーブ(以下、「ウィーブ」といいます。)の3社(当該3社を、以下「対象3社」といいます。)との間で、当社を株式交換完全親会社、対象3社を株式交換完全子会社とする株式交換(以下、「本株式交換」といいます。)を行うことを決議し、同日付で、当社と対象3社との間でそれぞれ株式交換契約を締結いたしました。

当該契約に基づいて、平成26年4月1日付で株式交換の効力が発生しております。

1 本株式交換による完全子会社化の目的

当社は持株会社であります。スターツアメニティーは首都圏を中心に不動産管理業及び時間貸駐車場運営事業等を、スターツ証券は証券業を、ウィーブは当社グループ会社を中心にIT関連業務をそれぞれ手掛けており、3社とも当社の連結子会社であります。

今般、当社は、グループ経営の機動性と柔軟性を高め、グループ経営をより一層強化し、「総合生活文化企業」として地域密着型のワンストップサービスのさらなる強化と、より効率的な連結経営体制を構築することを目的として、スターツアメニティー、スターツ証券、ウィーブの3社を完全子会社化することといたしました。

2 本株式交換の要旨

(1) 本株式交換の日程

取締役会決議日(当社及び対象3社)	平成26年1月9日
株式交換契約締結日(当社及び対象3社)	平成26年1月9日
臨時株主総会(対象3社)	平成26年2月18日
株式交換の効力発生日	平成26年4月1日

(注) 当社は会社法第796条第3項の規定に基づく簡易株式交換の手続きにより株主総会の承認を得ずに本株式交換を行っております。

(2) 本株式交換の方式

当社を株式交換完全親会社、対象3社を株式交換完全子会社とする株式交換であります。

(3) 本株式交換に係る割当ての内容

	当社 (株式交換完全親会社)	スターツアメニティー (株式交換完全子会社)
スターツアメニティーとの株式交換にかかる交換比率	1	1,031

スターツアメニティー普通株式1株に対して、当社普通株式1,031株を割当て交付いたします。ただし、当社が保有するスターツアメニティー株式3,675株につきましては、本株式交換による株式の割当ては行いません。

	当社 (株式交換完全親会社)	スターツ証券 (株式交換完全子会社)
スターツ証券との株式交換にかかる交換比率	1	152

スターツ証券普通株式1株に対して、当社普通株式152株を割当て交付いたします。ただし、当社が保有するスターツ証券株式7,007株につきましては、本株式交換による株式の割当ては行いません。

	当社 (株式交換完全親会社)	ウィーブ (株式交換完全子会社)
ウィーブとの株式交換にかかる交換比率	1	208

ウィーブ普通株式1株に対して、当社普通株式208株を割当て交付いたします。ただし、当社が保有するウィーブ株式109株につきましては、本株式交換による株式の割当ては行いません。

(注) 1. 本株式交換により交付する株式

当社は本株式交換により普通株式3,341,339株を新株発行いたしました。

2. 単元未満株式の取扱い

本株式交換に伴い、当社の単元未満株式(100株未満の株式)を保有することとなる株主が新たに生じておりますが、単元未満株式につきましては取引所市場において売却することはできません。当社の単元未満株式を保有することとなる株主の皆様におかれましては、会社法第192条第1項の規定に基づき、当社に対し、保有されている単元未満株式の買取を請求することができる買取制度をご利用頂くことができます。

(4) 本株式交換に伴う株式交換完全子会社の新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い
対象3社が発行している新株予約権並びに新株予約権付社債はございません。

(5) 当該株式交換によって増加した資本金の額 4,477,394,260円

3 本株式交換に係る割当ての内容の算定根拠

当社は、本株式交換における交換比率の算定につきましては、その公平性及び妥当性を確保するため、当社及び対象3社双方から独立した第三者機関に算定を依頼いたしました。第三者機関は、当社の株式価値につきましては当社が東京証券取引所ジャスダック市場に上場しており市場株価が存在しておりますことから市場評価方式により、平成25年12月24日を基準日とし、直前6ヵ月間の月間終値に基づく平均値を算定の基礎としております。

対象3社の株式価値につきましては、原則的な公正価値基準であります類似会社比準方式を基本としておりますが、対象3社は非上場会社であり既に当社の連結子会社であることから、株式交換子会社の非支配少数株主の特性等を考慮し配当還元方式による補正計算を行い、株式交換比率を算定することといたしました。

当社及び対象3社は、当該算定結果を参考に、当事者間でそれぞれ株式交換比率につきまして協議をいたしました結果、本株式交換比率が妥当であるとの判断に至りました。

4 本株式交換の当事会社の概要(平成26年3月末現在)

	スターツコーポレーション株式会社 (株式交換完全親会社)
(1)所在地	東京都中央区日本橋三丁目4番10号
(2)代表者の役職・氏名	代表取締役社長 河野 一孝
(3)事業内容	グループ会社の経営管理並びにそれに付帯する業務
(4)資本金	4,474百万円

	株式交換完全子会社		
(1)名称	スターツアメニティー株式会社	スターツ証券株式会社	株式会社ウィーブ
(2)所在地	東京都江戸川区一之江八丁目4番3号	東京都江戸川区西葛西六丁目10番6号	東京都中央区八重洲一丁目5番9号
(3)代表者の役職・氏名	代表取締役社長 齋藤 太朗男	代表取締役社長 坂内 勇仁	代表取締役社長 高橋 誠司
(4)事業内容	不動産の管理及び賃貸借等	有価証券の売買の媒介、取次及び代理等	コンピュータシステムの企画、開発等
(5)資本金	350百万円	500百万円	70百万円