

**【表紙】**

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年6月26日
【事業年度】	第42期（自平成25年4月1日至平成26年3月31日）
【会社名】	スターツコーポレーション株式会社
【英訳名】	STARTS CORPORATION INC.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 河野 一孝
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋三丁目4番10号
【電話番号】	03(6202)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員 村松 久行
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋三丁目4番10号
【電話番号】	03(6202)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員 村松 久行
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【企業情報】

## 第1【企業の概況】

## 1【主要な経営指標等の推移】

## (1)連結経営指標等

回次	第38期	第39期	第40期	第41期	第42期
決算年月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月
売上高 (千円)	120,208,344	112,241,889	117,785,294	128,360,113	151,033,731
経常利益 (千円)	7,042,185	8,861,999	10,087,152	12,107,512	16,179,602
当期純利益 (千円)	1,925,270	2,079,998	3,368,703	4,308,989	8,100,821
包括利益 (千円)	-	3,105,289	4,543,005	6,893,008	8,958,697
純資産額 (千円)	22,972,913	25,547,483	29,280,329	35,090,996	42,778,803
総資産額 (千円)	119,624,601	130,241,077	133,040,918	145,354,585	172,558,267
1株当たり純資産額 (円)	409.28	449.12	506.27	608.44	748.62
1株当たり当期純利益金額 (円)	40.23	43.46	70.39	90.04	169.28
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	16.37	16.50	18.21	20.03	20.76
自己資本利益率 (%)	10.33	10.12	14.73	16.16	24.95
株価収益率 (倍)	8.70	7.34	6.10	10.33	7.74
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	7,592,683	749,629	10,085,927	6,816,464	22,273,173
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	3,525,606	3,530,044	2,614,306	5,825,207	21,013,190
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,987,592	5,510,786	4,647,942	77,680	10,053,280
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	19,042,367	20,126,952	22,874,656	24,184,883	35,684,038
従業員数 (人)	2,960	3,027	3,060	3,169	3,295
(外、平均臨時雇用者数)	(1,538)	(1,738)	(1,769)	(1,983)	(2,164)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第38期	第39期	第40期	第41期	第42期
決算年月	平成22年 3月	平成23年 3月	平成24年 3月	平成25年 3月	平成26年 3月
売上高 (千円)	3,974,988	4,841,629	4,469,879	5,055,055	5,690,774
経常利益 (千円)	510,865	1,588,415	1,381,132	2,110,401	2,964,867
当期純利益 (千円)	647,785	828,643	1,373,558	2,180,139	3,264,280
資本金 (千円)	4,474,217	4,474,217	4,474,217	4,474,217	4,474,217
発行済株式総数 (株)	47,986,866	47,986,866	47,986,866	47,986,866	47,986,866
純資産額 (千円)	12,035,074	12,661,059	13,431,943	16,024,063	17,399,173
総資産額 (千円)	60,269,856	61,878,516	64,276,406	72,136,225	97,318,718
1株当たり純資産額 (円)	251.47	264.56	280.68	334.85	363.59
1株当たり配当額 (円)	12.00	14.00	18.00	24.00	34.00
(うち1株当たり中間配当額)	(6.00)	(8.00)	(8.00)	(10.00)	(16.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	13.54	17.31	28.70	45.56	68.21
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	20.0	20.5	20.8	22.2	17.9
自己資本利益率 (%)	5.38	6.71	10.52	14.80	19.53
株価収益率 (倍)	25.86	18.43	14.98	20.41	19.22
配当性向 (%)	88.7	80.9	62.7	52.7	49.9
従業員数 (人)	91	92	99	102	117
(外、平均臨時雇用者数)	(21)	(20)	(19)	(20)	(18)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

## 2【沿革】

昭和44年3月27日、現取締役会長村石久二が、東京都江戸川区一之江4丁目37番地において千曲不動産を創業いたしました。その後、業容の拡大にともない、組織力の強化等を図るため、昭和47年9月30日に千曲不動産株式会社（資本金500万円）として個人経営から株式会社に改組し東京都江戸川区一之江4丁目37番地に当社が設立されました。

年月	概要
昭和47年9月	賃貸仲介、売買仲介、不動産管理事業を主として千曲不動産株式会社を東京都江戸川区一之江4丁目37番地に設立（現在のスターツコーポレーション株式会社）
昭和48年7月	本店を東京都江戸川区一之江3丁目34番地に移転
昭和50年8月	建設事業として株式会社千曲建設設立（合併、分割を経て現スターツCAM株式会社）
昭和50年10月	飲食業を目的として、有限会社セブンを設立（平成11年10月スターツ商事株式会社と合併）、「和風ぐるめ処」千曲川本店オープン
昭和52年9月	賃貸仲介、売買仲介、分譲事業の拠点として千葉県市川市に行徳店を開設し千葉地区に進出、その後習志野店他を開設
昭和54年12月	本店を東京都江戸川区西葛西6丁目21番6号に移転
昭和57年5月	賃貸仲介、売買仲介、分譲事業の拠点として埼玉県越谷市にせんげん台店を開設し、埼玉地区に進出、その後みずほ台店他を開設
昭和58年3月	地域コミュニティー紙、情報誌発行のため、千曲出版株式会社を設立（平成元年10月スターツ出版株式会社へ商号変更）（現・連結子会社）
昭和60年4月	不動産管理事業確立のために賃貸アパート・マンション・駐車場の管理専門会社として、千曲管理サービス株式会社を設立（平成9年1月スターツアメニティー株式会社へ商号変更）（現・連結子会社）
昭和62年3月	海外における賃貸・売買仲介事業の拠点として米国ハワイ州ホノルルにStarts International Inc.を設立（平成7年3月Starts International Hawaii Inc.（現・連結子会社）へ一部事業承継し清算）
昭和62年7月	千曲不動産株式会社からスターツ株式会社に商号変更するとともに株式会社千曲建設等を吸収合併
昭和62年11月	海外の東南アジア地区における拠点として台湾台北市に星藝有限公司を設立（平成7年11月台湾世達志不動産投資顧問（股）へ一部事業承継し清算）その後、タイ・バンコク、ベトナム・ハノイ、シンガポール、インドネシア・ジャカルタ、インド・ニューデリー、カンボジア・プノンペン、フィリピン・マニラ、マレーシア・クアラルンプール、ミャンマー・ヤンゴン、ベトナム・ホーチミンに拠点を開設
平成元年1月	海外のオセアニア地区における拠点としてオーストラリア、ゴールドコーストにStarts International Australia Pty.Ltdを設立。その後シドニーにも拠点を開設
平成元年5月	スターツ株式会社（現スターツコーポレーション株式会社）が日本証券業協会の店頭売買銘柄として登録
平成元年7月	海外の北米地区における拠点として米国カリフォルニア州にStarts International California Inc.を設立（平成9年3月Starts Pacific Inc.（現・連結子会社）へ一部事業承継し清算）その後ニューヨークにも拠点を開設
平成元年11月	本店を東京都江戸川区中葛西3丁目37番4号に移転 建設事業において個人住宅部門の強化を図るためウッディホーム株式会社を設立（平成8年8月スターツホーム株式会社へ商号変更）（現・連結子会社）
平成7年5月	建設資材卸・物販など流通業を目的にスターツ商事株式会社を設立（現・連結子会社）
平成8年3月	インターネットビジネスを目的に株式会社ウィーブを設立（現・連結子会社）
平成8年9月	不動産事業のコンサルティング受託を目的に株式会社スターツ総合研究所を設立（現・連結子会社）
平成9年7月	神奈川県初のビタットハウスとして横浜市都筑区に仲町台店を開設し、その後県内にセンター南店他を開設
平成10年4月	スターツアメニティー株式会社にて時間貸し駐車場「ナビパーク」の運営事業を開始
平成11年6月	スターツ株式会社の法人営業部（現スターツコーポレートサービス株式会社）にて法人向けに社宅管理代行事業を開始
平成11年11月	不動産証券化商品の販売及び資産運用コンサルティングを目的にスターツ証券株式会社を設立（現・連結子会社）
平成12年6月	ウェブ上の不動産管理業務支援ソフトを提供する目的で株式会社リアルジョブ（平成16年6月にビタットハウスネットワーク株式会社に商号変更）を設立（現・連結子会社）
平成13年4月	住宅用のカード式の鍵「シャーロック」の販売・製造等を目的にシャーロック株式会社を設立（現・連結子会社）
平成13年8月	スターツ出版株式会社が日本証券業協会に株式を店頭登録
平成13年10月	不動産投資信託の組成、運営を目的にスターツアセットマネジメント投信株式会社を設立（平成22年10月スターツアセットマネジメント株式会社へ商号変更）（現・連結子会社）
平成15年3月	ホテルエミオン東京ベイ（千葉県浦安市）の運営を目的にスターツホテル開発株式会社を設立（現・連結子会社）
平成15年7月	高齢者支援・保育事業を目的にスターツケアサービス株式会社を設立（現・連結子会社）

年月	概要
平成15年 8月	九州地区の営業基盤拡大を目的に九州スターツ株式会社を設立し、その後平成21年 5月に名古屋地区、仙台地区の営業基盤拡大を目的にそれぞれ中部スターツ株式会社、仙台スターツ株式会社を、同年 6月に関西地区、北海道札幌地区の営業基盤拡大を目的にそれぞれ関西スターツ株式会社、札幌スターツ株式会社を設立し、主要都市における分社化を行う（5社とも現・連結子会社）
平成15年10月	海外の中国における拠点として中国・上海に不動産仲介業を目的にStarts (Shanghai) Real Estate Service Co.,Ltd.を設立、その後香港、広州、武漢、北京、大連において拠点を開設
平成16年 4月	Alte Guam Golf Resort Inc.（米国グアム島）の株式を取得し、ゴルフ場の運営を開始（平成16年 9月にStarts Guam Golf Resort Inc.に商号変更）（現・連結子会社）
平成16年12月	当社とスターツ出版株式会社が日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場
平成17年 7月	海外の欧州・ロシア地区における拠点としてドイツ・デュッセルドルフに不動産仲介事業等を目的にStarts Deutschland GmbH.を設立、その後、フランス・パリ、トルコ・イスタンブール、ロシア・モスクワにも拠点を開設
平成17年 9月	本店を東京都中央区日本橋 3 丁目 3 番 9 号に移転
平成17年10月	スターツ株式会社において10月 1 日付で会社分割を実施。建設事業をスターツ C A M株式会社（現・連結子会社）へ、不動産仲介事業をスターツピタットハウス株式会社（現・連結子会社）へ、分譲事業をスターツデベロップメント株式会社（現・連結子会社）へ、法人営業をスターツコーポレートサービス株式会社（現・連結子会社）へ、それぞれの事業を承継し、スターツコーポレーション株式会社に商号変更しホールディングカンパニー制を導入
平成17年11月	スターツ C A M株式会社にて「高床免震」の名称で建物の免震構造について特許を取得
平成17年11月	スターツアセットマネジメント投信株式会社（現スターツアセットマネジメント株式会社）が資産運用代理人である「スターツプロシード投資法人」がジャスダック証券取引所に投資口を上場
平成18年 8月	ブリッジポイント・ジャパン株式会社（平成23年 4月にスターツファシリティサービス株式会社と合併）の株式取得に伴い、株式会社ビルコム（現・連結子会社）（平成19年10月にスターツファシリティサービス株式会社へ商号変更）、千代田管財株式会社（現・連結子会社）、アーバンコントロールズ株式会社（平成22年 4月にスターツファシリティサービス株式会社と合併）を当社企業グループに加え、総合ビル管理事業に進出
平成19年 3月	温泉旅館清風園（長野県千曲市）を運営する株式会社千曲清風園の株式を取得（平成19年 5月にスターツリゾート株式会社へ商号変更）（現・連結子会社）
平成20年 2月	本店を東京都中央区日本橋 3 丁目 4 番10号に移転
平成21年 9月	資産承継ビジネス・顧客基盤の拡大を図るため不動産信託事業を目的にスターツ信託株式会社（現・連結子会社）を設立
平成22年 4月	スターツコーポレーション株式会社とスターツ出版株式会社がジャスダック証券取引所と大阪証券取引所の合併に伴い、大阪証券取引所 J A S D A Q（現・東京証券取引所 J A S D A Q市場）に上場
平成22年 7月	スターツプロシード投資法人（スターツアセットマネジメント株式会社が資産運用代理人）が東京証券取引所に投資口を上場
平成23年12月	海外事業における南米地区の拠点としてブラジル・サンパウロに不動産仲介業を目的にStarts Brasil Real Estate Ltd.を設立
平成24年 5月	スターツ笠間ゴルフ倶楽部（旧笠間東洋ゴルフ倶楽部）の運営を目的にスターツ笠間ゴルフ倶楽部株式会社（現・連結子会社）を設立
平成25年 2月	沖縄県那覇市でホテルを運営するスターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社（現・連結子会社）の株式を取得
平成25年 7月	大阪証券取引所と東京証券取引所が合併し、当社の上場する市場運営会社が大阪証券取引所から東京証券取引所に変更（東京証券取引所 J A S D A Q市場）（スターツコーポレーション株式会社、スターツ出版株式会社）
平成26年 3月	ピタットハウスがスターツグループ店103店舗、ネットワーク店354店舗の合計457店舗となる

### 3【事業の内容】

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。

次の9事業は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメント情報の区分と同一であります。なお、第1四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分を変更しております。

#### (1)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。

#### (2)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・マンション等の入居募集、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。

#### (3)不動産管理事業

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、エスティーマンテナンス(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。

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。

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。

スターツファシリティーサービス(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。

賃住保証サービス(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。

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)、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)、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。

#### (4)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。

## (5)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。

## (6)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。

## (7)コンサルティング事業

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F C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店舗とあわせて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P F I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。

(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。

## (8)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。

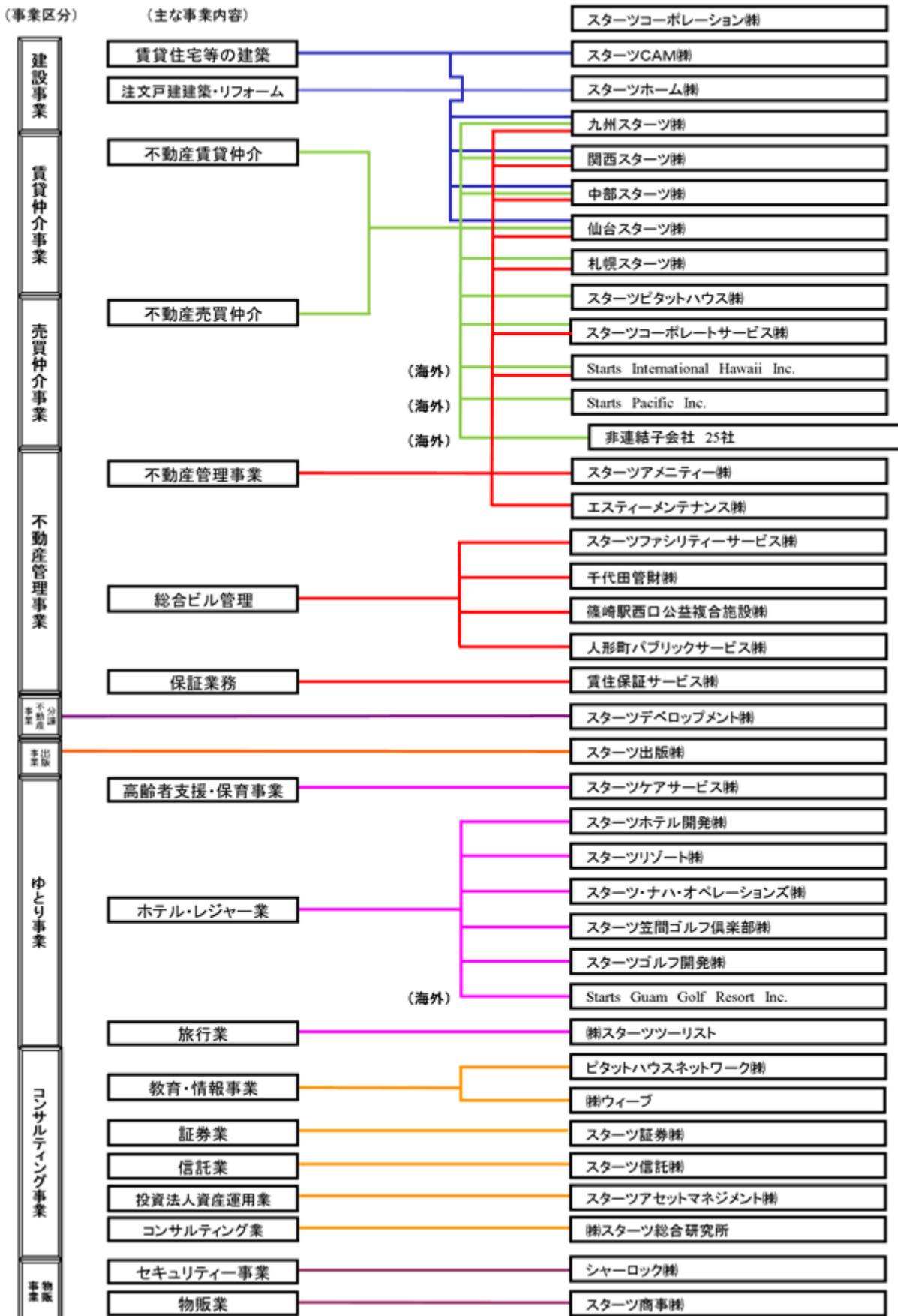
スターツ商事(株)(連結子会社)は、住宅設備機器の卸、物販業等を行っております。

平成25年4月1日付で、スターツC A M(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。

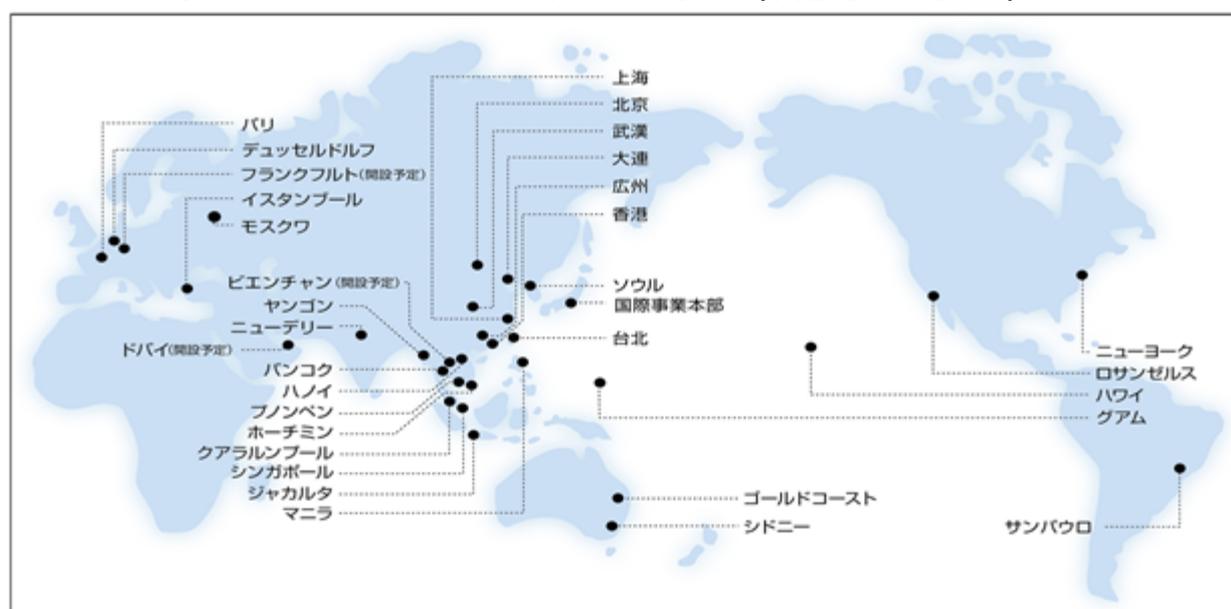
なお、当社は、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第49条第2項に規定する特定上場会社等に該当しており、これにより、インサイダー取引規制の重要事実の軽微基準については連結ベースの数値に基づいて判断することとなります。

当社グループの状況について図示すると、次のとおりであります。  
 なお、事業区分はセグメントと同一であります。

### 【当社グループ図】



## 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(設)	(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)
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 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)

## 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)
Starts Brasil Real Estate Ltd.	(ブラジル・サンパウロ)

## 大洋州

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

## 4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権に対する所有割合(%)	関係内容
(連結子会社)					
スターツCAM株式会社 (注)3,6	東京都江戸川区	450,000千円	建設事業 (総合建築請負)	100.0	役員の兼任4名 当社に事務業務を委託
スターツピタットハウス株式会社	東京都中央区	380,000千円	賃貸仲介事業及び 売買仲介事業	100.0	役員の兼任3名 当社に事務業務を委託
スターツデベロップメント株式会社 (注)5	東京都江戸川区	320,000千円	分譲不動産事業	100.0	役員の兼任3名 債務保証 当社に事務業務を委託
スターツコーポレートサービス株式会社	東京都中央区	100,000千円	賃貸仲介事業・売買仲介事業及び不動産管理事業 (社宅管理代行業)	100.0	役員の兼任4名 当社に事務業務を委託
スターツアメニティー株式会社 (注)3,4,6	東京都江戸川区	350,000千円	不動産管理事業	69.6 (8.3)	役員の兼任3名 当社に事務業務を委託
スターツ出版株式会社 (注)3,4	東京都江戸川区	540,875千円	出版事業 (OZモールの運営 OZマガジン等雑誌 及びコミュニティー紙の発行)	77.4 (28.8)	役員の兼任2名 当社に事務業務を委託
スターツホーム株式会社	東京都江戸川区	100,000千円	建設事業 (注文戸建建築・リフォーム)	100.0	役員の兼任2名 当社に事務業務を委託
ピタットハウスネットワーク株式会社	東京都中央区	100,000千円	コンサルティング事業 (フランチャイズ店の募集・経営指導等)	100.0 (45.0)	役員の兼任2名 当社に事務業務を委託
スターツ証券株式会社 (注)3	東京都江戸川区	500,000千円	コンサルティング事業 (証券業)	96.7 (38.4)	役員の兼任1名 当社に事務業務を委託
スターツファシリティサービス株式会社	東京都中央区	45,000千円	不動産管理事業 (総合ビル管理業)	100.0 (100.0)	役員の兼任3名
千代田管財株式会社	東京都港区	12,000千円	不動産管理事業 (総合ビル管理業)	100.0 (100.0)	役員の兼任3名
スターツ商事株式会社	東京都江戸川区	150,000千円	ゆとり事業及び物販事業	100.0	役員の兼任1名 当社に事務業務を委託

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権に対する所有割合(%)	関係内容
スターツホテル開発株式会社	東京都中央区	50,000千円	ゆとり事業 (ホテル運営事業)	100.0	役員の兼任2名 当社に事務業務を委託
スターツリゾート株式会社	長野県千曲市	100,000千円	ゆとり事業 (ホテル運営事業)	100.0 (100.0)	
シャーロック株式会社	東京都中央区	150,000千円	物販事業	100.0	役員の兼任2名 当社に事務業務を委託
スターツアセットマネジメント株式会社	東京都中央区	150,000千円	コンサルティング事業 (投資法人資産運用業)	100.0	当社に事務業務を委託
スターツケアサービス株式会社	東京都江戸川区	320,000千円	ゆとり事業 (高齢者支援・保育業)	100.0 (66.7)	役員の兼任2名 債務保証 当社に事務業務を委託
株式会社スターツツーリスト	東京都江戸川区	192,000千円	ゆとり事業 (旅行業)	100.0	当社に事務業務を委託
株式会社ウィーブ	東京都中央区	70,000千円	コンサルティング事業 (情報事業)	30.9 (20.0)	役員の兼任1名
九州スターツ株式会社	福岡県福岡市中央区	70,000千円	九州地区の賃貸仲介事業・売買仲介事業・不動産管理事業 建設事業	100.0	役員の兼任1名
関西スターツ株式会社	大阪府大阪市北区	80,000千円	関西地区の賃貸仲介事業・売買仲介事業・不動産管理事業 建設事業	100.0	役員の兼任1名
中部スターツ株式会社	愛知県名古屋市中区	80,000千円	名古屋地区の賃貸仲介事業・売買仲介事業・不動産管理事業 建設事業	100.0	役員の兼任1名
仙台スターツ株式会社	宮城県仙台市青葉区	70,000千円	仙台地区の賃貸仲介事業・売買仲介事業・不動産管理事業 建設事業	100.0	役員の兼任1名
札幌スターツ株式会社	北海道札幌市北区	70,000千円	札幌地区の賃貸仲介事業・売買仲介事業・不動産管理事業	100.0	役員の兼任1名
スターツ信託株式会社	東京都中央区	300,000千円	コンサルティング事業 (信託業)	100.0	
株式会社スターツ総合研究所	東京都中央区	10,000千円	コンサルティング事業 (コンサルティング業)	100.0	役員の兼任6名
エステーメンテナンス株式会社	東京都江戸川区	10,000千円	不動産管理事業 (営繕工事請負業)	100.0 (100.0)	役員の兼任1名

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権に対する所有割合(%)	関係内容
賃住保証サービス株式会社	東京都江戸川区	10,000千円	不動産管理事業 (賃貸住宅債務保証業)	100.0 (100.0)	役員の兼任1名
スターツ笠間ゴルフ倶楽部株式会社	茨城県笠間市	50,000千円	ゆとり事業 (ゴルフ場運営事業)	100.0	役員の兼任2名
スターツゴルフ開発株式会社	茨城県笠間市	50,000千円	ゆとり事業 (ゴルフ場運営事業)	100.0 (100.0)	役員の兼任2名
スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社	沖縄県那覇市	3,000千円	ゆとり事業 (ホテル運営事業)	100.0 (100.0)	
Starts Pacific Inc. (注)3	米国カリフォルニア州	5,800千US\$	賃貸仲介事業・売買仲介事業・不動産管理事業	100.0	役員の兼任2名
Starts International Hawaii Inc.	米国ハワイ州	200千US\$	賃貸仲介事業・売買仲介事業・不動産管理事業	100.0 (100.0)	役員の兼任2名
Starts Guam Golf Resort Inc. (注)3	米国グアム島	10,690千US\$	ゆとり事業 (ゴルフ場及びホテル運営事業)	100.0	役員の兼任1名
篠崎駅西口公益複合施設株式会社	東京都江戸川区	30,000千円	不動産管理事業 (篠崎ツインプレイス管理業)	51.0 (20.0)	当社に事務業務を委託
人形町パブリックサービス株式会社	東京都中央区	30,000千円	不動産管理事業 (中央区人形町保育園等複合施設整備等事業)	72.5 (59.5)	役員の兼任1名 当社に事務業務を委託

(注)1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。

2. 議決権の所有割合の( )内は、間接所有割合で内数であります。

3. 特定子会社に該当しております。

4. スターツアメニティー株式会社、スターツ出版株式会社は、有価証券報告書提出会社であります。

5. 債務超過会社であり、債務超過額は6,066,798千円であります。

6. スターツCAM株式会社、スターツアメニティー株式会社については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が100分の10を超えております。

	主要な損益情報等				
	売上高 (千円)	経常利益 (千円)	当期純利益 (千円)	純資産額 (千円)	総資産額 (千円)
スターツCAM(株)	50,135,664	5,506,621	3,298,047	5,839,215	27,462,403
スターツアメニティー(株)	45,327,551	3,774,126	2,153,927	15,486,394	36,443,359

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の被所有割合(%)	関係内容
(その他の関係会社) 有限会社豊州	東京都江戸川区	92,200	不動産の保有、売買、賃貸及び管理 株式の投資及び運用等	25.4	-

## 5【従業員の状況】

## (1) 連結会社の状況

平成26年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
建設事業	707 (44)
賃貸仲介事業	483 (63)
売買仲介事業	220 (7)
不動産管理事業	842 (1,100)
分譲不動産事業	42 (2)
出版事業	156 (37)
ゆとり事業	502 (807)
コンサルティング事業	205 (32)
物販事業	34 (64)
全社(共通)	104 (8)
合計	3,295 (2,164)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含んでおります。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、嘱託社員を含む)は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。
2. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

## (2) 提出会社の状況

平成26年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
117(18)	34.83	10.82	5,469,695

セグメントの名称	従業員数(人)
ゆとり事業	7 (9)
コンサルティング事業	6 (1)
全社(共通)	104 (8)
合計	117 (18)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含んでおります。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、嘱託社員を含む)は、年間の平均人員を( )外数で記載しております。
2. 平均年間給与(税込)は、時間外手当等基準外給与及び賞与を含みます。
3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。
4. 当社は、第1四半期連結会計期間より、その他事業セグメントをゆとり事業とコンサルティング事業に分割しております。

## (3) 労働組合の状況

労働組合は、結成されておられません。

## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1)業績

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。

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。

なお、第1四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分を変更しており、以下の前連結会計年度比較につきましては、前連結会計年度の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

#### 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。

当連結会計年度の業績は、賃貸住宅等の仕掛案件が増加し、売上高は511億81百万円(前期比21.3%増)となり、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み、営業利益は54億39百万円(前期比24.6%増)となりました。なお、当期受注高は547億56百万円(前期比36.1%増)、受注残高は718億78百万円となりました。

#### 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、住宅等新規契約件数は53,600件(前期比0.6%増)、更新件数は60,300件(前期比2.6%減)となりました。当連結会計年度の業績は、更新手数料の口座引落し開始による計上時期の後ろ倒しにより、売上高は53億35百万円(前期比0.6%減)となりましたが、来店顧客数の増加に伴う他社への紹介手数料の減少等によりまして、営業利益は17億1百万円(前期比2.7%増)となりました。

#### 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、売買仲介件数は2,699件(前期比7.1%増)、取扱高は91,928百万円となり、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。

### 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、当連結会計年度末の住宅の管理戸数は450,306戸（前期比6.2%増）、駐車場の管理台数は131,800台（前期比3.5%増）、オフィスビル等の管理件数は1,113件（前期比3.4%増）となり、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）となりましたが、将来の賃貸住宅の入居リスクをより保守的に見直し引当金を設定いたしましたことから、営業利益は53億15百万円（前期比1.7%減）となりました。

### 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」への賃貸住宅等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）等の販売引渡しを行いました結果、売上高は123億32百万円（前期比159.4%増）となりましたが、公示地価の下落に伴う販売用不動産の評価見直しにより、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。なお、当期契約高は318件、179億97百万円（前期比225.4%増）、当期契約残高は86億50百万円（前期比189.8%増）となりました。

### 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「OZmall」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。

### 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。

### 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）となりましたが、将来を見据えた人員強化等により、営業利益は営業利益6億9百万円（前期比16.0%減）となりました。なお、「ピタットハウス」の店舗数は、当期末時点で457店舗（前期比4.8%増）、このうちネットワーク店舗は354店舗（前期比6.0%増）となりました。

### 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 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) キャッシュ・フロー

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、建設事業および不動産管理事業における未成工事受入金の増加19億57百万円、分譲不動産事業における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、全社セグメントにおける「スターツ日本橋ビル」の取得及び不動産管理事業における時間貸駐車場「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、分譲不動産事業における銀行借入による新規分譲プロジェクト資金及び全社セグメントにおける「スターツ日本橋ビル」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。

## 2【契約、受注状況及び販売状況】

## (1) 受注高、完成工事高、繰越高及び施工高

建設事業の受注高、完成工事高、繰越高及び施工高は、次のとおりであります。

種別	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)							
	前期繰越高 (千円)	当期受注高 (千円)	計(千円)	完成工事高 (千円)	次期繰越高			当期施工高 (千円)
					手持高 (千円)	%	うち施工高 (千円)	
一般住宅	2,895,764	2,794,742	5,690,507	2,813,263	2,877,243	0.3	7,646	2,809,997
賃貸住宅	59,839,082	32,387,613	92,226,696	32,520,850	59,705,846	0.6	337,412	32,526,784
その他	7,523,739	5,056,975	12,580,714	6,859,974	5,720,740	7.5	428,462	7,115,685
計	70,258,587	40,239,331	110,497,918	42,194,089	68,303,829	1.1	773,521	42,452,468

種別	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)							
	前期繰越高 (千円)	当期受注高 (千円)	計(千円)	完成工事高 (千円)	次期繰越高			当期施工高 (千円)
					手持高 (千円)	%	うち施工高 (千円)	
一般住宅	2,877,243	2,342,048	5,219,291	2,745,254	2,474,036	0.5	11,970	2,754,947
賃貸住宅	59,705,846	36,056,407	95,762,253	40,085,118	55,677,135	0.5	280,436	40,028,142
その他	5,720,740	16,358,095	22,078,835	8,351,610	13,727,224	1.6	215,238	8,100,642
計	68,303,829	54,756,551	123,060,381	51,181,984	71,878,396	0.7	507,645	50,883,732

(注) 1. 前期以前に受注したもので、契約の更新等により受注額に変更のあるものについては、当期受注高及び次期繰越高の手持高にその増減を含んでおります。

2. 次期繰越高の施工高は、未成工事支出金により手持高の施工高を推定したものであります。

3. 当期施工高には分譲不動産事業の分譲にかかる施工高は含まれておりません。

4. 当期受注高、完成工事高、次期繰越高、並びに当期施工高には、消費税等は含まれておりません。

5. 「その他」は、店舗、倉庫等のほか、リフォーム工事等の少額受注であります。

## (2) 契約及び販売状況

分譲不動産事業の契約及び販売状況は次のとおりであります。

種別	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)							
	前期契約残高		当期契約高		当期販売高		当期契約残高	
	数量	金額 (千円)	数量	金額 (千円)	数量	金額 (千円)	数量	金額 (千円)
戸建住宅	7	330,497	12	504,491	17	744,629	2	90,359
マンション分譲	57	2,343,741	102	3,745,014	87	3,235,697	72	2,853,058
賃貸住宅	-	-	1	425,000	1	425,000	-	-
土地	-	-	22	383,767	20	342,024	2	41,743
その他	-	-	-	6,523	-	6,523	-	-
合計	64	2,674,239	137	5,064,797	125	4,753,875	76	2,985,160

種別	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)							
	前期契約残高		当期契約高		当期販売高		当期契約残高	
	数量	金額 (千円)	数量	金額 (千円)	数量	金額 (千円)	数量	金額 (千円)
戸建住宅	2	90,359	46	2,137,418	48	2,227,777	-	-
マンション分譲	72	2,853,058	252	7,281,081	53	2,174,726	271	7,959,413
賃貸住宅	-	-	12	8,382,645	11	7,712,300	1	670,345
土地	2	41,743	8	171,301	9	191,973	1	21,071
その他	-	-	-	25,465	-	25,465	-	-
合計	76	2,985,160	318	17,997,911	121	12,332,241	273	8,650,830

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

## (3) セグメント別販売実績

セグメント別の販売実績につきましては、次のとおりであります。

なお、各事業とも、当社の営業店舗等において最終需要者に対し直接に販売、工事請負契約の締結並びに役務の提供を行っております。

セグメントの名称		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)			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)	
		金額(千円)	構成比 (%)	前年同期比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
建設事業	一般住宅	2,745,254	1.8	97.6	2,813,263	2.2
	賃貸住宅	40,085,118	26.5	123.3	32,520,850	25.3
	その他	8,351,610	5.5	121.7	6,859,974	5.3
	計	51,181,984	33.9	121.3	42,194,089	32.9
賃貸仲介事業		5,335,817	3.5	99.4	5,368,773	4.2
売買仲介事業		4,875,104	3.2	113.8	4,282,048	3.3
不動産管理事業	不動産管理手数料	6,983,139	4.6	105.4	6,623,368	5.2
	メンテナンス売上	17,182,782	11.4	109.8	15,652,922	12.2
	賃貸収入	32,860,919	21.8	103.5	31,759,526	24.7
	計	57,026,841	37.8	105.5	54,035,817	42.1
分譲不動産事業	戸建住宅	2,227,777	1.5	299.2	744,629	0.6
	マンション分譲	2,174,726	1.4	67.2	3,235,697	2.5
	賃貸住宅	7,712,300	5.1	1,814.7	425,000	0.3
	土地	191,973	0.1	56.1	342,024	0.3
	その他	25,465	0.0	390.4	6,523	0.0
計	12,332,241	8.2	259.4	4,753,875	3.7	
出版事業		3,757,476	2.5	99.3	3,783,347	2.9
ゆとり事業		11,577,969	7.7	125.0	9,265,069	7.2
コンサルティング事業		3,037,662	2.0	110.2	2,756,085	2.1
物販事業		1,908,632	1.3	99.4	1,921,006	1.5
合計		151,033,731	100.0	117.7	128,360,113	100.0

(注) 1. 建設事業「その他」は、店舗、倉庫等のほか、リフォーム工事等の少額受注であります。

2. 販売実績金額には、消費税等は含まれておりません。

### 3【対処すべき課題】

当社グループの対処すべき課題といたしましては、建設事業・賃貸仲介事業・売買仲介事業・不動産管理事業におきましては、営業エリアの深耕及び拡大、管理物件の拡充のため、出版事業におきましては、多様化するユーザーの嗜好にあった商品・コンテンツの開発のため、ゆとり事業・コンサルティング事業・物販事業におきましては、顧客目線でのサービス向上のため、それぞれ人材の確保及び育成が重要であると考えております。

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、研修制度の充実、適正な人員配置等による人材の育成及び活性化を継続することで、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【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

#### (1) 不動産価格の動向について

・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・建物を帳簿価額で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、資金調達は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年が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。

(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。

## 5【経営上の重要な契約等】

### (1) 固定資産の取得に関する事項

当社は、平成25年12月27日開催の取締役会におきまして、以下のとおり、固定資産の取得についての決議を行い、同日に契約を締結いたしました。その主な内容は次のとおりであります。

#### 取得の理由

当社は、平成19年9月に東京都中央区日本橋に本社ビルを取得いたしましたが、その後の事業展開に伴い、グループ各社の事務所は日本橋地区を中心に分散している状況であります。この度、現状分散しております各事務所の集積を図り、グループとしてのさらなるシナジー効果の発揮、業務の効率化等による業績の向上を図るべく、下記の物件を取得いたしました。

#### 取得資産の内容

下記の対象不動産の信託受益権

対象不動産の内容及び所在地	現況
<土地> 所在地 東京都中央区日本橋三丁目1番1 地目 宅地 地積 1,179.60㎡	事務所
<建物> 所在地 東京都中央区日本橋三丁目1番地1 種類 事務所 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付10階建 延床面積 9,702.06㎡	

(注) 相手先との契約上の都合により、取得価額につきましては開示を控えさせていただきますが、平成25年3月期末における連結純資産額35,090百万円の50%以上であります。

#### 相手先の概要

相手先との契約上の都合により、相手先の概要につきましては開示を控えさせていただいております。なお、当社と相手先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。

#### 取得の日程

1. 取締役会決議日	平成25年12月27日
2. 契約締結日	平成25年12月27日
3. 物件引渡日	平成26年3月28日

### (2) 株式交換に関する事項

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、スターツ証券株式会社、株式会社ウィーブの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。詳細は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (重要な後発事象)」に記載のとおりであります。

## 6【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

### (1) 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) 当連結会計年度の経営成績の分析

当連結会計年度におきましては、主に「建設事業」「売買仲介事業」「ゆとり事業」において増収増益となりました結果、売上高は前期と比べまして226億73百万円増加し1,510億33百万円（前期比17.7%増）、営業利益は35億78百万円増加し160億37百万円（前期比28.7%増）、経常利益は40億72百万円増加し161億79百万円（前期比33.6%増）、当期純利益は37億91百万円増加し81億円（前期比88.0%増）となりました。

建設事業におきましては、賃貸住宅及び高齢者支援施設等の仕掛案件増加により、売上高は前期と比べまして89億87百万円増加し511億81百万円となりました。また、労務費等のコスト上昇の影響はございましたが、工期管理の徹底等コストダウンの取組みも奏功し、営業利益は前期と比べまして10億74百万円増加し54億39百万円となりました。

売買仲介事業におきましては、契約件数の増加及び取扱単価の上昇により、売上高は前期と比べまして5億93百万円増加し48億75百万円、営業利益は前期と比べまして3億36百万円増加し14億88百万円となりました。

不動産管理事業におきましては、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。こうした管理物件数の増加やメンテナンス工事の受注増加により、売上高は前期と比べまして29億91百万円増加し570億26百万円となりましたが、一括借上賃貸事業における将来のリスクを見込んだ損失引当金の計上によりまして、営業利益は前期に比べまして90百万円減少し53億15百万円となりました。

分譲不動産事業におきましては、「スターツプロシード投資法人」への賃貸住宅等11棟の譲渡等により、売上高は前期と比べまして75億78百万円増加し123億32百万円となりました。一方、当期におきましても公示地価の下落により、販売用不動産の評価見直しを行いました。前期と比べまして16億88百万円損失が減少し、営業損失は2億円となりました。

ゆとり事業におきましては、東京ディズニーランド®の30周年イベントにより「ホテルエミオン東京ベイ」が年間を通して好調な稼働で推移してまいりました。また、高齢者支援施設を新たに8ヶ所開設いたしましたことにより、売上高は前期と比べまして23億12百万円増加し115億77百万円、営業利益は前期と比べまして4億48百万円増加し11億4百万円となりました。なお、高齢者支援施設・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。

また、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。

セグメント別の業績の状況は「第2 事業の状況 1.業績等の概要 (1)業績」を参照ください。

## (3) 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。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注力するとともに、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) 財政状態の分析

当連結会計年度におきましては、分譲不動産事業における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、建設事業における未成工事受入金の増加や「スターツ日本橋ビル」取得に伴う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、有利子負債残高は782億69百万円となっております。純資産の合計は当期純利益81億円の計上等により前連結会計年度末と比べて76億87百万円増加し427億78百万円となりました。この結果、1株当たり純資産額は748円62銭となりました。

## (5) キャッシュ・フローの分析

キャッシュ・フローの分析は「第2 事業の状況 1.業績等の概要 (2) キャッシュ・フロー」を参照下さい。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当連結会計年度におきましては、主に営業基盤の拡大及び業務の効率化のため252億85百万円の設備投資を実施いたしました。

建設事業におきましては、既存営業所の改修及びOA機器の購入50百万円、営業支援システムの改修53百万円等合計1億11百万円の設備投資を実施いたしました。

賃貸仲介事業におきましては、店舗・事務所の移転、既存店舗改装及びOA機器の購入56百万円、営業支援システムの改修14百万円等合計79百万円の設備投資を実施いたしました。

売買仲介事業におきましては、店舗・事務所の移転、既存店舗改装及びOA機器の購入30百万円、営業支援システムの改修9百万円等合計47百万円の設備投資を実施いたしました。

不動産管理事業におきましては、物件管理システム、社宅管理代行システム及び営業支援システムの開発・改修として2億円、時間貸駐車場「ナビパーク」事業にかかる機械装置等の取得7億65百万円、既存店舗・事務所等の改装等63百万円、新規賃貸運用物件の取得及び既存物件の改修10億73百万円等合計22億16百万円の設備投資を実施いたしました。

分譲不動産事業におきましては、既存事務所の改装等1百万円の設備投資を実施いたしました。

出版事業におきましては、Webサイト「OZmall」のリニューアル等1億3百万円の設備投資を実施いたしました。

ゆとり事業におきましては、新規・既存の介護施設への設備投資44百万円、旅館・ホテル施設の改修3億40百万円、ゴルフ場設備の改修27百万円等合計4億24百万円の設備投資を実施いたしました。

コンサルティング事業におきましては、新規出店、既存事務所の移転、改装及びOA機器の購入41百万円、営業支援システムの改修、新規サーバー取得及びサイトリニューアル等のシステム投資1億64百万円等合計2億20百万円の設備投資を実施いたしました。

物販事業におきましては、賃貸物件のカードキー製作用機器購入86百万円等合計91百万円の設備投資を実施いたしました。

また、全社資産といたしまして、「スターツ日本橋ビル」の取得218億58百万円等合計220億58百万円の設備投資を実施いたしました。

#### 2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

##### (1) 提出会社

平成26年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額					従業員 数 (人)
			建物及び 構築物 (千円)	機械装置 及び運搬 具 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
スターツ日本橋ビル (東京都中央区)	全社(共通)	統括業務	2,792,705	-	19,065,651 (1,179.6)	-	21,858,356	-
スターツ八重洲中 央ビル (東京都中央区)	全社(共通)	統括業務	497,300	-	10,313,185 (522.8)	7,190	10,817,676	110 (9)
谷和原研修所 (茨城県つくばみら い市)	ゆとり事業	営業設備	455,103	0	3,174,111 (30,001.1)	2,988	3,632,203	7 (9)
ホテルルミエール 葛西 (東京都江戸川区)	ゆとり事業	営業設備	685,122	-	637,222 (985.0)	16,709	1,339,054	-

(注) 1. 従業員数の( )は、臨時雇用者数を外書しております。

2. 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具備品であります。

なお、金額には消費税を含めておりません。

3. ホテルルミエール葛西は、スターツホテル開発株式会社(連結子会社)へ貸与しております。

## (2) 国内子会社

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)
				建物及び 構築物 (千円)	機械装置 及び運搬 具 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
スターツCAM(株)	本社 (東京都 江戸川区)	建設事業	統括業務 及び営業 設備	333,194	44,514	476,188 (1,288.2)	35,290	889,287	577 (31)
スターツピ タットハウス (株)	本社 (東京都 中央区)	賃貸仲 介・売買 仲介・不 動産管理 事業	統括業務 及び営業 設備	234,836	-	-	46,191	281,027	608 (52)
スターツアメ ニティー(株)	本社 (東京都 江戸川区)	不動産管 理事業	統括業務 及び営業 設備	7,789,042	1,411,502	6,290,297 (49,779.7)	129,187	15,620,030	356 (168)
スターツホテ ル開発(株)	本社 (東京都 中央区)	ゆとり事 業	統括業務 及び営業 設備	2,548,567	45,542	2,555,022 (9,491.2)	155,089	5,304,221	75 (125)
篠崎駅西口公 益複合施設(株)	本社 (東京都 江戸川区)	不動産管 理事業	営業設備	1,424,918	-	158,788 (194.4)	-	1,583,706	- -

## (3) 在外子会社

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)
				建物及び 構築物 (千円)	機械装 置及び 運搬具 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
Starts Guam Golf Resort Inc.	本社 (米国 グアム島)	ゆとり 事業	営業設備	416,222	63,170	320,222 (1,159,160.0)	21,355	820,971	74 (15)

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 従業員数の( )は、臨時雇用者数を外書しております。

3. 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具備品及び建設仮勘定であります。

4. 上記の他、主要な賃借している設備として、不動産営業店舗があります。(年間賃料610,012千円)

## 3【設備の新設、除却等の計画】

当社グループの設備投資につきましては、経営方針、景気予測、業界動向、投資効率等を総合的に勘案して策定しております。

なお、当連結会計年度末現在における重要な設備の新設、改修、除却等につきましては、該当事項はありません。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	100,170,000
計	100,170,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成26年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成26年6月26日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	47,986,866	51,328,205	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	単元株式数100株
計	47,986,866	51,328,205	-	-

(注)平成26年2月10日開催の取締役会において、定款一部変更の決議により、単元株式数を500株から100株に変更しております。なお、単元株式数変更の効力発生日は平成26年4月1日であります。

#### (2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

#### (4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

#### (5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成18年4月1日 (注)1	23,993,433	47,986,866	-	4,474,217	-	4,110,174

(注)1.株式分割(1:2)によるものであります。

2.当社を株式交換完全親会社、スターツアメニティー株式会社、スターツ証券株式会社及び株式会社ウィーブを株式交換完全子会社とする株式交換により、平成26年4月1日に発行済株式総数は3,341,339株、資本金は4,477,394千円増加しております。

#### (6)【所有者別状況】

平成26年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数500株)								単元未満株式 の状況 (株)
	政府及び地 方公共団体	金融機関	金融商品取 引業者	その他の法 人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	20	18	67	102	-	2,572	2,779	-
所有株式数 (単元)	-	19,966	407	25,293	7,186	-	43,013	95,865	54,366
所有株式数の 割合(%)	-	20.83	0.42	26.38	7.50	-	44.87	100.00	-

(注)1.自己株式133,208株は、「個人その他」に266単元及び「単元未満株式の状況」に208株を含めて記載しております。

2.上記「その他の法人」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が2単元含まれております。

## (7)【大株主の状況】

平成26年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
有限会社豊州	東京都江戸川区中葛西5丁目33番14号	12,165	25.35
村石 久二	千葉県市川市	6,023	12.55
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	東京都中央区晴海1丁目8番11号	3,047	6.35
スターツ従業員持株会	東京都中央区日本橋3丁目4番10号スターツ八重洲中央ビル8F	2,573	5.36
株式会社りそな銀行	大阪市中央区備後町2丁目2番1号	2,184	4.55
濱中 利雄	千葉県市川市	1,219	2.54
大槻 三雄	東京都江戸川区	1,133	2.36
村石 純子	千葉県市川市	1,125	2.34
青野 昌浩	千葉県市川市	1,033	2.15
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	東京都港区浜松町2丁目11番3号	950	1.98
計	-	31,455	65.55

(注) 上記の所有株式数のうち、信託業に係る株式数は、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社2,501千株、日本マスタートラスト信託銀行株式会社277千株であります。

## (8)【議決権の状況】

## 【発行済株式】

平成26年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 133,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 47,799,500	95,599	-
単元未満株式	普通株式 54,366	-	-
発行済株式総数	47,986,866	-	-
総株主の議決権	-	95,599	-

(注) 完全議決権株式(その他)の欄には、証券保管振替機構名義の株式が1,000株(議決権の数2個)含まれております。

## 【自己株式等】

平成26年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 (%)
スターツコーポレシ ョン株式会社	東京都中央区日本橋 3丁目4番10号	133,000	-	133,000	0.28
計	-	133,000	-	133,000	0.28

## (9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

## (1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

## (2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

## (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	1,300	1,463,800
当期間における取得自己株式	4	5,656

(注) 当期間における取得自己株式には、平成26年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

## (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (円)	株式数(株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行 った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (単元未満株式の売渡請求による売渡)	220	218,900	76	104,880
保有自己株式数	133,208	-	133,136	-

(注) 1. 当期間における処理自己株式数には、平成26年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の売渡による株式は含まれておりません。

2. 当期間における取得自己株式数には、平成26年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び売渡による株式は含まれておりません。

### 3【配当政策】

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。

当社は、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針としており、また「剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項については、法令に別段の定めある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定める。」旨定款に定めております。

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業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。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
平成25年11月8日 取締役会決議	765,675	16
平成26年5月9日 取締役会決議	861,365	18

### 4【株価の推移】

#### (1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第38期	第39期	第40期	第41期	第42期
決算年月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月
最高(円)	419	380	440	980	1,640
最低(円)	160	250	287	385	715

(注) 最高・最低株価は、平成22年4月1日より大阪証券取引所JASDAQにおけるものであり、平成22年10月12日より大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであり、平成25年7月16日より東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。それ以前はジャスダック証券取引所におけるものであります。

#### (2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成25年10月	平成25年11月	平成25年12月	平成26年1月	平成26年2月	平成26年3月
最高(円)	1,012	1,397	1,640	1,522	1,429	1,421
最低(円)	904	973	1,351	1,367	1,151	1,278

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。

## 5【役員 の 状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役会長 代表取締役	グループ CEO	村石 久二	昭和19年 9月30日生	昭和44年 3月 千曲不動産創業 昭和47年 9月 当社代表取締役社長に就任 平成12年 5月 当社代表取締役会長兼グループ CEO就任(現任)	(注)2	6,023
取締役副会長 代表取締役		関戸 博高	昭和24年 4月13日生	昭和59年 9月 当社入社 昭和63年 9月 当社取締役建設事業部長就任 平成 5年10月 当社常務取締役建設本部長就任 平成11年 5月 当社専務取締役経営企画本部長 兼人事・総務担当兼建設統轄本 部中高層事業担当就任 平成12年 5月 当社代表取締役社長就任 平成17年10月 当社代表取締役副会長就任(現 任) 平成17年10月 スターツCAM株式会社代表取 締役社長就任	(注)2	203
取締役社長 代表取締役		河野 一孝	昭和23年 3月10日生	昭和53年 4月 当社入社 昭和63年 2月 当社取締役営業部長就任 平成 2年 9月 当社常務取締役就任 平成12年 4月 当社専務取締役就任 平成20年10月 当社代表取締役社長就任(現 任) 平成22年 5月 ビタットハウスネットワーク株 式会社代表取締役社長就任(現 任) 平成24年 3月 スターツビタットハウス株式会 社代表取締役社長就任(現任) 平成26年 1月 関西スターツ株式会社代表取締 役社長就任(現任)	(注)2	196
専務取締役 代表取締役	グループ CFO	大槻 三雄	昭和23年 5月28日生	昭和47年 4月 当社入社 昭和60年10月 当社取締役経理部長就任 平成元年 7月 当社常務取締役管理本部長就任 平成12年 5月 当社専務取締役業務統轄本部長 就任 平成17年10月 当社取締役社長就任 平成20年10月 当社代表取締役専務兼グループ CFO就任(現任) 平成20年10月 スターツアメニティー株式会社 代表取締役社長就任 平成21年10月 スターツデベロップメント株式 会社代表取締役社長就任	(注)2	1,133
取締役		磯崎 一雄	昭和38年 6月26日生	昭和61年 4月 当社入社 平成15年 5月 当社執行役員シンクス事業部神 奈川ブロック担当 平成18年 4月 当社人事部長就任 平成18年 6月 当社取締役(現任) 人事担当就任 平成25年 4月 スターツファシリティーサービ ス株式会社代表取締役社長就任 (現任) 平成26年 4月 スターツ笠間ゴルフ倶楽部株式 会社代表取締役社長就任(現 任)	(注)2	5

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役	人事担当	中松 学	昭和36年3月2日生	昭和59年4月 当社入社 平成18年4月 スターツC A M株式会社取締役 就任 平成22年6月 当社取締役就任 平成24年5月 スターツアメニティー株式会社 専務取締役就任 平成25年4月 当社取締役人事担当就任(現 任)	(注)2	31
取締役	リスクマネジ メント部担当	直井 保	昭和35年12月11日生	昭和59年4月 当社入社 平成13年4月 当社執行役員グループ広報・総 務担当就任 平成16年6月 当社取締役グループ広報・総務 担当就任 平成23年6月 当社執行役員業務・コンプライ アンス担当就任 平成24年6月 当社取締役リスクマネジメント 部担当就任(現任) 平成24年8月 スターツ笠間ゴルフ倶楽部株式 会社代表取締役就任	(注)2	24
取締役	グループ総合営 業推進部担当	村石 豊隆	昭和55年6月13日生	平成19年10月 当社入社 平成23年6月 当社執行役員(グループ総合営 業推進部担当)就任 平成25年6月 当社取締役グループ総合営業推 進部担当就任(現任)	(注)2 (注)4	154
取締役		長谷川 隆浩	昭和42年9月28日生	平成3年4月 当社入社 平成23年6月 当社執行役員(総務・広報担 当)就任 平成26年6月 当社取締役就任(現任)	(注)2	-
取締役		濱中 利雄	昭和22年3月4日生	昭和46年4月 当社入社 昭和47年9月 当社取締役就任 昭和52年8月 当社常務取締役就任 平成元年7月 当社専務取締役就任 平成12年5月 当社代表取締役専務就任 平成16年4月 当社代表取締役副社長就任 平成17年10月 スターツC A M株式会社代表取 締役副社長就任(現任) 平成22年6月 当社取締役就任(現任)	(注)2	1,219
取締役		佐々木 和弘	昭和30年4月4日生	昭和59年2月 当社入社 平成12年5月 当社執行役員法人営業部長就任 平成16年6月 当社取締役法人営業部長就任 平成17年10月 当社取締役兼スターツコーポ レートサービス株式会社代表取 締役社長就任(現任)	(注)2	46
取締役		直井 秀幸	昭和37年2月20日生	昭和59年4月 当社入社 平成14年6月 当社取締役就任 平成17年10月 当社取締役兼スターツピタット ハウス株式会社代表取締役社長 就任 平成20年10月 スターツC A M株式会社専務取 締役就任 平成22年6月 当社取締役就任(現任) 平成25年6月 スターツC A M株式会社代表取 締役社長就任(現任)	(注)2	32

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役		齋藤 太郎男	昭和39年4月8日生	昭和63年4月 当社入社 平成17年10月 スターツC A M株式会社取締役就任 平成18年4月 スターツピタットハウス株式会社常務取締役就任 平成24年6月 スターツピタットハウス株式会社専務取締役就任 平成25年4月 スターツアメニティー株式会社専務取締役就任 平成25年6月 当社取締役就任(現任) 平成25年6月 スターツアメニティー株式会社代表取締役社長就任(現任)	(注)2	36
常勤監査役		川上 保之	昭和18年9月25日生	昭和52年9月 当社入社 昭和61年10月 当社取締役部長就任 平成3年9月 当社常務取締役就任 平成10年4月 当社取締役兼スターツアメニティー株式会社代表取締役社長就任 平成13年6月 当社専務取締役法人事業部兼シンクス事業葛南・千葉西・成田・千葉ブロック担当 平成17年10月 スターツC A M株式会社専務取締役就任 平成19年6月 当社監査役就任(現任)	(注)3	184
監査役		中山 恒男	昭和17年9月1日生	平成6年9月 スターツアメニティー株式会社入社 平成13年6月 スターツアメニティー株式会社取締役管理本部長就任 平成16年6月 エステーメンテナンス株式会社監査役就任 平成19年3月 スターツ出版株式会社監査役就任 平成20年6月 当社監査役就任(現任)	(注)3	5
監査役		多湖 康夫	昭和19年1月13日生	昭和41年4月 日動火災海上保険株式会社入社 平成8年6月 同社取締役就任 平成10年6月 同社常務取締役就任 平成14年4月 同社常務取締役兼株式会社ミレアホールディングス取締役就任 平成14年6月 同社専務取締役兼株式会社ミレアホールディングス取締役就任 平成15年6月 同社取締役副社長兼株式会社ミレアホールディングス取締役就任 平成15年9月 東京海上日動火災保険株式会社取締役副社長就任 平成17年6月 東京海上日動火災事故サービス株式会社取締役社長就任 東京海上日動フィナンシャル生命保険株式会社監査役就任 平成19年6月 当社監査役就任(現任)	(注)3	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役		前原 豊	昭和19年5月19日生	昭和43年4月 富士火災海上保険株式会社入社 平成6年4月 同社赤羽支社長就任 平成13年4月 同社法務部コンプライアンス推進室推進役就任 平成17年3月 同社退職 平成18年4月 ビタットハウスネットワーク株式会社監査役就任 平成18年6月 当社監査役就任(現任) 平成21年9月 スターツ信託株式会社監査役就任	(注)3	-
計						9,294

- (注) 1. 監査役 多湖康夫、前原豊の2名は、社外監査役であります。
2. 平成26年6月26日開催の定時株主総会の終結の時から1年間であります。
3. 平成23年6月23日開催の定時株主総会の終結の時から4年間であります。
4. 取締役 村石豊隆は、代表取締役会長兼グループCEO 村石久二の長男であります。

## 6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

#### 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。

#### 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備状況等

##### イ．会社の機関の基本説明

当社は、当社事業内容に精通した社内取締役13名（平成26年6月26日現在）で取締役会を構成しております。また、当社は監査役制度を採用しており、監査役会は監査役4名（内、社外監査役2名）（平成26年6月26日現在）で構成されております。

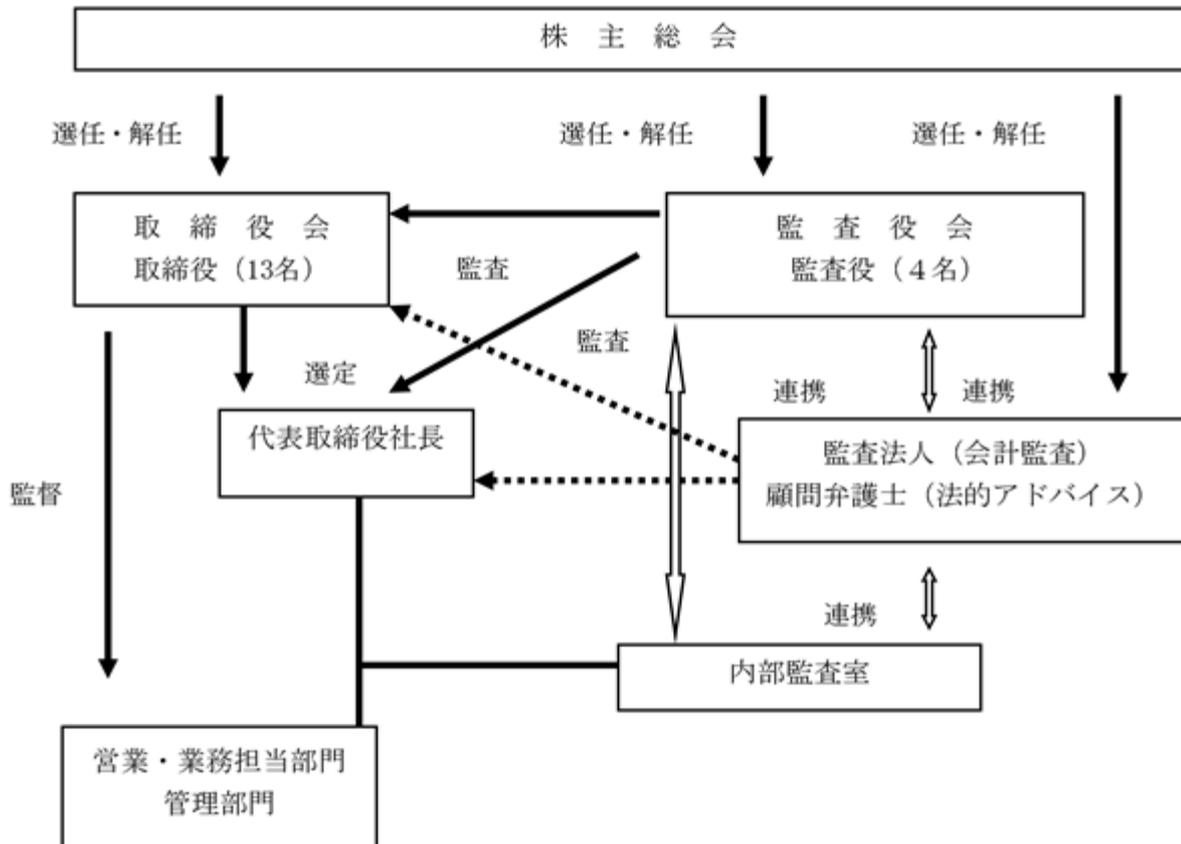
##### ロ．企業統治の体制の概要及び採用する理由

当社は、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ます。その実現のため、当社の取締役会は主要な事業子会社の代表取締役を兼務する取締役を中心に構成しており、独立した立場から経営全般及びコンプライアンス関係の豊富な経験と見地を活かして経営の監視・監督を行う2名の社外監査役を含む4名の監査役により監査を行っております。この体制を採用することにより、適正かつ効率的な職務の執行及び透明性の高い公正な経営への監視機能を確保できると考えております。

##### ハ．会社の機関の内容及び内部統制システムの整備状況

###### (a)会社の機関の内容

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、定例で毎月1回開催し、経営環境の変化に迅速に対応すべく、必要に応じて随時にも開催しております。



## (b)内部統制システムの整備状況

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は以下のとおりであります。

## 1．取締役・使用人の職務執行が法令・定款に適合することを確保するための体制

当社の役職員は、「人が、心が、すべて」の企業理念、内部規程、宅地建物取引業法や建設業法をはじめとする関連法令等の理解が法令・定款及び社会規範を遵守した行動のための基本であることを認識し、その徹底を図るため、リスクマネジメント部においてコンプライアンスの取り組みを横断的に統括することとし、同部を中心に役職員の教育等を行う。また、代表取締役が繰り返しその精神を役職員に伝えることにより、法令遵守をあらゆる企業活動の前提とすることを徹底する。内部監査室は、リスクマネジメント部と連携の上、コンプライアンスの状況を監査する。これらの活動は定期的に取り締り会及び監査役会に報告されるものとする。

## 2．取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項

文書管理規程に基づき、取締役の職務執行に係る情報を記録し保存、管理する。

## 3．損失の危険の管理に関する規程その他の体制

取締役会がリスク管理体制を構築する責任と権限を有し、コンプライアンス、環境、災害、品質、情報セキュリティ等に関するリスクについては、それぞれ担当部署にて、規則・ガイドラインの制定、研修の実施、マニュアルの作成・配布を行うものとする。また、リスクマネジメント部は、総務部と連携して当社グループ全体のリスクを網羅的・総括的に管理する。

## 4．取締役の職務の執行が効率的に行われていることを確保するための体制

当社は、変化の激しい経営環境に迅速に対応すべく、定例の取締役会のほか必要に応じて随時開催し、業務執行上の責任を明確にするため、取締役の任期を1年と定めている。また、取締役会の業務執行の効率化を図るため、以下の体制を整備する。

・職務権限・意思決定ルールの策定

・取締役会による中期経営計画の策定、中期経営計画に基づく事業毎の業績目標の設定と月次・四半期業績管理の実施

・取締役会による月次業績のレビューと改善策の実施

## 5．当会社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社及びグループ各社における内部統制の構築を目指し、業務適正については、関係会社管理規程に基づき管理し、業務執行の状況について、リスクマネジメント部、経理部、総務部、内部監査室等の各担当部が評価及び監査を行うものとする。リスクマネジメント部、経理部、総務部、内部監査室等の各部署は、子会社及び関係会社に損失の危険が発生し、各担当部がこれを把握した場合には、直ちに発見された損失の危険の内容、損失の程度及び当社に及ぼす影響等について、当社の取締役会及び担当部署に報告する体制を確保する。内部監査室は、内部監査を実施した結果を取締り会、監査役、グループ会社社長等に報告し、内部統制の整備を推進するとともに、各部と協力の上、改善策の指導、実施の支援、助言等を行う。監査役はグループ全体の監視・監査を実効的かつ適正に行えるよう、会計監査人との緊密な連携体制を構築する。

## 6．監査役がその補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制並びにその使用人の取締役からの独立性に関する事項

監査役は内部監査室所属の職員に監査業務に必要な事項を命令することができるものとし、監査役より監査業務に必要な命令を受けた職員はその命令に関して、取締役、内部監査室長等の指揮命令は受けないものとする。

## 7．取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制

当社の役職員は、監査役の定めるところに従い、法定の事項に加え、当社及び当社グループに重大な影響を及ぼす事項、内部監査の実施状況等を要請に応じて報告及び情報提供する。報告の方法（報告者、報告受領者、報告時期等）については、取締役と監査役との協議により決定する方法とする。

## 8．その他監査役の監査が実効的に行われていることを確保するための体制

監査役は、代表取締役社長、監査法人とそれぞれ定期的に意見交換会を開催し、効果的な監査業務の遂行を図る。取締役は、監査役の適切な職務遂行のため、監査役と子会社の取締役・監査役との情報交換が適切に行われるよう協力する。

## 9．財務報告の信頼性を確保するための体制

財務報告の信頼性の確保及び金融商品取引法にもとづく、内部統制の有効性の評価かつ内部統制報告書の適切な提出に向け内部統制システムを構築する。また、本システムが適正に機能し、運用が継続されるよう評価及び是正を行う。

## 10. 反社会的勢力排除に向けた体制

当社は、社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力とは一切の関係を持たず、反社会的勢力からの不当要求・妨害行為に対しては、警察や弁護士等の外部専門機関と連携し、毅然とした態度で組織的に対応することを基本方針とする。

当社グループでは「行動規範ハンドブック」を全社員に配布し、そのハンドブックにおいて、反社会的勢力に対する行動規範を記載し、その事項の遵守を全社員へ周知徹底する。また、リスクマネジメント部を反社会的勢力対応部署とし反社会的勢力に関する事項を統括管理する。同部では不当要求防止背金紗を配置し、「反社会的勢力排除対応マニュアル」を全社に告示し運用を行う。また、反社会的勢力による不当要求に備え、平素から警察や顧問弁護士等の外部専門機関と連携をとる。

### ニ. 監査役監査及び内部監査の状況

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、取締役会や責任者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(3名)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。監査役監査および内部監査とあわせて、業務執行の適法性等をチェックできる環境を整えております。

なお、内部監査室及び監査役、会計監査人は年間予定、業績報告等の定期的な打合せを含め、必要に応じ随時情報の交換を行うことで相互の連携を高めております。

### ホ. 会計監査の状況

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は、監査法人日本橋事務所に所属する矢島賢一氏と木下雅彦氏であります。なお、当社の監査業務に係る補助者は、公認会計士2名、公認会計士試験合格者4名、その他1名であります。

### ヘ. 社外取締役及び社外監査役との関係

#### (a) 社外取締役との関係

当社は現在、社外取締役を選任しておりませんが、社外監査役(2名)による客観的・中立的監視のもと、これまで実施してきた諸施策が実効をあげており、経営の監視機能の面では十分に機能する体制が整っているものと考えております。

#### (b) 社外監査役との関係

当社は、2名の社外監査役がおります。社外監査役は経営全般及びコンプライアンス関係の豊富な経験と見地から、適宜質問・助言を行っております。また、社外監査役は、社内監査役と意思疎通を十分に図って連携し、内部統制部門からの各種報告を受け、監査役会での十分な議論を踏まえて監査を行いながら、客観的かつ適切な監視、監督といった役割を果たし、当社の企業統治の有効性に大きく寄与しております。

社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針として明確に定めたものではありませんが、その選任に際しては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣から独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを個別に判断しております。

#### (c) 社外監査役と当社との人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係

社外監査役と当社との人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はなく、高い独立性を保持しております。

### リスク管理体制の整備の状況

当社は従来より法令の遵守はもとより、社会的良識を持って行動することとその責任の重要性を認識し、企業倫理の実践に取り組んでおります。

監査役監査、内部監査の積極的な実施のほか、グループコーポレートガバナンス担当役員を設置、総務部、人事部、経理部、内部監査室、リスクマネジメント部等の関係部署をメンバーとし、グループのコンプライアンス委員会を組織しております。委員会では、リスクへの施策を決定し関係部門と協力してこれを推進しており、これらの活動は随時取締役会等へ報告がなされる体制となっております。

なお、適時開示が必要と思われる事象が発生した場合は、情報開示担当役員の統制のもと、定例及び臨時の取締役会等で承認を得たのち、早急に情報開示を実施する体制を整えております。

## 役員報酬の内容

## イ．提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる役員 の員数 (人)
		基本報酬	ストックオプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役はありません)	147,899	147,899	-	-	-	8
監査役 (社外監査役を除く)	5,087	5,087	-	-	-	2
社外役員	3,640	3,640	-	-	-	2

(注)上記のほか、当社の取締役及び監査役9名が子会社から報酬227,800千円の支給を受けています。なお、兼務人数は、スターツCAM株式会社との兼務が3名、スターツピタットハウス株式会社との兼務が1名、スターツデベロップメント株式会社との兼務が1名、スターツコーポレートサービス株式会社との兼務が1名、スターツアメニティー株式会社との兼務が2名、ピタットハウスネットワーク株式会社との兼務が1名、スターツファシリティサービス株式会社との兼務が1名、仙台スターツ株式会社との兼務が1名、スターツ信託株式会社との兼務が1名となっております。

子会社における役員報酬の決定は、子会社の株主総会の決議により定められたそれぞれの報酬総額の上限額の範囲内において、各社の業績、各取締役の子会社における職務・職責を勘案して、子会社の取締役会で決定いたします。

## ロ．提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

## ハ．使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

## 二．役員報酬の額の決定に関する方針

役員の報酬については、株主総会の決議により取締役及び監査役それぞれの報酬等の限度額を決定しております。各取締役及び監査役の報酬額については、1年ごとに会社の業績や経営内容、役員本人の成果・責任等を考慮し、決定しております。

## 取締役の定数

当社の取締役は15名以内とする旨定款に定めております。

## 取締役の選任及び解任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。また、取締役の選任決議は、累積投票によらない旨定款に定めております。

解任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。

## 剰余金の配当等の決定機関

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定める旨定款に定めております。これは、剰余金の配当等を取締役会の権限とすることにより、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

## 中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年9月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を可能にするためであります。

## 責任限定契約の内容の概要

当社と各社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める額としております。

## 自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって、市場取引等により自己株式の取得をすることができる旨定款に定めております。これは、自己株式の取得を取締役会の権限とすることにより、機動的な資本政策を行うことを目的とするものであります。

## 取締役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であったものを含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨定款に定めております。これは、取締役が職務を遂行するにあたり、期待される役割を十分に発揮できるようにすることを目的とするものであります。

## 監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる監査役（監査役であったものを含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨定款に定めております。これは、監査役が職務を遂行するにあたり、期待される役割を十分に発揮できるようにすることを目的とするものであります。

## 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

## 株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

該当する投資株式は保有しておりません。

ロ 保有目的が純投資目的である投資株式

	前事業年度（千円）	当事業年度（千円）			
	貸借対照表計上額の合計額	貸借対照表計上額の合計額	受取配当金の合計額	売却損益の合計額	評価損益の合計額
非上場株式	132,771	120,771	867	-	-
非上場株式以外の株式	1,140,178	1,063,606	20,761	-	-

## (2) 【監査報酬の内容等】

## 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）
提出会社	22,700	-	25,000	1,900
連結子会社	35,200	-	35,200	-
計	57,900	-	60,200	1,900

## 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

当社は、会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務（株式の売出しに係る監査人から引受事務幹事会社への書簡作成業務）について、対価を支払っております。

【監査報酬の決定方針】

監査日数等を考慮して決定しております。

## 第5【経理の状況】

### 1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しています。

なお、当連結会計年度（平成25年4月1日から平成26年3月31日まで）の連結財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成24年9月21日内閣府令第61号）附則第3条第2項により、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、当事業年度（平成25年4月1日から平成26年3月31日まで）の財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成24年9月21日内閣府令第61号）附則第2条第2項により、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（平成25年4月1日から平成26年3月31日まで）の連結財務諸表及び第42期事業年度（平成25年4月1日から平成26年3月31日まで）の財務諸表について、監査法人日本橋事務所により監査を受けております。

### 3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、または会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、同機構が行う研修等に参加しております。

## 1【連結財務諸表等】

## (1)【連結財務諸表】

## 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	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)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	2 29,366,571	2 41,825,925
受取手形及び売掛金	2 7,437,602	2 8,133,561
販売用不動産	2 11,434,882	2 4,991,780
仕掛販売用不動産	2 17,154,705	2 17,971,813
未成工事支出金	670,362	449,084
前払費用	1,014,203	1,373,889
繰延税金資産	1,469,356	1,642,007
その他	4,925,823	4,366,025
貸倒引当金	212,547	178,203
流動資産合計	73,260,960	80,575,885
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	29,145,785	30,212,792
減価償却累計額	9,676,354	10,470,285
建物及び構築物(純額)	2 19,469,430	2 19,742,506
機械装置及び運搬具	5,063,478	5,382,115
減価償却累計額	3,417,895	3,746,792
機械装置及び運搬具(純額)	1,645,582	1,635,322
土地	2, 3 31,088,869	2, 3 49,291,845
建設仮勘定	10,783	1,060,256
その他	4,219,650	4,541,574
減価償却累計額	3,495,814	3,718,271
その他(純額)	723,835	2 823,303
有形固定資産合計	52,938,501	72,553,233
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	930,735	1,178,362
のれん	2,867,773	2,654,615
その他	156,096	120,077
無形固定資産合計	3,954,604	3,953,056
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1, 2 10,303,290	1, 2 10,127,532
長期貸付金	162,871	1 1,319,916
長期前払費用	516,392	503,722
繰延税金資産	545,965	150,164
その他	4,024,946	3,740,393
貸倒引当金	352,948	365,637
投資その他の資産合計	15,200,518	15,476,092
固定資産合計	72,093,624	91,982,381
資産合計	145,354,585	172,558,267

(単位：千円)

	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)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金及び工事未払金	14,399,258	14,853,111
短期借入金	2,909,000	2,798,000
1年内返済予定の長期借入金	2,413,775,443	2,413,404,957
未払法人税等	2,898,389	4,034,738
未払費用	576,780	673,254
賞与引当金	1,738,361	2,149,160
ポイント引当金	334,846	340,397
家賃預り金	7,156,457	7,759,877
未成工事受入金	4,746,865	6,704,558
その他	2,514,214	3,412,838
<b>流動負債合計</b>	<b>57,239,618</b>	<b>61,313,893</b>
<b>固定負債</b>		
長期借入金	2,443,713,491	2,456,883,239
退職給付引当金	757,287	-
役員退職慰労引当金	345,240	366,020
完成工事補償引当金	738,000	786,000
繰延税金負債	798,868	-
賃貸事業損失引当金	37,738	335,560
再評価差額金に係る繰延税金負債	3,672,886	3,672,886
退職給付に係る負債	-	288,712
資産除去債務	1,042,952	1,068,822
その他	4,917,506	8,064,328
<b>固定負債合計</b>	<b>53,023,971</b>	<b>68,465,569</b>
<b>負債合計</b>	<b>110,263,589</b>	<b>129,779,463</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	4,474,217	4,474,217
資本剰余金	4,133,203	4,133,327
利益剰余金	17,441,775	24,096,846
自己株式	56,551	57,920
<b>株主資本合計</b>	<b>25,992,644</b>	<b>32,646,470</b>
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	2,241,984	1,790,665
土地再評価差額金	3,115,806	3,116,914
為替換算調整勘定	273,601	77,877
退職給付に係る調整累計額	-	299,339
<b>その他の包括利益累計額合計</b>	<b>3,124,188</b>	<b>3,178,042</b>
少数株主持分	5,974,163	6,954,291
<b>純資産合計</b>	<b>35,090,996</b>	<b>42,778,803</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>145,354,585</b>	<b>172,558,267</b>

## 【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：千円)

	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	128,360,113	151,033,731
売上原価	6 91,993,680	6 109,420,312
売上総利益	36,366,432	41,613,418
販売費及び一般管理費	1 23,907,679	1 25,576,381
営業利益	12,458,752	16,037,036
営業外収益		
受取利息	97,463	98,317
受取配当金	198,993	323,491
受取賃貸料	63,955	81,108
為替差益	237,417	436,079
その他	216,150	233,353
営業外収益合計	813,979	1,172,351
営業外費用		
支払利息	1,073,592	891,499
その他	91,627	138,286
営業外費用合計	1,165,219	1,029,786
経常利益	12,107,512	16,179,602
特別利益		
固定資産売却益	2 11,320	2 131,151
投資有価証券売却益	19,411	268,511
移転補償金	143,577	2,424
関係会社清算益	-	67,842
負ののれん発生益	174,873	22,492
その他	37,288	30,938
特別利益合計	386,470	523,361
特別損失		
固定資産売却損	3 185,795	3 56,759
固定資産除却損	4 248,207	4 245,983
減損損失	5 333,338	5 628,672
その他	51,803	137,137
特別損失合計	819,144	1,068,552
税金等調整前当期純利益	11,674,838	15,634,410
法人税、住民税及び事業税	5,320,874	6,912,043
法人税等調整額	1,001,853	491,389
法人税等合計	6,322,727	6,420,653
少数株主損益調整前当期純利益	5,352,111	9,213,756
少数株主利益	1,043,122	1,112,934
当期純利益	4,308,989	8,100,821

## 【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	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	5,352,111	9,213,756
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,382,907	450,782
為替換算調整勘定	157,988	195,723
その他の包括利益合計	1, 2 1,540,896	1, 2 255,058
包括利益	6,893,008	8,958,697
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	5,846,643	7,845,227
少数株主に係る包括利益	1,046,364	1,113,470

## 【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:千円)

	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	4,474,217	4,133,203	14,089,890	56,171	22,641,139
当期変動額					
剰余金の配当			957,104		957,104
当期純利益			4,308,989		4,308,989
自己株式の取得				379	379
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	-	-	3,351,884	379	3,351,504
当期末残高	4,474,217	4,133,203	17,441,775	56,551	25,992,644

	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	862,319	1,155,806	431,590	-	1,586,534	5,052,655	29,280,329
当期変動額							
剰余金の配当							957,104
当期純利益							4,308,989
自己株式の取得							379
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)	1,379,665	-	157,988	-	1,537,654	921,507	2,459,161
当期変動額合計	1,379,665	-	157,988	-	1,537,654	921,507	5,810,666
当期末残高	2,241,984	1,155,806	273,601	-	3,124,188	5,974,163	35,090,996

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：千円）

	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	4,474,217	4,133,203	17,441,775	56,551	25,992,644
当期変動額					
剰余金の配当			1,435,642		1,435,642
当期純利益			8,100,821		8,100,821
自己株式の取得				1,463	1,463
自己株式の処分		124		94	218
土地再評価差額金の取崩			10,108		10,108
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	124	6,655,070	1,368	6,653,826
当期末残高	4,474,217	4,133,327	24,096,846	57,920	32,646,470

	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	2,241,984	1,155,806	273,601	-	3,124,188	5,974,163	35,090,996
当期変動額							
剰余金の配当							1,435,642
当期純利益							8,100,821
自己株式の取得							1,463
自己株式の処分							218
土地再評価差額金の取崩		10,108			10,108		-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	451,318	-	195,723	299,339	43,745	980,127	1,023,873
当期変動額合計	451,318	10,108	195,723	299,339	53,853	980,127	7,687,807
当期末残高	1,790,665	1,165,914	77,877	299,339	3,178,042	6,954,291	42,778,803

## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	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)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	11,674,838	15,634,410
減価償却費	2,656,199	2,761,362
減損損失	333,338	628,672
有形固定資産除売却損益(は益)	422,682	171,590
貸倒引当金の増減額(は減少)	44,779	21,654
賞与引当金の増減額(は減少)	63,212	410,798
退職給付引当金の増減額(は減少)	52,348	757,287
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	-	753,814
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	9,150	20,780
受取利息及び受取配当金	296,456	421,809
支払利息	1,073,592	891,499
為替差損益(は益)	237,417	436,079
移転補償金	143,577	2,424
関係会社清算損益(は益)	-	67,842
売上債権の増減額(は増加)	253,365	695,959
たな卸資産の増減額(は増加)	4,997,910	5,797,486
仕入債務の増減額(は減少)	2,449,282	369,983
未成工事受入金の増減額(は減少)	1,016,384	1,957,692
未払消費税等の増減額(は減少)	18,794	386,624
その他の流動資産の増減額(は増加)	2,024,918	579,535
その他の流動負債の増減額(は減少)	502,157	1,229,621
その他	337,064	472,913
小計	12,495,189	28,504,659
利息及び配当金の受取額	294,752	433,564
利息の支払額	1,076,361	909,431
移転補償金の受取額	143,577	2,424
法人税等の支払額	5,040,693	5,758,042
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,816,464	22,273,173
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	820,164	953,814
定期預金の払戻による収入	591,576	13,287
有形固定資産の取得による支出	4,740,798	24,403,280
有形固定資産の売却による収入	385,885	2,190,069
無形固定資産の取得による支出	388,600	510,140
関係会社株式の取得による支出	148,661	258,157
投資有価証券の取得による支出	28,375	1,074,478
投資有価証券の売却による収入	110,602	971,249
預り保証金の受入による収入	-	3,018,760
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	2 1,017,431	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	2 152,752	-
貸付けによる支出	2,069	39,184
貸付金の回収による収入	46,462	24,769
関係会社の整理による収入	-	115,320
その他	33,614	107,591
投資活動によるキャッシュ・フロー	5,825,207	21,013,190

(単位：千円)

	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）	546,000	1,118,000
長期借入れによる収入	20,291,560	32,753,000
長期借入金の返済による支出	18,771,997	19,953,738
配当金の支払額	955,781	1,433,284
少数株主への配当金の支払額	85,603	87,381
その他	9,857	107,314
財務活動によるキャッシュ・フロー	77,680	10,053,280
現金及び現金同等物に係る換算差額	396,650	185,890
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	1,310,226	11,499,154
現金及び現金同等物の期首残高	22,874,656	24,184,883
現金及び現金同等物の期末残高	1 24,184,883	1 35,684,038

## 【注記事項】

(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

## (1) 連結子会社

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	スターツインターナショナルハワイInc.
スターツホーム株式会社	スターツグアムゴルフリゾート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

の37社であります。

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。

## (2) 非連結子会社

主要な非連結子会社

スターツインターナショナルオーストラリアPty,Ltd.

台湾世達志不動産顧問股份有限公司

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。持分法を適用していない主要な非連結子会社はスターツインターナショナルオーストラリアPty,Ltd.及び台湾世達志不動産顧問股份有限公司であります。

## 3. 連結子会社の事業年度に関する事項

スターツ出版株式会社、スターツグアムゴルフリゾートInc.の決算日は12月31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、決算日を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

有価証券の評価基準及び評価方法

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

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金等の評価基準及び評価方法

主として個別法に基づく原価法を採用しております。（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）

## (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産の減価償却方法（リース資産を除く）

親会社は定率法（但し建物（建物付属設備は除く）については定額法）、国内連結対象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。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 2年～47年

機械装置及び運搬具 5年～6年

無形固定資産の減価償却方法（リース資産を除く）

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。

リース資産の減価償却方法

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

売上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、顧客に対するポイント制度（夢なびポイント）の将来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基づき、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、補修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を見積って賃貸事業損失引当金として計上しております。

## (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日次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

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

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) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却につきましては、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・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）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リスクしか負わない短期投資とすることとしております。

## (8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

## 消費税等の会計処理

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にかかるものは長期前払費用として処理しております。

## 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

## 仕掛販売用不動産について

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利息のうち、開発期間中に係る利息を算入しております。

## (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288,712千円計上されるとともに、その他の包括利益累計額が299,399千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。

## (未適用の会計基準等)

- ・「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)
- ・「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)

## (1) 概要

未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の処理方法、退職給付債務及び勤務費用の計算方法並びに開示の拡充等について改正されました。

## (2) 適用予定日

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正については、平成27年3月期の期首から適用します。

なお、当該会計基準等には経過的な取り扱いが定められているため、過去の期間の連結財務諸表に対しては遡及適用しません。

## (3) 当該会計基準等の適用による影響

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であり、

## (表示方法の変更)

## (連結貸借対照表)

- (1) 前連結会計年度において、「流動負債」の「その他」に含めていた「ポイント引当金」は、重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動負債」の「その他」に表示していた2,849,061千円は、「ポイント引当金」334,846千円、「その他」2,514,214千円として組み替えております。

- (2) 前連結会計年度において、「固定負債」の「その他」に含めていた「賃貸事業損失引当金」は、重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「固定負債」の「その他」に表示していた4,955,244千円は、「賃貸事業損失引当金」37,738千円、「その他」4,917,506千円として組み替えております。

## (連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「無形固定資産の取得による支出」は、重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた354,986千円は、「無形固定資産の取得による支出」388,600千円、「その他」33,614千円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	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)
投資有価証券(株式)	707,550千円	943,790千円
長期貸付金	-	1,178,019

2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	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)
現金及び預金	1,726,766千円	1,732,184千円
売掛金	1,035,359	977,839
販売用不動産	9,432,828	1,570,513
仕掛販売用不動産	14,872,398	13,530,425
建物及び構築物	9,130,125	12,217,060
土地	24,312,155	44,963,026
投資有価証券	1,038,637	1,086,707
計	61,548,272	76,077,760

担保付債務は、次のとおりであります。

	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)
短期借入金	6,239,000千円	4,421,000千円
1年内返済予定の長期借入金	9,861,356	8,972,169
長期借入金	34,277,489	49,525,691
計	50,377,846	62,918,860

3 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、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

- ・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号に定める路線価及び同条第3号に定める固定資産税評価額に奥行価格補正及び時点修正等を行って算出したほか、同条第5号に定める不動産鑑定士による鑑定評価に時点修正を行って算出しております。

- ・再評価を行った年月日...平成12年3月31日

	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)
再評価を行った土地の期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額	1,489,373千円	1,520,966千円
上記差額のうち賃貸等不動産に係るもの	92,809	92,915

#### 4 財務制限条項

##### 前連結会計年度

当連結会計年度末の借入金のうち、シンジケートローン契約を締結している借入金残高16,463,333千円には、一定の財務制限条項が付されております。

##### 当連結会計年度

当連結会計年度末の借入金のうち、シンジケートローン契約（当連結会計年度末借入金残高32,294,000千円）には、一定の財務制限条項が付されており、当社グループはこの財務制限条項に従っております。主な財務制限条項は以下のとおりであります。これらに抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります（複数ある場合は、条件の厳しい方を記載しております）。

なお、当連結会計年度末現在、以下の財務制限条項には抵触しておりません。

- (1) 各連結会計年度の末日における連結及び単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、前連結会計年度または融資実行の直前の連結会計年度のいずれか高い方の80%以上に維持する。
- (2) 各連結会計年度の末日における連結及び単体の損益計算書に示される経常損益が、2期連続して損失とならないようにする。
- (3) 各連結会計年度の末日における連結の貸借対照表上の借入依存度を、65%以下に維持する。

## (連結損益計算書関係)

## 1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次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)
給料手当	8,225,311千円	8,442,121千円
広告宣伝費	2,199,466	2,261,457
減価償却費	838,999	850,809
役員退職慰労引当金繰入額	17,550	22,280
賞与引当金繰入額	1,237,779	1,451,811
貸倒引当金繰入額	33,120	1,166
退職給付費用	281,649	240,316

## 2 固定資産売却益の内容は次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)
建物及び構築物	9,075千円	126,600千円
機械装置及び運搬具	2,245	2,425
土地	-	2,125
計	11,320	131,151

## 3 固定資産売却損の内容は次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)
建物及び構築物	80,532千円	22,166千円
土地	104,859	28,386
その他	402	6,205
計	185,795	56,759

## 4 固定資産除却損の内容は次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)
建物及び構築物	171,525千円	202,548千円
機械装置及び運搬具	23,227	22,163
その他	53,453	21,271
計	248,207	245,983

## 5 減損損失

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しました。

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。

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）

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価額まで減額し、当該減少額を減損損失（333,338千円）として特別損失に計上いたしました。

地域	主な用途	種類	減損損失(千円)
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	49,951
関西	事業用地2ヶ所	土地	145,351
四国	事業用地1ヶ所	土地	138,035

地域ごとの減損損失の内訳

首都圏 49,951千円（内、土地9,764千円、建物等40,186千円）

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。

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）

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価額まで減額し、当該減少額を減損損失（628,672千円）として特別損失に計上いたしました。

地域	主な用途	種類	減損損失(千円)
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	426,093
東北	事業用地1ヶ所	土地	96,629
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	105,949

地域ごとの減損損失の内訳

首都圏 426,093千円（内、土地389,842千円、建物等36,250千円）

甲信越 105,949千円（内、土地48,611千円、建物57,337千円）

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。

6 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

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）

2,120,624千円

162,877千円

## (連結包括利益計算書関係)

## 1 その他の包括利益に係る組替調整額

	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)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	2,641,377千円	444,713千円
組替調整額	18,883	256,236
計	2,622,493	700,950
為替換算調整勘定：		
当期発生額	157,988	195,723
組替調整額	-	-
計	157,988	195,723
税効果調整前合計	2,780,482	505,226
税効果額	1,239,585	250,167
その他の包括利益合計	1,540,896	255,058

## 2 その他の包括利益に係る税効果額

	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)
その他有価証券評価差額金：		
税効果調整前	2,622,493千円	700,950千円
税効果額	1,239,585	250,167
税効果調整後	1,382,907	450,782
為替換算調整勘定：		
税効果調整前	157,988	195,723
税効果額	-	-
税効果調整後	157,988	195,723
その他の包括利益合計		
税効果調整前	2,780,482	505,226
税効果額	1,239,585	250,167
税効果調整後	1,540,896	255,058

(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

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	47,986,866	-	-	47,986,866
合計	47,986,866	-	-	47,986,866
自己株式				
普通株式(注)	131,528	600	-	132,128
合計	131,528	600	-	132,128

(注) 普通株式の自己株式の増加は、単元未満株式の買取による増加600株であります。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

## 3. 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 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成24年5月14日 取締役会	普通株式	478,553	10	平成24年3月31日	平成24年6月29日
平成24年11月6日 取締役会	普通株式	478,550	10	平成24年9月30日	平成24年12月4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 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年5月14日 取締役会	普通株式	669,966	利益剰余金	14	平成25年3月31日	平成25年6月28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. 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

	当連結会計年度 期首株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	47,986,866	-	-	47,986,866
合計	47,986,866	-	-	47,986,866
自己株式				
普通株式（注）1、2	132,128	1,300	220	133,208
合計	132,128	1,300	220	133,208

（注）1. 普通株式の自己株式の増加は、単元未満株式の買取による増加1,300株であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少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. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 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 （千円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成25年5月14日 取締役会	普通株式	669,966	14	平成25年3月31日	平成25年6月28日
平成25年11月8日 取締役会	普通株式	765,675	16	平成25年9月30日	平成25年12月3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 （千円）	配当の原資	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成26年5月9日 取締役会	普通株式	861,365	利益剰余金	18	平成26年3月31日	平成26年6月27日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

## 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

	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)
現金及び預金勘定	29,366,571千円	41,825,925千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	5,181,688	6,141,887
現金及び現金同等物	24,184,883	35,684,038

## 2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

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)

株式の取得により新たにスターツゴルフ開発株式会社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びにスターツゴルフ開発株式会社の取得価額とスターツゴルフ開発株式会社取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	19,994千円
固定資産	1,013,574
流動負債	2,568
固定負債	11,000
スターツゴルフ開発株式会社株式の取得価額	1,020,000
スターツゴルフ開発株式会社現金及び現金同等物	2,568
差引: スターツゴルフ開発株式会社取得のための支出	1,017,431

株式の取得により新たにスターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びにスターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社の取得価額とスターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社取得による収入(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	258,311千円
固定資産	8,770
流動負債	86,536
固定負債	5,762
負ののれん発生益	174,783
スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社株式の取得価額	0
スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社現金及び現金同等物	152,752
差引: スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社取得による収入	152,752

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)

該当事項はありません。

## (リース取引関係)

## 1. ファイナンス・リース取引(借主側)

## 所有権移転外ファイナンス・リース取引

## (1) リース資産の内容

## 有形固定資産

主として、ビル管理事業における保守設備であります。

## (2) リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

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、その内容は次のとおりであります。

リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額

(単位：千円)

	前連結会計年度(平成25年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
機械装置及び運搬具	907	861	45

当連結会計年度におきましては、該当事項はありません。

未経過リース料期末残高相当額等

(単位：千円)

	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)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	60	-
1年超	-	-
合計	60	-

支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失

(単位：千円)

	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)
支払リース料	31,794	98
減価償却費相当額	17,493	45
支払利息相当額	228	1

## 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(減損損失について)

リース資産に配分された減損損失はありません。

## 支払利息相当額の算定方法

リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息等相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。

## 2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	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)
1年内	127,043	116,766
1年超	48,968	59,018
合計	176,011	175,784

## (金融商品関係)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用につきましては短期的な預金等に限定し、また、資金調達につきましては銀行借入による方針であります。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権であります受取手形及び売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しましては、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行っております。

投資有価証券である株式は、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状況を把握し、また、満期保有目的債券以外のものにつきましては、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

営業債務であります支払手形及び買掛金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

借入金のうち、短期借入金は主に営業取引に係る資金調達であり、長期借入金は主に設備投資に係る資金調達であります。

営業債務や借入金は、流動性リスクに晒されておりますが、当社グループでは、各社が月次に資金繰計画を作成するなどの方法により管理しております。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額につきましては、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません。

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）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
現金及び預金	29,366,571	29,366,571	-
受取手形及び売掛金	7,437,602	7,474,664	37,062
投資有価証券	9,420,522	9,440,595	20,073
長期貸付金	162,871		
貸倒引当金(*1)	4,144		
	158,726	176,618	17,891
資産計	46,383,423	46,458,451	75,028
買掛金及び工事未払金	14,399,258	14,399,258	-
短期借入金	9,099,000	9,099,000	-
家賃預り金	7,156,457	7,156,457	-
長期借入金（1年内返済予定の 長期借入金を含む）	57,488,935	57,489,736	801
負債計	88,143,651	88,144,452	801

(\*1)長期貸付金に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

## 資産

## 現金及び預金、受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。但し、一部の売掛金の時価は、一定の期間ごとに区分した債権額を回収までの期間及びリスクを加味した利率により割り引いた現在価値により算定しております。

## 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格に、債券は取引所の価格又は取引金融機関から提示された価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照ください。

## 長期貸付金

当社では、長期貸付金の時価の算定は、一定の期間ごとに分類し、与信管理上の信用リスク区分ごとに、その将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な指標に信用スプレッドを上乗せした利率で割り引いた現在価値により算定しております。また、貸倒懸念債権については、同様の割引率による見積キャッシュ・フローの割引現在価値、又は、担保及び保証による回収見込額等により、時価を算定しております。

## 負債

買掛金及び工事未払金、 短期借入金、 家賃預り金

これらは短期間で決済、または納付されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

長期借入金

長期借入金の時価につきましては、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

## 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額(千円)
非上場株式	882,767

これらにつきましては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「投資有価証券」には含めておりません。

## 3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	29,366,571	-	-	-
受取手形及び売掛金	6,459,762	230,080	287,600	460,159
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	-	28,242	303,128	8,901
(2) その他	-	-	-	-
その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) 国債・地方債等	-	544,681	-	-
(2) その他	-	2,000,000	-	-
長期貸付金	-	80,128	52,978	29,764
合計	35,826,333	2,883,132	643,706	498,825

## 4. 短期借入金及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	9,099,000	-	-	-	-	-
長期借入金	13,775,443	8,882,995	5,961,362	3,632,886	1,925,569	23,310,677
合計	22,874,443	8,882,995	5,961,362	3,632,886	1,925,569	23,310,677

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）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
現金及び預金	41,825,925	41,825,925	-
受取手形及び売掛金	8,133,561	8,155,585	22,023
投資有価証券	9,052,525	9,069,824	17,298
長期貸付金	1,319,916		
貸倒引当金(*1)	326,136		
	993,780	1,007,277	13,496
資産計	60,005,793	60,058,612	52,819
買掛金及び工事未払金	14,853,111	14,853,111	-
短期借入金	7,981,000	7,981,000	-
家賃預り金	7,759,877	7,759,877	-
長期借入金（1年内返済予定の 長期借入金を含む）	70,288,196	70,289,257	1,061
負債計	100,882,186	100,883,247	1,061

(\*1)長期貸付金に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

## 資産

## 現金及び預金、受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。但し、一部の売掛金の時価は、一定の期間ごとに区分した債権額を回収までの期間及びリスクを加味した利率により割り引いた現在価値により算定しております。

## 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格に、債券は取引所の価格又は取引金融機関から提示された価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照ください。

## 長期貸付金

当社では、長期貸付金の時価の算定は、一定の期間ごとに分類し、与信管理上の信用リスク区分ごとに、その将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な指標に信用スプレッドを上乗せした利率で割り引いた現在価値により算定しております。また、貸倒懸念債権については、同様の割引率による見積キャッシュ・フローの割引現在価値、又は、担保及び保証による回収見込額等により、時価を算定しております。

## 負債

## 買掛金及び工事未払金、短期借入金、家賃預り金

これらは短期間で決済、または納付されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

## 長期借入金

長期借入金の時価につきましては、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

## 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額(千円)
非上場株式	1,075,007

これらにつきましては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「投資有価証券」には含めておりません。

## 3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	41,825,925	-	-	-
受取手形及び売掛金	6,923,241	270,080	337,600	602,639
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	15,832	12,508	315,334	-
(2) その他	-	-	-	-
その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) 国債・地方債等	-	537,897	-	-
(2) その他	2,000,000	-	-	-
長期貸付金	-	1,250,611	44,638	24,666
合計	50,764,999	2,071,097	697,573	627,306

## 4. 短期借入金及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	7,981,000	-	-	-	-	-
長期借入金	13,404,957	10,110,432	7,548,738	5,339,529	3,564,417	30,120,121
合計	21,385,957	10,110,432	7,548,738	5,339,529	3,564,417	30,120,121

## (有価証券関係)

## 1. 満期保有目的の債券

## 前連結会計年度(平成25年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	国債・地方債等	340,272	360,345	20,073
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	国債・地方債等	-	-	-
合計		340,272	360,345	20,073

## 当連結会計年度(平成26年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	国債・地方債等	343,675	360,973	17,298
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	国債・地方債等	-	-	-
合計		343,675	360,973	17,298

## 2. その他有価証券

## 前連結会計年度(平成25年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1)株式	5,396,573	1,970,414	3,426,158
	(2)債券			
	国債	544,681	522,712	21,968
	(3)その他	240,588	166,614	73,974
	小計	6,181,842	2,659,741	3,522,101
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	37,177	49,729	12,552
	(2)債券			
	その他	2,000,000	2,000,000	-
	(3)その他	861,229	893,875	32,645
	小計	2,898,407	2,943,605	45,198
合計		9,080,250	5,603,346	3,476,903

## 当連結会計年度（平成26年3月31日）

	種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1)株式	4,988,770	2,308,029	2,680,740
	(2)債券			
	国債	537,897	522,712	15,184
	(3)その他	520,006	418,373	101,633
	小計	6,046,674	3,249,115	2,797,558
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	34,525	39,446	4,921
	(2)債券			
	その他	2,000,000	2,000,000	-
	(3)その他	627,650	643,867	16,216
	小計	2,662,175	2,683,314	21,138
合計		8,708,850	5,932,430	2,776,420

## 3. 売却したその他有価証券

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）

種類	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
(1)株式	-	-	-
(2)その他	91,843	19,411	652
合計	91,843	19,411	652

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）

種類	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
(1)株式	222,037	260,134	-
(2)その他	492,947	8,377	12,247
合計	714,985	268,511	12,247

## 4. 減損処理を行った有価証券

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

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. 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の国内連結子会社は、適格退職年金制度及び退職一時金制度を採用していましたが、平成24年1月1日付けで、確定拠出年金制度と確定給付企業年金制度へ移行いたしました。

2. 退職給付債務に関する事項

(1) 退職給付債務 (千円)	3,700,100
(2) 年金資産 (千円)	3,047,634
(3) 未積立退職給付債務 (1) + (2) (千円)	652,466
(4) 未認識数理計算上の差異 (千円)	104,820
(5) 連結貸借対照表計上額純額 (3) + (4) (千円)	757,287
(6) 退職給付引当金 (5) (千円)	757,287

3. 退職給付費用に関する事項

(1) 勤務費用 (千円)	472,378
(2) 利息費用 (千円)	37,380
(3) 期待運用収益 (減算) (千円)	48,318
(4) 数理計算上の差異の費用処理額 (千円)	73,393
(5) 退職給付費用 (千円)	534,833
(6) 確定拠出年金 (千円)	223,741

(注) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、勤務費用に計上しております。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

(1) 退職給付見込額の期間配分方法

期間定額基準

(2) 割引率

0.8%

(3) 期待運用収益率

2.0%

(4) 数理計算上の差異の処理年数

5年 (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することとしております。)

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）

## 1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、従業員の退職給付に充てるため、積立型の確定給付制度及び確定拠出制度を採用しております。

確定給付企業年金制度（すべて積立型制度であります。）では、給与と勤務期間に基づいた一時金又は年金を支給します。

退職一時金制度では、退職給付として、給与と勤務期間に基づいた一時金を支給します。

## 2. 確定給付制度

### (1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

退職給付債務の期首残高	3,706,597千円
勤務費用	307,442
利息費用	29,090
数理計算上の差異の発生額	13,213
退職給付の支払額	67,462
退職給付債務の期末残高	3,988,880

### (2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

年金資産の期首残高	3,047,634千円
期待運用収益	60,953
数理計算上の差異の発生額	357,809
事業主からの拠出額	299,375
退職給付の支払額	65,603
年金資産の期末残高	3,700,168

### (3) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

積立型制度の退職給付債務	3,988,880千円
年金資産	3,700,168
	288,712
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	288,712
退職給付に係る負債	288,712
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	288,712

### (4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

勤務費用	307,442千円
利息費用	29,090
期待運用収益	60,953
数理計算上の差異の費用処理額	18,427
確定給付制度に係る退職給付費用	294,006

### (5) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

未認識数理計算上の差異 465,102千円

## (6) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

債券	46%
株式	50
現金及び預金	4
合 計	100

長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する多様な資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しております。

## (7) 数理計算上の計算基礎に関する事項

当連結会計年度末における主要な数理計算上の計算基礎

割引率 0.9%

長期期待運用収益率 2.0%

## 3. 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、235,464千円であります。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

## (税効果会計関係)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	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)
繰延税金資産(流動)		
貸倒引当金	61,312千円	63,145千円
賞与引当金	663,787	773,133
繰越欠損金	45,855	11,897
未払事業税	197,492	341,063
未実現利益	127,120	117,588
ポイント引当金	127,303	121,404
その他	443,285	259,726
小計	1,666,157	1,687,960
評価性引当額	193,377	40,870
繰延税金資産(流動)の合計	1,472,779	1,647,090
繰延税金負債(流動)		
未払事業税	3,368	4,851
その他	54	231
繰延税金負債(流動)の合計	3,422	5,082
繰延税金資産(流動)の純額	1,469,356	1,642,007
繰延税金資産(固定)		
退職給付引当金	275,021	-
退職給付に係る負債	-	106,737
役員退職慰労引当金	123,388	130,954
貸倒引当金	125,850	130,337
未実現利益	373,343	361,370
投資有価証券評価損	200,425	373,143
固定資産評価損	1,279,014	1,570,180
繰越欠損金	1,729,135	1,640,957
資産除去債務	356,304	365,495
完成工事補償引当金	263,399	280,396
賃貸事業損失引当金	14,246	118,721
その他	193,710	189,150
小計	4,933,839	5,267,445
評価性引当額	3,733,003	3,958,340
繰延税金資産(固定)合計	1,200,835	1,309,104
繰延税金負債(固定)		
その他有価証券評価差額	1,238,401	989,494
その他	215,336	169,445
繰延税金負債(固定)合計	1,453,738	1,158,940
繰延税金資産及び負債(固定)の純額	252,902	150,164
再評価に係る繰延税金負債 (固定)	672,886	672,886

2. 法定実効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

	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)
法定実効税率 (調整)	38.0%	38.0%
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.3	2.0
住民税均等割	0.4	0.3
評価性引当額の増減額	10.1	0.5
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	-	0.6
その他	3.4	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	54.2	41.1

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正  
「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する連結会計年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年4月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.0%から35.6%になります。  
この税率変更による繰延税金資産、繰延税金負債及び法人税等調整額に与える影響額は軽微であります。

(資産除去債務関係)

1. 資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

事業用定期借地権付の不動産賃貸借契約や不動産店舗用建物、時間貸駐車場の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間は、用途により10年から67年までとし、割引率は0.58%から2.31%を使用して計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	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)
期首残高	831,581千円	1,042,952千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	125,719	93,805
見積りの変更による増加	114,745	-
時の経過による調整額	13,597	13,376
資産除去債務の履行による減少額	42,691	81,311
期末残高	1,042,952	1,068,822

2. 連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社は、賃貸借契約に基づき使用する一部の事務所等について、退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関する賃貸資産の使用期間が明確でなく、現在のところ移転等も予定されていないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該資産に見合う資産除去債務を計上しておりません。

## (賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用の住宅、オフィスビル、商業施設等を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は309,369千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上されています。）、減損損失は333,027千円（特別損失に計上されております。）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は220,212千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上されています。）、減損損失は523,141千円（特別損失に計上されております。）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	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)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	11,860,521	12,428,778
期中増減額	568,256	2,813,403
期末残高	12,428,778	9,615,374
期末時価	13,249,181	10,497,763

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は、賃貸物件の取得（535,343千円）及び用途変更に伴う事業用資産から賃貸不動産への振替（890,388千円）であり、主な減少額は、賃貸物件の売却（526,281千円）及び減損損失（333,027千円）であります。当連結会計年度の主な減少額は、賃貸物件の売却（2,057,449千円）及び減損損失（523,141千円）であります。

3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

## (セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

## 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・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社企業グループは、各事業会社を基礎とした商品・サービス別のセグメントから構成されております。また、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、更なる意志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。

「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、主にセキュリティ事業として鍵の販売等を行っております。

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。

## 2. 報告セグメントごとの売上高、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：千円)

	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	42,194,089	5,368,773	4,282,048	54,035,817	4,753,875	3,783,347
セグメント間の内部売上高又は振替高	2,746,141	1,410,580	83,513	1,054,439	3,360	494,301
計	44,940,230	6,779,354	4,365,561	55,090,256	4,757,235	4,277,648
セグメント利益又は損失( )	4,364,224	1,657,632	1,152,411	5,405,975	1,888,174	394,774
セグメント資産	22,723,152	5,031,224	2,101,828	40,739,658	32,653,139	3,308,022
その他の項目						
減価償却費	83,914	83,261	47,585	1,385,096	40,063	97,697
のれん償却額	649	174	-	212,333	-	-
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	167,104	67,683	35,342	1,979,900	58,290	151,187

	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	9,265,069	2,756,085	1,921,006	128,360,113	-	128,360,113
セグメント間の内部売上高又は振替高	438,203	2,237,983	4,272,501	12,741,024	12,741,024	-
計	9,703,272	4,994,068	6,193,508	141,101,137	12,741,024	128,360,113
セグメント利益又は損失( )	655,876	725,751	228,049	12,696,520	237,767	12,458,752
セグメント資産	20,711,203	4,942,345	2,747,109	134,957,686	10,396,899	145,354,585
その他の項目						
減価償却費	660,508	164,480	33,731	2,596,339	59,860	2,656,199
のれん償却額	8,026	-	-	221,184	-	221,184
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	2,637,174	217,118	26,744	5,340,546	101,360	5,239,185

(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：千円）

	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	51,181,984	5,335,817	4,875,104	57,026,841	12,332,241	3,757,476
セグメント間の内部売上高 又は振替高	2,794,464	1,427,539	119,139	1,418,162	3,746	613,070
計	53,976,448	6,763,357	4,994,243	58,445,003	12,335,988	4,370,547
セグメント利益又は損失 ( )	5,439,146	1,701,567	1,488,613	5,315,966	200,119	449,393
セグメント資産	27,606,151	5,381,892	2,444,627	41,225,015	26,382,187	3,648,139
その他の項目						
減価償却費	102,723	67,318	39,876	1,385,831	2,783	110,747
のれん償却額	649	174	-	212,333	-	-
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	111,012	79,809	47,089	2,216,206	1,990	103,205

	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	11,577,969	3,037,662	1,908,632	151,033,731	-	151,033,731
セグメント間の内部売上高 又は振替高	456,862	2,318,386	4,513,627	13,664,999	13,664,999	-
計	12,034,832	5,356,049	6,422,259	164,698,731	13,664,999	151,033,731
セグメント利益又は損失 ( )	1,104,427	609,939	216,149	16,125,085	88,048	16,037,036
セグメント資産	20,827,672	5,830,363	2,477,856	135,823,906	36,734,360	172,558,267
その他の項目						
減価償却費	728,349	144,084	38,387	2,620,103	141,258	2,761,362
のれん償却額	-	-	-	213,157	-	213,157
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	424,464	220,445	91,621	3,295,845	21,989,181	25,285,027

(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。

## 【関連情報】

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）

## 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

## (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手がないため、記載はありません。

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. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

## (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手がないため、記載はありません。

## 【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

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：千円)

	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
減損損失	-	-	-	39,876	293,151	-

	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	全社・消去	計
減損損失	310	-	-	-	333,338

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：千円）

	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
減損損失	73,303	-	-	74,753	448,387	-

	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	全社・消去	計
減損損失	1,031	-	-	31,195	628,672

## 【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

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）

（のれん）

（単位：千円）

	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
当期償却額	649	174	-	212,333	-	-
当期末残高	1,299	218	-	2,866,255	-	-

	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	全社・消去	合計
当期償却額	8,026	-	-	-	221,184
当期末残高	-	-	-	-	2,867,773

（負ののれん）

（単位：千円）

	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
当期償却額	-	-	-	7,345	-	-
当期末残高	-	-	-	99,169	-	-

	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	全社・消去	合計
当期償却額	-	4,891	-	-	12,237
当期末残高	-	13,452	-	-	112,621

（注）平成22年4月1日前行われた子会社の企業結合により発生した「負ののれん」は連結貸借対照表の固定負債の「その他」に含めて計上しております。また、「負ののれん償却額」は連結損益計算書の営業外収益の「その他」に含めて計上しております。

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）

（のれん）

（単位：千円）

	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
当期償却額	649	174	-	212,333	-	-
当期末残高	649	43	-	2,653,922	-	-

	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	全社・消去	合計
当期償却額	-	-	-	-	213,157
当期末残高	-	-	-	-	2,654,615

（負ののれん）

（単位：千円）

	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
当期償却額	-	-	-	7,345	-	-
当期末残高	-	-	-	91,823	-	-

	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	全社・消去	合計
当期償却額	-	4,891	-	-	12,237
当期末残高	-	8,560	-	-	100,383

（注）平成22年4月1日前行われた子会社の企業結合により発生した「負ののれん」は連結貸借対照表の固定負債の「その他」に含めて計上しております。また、「負ののれん償却額」は連結損益計算書の営業外収益の「その他」に含めて計上しております。

## 【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

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）

ゆとり事業において、スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社を新たに連結子会社としております。これに伴い、前連結会計年度において174,873千円の負ののれん発生益を計上しております。

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）

金額的重要性が低いため、記載を省略しております。

## 【関連当事者情報】

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）

関連当事者との取引

該当事項はありません。

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）

関連当事者との取引

## (1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有) 割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	村石 久二	-	-	当社代表取締役 会長兼グループCEO	(被所有) 直接 12.60	子会社株式の 買取	子会社株式の 買取	23,556	-	-

注) 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

## 2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

子会社株式の買取につきましては、第三者機関により算定された価格を助案して合理的に決定しております。

## (2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有) 割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	濱中 利雄	-	-	当社取締役	(被所有) 直接 2.55	賃貸住宅改修 工事の請負	賃貸住宅改修 工事の請負	51,096	-	-
役員	河野 一孝	-	-	当社代表取締役 社長	(被所有) 直接 0.41	戸建住宅建設 工事の請負	戸建住宅建設 工事の請負	39,329	-	-
主要株主	有限会社 豊州	東京都 江戸川区	92,200	不動産の保有・ 売買・賃貸及び 管理、株式の投 資及び運用等	(被所有) 直接 25.45	不動産の管理	不動産管理手 数料等	12,093	完成工 事未収 入金	174

(注) 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

## 2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

(1) 賃貸住宅改修工事の請負価格につきましては、一般取引先と同様に適正な見積に基づき決定しております。

(2) 戸建住宅建設工事の請負価格につきましては、一般取引先と同様に適正な見積に基づき決定しております。

(3) 不動産管理手数料等の価格につきましては、一般取引先と同様に適正な見積に基づき決定しております。

## (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	608.44円	748.62円
1株当たり当期純利益金額	90.04円	169.28円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

## 2. 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)
当期純利益(千円)	4,308,989	8,100,821
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	4,308,989	8,100,821
期中平均株式数(株)	47,855,124	47,854,308

3. 「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6.26円増加しております。

## (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した。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っておりません。

	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した。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っておりません。

	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した。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っておりません。

## (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 4,477百万円

- (6) 発生したのれんの金額、発生原因、償却の方法及び償却期間または負ののれん発生益の金額及び発生原因現時点では確定しておりません。

### 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31日現在）

	スタート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3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	スタートアメニティー株式会社	スタート証券株式会社	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 太郎男	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	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

## 【連結附属明細表】

## 【社債明細表】

該当事項はありません。

## 【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	9,099,000	7,981,000	1.25	-
1年以内に返済予定の長期借入金	13,775,443	13,404,957	1.38	-
1年以内に返済予定のリース債務	5,783	403	-	-
長期借入金(1年内返済予定のものを除く。)	43,713,491	56,883,239	1.10	平成27年～49年
リース債務(1年内返済予定のものを除く。)	403	-	-	-
合計	66,594,122	78,269,600	-	-

(注) 1. 平均利率の算出にあたっては、期末日現在の利率及び残高を使用しております。

2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	10,110,432	7,548,738	5,339,529	3,564,417

## 【資産除去債務明細表】

本明細表に記載すべき事項が連結財務諸表規則第15条の23に規定する注記事項として記載されているため、資産除去債務明細表の記載を省略しております。

## (2) 【その他】

## 当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	39,096,529	73,609,868	109,305,087	151,033,731
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(千円)	3,863,542	7,564,420	11,377,697	15,634,410
四半期(当期)純利益金額 (千円)	2,000,359	3,865,733	5,596,124	8,100,821
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	41.80	80.78	116.94	169.28

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	41.80	38.98	36.16	52.34

## 2【財務諸表等】

## (1)【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1 3,642,477	1 8,714,354
売掛金	3 115,451	3 113,457
貯蔵品	3,292	3,004
仕掛販売用不動産	1 3,252,456	1 3,816,583
前払費用	134,807	449,511
未収入金	3 25,279,101	3 24,425,537
繰延税金資産	55,511	46,072
その他	3 971,857	3 230,116
貸倒引当金	381	-
流動資産合計	33,454,572	37,798,638
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	1 4,391,388	1 5,512,345
構築物	139,145	167,086
車両運搬具	4,756	2,773
工具、器具及び備品	67,070	72,212
土地	1 18,069,952	1 37,070,418
建設仮勘定	500	26,768
有形固定資産合計	22,672,813	42,851,604
<b>無形固定資産</b>		
借地権	50,520	50,520
ソフトウェア	83,190	56,870
その他	4,923	7,296
無形固定資産合計	138,634	114,687
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1 8,061,667	1 7,710,021
関係会社株式	6,538,071	6,726,228
長期貸付金	48,269	34,647
関係会社長期貸付金	553,952	1,762,539
長期前払費用	380,128	405,368
差入保証金	341,551	224,924
その他	3 453,622	3 144,824
貸倒引当金	351,128	363,971
投資損失引当金	155,930	90,794
投資その他の資産合計	15,870,205	16,553,788
固定資産合計	38,681,652	59,520,080
資産合計	72,136,225	97,318,718

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
不動産買掛金	3 574,130	3 1,489,672
短期借入金	1 2,569,000	1 3,481,000
1年内返済予定の長期借入金	1, 4 9,289,944	1, 4 10,314,860
未払金	3 1,041,978	3 889,455
未払法人税等	956,213	1,282,038
預り金	3 11,966,699	3 12,876,364
賞与引当金	112,000	143,000
その他	77,206	275,354
<b>流動負債合計</b>	<b>26,587,173</b>	<b>30,751,746</b>
<b>固定負債</b>		
長期借入金	1, 4 26,982,722	1, 4 43,894,729
預り保証金	97,153	3,089,889
再評価差額金に係る繰延税金負債	672,886	672,886
繰延税金負債	1,114,199	881,235
退職給付引当金	359,929	359,358
役員退職慰労引当金	255,300	269,700
資産除去債務	42,796	-
<b>固定負債合計</b>	<b>29,524,988</b>	<b>49,167,798</b>
<b>負債合計</b>	<b>56,112,161</b>	<b>79,919,544</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	4,474,217	4,474,217
<b>資本剰余金</b>		
資本準備金	4,110,174	4,110,174
その他資本剰余金	778	902
<b>資本剰余金合計</b>	<b>4,110,953</b>	<b>4,111,077</b>
<b>利益剰余金</b>		
利益準備金	190,084	190,084
<b>その他利益剰余金</b>		
別途積立金	1,210,000	1,210,000
繰越利益剰余金	2,735,291	4,553,821
<b>利益剰余金合計</b>	<b>4,135,375</b>	<b>5,953,905</b>
自己株式	56,551	57,920
<b>株主資本合計</b>	<b>12,663,994</b>	<b>14,481,279</b>
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	2,204,263	1,751,979
土地再評価差額金	1,155,806	1,165,914
<b>評価・換算差額等合計</b>	<b>3,360,069</b>	<b>2,917,894</b>
<b>純資産合計</b>	<b>16,024,063</b>	<b>17,399,173</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>72,136,225</b>	<b>97,318,718</b>

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度		当事業年度	
	(自 至	平成24年4月1日 平成25年3月31日)	(自 至	平成25年4月1日 平成26年3月31日)
<b>売上高</b>				
配当金収入		3 3,097,511		3 3,906,561
業務委託収入		3 1,062,700		3 1,061,800
不動産管理事業売上高		1, 3 614,067		1, 3 476,070
その他の事業収入		2 280,776		2 246,341
売上高合計		5,055,055		5,690,774
<b>売上原価</b>				
分譲事業原価		172,622		16,117
不動産管理事業原価		3 455,175		3 389,734
その他の事業売上原価		3 109,638		3 97,689
売上原価合計		737,436		503,541
売上総利益		4,317,618		5,187,232
販売費及び一般管理費		4 2,244,159		4 2,485,436
営業利益		2,073,458		2,701,795
<b>営業外収益</b>				
受取利息及び受取配当金		3 447,869		3 442,025
為替差益		264,810		385,015
その他		42,747		73,694
営業外収益合計		755,428		900,735
<b>営業外費用</b>				
支払利息		3 716,633		3 637,663
その他		1,852		-
営業外費用合計		718,485		637,663
経常利益		2,110,401		2,964,867
<b>特別利益</b>				
固定資産売却益		5 4,250		5 121,554
投資有価証券売却益		19,536		262,782
移転補償金		137,992		-
その他		-		30,938
特別利益合計		161,778		415,274
<b>特別損失</b>				
減損損失		-		31,195
貸倒引当金繰入額		41,377		81,150
固定資産売却損		6 70,665		6 42,094
固定資産除却損		7 62,985		7 17,171
その他		7,298		55,155
特別損失合計		182,327		226,767
税引前当期純利益		2,089,852		3,153,375
法人税、住民税及び事業税		207,943		137,782
法人税等調整額		117,656		26,877
法人税等合計		90,287		110,905
当期純利益		2,180,139		3,264,280

## 【売上原価明細書】

## イ 不動産管理事業原価明細表

不動産賃貸収入に対応する原価であり、その内容は次のとおりであります。

区分	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
減価償却費	165,567	36.4	116,360	29.9
租税公課	74,111	16.3	69,800	17.9
その他	215,497	47.3	203,573	52.2
計	455,175	100.0	389,734	100.0

## ロ 分譲事業原価明細表

区分	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
	金額(千円)		金額(千円)	
期首仕掛販売用不動産	1,213,790		3,252,456	
当期仕入高	2,211,288		580,243	
計	3,425,079		3,832,700	
期末仕掛販売用不動産	3,252,456		3,816,583	
分譲事業原価	172,622		16,117	

## 原価計算の方法

原価計算の方法は、個別法に基づく原価法により計算しております。

## ハ その他の事業売上原価明細表

区分	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
レストラン部門	109,638	100.0	97,689	100.0
計	109,638	100.0	97,689	100.0

## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		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
					別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	4,474,217	4,110,174	778	4,110,953	190,084	1,210,000	1,512,255	2,912,339
当期変動額								
剰余金の配当							957,104	957,104
当期純利益							2,180,139	2,180,139
自己株式の取得								
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	-	-	-	-	-	-	1,223,035	1,223,035
当期末残高	4,474,217	4,110,174	778	4,110,953	190,084	1,210,000	2,735,291	4,135,375

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	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	
当期首残高	56,171	11,441,338	834,798	1,155,806	1,990,604	13,431,943
当期変動額						
剰余金の配当		957,104				957,104
当期純利益		2,180,139				2,180,139
自己株式の取得	379	379				379
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）			1,369,464	-	1,369,464	1,369,464
当期変動額合計	379	1,222,655	1,369,464	-	1,369,464	2,592,120
当期末残高	56,551	12,663,994	2,204,263	1,155,806	3,360,069	16,024,063

当事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		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
						別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	4,474,217	4,110,174	778	4,110,953	190,084	1,210,000	2,735,291	4,135,375
当期変動額								
剰余金の配当							1,435,642	1,435,642
当期純利益							3,264,280	3,264,280
自己株式の取得								
自己株式の処分			124	124				
土地再評価差額金の取崩							10,108	10,108
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	124	124	-	-	1,818,530	1,818,530
当期末残高	4,474,217	4,110,174	902	4,111,077	190,084	1,210,000	4,553,821	5,935,905

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	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	
当期首残高	56,551	12,663,994	2,204,263	1,155,806	3,360,069	16,024,063
当期変動額						
剰余金の配当		1,435,642				1,435,642
当期純利益		3,264,280				3,264,280
自己株式の取得	1,463	1,463				1,463
自己株式の処分	94	218				218
土地再評価差額金の取崩		10,108		10,108	10,108	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			452,283	-	452,283	452,283
当期変動額合計	1,368	1,817,285	452,283	10,108	442,175	1,375,109
当期末残高	57,920	14,481,279	1,751,979	1,165,914	2,917,894	17,399,173

## 【注記事項】

## (重要な会計方針)

## 1. 資産の評価基準及び評価方法

## (1) 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券.....償却原価法(定額法)

子会社株式及び関連会社株式.....総平均法による原価法

その他有価証券

市場価格のあるもの.....期末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)

市場価格のないもの.....総平均法による原価法

## (2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

貯蔵品.....最終仕入原価法による原価法

仕掛販売用不動産.....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)

## 2. 固定資産の減価償却の方法

## (1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法(但し、建物(附属設備を除く)は定額法)を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 2年～47年

構築物 3年～30年

車両運搬具 6年

器具及び備品 2年～15年

## (2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

## 3. 引当金の計上基準

## (1) 貸倒引当金

売上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、支給見込額に基づき計上しております。

## (3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。

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事業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按分した額を、それぞれ発生翌事業年度から費用処理しております。

## (4) 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。

## (5) ポイント引当金

顧客に対するポイント制度(夢なびポイント)の将来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基づき、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り額を計上しております。当期計上額は、4,050千円ですが、金額的重要性が低いため、流動負債の「その他」に含めております。

## (6) 投資損失引当金

関係会社株式への投資に係る損失に備えるため、当該関係会社の財政状態等を勘案し、必要と認められる額を計上しております。

#### 4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

##### (1) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の未処理額の会計処理方法は、連結財務諸表におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

##### (2) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。なお、固定資産に係る控除対象外消費税は長期前払費用として5年間均等償却を行うこととしております。

##### (3) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

##### (4) 仕掛販売用不動産について

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。

#### (表示方法の変更)

貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、有形固定資産等明細表、引当金明細表については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しております。

また、財務諸表等規則第127条第2項に掲げる各号の注記については、各号の会社計算規則に掲げる事項の注記に変更しております。

以下の事項について、記載を省略しております。

・財務諸表等規則第26条に定める減価償却累計額を直接控除した場合の注記については、同条第2項により、記載を省略しております。

・財務諸表等規則第80条に定めるたな卸資産の帳簿価額の切下額の区分掲記または注記については、同条第3項により記載を省略しております。

・財務諸表等規則第95条の3の2に定める減損損失の注記については、同条第2項により記載を省略しております。

・財務諸表等規則第107条に定める自己株式に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。

・財務諸表等規則第8条の6に定めるリース取引に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。

・財務諸表等規則第8条の28に定める資産除去債務に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。

・財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。

・財務諸表等規則第68条の4に定める1株当たり純資産額の注記については、同条第3項により、記載を省略しております。

・財務諸表等規則第95条の5の2に定める1株当たり当期純損益金額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。

・財務諸表等規則第95条の5の3に定める潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。

・固定資産の再評価に関する注記については、該当する条文が削除されたため、記載しておりません。

#### (貸借対照表)

前事業年度まで流動負債の「未払金」に含めて表示しておりました「不動産買掛金」は、営業活動の実態をより適切に反映させるため、当事業年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替を行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、流動負債の「未払金」に表示していた1,616,109千円は、「不動産買掛金」574,130千円、「未払金」1,041,978千円として組み替えております。

## (貸借対照表関係)

## 1 担保に供している資産及び担保に係る債務

## 担保に供している資産

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
現金及び預金	656,052千円	656,539千円
仕掛販売用不動産	3,252,456	3,816,583
建物	3,076,835	4,535,916
土地	17,555,287	36,589,743
投資有価証券	189,654	208,657
計	24,730,286	45,807,440

## 担保に係る債務

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
短期借入金	2,209,000千円	2,421,000千円
1年内返済予定の長期借入金	7,744,536	7,795,946
長期借入金	22,599,006	40,160,593
計	32,552,543	50,377,540

## 2 保証債務

次の関係会社等について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
スターツデベロップメント(株)	13,800,750千円	スターツデベロップメント(株) 10,420,530千円
スターツケアサービス(株)	285,450	スターツケアサービス(株) 230,145
スターツアメニティー(株)	160,000	
計	14,246,200	計 10,650,675

## 3 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
短期金銭債権	25,088,395千円	23,755,638千円
長期金銭債権	5,919	18,751
短期金銭債務	11,991,040	13,030,630

## 4 財務制限条項

## 前事業年度

当事業年度末の借入金のうち、シンジケートローン契約を締結している借入金残高15,613,333千円には、一定の財務制限条項が付されております。

## 当事業年度

当事業年度末の借入金のうち、シンジケートローン契約(当事業年度末借入金残高31,894,000千円)には、一定の財務制限条項が付されており、当社はこの財務制限条項に従っております。主な財務制限条項は以下のとおりですが、これらに抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります(複数ある場合は、条件の厳しい方を記載しております)。

なお、当事業年度末現在、以下の財務制限条項には抵触しておりません。

- (1) 各事業年度の末日における連結及び当社の貸借対照表における純資産の部の金額を、前事業年度または融資実行の直前の事業年度のいずれか高い方の80%以上に維持する。
- (2) 各事業年度の末日における連結及び当社の損益計算書に示される経常損益が、2期連続して損失とならないようにする。
- (3) 各事業年度の末日における連結の貸借対照表上の借入依存度を、65%以下に維持する。

## (損益計算書関係)

1 不動産管理事業売上高は不動産賃貸収入であります。

2 その他の事業収入の内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
レストラン収入	112,712千円	94,130千円
ロイヤリティ収入等	168,063	152,211
計	280,776	246,341

3 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業取引による取引高		
売上高	4,574,332千円	5,327,267千円
仕入高	35,566	40,936
販売費及び一般管理費	493,382	557,447
営業取引以外の取引高	613,996	420,236

4 販管費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
給料手当	673,232	775,354
広告宣伝費	193,689	234,147
減価償却費	196,595	145,365
役員退職慰労引当金繰入額	8,780	14,400
賞与引当金繰入額	112,000	143,000
貸倒引当金繰入額	1	-
退職給付費用	17,212	31,233

5 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
建物	4,250千円	121,554千円

6 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
建物	18,128千円	18,617千円
土地	52,536	23,476
計	70,665	42,094

## 7 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月 31日)
建物	5,835千円	12,200千円
構築物	11,689	3,434
工具、器具及び備品	1,418	942
その他	44,041	594
計	62,985	17,171

## (有価証券関係)

前事業年度(平成25年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
子会社株式	364,932	2,170,625	1,805,693
計	364,932	2,170,625	1,805,693

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額(千円)
子会社株式	6,173,138
計	6,173,138

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

当事業年度(平成26年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
子会社株式	364,932	2,223,795	1,858,862
計	364,932	2,223,795	1,858,862

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額(千円)
子会社株式	6,361,295
計	6,361,295

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

## (税効果会計関係)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	1,142,056千円	1,049,066千円
役員退職慰労引当金	90,986	96,121
退職給付引当金	128,275	128,075
貸倒引当金	125,182	129,719
投資損失引当金	55,845	32,359
子会社株式評価損	269,941	294,896
その他	209,878	215,462
繰延税金資産計(小計)	2,022,166	1,945,700
評価性引当額	1,847,538	1,810,687
繰延税金資産合計	174,628	135,013
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	1,220,579	970,176
その他	12,737	-
繰延税金負債合計	1,233,317	970,176
繰延税金負債の純額	1,058,688	835,162
再評価に係る繰延税金負債	672,886	672,886

## 2. 法定実効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

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
法定実効税率	38.0%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.7	1.0
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	56.0	44.0
住民税均等割	0.2	0.2
過年度法人税等	0.9	-
評価性引当額の増減額	9.8	1.2
その他	1.0	2.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率	4.3	3.5

## 3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年4月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.0%から35.6%になります。

この税率変更による繰延税金資産、繰延税金負債及び法人税等調整額に与える影響額は軽微であります。

## (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。

今後、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した。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っておりません。

	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した。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っておりません。

	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した。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っておりません。

## (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 4,477百万円

- (6) 発生したのれんの金額、発生原因、償却の方法及び償却期間または負ののれん発生益の金額及び発生原因現時点では確定しておりません。

### 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31日現在）

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3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 太郎男	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	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

## 【附属明細表】

## 【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	6,617,892	2,812,480	1,889,018	140,522	7,541,354	2,029,009
	構築物	484,417	51,798	16,137	20,922	520,077	352,990
	車両運搬具	30,076	-	2,453	1,983	27,622	24,849
	工具、器具及び備品	455,003	31,510	39,140	22,738	447,373	375,161
	土地	18,069,952 [1,795,845]	19,065,651	65,185 (31,195)	-	37,070,418 [1,805,027]	-
	建設仮勘定	500	26,768	500	-	26,768	-
	計	25,657,842	21,988,209	2,012,435	186,166	45,633,616	2,782,011
無形固定資産	借地権	50,520	-	-	-	50,520	-
	ソフトウェア	735,659	15,963	26,501	37,915	725,121	668,250
	その他	6,229	4,716	2,202	140	8,742	1,446
	計	792,408	20,680	28,704	38,055	784,384	669,696

(注) 1. 当期増加額の主な内訳は、次のとおりであります。

建物 東京都中央区 2,792,598千円  
土地 東京都中央区 19,065,651千円

2. 当期減少額の主な内訳は、次のとおりであります。

建物 東京都江戸川区 1,819,899千円

3. 「当期減少額」欄の( )内は内書きで、減損損失の計上額であります。

4. 当期首残高欄及び当期末残高欄における[ ]内は、土地再評価差額(繰延税金負債控除前)の残高であります。

5. 「当期首残高」及び「当期末残高」については、取得価額で記載しております。

## 【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	351,509	89,382	76,919	363,971
投資損失引当金	155,930	4,863	70,000	90,794
賞与引当金	112,000	143,000	112,000	143,000
役員退職慰労引当金	255,300	14,400	-	269,700
ポイント引当金(注)	3,060	4,050	3,060	4,050

(注) ポイント引当金は、金額的重要性が低いいため、貸借対照表上は流動負債の「その他」に含めております。

## (2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

## (3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	500株
単元未満株式の買取り・売渡し	
取扱場所	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	
買取・売渡手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL <a href="http://www.starts.co.jp/investor/index.php">http://www.starts.co.jp/investor/index.php</a>
株主に対する特典	毎年3月31日及び9月30日現在の最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載または記録された500株以上所有株主に対し、次のとおり株主優待を実施いたします。 (1)「ピタットハウス」不動産売買及び賃貸の仲介手数料10%割引(ピタットハウス・スターツ店でのみご利用いただけます。) (2)「ホテル エミオン東京ベイ」宿泊料金20%割引 (3)「ホテル ルミエール葛西・西葛西」宿泊料金20%割引 (4)「沖縄ナハナ・ホテル&スパ」宿泊料金20%割引 (5)信州戸倉上山田温泉「ホテル 清風園」宿泊料金20%割引 (6)日光温泉郷・川治温泉「湯けむりの里 柏屋」宿泊料金20%割引 (7)「旬味 京橋本店」「旬味市場 葛西店」御飲食代20%割引 (8)「スターツ笠間ゴルフ倶楽部」ゴルフプレーフィー割引 (平日2,000円、土日祝日3,000円割引) (9)「スターツ グラム ゴルフリゾート」宿泊料金及びゴルフプレーフィー30%割引 (10)ハワイコンドミニウムホテル「ロイヤルクヒオ」宿泊料金30%割引

(注) 1. 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、会社法第166条第1項の規定による請求をする権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利並びに単元未満株式の売渡請求をする権利以外の権利を有しておりません。

2. 平成26年2月10日開催の取締役会において、定款の一部変更決議により、単元株式数を500株から100株に変更しております。なお、単元株式数変更の効力発生日は平成26年4月1日であります。

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に次の書類を提出しております。

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書  
事業年度（第41期）（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）平成25年6月27日関東財務局長に提出。
- (2) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書  
事業年度（第40期）（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）平成26年2月14日関東財務局長に提出。  
事業年度（第41期）（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）平成26年2月14日関東財務局長に提出。
- (3) 内部統制報告書及びその添付書類  
平成25年6月27日関東財務局長に提出。
- (4) 四半期報告書及び確認書  
（第42期第1四半期）（自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日）平成25年8月9日関東財務局長に提出。  
（第42期第2四半期）（自 平成25年7月1日 至 平成25年9月30日）平成25年11月14日関東財務局長に提出。  
（第42期第3四半期）（自 平成25年10月1日 至 平成25年12月31日）平成26年2月14日関東財務局長に提出。
- (5) 臨時報告書  
平成25年7月1日関東財務局長に提出  
平成26年1月17日関東財務局長に提出  
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成26年6月26日

スターツコーポレーション株式会社

取締役会 御中

監査法人日本橋事務所

指定社員 公認会計士 矢島 賢一 印  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 木下 雅彦 印  
業務執行社員

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているスターツコーポレーション株式会社の平成25年4月1日から平成26年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、スターツコーポレーション株式会社及び連結子会社の平成26年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成26年1月9日開催の取締役会において、会社を株式交換完全親会社、連結子会社であるスターツアメニティー株式会社、スターツ証券株式会社、株式会社ウィーブの3社を株式交換完全子会社とする株式交換を行うことを決議し、同日付で、会社と当該3社との間にそれぞれ株式交換契約を締結した。当該契約に基づき、平成26年4月1日付で株式交換の効力が発生している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

#### < 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、スターツコーポレーション株式会社の平成26年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

#### 内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、スターツコーポレーション株式会社が平成26年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(注) 1 . 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

2 . X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成26年6月26日

スターツコーポレーション株式会社

取締役会 御中

## 監査法人日本橋事務所

指定社員 業務執行社員	公認会計士	矢島 賢一	印
----------------	-------	-------	---

指定社員 業務執行社員	公認会計士	木下 雅彦	印
----------------	-------	-------	---

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているスターツコーポレーション株式会社の平成25年4月1日から平成26年3月31日までの第42期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

## 財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

## 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

## 監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、スターツコーポレーション株式会社の平成26年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

**強調事項**

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、平成26年1月9日開催の取締役会において、会社を株式交換完全親会社、連結子会社であるスターツアメニティー株式会社、スターツ証券株式会社、株式会社ウィーブの3社を株式交換完全子会社とする株式交換を行うことを決議し、同日付で、会社と当該3社との間にそれぞれ株式交換契約を締結した。当該契約に基づき、平成26年4月1日付で株式交換の効力が発生している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

**利害関係**

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(注) 1 . 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社が別途保管しております。

2 . X B R L データは監査の対象には含まれていません。