

株式売出目論見書

平成25年 5 月



スターツコーポレーション株式会社

この目論見書により行う株式3,727,800千円（見込額）の売出し（引受人の買取引受による売出し）及び株式559,170千円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）については、当社は金融商品取引法第4条第1項ただし書により同項本文の規定による届出は行っておりません。

なお、売出価格等については、今後訂正が行われます。

また、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

今後、売出価格等（売出価格、引受価額及び引受人の手取金をいう。以下同じ。）が決定された場合は、売出価格等及び売出価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（引受人の買取引受による売出しの売出価額の総額、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて売出価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び売出価格等の決定後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（〔URL〕<http://www.starts.co.jp/investor/index.php>）（以下「新聞等」という。）で公表いたします。また、売出価格等が決定される前に目論見書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、売出価格等の決定に際し、売出価格等及び売出価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

株式売出目論見書

売出価格 未定

スターツコーポレーション株式会社

東京都中央区日本橋三丁目4番10号

目次

頁

【表紙】

〔株価情報等〕

1 【株価、PER及び株式売買高の推移】	1
2 【大量保有報告書等の提出状況】	1
第一部【証券情報】	2
第1【募集要項】	2
第2【売出要項】	2
1 【売出株式（引受人の買取引受による売出し）】	2
2 【売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）】	3
3 【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】	5
4 【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】	5
【募集又は売出しに関する特別記載事項】	6
第3【第三者割当の場合の特記事項】	7
第二部【公開買付けに関する情報】	8
第三部【参照情報】	9
第1【参照書類】	9
第2【参照書類の補完情報】	10
第3【参照書類を縦覧に供している場所】	11
第四部【提出会社の保証会社等の情報】	12
第五部【特別情報】	12
「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面	13
事業内容の概要及び主要な経営指標等の推移	14
第41期連結会計年度（自平成24年4月1日 至平成25年3月31日）の業績の概要	20
第41期事業年度（自平成24年4月1日 至平成25年3月31日）の業績の概要	38

【表紙】

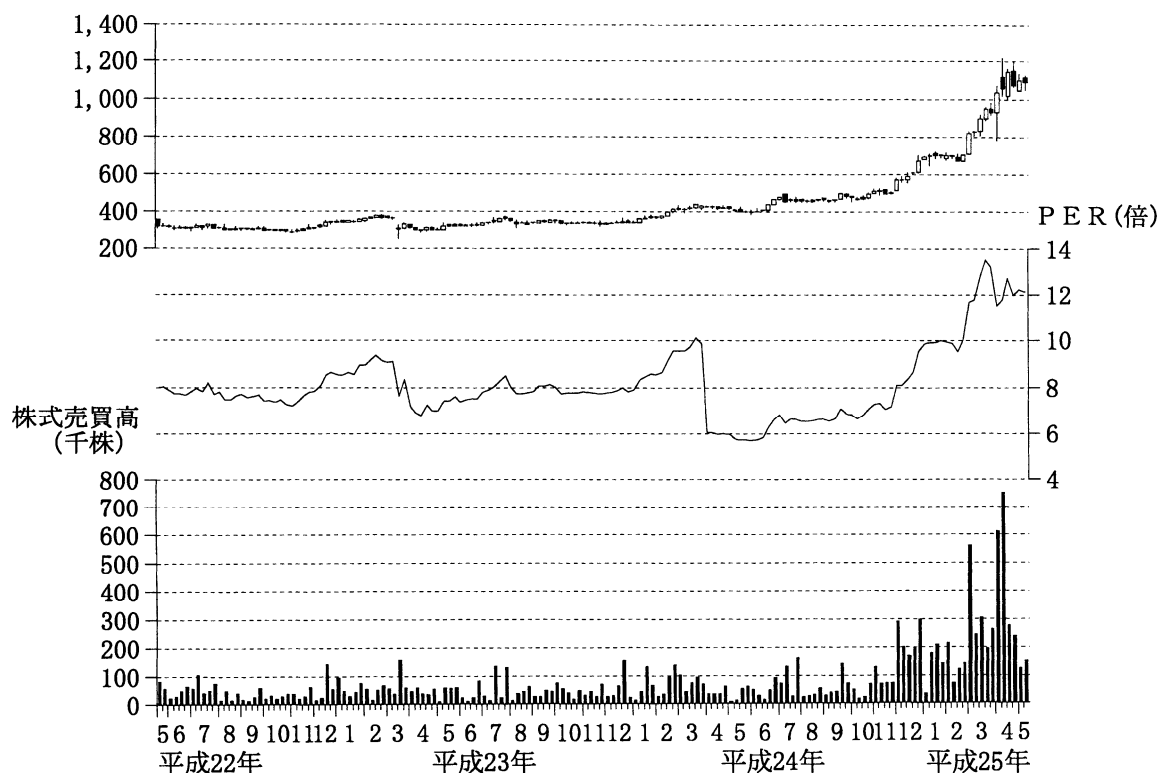
【会社名】	スターツコーポレーション株式会社
【英訳名】	STARTS CORPORATION INC.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 河野 一孝
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋三丁目4番10号
【電話番号】	03（6202）0111（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員 村松 久行
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋三丁目4番10号
【電話番号】	03（6202）0111（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員 村松 久行
【本目論見書により行う売出有価証券の種類】	株式
【本目論見書により行う売出金額】	引受人の買取引受による売出し 3,727,800,000円 オーバーアロットメントによる売出し 559,170,000円 (注) 売出金額は、売出価額の総額であり、平成25年5月15日(水)現在の株式会社大阪証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。
【安定操作に関する事項】	1 今回の売出しに伴い、当社の発行する上場株式について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社大阪証券取引所であります。

〔株価情報等〕

1 【株価、P E R及び株式売買高の推移】

平成22年5月17日から平成25年5月10日までの株式会社大阪証券取引所における当社普通株式の株価、P E R及び株式売買高の推移（週単位）は以下のとおりであります。

株 価（円）



- (注) 1 ・株価のグラフ中の1本の罫線は、週単位の始値、高値、安値、終値の4種類の株価を表しております。
・始値と終値の間は箱形、高値と安値の間は線で表しております。
・終値が始値より高い時は中を白ぬき、安い時は中黒で表しております。
- 2 P E Rの算出は、以下の算式によります。

$$\text{P E R (倍)} = \frac{\text{週末の終値}}{\text{1株当たり当期純利益}}$$

平成22年5月17日から平成23年3月31日については、平成22年3月期有価証券報告書の平成22年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

平成23年4月1日から平成24年3月31日については、平成23年3月期有価証券報告書の平成23年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

平成24年4月1日から平成25年3月31日については、平成24年3月期有価証券報告書の平成24年3月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

平成25年4月1日から平成25年5月10日については、平成25年5月14日に公表した平成25年3月期の未監査の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

2 【大量保有報告書等の提出状況】

平成24年11月20日から平成25年5月15日までの間における当社株式に関する大量保有報告書等の提出はありません。

第一部【証券情報】

第 1【募集要項】

該当事項はありません。

第 2【売出要項】

1【売出株式（引受人の買取引受による売出し）】

平成25年5月28日(火)から平成25年5月31日(金)までの間のいずれかの日（以下「売出価格等決定日」という。）に決定される引受価額にて後記「2 売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）」に記載の引受人は買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（売出価格）で売出しを行います。引受人は受渡期日に引受価額の総額を売出人に支払い、本売出し（以下「引受人の買取引受による売出し」という。）における売出価格の総額との差額は引受人の手取金とします。売出人は引受人に対して引受手数料を支払いません。

種類	売出数	売出価額の総額（円）	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
普通株式	3,600,000株	3,727,800,000	千葉県市川市 村石 久二 3,000,000株
			千葉県市川市 濱中 利雄 200,000株
			東京都江戸川区 大槻 三雄 200,000株
			千葉県市川市 村石 純子 200,000株

（注） 1 引受人の買取引受による売出しにあたり、その需要状況を勘案した上で、当該売出しの主幹事会社である野村證券株式会社が当社株主から540,000株を上限として借入れる当社普通株式の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

2 引受人の買取引受による売出しに関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 ロックアップについて」をご参照下さい。

3 振替機関の名称及び住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

4 売出価額の総額は、平成25年5月15日(水)現在の株式会社大阪証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

2【売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）】

売出価格 (円)	引受価額 (円)	申込期間	申込 単位	申込 証拠金 (円)	申込 受付場所	引受人の住所及び 氏名又は名称	元引受 契約の 内容
未定 (注) 1、2 売出価格等決定 日の株式会社大 阪証券取引所 における当社普通 株式の普通取引 の終値（当日に 終値のない場合 は、その日に先 立つ直近日の終 値）に0.90～ 1.00を乗じた価 格（1円未満端 数切捨て）を仮 条件とします。	未定 (注) 1、 2	自 平成25年 6月3日(月) 至 平成25年 6月4日(火) (注) 3	500株	1株につ き売出価 格と同一 の金額	右記金融 商品取引 業者の本 店及び全 国各支店	東京都中央区日本橋一丁目9 番1号 野村證券株式会社 東京都千代田区丸の内三丁目 3番1号 SMB C日興証券株式会社 東京都千代田区大手町一丁目 5番1号 みずほ証券株式会社 東京都千代田区丸の内二丁目 5番2号 三菱UFJモルガン・スタ ンレー証券株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目 9番1号 大和証券株式会社 東京都中央区日本橋兜町7番 12号 SMB Cフレンド証券株式 会社	(注) 4

(注) 1 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況を勘案した上で、平成25年5月28日(火)から平成25年5月31日(金)までの間のいずれかの日（売出価格等決定日）に売出価格を決定し、併せて引受価額（売出人が引受人より受取る1株当たりの売買代金）を決定いたします。

今後、売出価格等（売出価格、引受価額及び引受人の手取金をいう。以下同じ。）が決定された場合は、売出価格等及び売出価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（引受人の買取引受による売出しの売出価額の総額、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいう。以下同じ。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて売出価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び売出価格等の決定後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（〔URL〕<http://www.starts.co.jp/investor/index.php>）（以下「新聞等」という。）で公表いたします。また、売出価格等が決定される前に目論見書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、売出価格等の決定に際し、売出価格等及び売出価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

2 前記「1 売出株式（引受人の買取引受による売出し）」の冒頭に記載のとおり、売出価格と引受価額とは異なります。売出価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

3 株式の受渡期日は、平成25年6月10日(月)であります。

申込期間及び受渡期日については、上記のとおり内定しておりますが、売出価格等決定日において正式に決定する予定であります。

なお、上記申込期間及び受渡期日については、需要状況を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況の把握期間は、最長で平成25年5月27日(月)から平成25年5月31日(金)までを予定しておりますが、実際の売出価格等の決定期間は、平成25年5月28日(火)から平成25年5月31日(金)までを予定しております。

したがって、

① 売出価格等決定日が平成25年5月28日(火)の場合、申込期間は「自 平成25年5月29日(水) 至 平成25年5月30日(木)」、受渡期日は「平成25年6月5日(水)」

- ② 売出価格等決定日が平成25年5月29日(水)の場合、申込期間は「自 平成25年5月30日(木) 至 平成25年5月31日(金)」、受渡期日は「平成25年6月6日(木)」
- ③ 売出価格等決定日が平成25年5月30日(木)の場合、申込期間は「自 平成25年5月31日(金) 至 平成25年6月3日(月)」、受渡期日は「平成25年6月7日(金)」
- ④ 売出価格等決定日が平成25年5月31日(金)の場合は上記申込期間及び受渡期日のとおり、となりますのでご注意ください。

4 元引受契約の内容

買取引受けによります。

引受手数料は支払われません。

ただし、売出価格と引受価額との差額は、引受人の手取金となります。

各金融商品取引業者の引受株式数

金融商品取引業者名	引受株式数
野村證券株式会社	2,268,000株
SMB C日興証券株式会社	360,000株
みずほ証券株式会社	360,000株
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	360,000株
大和証券株式会社	144,000株
SMB Cフレンド証券株式会社	108,000株

- 5 申込みの方法は、申込期間内に申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- 6 申込証拠金のうち引受価額相当額は、受渡期日に売出人への支払いに充当します。
- 7 申込証拠金には、利息をつけません。
- 8 株式は、受渡期日から売買を行うことができます。
- 社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替えにより行われます。

3【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】

種類	売出数	売出価額の総額（円）	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
普通株式	540,000株	559,170,000	東京都中央区日本橋一丁目9番1号 野村證券株式会社

（注）1 オーバーアロットメントによる売出しは、引受人の買取引受による売出しにあたり、その需要状況を勘案した上で、引受人の買取引受による売出しの主幹事会社である野村證券株式会社が当社株主から540,000株を上限として借入れる当社普通株式の売出しであります。上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合は、売出価格等（売出価格、引受価額及び引受人の手取金）及び売出価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（引受人の買取引受による売出しの売出価額の総額、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて売出価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び売出価格等の決定後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（〔URL〕<http://www.starts.co.jp/investor/index.php>）（新聞等）で公表いたします。また、売出価格等が決定される前に目論見書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、売出価格等の決定に際し、売出価格等及び売出価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

2 振替機関の名称及び住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

3 売出価額の総額は、平成25年5月15日(水)現在の株式会社大阪証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

4【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】

売出価格（円）	申込期間	申込単位	申込証拠金（円）	申込受付場所	引受人の住所及び氏名又は名称	元引受契約の内容
未定 （注）1	自 平成25年6月3日(月) 至 平成25年6月4日(火) （注）1	500株	1株につき 売出価格と 同一の金額	野村證券株式 会社の本店及 び全国各支店	—	—

（注）1 株式の受渡期日は、平成25年6月10日(月)であります。

売出価格、申込期間及び受渡期日については、前記「2 売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）」において決定される売出価格、申込期間及び受渡期日とそれぞれ同一といたします。

2 申込みの方法は、申込期間内に申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

3 申込証拠金には、利息をつけません。

4 株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替えにより行われます。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

引受人の買取引受による売出しにあたり、その需要状況を勘案した上で、当該売出しの主幹事会社である野村証券株式会社が当社株主から540,000株を上限として借入れる当社普通株式の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、540,000株を予定しておりますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われる場合、野村証券株式会社は、引受人の買取引受による売出しの対象となる株式とは別に、オーバーアロットメントによる売出しの売出数を上限として追加的に当社普通株式を取得する権利（以下「グリーンシュエオープンション」という。）を、引受人の買取引受による売出し及びオーバーアロットメントによる売出しの受渡期日から平成25年6月26日（水）までの間を行使期間（以下「グリーンシュエオープンションの行使期間」という。（注））として上記当社株主から付与されます。

また、野村証券株式会社は、引受人の買取引受による売出し及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成25年6月21日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。

（注））、上記当社株主から借入れた株式（以下「借入れ株式」という。）の返却を目的として、株式会社大阪証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数を上限とする当社普通株式の買付け（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります。野村証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての当社普通株式は、借入れ株式の返却に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村証券株式会社は、引受人の買取引受による売出し及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した当社普通株式の全部又は一部を借入れ株式の返却に充当することがあります。

上記のとおりシンジケートカバー取引及び安定操作取引により取得して返却に充当後の残余の借入れ株式は、野村証券株式会社がグリーンシュエオープンションを行使することにより返却されます。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、売出価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、野村証券株式会社による上記当社株主からの当社普通株式の借入れ、当該株主から野村証券株式会社へのグリーンシュエオープンションの付与及び株式会社大阪証券取引所におけるシンジケートカバー取引は行われません。

（注） グリーンシュエオープンションの行使期間及びシンジケートカバー取引期間は、

- ① 売出価格等決定日が平成25年5月28日（火）の場合、グリーンシュエオープンションの行使期間は「平成25年6月5日（水）から平成25年6月26日（水）までの間」、シンジケートカバー取引期間は「平成25年5月31日（金）から平成25年6月21日（金）までの間」
- ② 売出価格等決定日が平成25年5月29日（水）の場合、グリーンシュエオープンションの行使期間は「平成25年6月6日（木）から平成25年6月26日（水）までの間」、シンジケートカバー取引期間は「平成25年6月1日（土）から平成25年6月21日（金）までの間」
- ③ 売出価格等決定日が平成25年5月30日（木）の場合、グリーンシュエオープンションの行使期間は「平成25年6月7日（金）から平成25年6月26日（水）までの間」、シンジケートカバー取引期間は「平成25年6月4日（火）から平成25年6月21日（金）までの間」
- ④ 売出価格等決定日が平成25年5月31日（金）の場合、グリーンシュエオープンションの行使期間は「平成25年6月10日（月）から平成25年6月26日（水）までの間」、シンジケートカバー取引期間は「平成25年6月5日（水）から平成25年6月21日（金）までの間」

となります。

2 ロックアップについて

引受人の買取引受による売出しに関連して、売出人である村石久二、濱中利雄、大槻三雄及び村石純子並びに当社株主である有限会社豊州は野村證券株式会社に対し、売出価格等決定日に始まり、引受人の買取引受による売出しの受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間（以下「ロックアップ期間」という。）中、野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、当社株式の売却等（ただし、引受人の買取引受による売出し等を除く。）を行わない旨合意しております。

また、当社は野村證券株式会社に対し、ロックアップ期間中は野村證券株式会社の事前の書面による同意なしには、当社株式の発行、当社株式に転換若しくは交換される有価証券の発行又は当社株式を取得若しくは受領する権利を付与された有価証券の発行等（ただし、株式分割による新株式発行等を除く。）を行わない旨合意しております。

上記のいずれの場合においても、野村證券株式会社はロックアップ期間中であってもその裁量で当該合意の内容を一部若しくは全部につき解除できる権限を有しております。

第3【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項はありません。

第二部【公開買付けに関する情報】

該当事項はありません。

第三部【参照情報】

第 1 【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第 5 条第 1 項第 2 号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1 【有価証券報告書及びその添付書類】

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24年 6 月28日関東財務局長に提出

2 【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第41期第 1 四半期（自平成24年 4 月 1 日 至平成24年 6 月30日）平成24年 8 月10日関東財務局長に提出

3 【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第41期第 2 四半期（自平成24年 7 月 1 日 至平成24年 9 月30日）平成24年11月13日関東財務局長に提出

4 【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第41期第 3 四半期（自平成24年10月 1 日 至平成24年12月31日）平成25年 2 月14日関東財務局長に提出

5 【臨時報告書】

1 の有価証券報告書提出後、金融商品取引法第24条の 5 第 4 項及び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 の規定に基づく臨時報告書を平成24年 6 月29日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類としての有価証券報告書及び四半期報告書（以下「有価証券報告書等」という。）の提出日以後平成25年5月20日までの間において、当該有価証券報告書等に記載された「事業等のリスク」について変更及び追加がありました。

以下の内容は、当該「事業等のリスク」を一括して記載したものであり、変更及び追加箇所については_____罪で示しております。

なお、当該有価証券報告書等には将来に関する事項が記載されておりますが、当該事項は、以下の「事業等のリスク」に記載されたものを除き、平成25年5月20日現在においてもその判断に変更はなく、また新たに記載する将来に関する事項もありません。

[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。

(1) 不動産市況の影響について

・有形固定資産の土地・建物

当社グループでは平成25年3月31日現在、有形固定資産の土地・建物を帳簿価額で481億65百万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25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285億89百万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25年3月期末時点の有利子負債の残高は、前期末と比べて9億73百万円増加し665億87百万円となりました。これは新規分譲プロジェクト物件の取得にかかる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8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。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

スターツコーポレーション株式会社本店

(東京都中央区日本橋三丁目4番10号)

株式会社大阪証券取引所

(大阪市中央区北浜一丁目8番16号)

第四部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

第五部【特別情報】

該当事項はありません。

「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面

会社名	スターツコーポレーション株式会社		
代表者の役職氏名	代表取締役社長	河野	一孝

- 1 当社は1年間継続して有価証券報告書を提出しております。
- 2 当社の発行する株券は、大阪証券取引所に上場されております。
- 3 当社の発行済株券は、3年平均上場時価総額が250億円以上であります。

26,712百万円

(参考)

(平成23年3月29日の上場時価総額)

大阪証券取引所に おける最終価格	発行済株式総数	
313円	×	47,986,866株 = 15,019百万円

(平成24年3月29日の上場時価総額)

大阪証券取引所に おける最終価格	発行済株式総数	
427円	×	47,986,866株 = 20,490百万円

(平成25年3月29日の上場時価総額)

大阪証券取引所に おける最終価格	発行済株式総数	
930円	×	47,986,866株 = 44,627百万円

事業内容の概要及び主要な経営指標等の推移

1 事業内容の概要

当社企業グループは、当社及び子会社61社、関連会社1社（平成25年3月31日現在）で構成されておりますが、主要な事業内容と子会社等の当社企業グループにおける位置づけは次のとおりであります。

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

(1) 建設事業

スタートCAM㈱（連結子会社）、九州スタート㈱（連結子会社）、関西スタート㈱（連結子会社）、中部スタート㈱（連結子会社）、仙台スタート㈱（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。

スタートホーム㈱（連結子会社）は首都圏を中心に戸建住宅建築工事・リフォーム工事等の請負を、エス・テック・リソース㈱（連結子会社）は、低層免震装置の製造・販売を行っております。

(2) 仲介・賃貸管理事業

スタートピタットハウス㈱（連結子会社）、九州スタート㈱（連結子会社）、関西スタート㈱（連結子会社）、中部スタート㈱（連結子会社）、仙台スタート㈱（連結子会社）、札幌スタート㈱（連結子会社）は、首都圏及び各主要都市において平成25年3月末現在102店舗の不動産営業店舗「ピタットハウス」を運営し、賃貸アパート・マンション等の募集管理、住宅等の販売代理及び不動産の売買仲介業務を行っております。

スタートコーポレートサービス㈱（連結子会社）は、法人顧客対象の不動産売買の仲介、寮・社宅の斡旋、社宅管理代行業務等を行っております。

スタートアメニティー㈱（連結子会社）は賃貸アパート・マンション、駐車場、分譲マンション等の管理業務及び付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㈱（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。

スタートファシリティーサービス㈱（連結子会社）及び千代田管財㈱（連結子会社）は、都心3区（千代田、中央、港）を中心に1,076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㈱（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㈱（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。

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 Estate Management(Cambodia)Corporation（カンボジア・プノンペン）、Starts International Malaysia Sdn.Bhd.（マレーシア・クアラルンプール）、Starts Singapore Pte.Ltd.（シンガポール）、Starts International Indonesia（インドネシア・ジャカルタ）、Starts India Private Ltd.（インド・ニューデリー）、Starts Deutschland GmbH.（ドイツ・デュッセルドルフ）、Starts France（フランス・パリ）、Starts Istanbul Construction Real Estate Consultancy&Trade Co.,Ltd.（トルコ・イスタンブール）、Starts Russia,Ltd.（ロシア・モスクワ）、Starts Pacific Inc.（米国・ロサンゼルス）（連結子会社）、Starts New York Realty,LLC.（米国・ニューヨーク）、Starts International Hawaii Inc.（米国・ホノルル）（連結子会社）、Starts Brasil Real Estate Ltd.（ブラジル・サンパウロ）、Starts International Australia Pty,Ltd.（豪州・ゴールドコースト及びシドニー）、における全28拠点において、それぞれ不動産の売買及び賃貸の仲介業務、不動産管理業務等を行っております。

(3) 分譲不動産事業

スタートデベロップメント㈱（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。

(4) その他事業

スターツ出版(株) (連結子会社) は、Web サイト「OZmall」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。

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

ピタットハウスネットワーク(株) (連結子会社) は、ピタットハウスFC事業を推進しており、平成25年3月末日現在334店舗の加盟店への経営指導等を行い、スターツ店102店舗とあわせた436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) 及び室清投資(株) (関連会社) は、株式等の売買、保険商品等の販売などの資産運用コンサルティング業務を、スターツ信託(株) (連結子会社) は、土地信託、遺言信託等の信託業を行っております。

スターツアセットマネジメント(株) (連結子会社) は、不動産投資信託における投資法人「スターツプロシード投資法人」(東京証券取引所上場)の資産運用業及びPFI事業等のコンサルティング業務を行っております。

(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。

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(ゴルフ場及びホテル)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。

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、レストラン経営、物販業等を行っております。

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

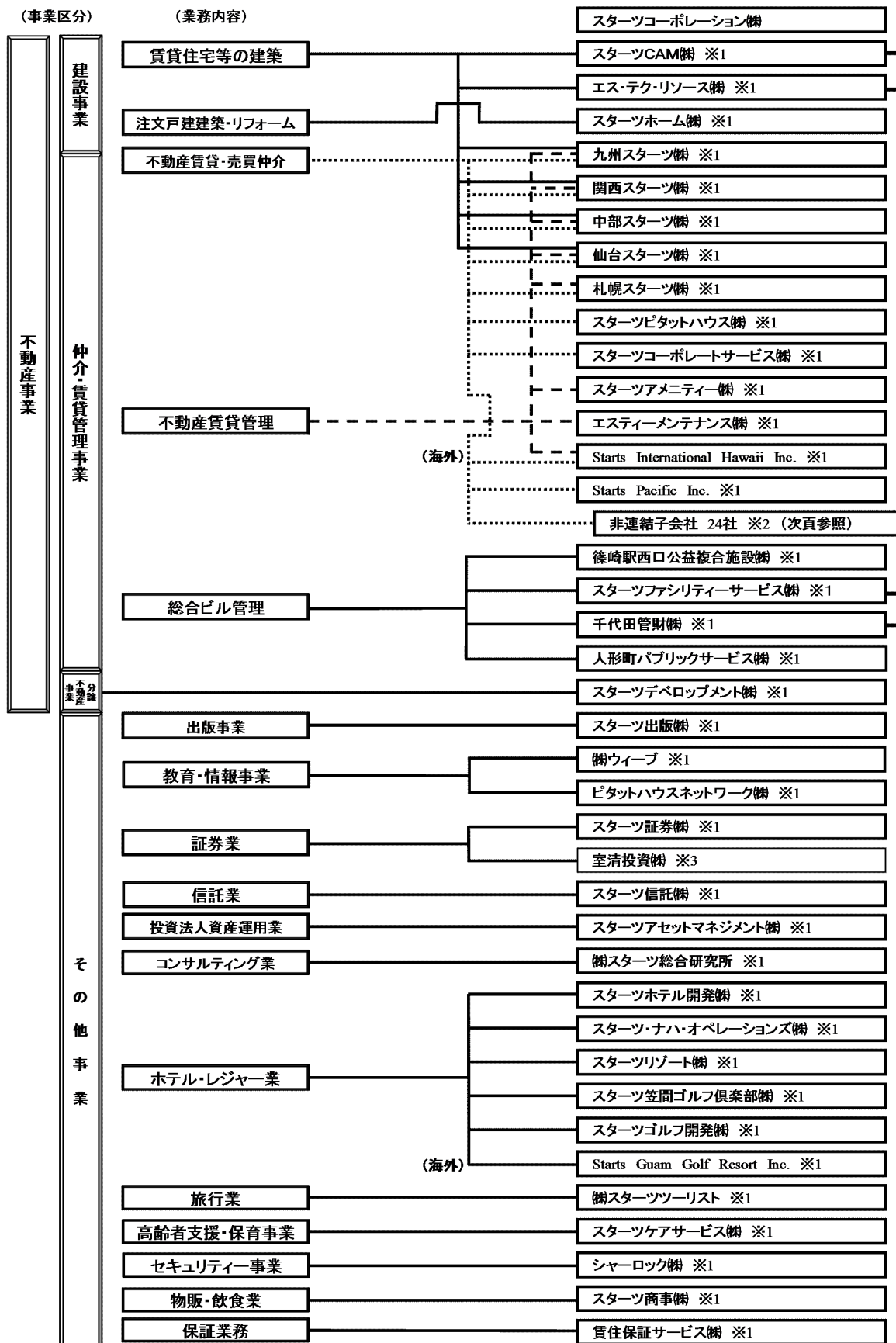
なお、平成25年4月1日付で、スターツCAM(株) (連結子会社) は、エス・テク・リソース(株) (連結子会社) を吸収合併しております。

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

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】

※1 連結子会社	37社
※2 非連結子会社	24社
※3 関連会社	1社



■スターツ海外ネットワーク／19ヶ国 29拠点



アジア	Starts Real Estate Consultants (shanghai) Co.,Ltd. ※2	(中国、上海・北京)	
	Starts (Guangzhou) Consulting Service Co., Ltd. ※2	(中国、広州)	
	Starts (Wuhan) Consulting Service Ltd. ※2	(中国、武漢)	
	Starts Real Estate Consultants (Dalian) Co.,Ltd. ※2	(中国、大連)	※A
	台湾世達志不動産顧問(股) ※2	(台湾、台北)	
	Starts Hong Kong Co.,Ltd. ※2	(中国、香港)	
	Starts International Korea Co.,Ltd. ※2	(韓国、ソウル)	
	Starts Philippines, Inc ※2	(フィリピン、マニラ)	
	Starts International Vietnam Co.,Ltd. ※2	(ベトナム、ハノイ・ホーチミン)	
	Starts International (Thailand) Co.,Ltd. ※2	(タイ、バンコク)	
	Myanmar Starts Corporate Services Co.,Ltd. ※2	(ミャンマー、ヤンゴン)	※A
	Starts (Cambodia) Corporation ※2	(カンボジア・プノンペン)	
	Starts Estate Management (Cambodia) Corporation ※2	(カンボジア・プノンペン)	※A
	Starts International Malaysia Sdn. Bhd. ※2	(マレーシア・クアラルンプール)	※A
	Starts Singapore Pte.Ltd. ※2	(シンガポール)	
	Starts International Indonesia ※2	(インドネシア、ジャカルタ)	
	Starts India Private Ltd. ※2	(インド、ニューデリー)	
ヨーロッパ・中東	Starts Deutschland GmbH. ※2	(ドイツ、デュッセルドルフ)	
	Starts France ※2	(フランス、パリ)	
	Starts Istanbul Construction Real Estate Consultancy & Trade Co.,Ltd. ※2	(トルコ、イスタンブール)	
	Starts Russia, Ltd. ※2	(ロシア、モスクワ)	※A
北米・中南米	Starts Pacific Inc. ※1	(アメリカ、ロサンゼルス)	
	Starts New York Realty, LLC. ※2	(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. ※2	(ブラジル、サンパウロ)	
大洋州	Starts International Australia Pty, Ltd. ※2	(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、※2 非連結子会社、※A 当期新規設立会社

2 主要な経営指標等の推移

(1) 連結経営指標等

回次	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
決算年月	平成20年 3 月	平成21年 3 月	平成22年 3 月	平成23年 3 月	平成24年 3 月
売上高 (千円)	135,096,172	120,003,334	120,208,344	112,241,889	117,785,294
経常利益 (千円)	6,281,619	6,468,465	7,042,185	8,861,999	10,087,152
当期純利益 (千円)	1,461,495	594,967	1,925,270	2,079,998	3,368,703
包括利益 (千円)	—	—	—	3,105,289	4,543,005
純資産額 (千円)	20,056,970	20,471,482	22,972,913	25,547,483	29,280,329
総資産額 (千円)	129,901,799	126,421,518	119,624,601	130,241,077	133,040,918
1株当たり純資産額 (円)	364.85	369.55	409.28	449.12	506.27
1株当たり当期純利益金額 (円)	30.54	12.43	40.23	43.46	70.39
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 (%)	13.44	13.99	16.37	16.50	18.21
自己資本利益率 (%)	8.28	3.39	10.33	10.12	14.73
株価収益率 (倍)	10.48	13.44	8.70	7.34	6.10
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,006,545	7,172,844	7,592,683	△749,629	10,085,927
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	△18,524,670	△6,064,405	△3,525,606	△3,530,044	△2,614,306
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	7,865,854	△2,765,672	△2,987,592	5,510,786	△4,647,942
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	19,614,369	18,027,940	19,042,367	20,126,952	22,874,656
従業員数 (人)	2,513	2,881	2,960	3,027	3,060
(外、平均臨時雇用者数)	(1,263)	(1,655)	(1,538)	(1,738)	(1,769)

(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36期	第37期	第38期	第39期	第40期
決算年月	平成20年 3 月	平成21年 3 月	平成22年 3 月	平成23年 3 月	平成24年 3 月
売上高 (千円)	4, 453, 030	4, 008, 536	3, 974, 988	4, 841, 629	4, 469, 879
経常利益 (千円)	1, 185, 259	665, 503	510, 865	1, 588, 415	1, 381, 132
当期純利益 (千円)	728, 460	430, 301	647, 785	828, 643	1, 373, 558
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)	11, 095, 538	11, 325, 659	12, 035, 074	12, 661, 059	13, 431, 943
総資産額 (千円)	45, 179, 010	56, 738, 689	60, 269, 856	61, 878, 516	64, 276, 406
1 株当たり純資産額 (円)	231. 84	236. 65	251. 47	264. 56	280. 68
1 株当たり配当額 (円)	12. 00	12. 00	12. 00	14. 00	18. 00
(うち 1 株当たり中間配当額)	(6. 00)	(6. 00)	(6. 00)	(8. 00)	(8. 00)
1 株当たり当期純利益金額 (円)	15. 22	8. 99	13. 54	17. 31	28. 70
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 (%)	24. 6	20. 0	20. 0	20. 5	20. 8
自己資本利益率 (%)	6. 30	3. 84	5. 38	6. 71	10. 52
株価収益率 (倍)	21. 02	18. 58	25. 86	18. 43	14. 98
配当性向 (%)	78. 8	133. 5	88. 7	80. 9	62. 7
従業員数 (人)	71	87	91	92	99
(外、平均臨時雇用者数)	(21)	(21)	(21)	(20)	(19)

(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。

第41期連結会計年度（自平成24年4月1日 至平成25年3月31日）の業績の概要

平成25年5月14日開催の取締役会において決議された第41期連結会計年度（自平成24年4月1日 至平成25年3月31日）に係る連結財務諸表は以下のとおりであります。

この連結財務諸表は、「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）に基づいて作成しております。

ただし、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査法人の監査は終了しておりませんので、監査報告書は受領しておりません。

連結財務諸表
(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (平成25年 3 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※3 27,818	※3 29,366
受取手形及び売掛金	7,602	※3 7,437
販売用不動産	※3 9,879	※3 11,434
仕掛販売用不動産	※3 13,927	※3 17,154
未成工事支出金	504	670
前払費用	1,010	1,014
未収入金	310	1,477
立替金	1,729	2,529
繰延税金資産	1,359	1,469
その他	902	919
貸倒引当金	△205	△212
流動資産合計	64,838	73,260
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	26,331	29,145
減価償却累計額	△8,669	△9,676
建物及び構築物（純額）	※3 17,661	※3 19,469
機械装置及び運搬具	4,133	4,921
減価償却累計額	△2,956	△3,275
機械装置及び運搬具（純額）	1,176	1,645
土地	※3 30,446	※3 31,088
その他	4,379	4,372
減価償却累計額	△3,396	△3,637
その他（純額）	983	734
有形固定資産合計	50,268	52,938
無形固定資産		
ソフトウェア	823	930
のれん	3,088	2,867
その他	189	156
無形固定資産合計	4,101	3,954
投資その他の資産		
投資有価証券	※2, ※3 8,065	※2, ※3 10,303
長期貸付金	193	162
長期前払費用	522	516
差入保証金	3,149	3,305
繰延税金資産	1,597	545
その他	618	719
貸倒引当金	△315	△352
投資その他の資産合計	13,832	15,200
固定資産合計	68,202	72,093
資産合計	133,040	145,354

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (平成25年 3 月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	11,878	14,399
短期借入金	※4 9,645	※4 9,099
1年内返済予定の長期借入金	※4 13,237	※4 13,775
未払法人税等	2,607	2,898
未払費用	544	576
賞与引当金	1,672	1,738
その他の引当金	424	480
家賃預り金	6,872	7,156
未成工事受入金	3,730	4,746
その他	2,231	2,368
流動負債合計	52,843	57,239
固定負債		
長期借入金	※4 42,732	※4 43,713
預り保証金	4,733	4,774
退職給付引当金	704	757
役員退職慰労引当金	336	345
完成工事補償引当金	739	738
繰延税金負債	—	798
再評価差額金にかかる繰延税金負債	※5 672	※5 672
資産除去債務	831	1,042
その他	166	181
固定負債合計	50,916	53,023
負債合計	103,760	110,263
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,474	4,474
資本剰余金	4,133	4,133
利益剰余金	14,089	17,441
自己株式	△56	△56
株主資本合計	22,641	25,992
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	862	2,241
土地再評価差額金	※5 1,155	※5 1,155
為替換算調整勘定	△431	△273
その他の包括利益累計額合計	1,586	3,124
少数株主持分	5,052	5,974
純資産合計	29,280	35,090
負債純資産合計	133,040	145,354

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
売上高	117,785	128,360
売上原価	83,498	91,993
売上総利益	34,286	36,366
販売費及び一般管理費	※1 23,357	※1 23,907
営業利益	10,929	12,458
営業外収益		
受取利息	100	97
受取配当金	193	198
受取賃貸料	60	63
為替差益	—	237
負ののれん償却額	15	12
その他	221	203
営業外収益合計	591	813
営業外費用		
支払利息	1,242	1,073
その他	191	91
営業外費用合計	1,434	1,165
経常利益	10,087	12,107
特別利益		
固定資産売却益	※2 49	※2 11
投資有価証券売却益	0	19
移転補償金	72	143
災害損失引当金戻入額	43	—
退職給付制度改定益	189	—
負ののれん発生益	—	174
その他	43	37
特別利益合計	398	386
特別損失		
固定資産売却損	※3 49	※3 185
固定資産除却損	※4 380	※4 248
投資有価証券評価損	93	—
減損損失	※5 530	※5 333
その他	53	51
特別損失合計	1,107	819
税金等調整前当期純利益	9,377	11,674
法人税、住民税及び事業税	4,622	5,320
法人税等調整額	343	1,001
法人税等合計	4,965	6,322
少数株主損益調整前当期純利益	4,412	5,352
少数株主利益	1,043	1,043
当期純利益	3,368	4,308

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	4,412	5,352
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	66	1,382
土地再評価差額金	91	—
為替換算調整勘定	△31	157
その他の包括利益合計	126	1,540
包括利益	4,538	6,893
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,495	5,846
少数株主に係る包括利益	1,042	1,046

(3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	4,474	4,474
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	4,474	4,474
資本剰余金		
当期首残高	4,133	4,133
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	4,133	4,133
利益剰余金		
当期首残高	11,478	14,089
当期変動額		
剰余金の配当	△765	△957
当期純利益	3,368	4,308
土地再評価差額金の取崩	8	—
当期変動額合計	2,611	3,351
当期末残高	14,089	17,441
自己株式		
当期首残高	△55	△56
当期変動額		
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	△0	△0
当期末残高	△56	△56
株主資本合計		
当期首残高	20,029	22,641
当期変動額		
剰余金の配当	△765	△957
当期純利益	3,368	4,308
自己株式の取得	△0	△0
土地再評価差額金の取崩	8	—
当期変動額合計	2,611	3,351
当期末残高	22,641	25,992

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	795	862
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	66	1,379
当期変動額合計	66	1,379
当期末残高	862	2,241
土地再評価差額金		
当期首残高	1,068	1,155
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	87	—
当期変動額合計	87	—
当期末残高	1,155	1,155
為替換算調整勘定		
当期首残高	△400	△431
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△31	157
当期変動額合計	△31	157
当期末残高	△431	△273
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	1,463	1,586
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	122	1,537
当期変動額合計	122	1,537
当期末残高	1,586	3,124
少数株主持分		
当期首残高	4,054	5,052
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	998	921
当期変動額合計	998	921
当期末残高	5,052	5,974
純資産合計		
当期首残高	25,547	29,280
当期変動額		
剰余金の配当	△765	△957
当期純利益	3,368	4,308
自己株式の取得	△0	△0
土地再評価差額金の取崩	8	—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,121	2,459
当期変動額合計	3,732	5,810
当期末残高	29,280	35,090

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	9,377	11,674
減価償却費	2,517	2,656
減損損失	530	333
有形固定資産除売却損益(△は益)	380	422
投資有価証券評価損益(△は益)	93	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△66	44
賞与引当金の増減額(△は減少)	49	63
退職給付引当金の増減額(△は減少)	△718	52
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	19	9
受取利息及び受取配当金	△294	△296
支払利息	1,242	1,073
為替差損益(△は益)	44	△237
移転補償金	△72	△143
売上債権の増減額(△は増加)	△815	253
たな卸資産の増減額(△は増加)	357	△4,997
仕入債務の増減額(△は減少)	547	2,449
未成工事受入金の増減額(△は減少)	1,751	1,016
未払消費税等の増減額(△は減少)	46	△18
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△779	△2,024
その他の流動負債の増減額(△は減少)	596	502
その他	1,116	△337
小計	15,927	12,495
利息及び配当金の受取額	286	294
利息の支払額	△1,205	△1,076
確定拠出年金制度への移行に伴う拠出額	△960	—
移転補償金の受取額	72	143
法人税等の支払額	△4,035	△5,040
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,085	6,816
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△570	△820
定期預金の払戻による収入	32	591
有形固定資産の取得による支出	△2,192	△4,740
有形固定資産の売却による収入	240	385
関係会社株式の取得による支出	△190	△148
投資有価証券の取得による支出	△30	△28
投資有価証券の売却による収入	375	110
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△1,017
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	152
貸付けによる支出	△41	△2
貸付金の回収による収入	89	46
その他	△327	△354
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,614	△5,825

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
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）	83	△546
長期借入れによる収入	10,587	20,291
長期借入金の返済による支出	△14,456	△18,771
配当金の支払額	△763	△955
少数株主への配当金の支払額	△86	△85
その他	△11	△9
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,647	△77
現金及び現金同等物に係る換算差額	△75	396
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,747	1,310
現金及び現金同等物の期首残高	20,126	22,874
現金及び現金同等物の期末残高	22,874	24,184

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社 37社

スターツC AM株式会社
スターツピタットハウス株式会社
スターツデベロップメント株式会社
スターツコーポレートサービス株式会社
スターツアメニティー株式会社
スターツ出版株式会社
スターツホーム株式会社
ピタットハウスネットワーク株式会社
スターツ証券株式会社
スターツファシリティーサービス株式会社
千代田管財株式会社
スターツ商事株式会社
スターツホテル開発株式会社
スターツリゾート株式会社
シャロック株式会社
スターツアセットマネジメント株式会社
スターツケアサービス株式会社
株式会社スターツツーリスト
株式会社ウィーブ

エス・テク・リソース株式会社
九州スターツ株式会社
関西スターツ株式会社
中部スターツ株式会社
仙台スターツ株式会社
札幌スターツ株式会社
スターツ信託株式会社
株式会社スターツ総合研究所
エスティーメンテナンス株式会社
賃貸保証サービス株式会社
Starts Pacific Inc.
Starts International Hawaii Inc.
Starts Guam Golf Resort Inc.
篠崎駅西口公益複合施設株式会社
人形町パブリックサービス株式会社
スターツ笠間ゴルフ倶楽部株式会社
スターツゴルフ開発株式会社
スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社

非連結子会社 24社

Starts International Australia Pty,Ltd.	Starts International Vietnam Co.,Ltd.
台湾世達志不動産顧問股份有限公司	Starts France
Starts International Korea Co.,Ltd.	Starts Singapore Pte.Ltd.
Starts Real Estate Consultants (Shanghai) Co.,Ltd.	Starts (Wuhan) Consulting Service Ltd.
Starts Hong Kong Co.,Ltd.	Starts India Private Ltd.
Starts (Guangzhou) Consulting Service Co.,Ltd.	Starts Istanbul Construction
Starts International Indonesia	Real Estate Consultancy & Trade Co.,Ltd.
Starts Brasil Real Estate Ltd.	Starts Real Estate Consultants (Dalian) Co.,Ltd.
Starts (Cambodia) Corporation	Starts Estate Management (Cambodia) Corporation
Starts Philippines. Inc	Myanmar Starts Corporate Services Co.,Ltd.
Starts International (Thailand) Co.,Ltd.	Starts International Malaysia Sdn. Bhd.
Starts Deutschland GmbH.	Starts Russia,Ltd.
Starts New York Realty, LLC.	

当連結会計年度よりスターツ笠間ゴルフ倶楽部株式会社、スターツゴルフ開発株式会社及びスターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社を新たに連結子会社に加えております。上記のうち、スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社につきましては、会計上、当連結会計年度末に取得したとみなしております。また、平成25年4月1日付で、スターツC AM株式会社はエス・テク・リソース株式会社を吸収合併しております。

なお、非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

非連結子会社24社及び関連会社1社（室清投資株式会社）は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等から見て、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。

3. 連結子会社の決算日等に関する事項

スターツ出版株式会社、Starts Guam Golf Resort Inc. 及びスターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社の決算日は12月31日であり、連結決算日との差異が3ヶ月以内につき、当該事業年度に係わる財務諸表を用いており、重要な取引は連結上調整を行うこととしております。

4. 会計処理基準に関する事項

① 重要な資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

主として個別法に基づく原価法

（貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

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

有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法

（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は、総平均法により算定）

時価のないもの

総平均法による原価法

② 重要な減価償却資産の減価償却方法

有形固定資産

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

（会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更）

（減価償却方法の変更）

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これによる当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

無形固定資産

定額法によっております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

③ 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

売掛債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については、貸倒実績率により、貸倒懸念債権等については個別に債権の回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

従業員賞与の支給に備えるため、国内連結会社においては、支給見込額基準により計上しております。

退職給付引当金

国内連結会社においては、従業員退職金の支払に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び企業年金制度に係る年金資産の見込額に基づき、当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しております。
なお、数理計算上の差異は、各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それぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理しております。

役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

完成工事補償引当金

完成工事にかかる瑕疵担保に要する費用に充てるため、補償実績率により計上しております。

ポイント引当金

当社及び一部の国内連結会社において、将来の「夢なびポイント」の使用による費用発生に備えるため、ポイント使用実績率にもとづき次期以降に利用されると見込まれるポイントに対して見積額を計上しております。
当連結会計年度の計上額は334百万円ですが、金額的重要性が低いため、流動負債の「その他の引当金」に含めております。

④ 重要な収益及び費用の計上基準

当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

その他の工事

工事完成基準

⑤ 消費税等の会計処理方法

消費税等は税抜方式により処理しております。

なお、控除対象外消費税のうち固定資産等に係るものは、長期前払費用に計上しております。

⑥ 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。

⑦ のれんの償却に関する事項

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

⑧ 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書上の現金及び現金同等物には、手許現金及び要求払預金のほか、取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期投資を計上しております。

⑨ その他連結財務諸表作成のための重要な事項

連結納税制度を適用しております。

(7) 連結財務諸表に関する注記事項
(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成24年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成25年3月31日現在)																														
1 有形固定資産の減価償却累計額 15,023百万円	1 有形固定資産の減価償却累計額 16,590百万円																														
※2 非連結子会社及び関連会社に対する主な資産負債 投資有価証券(株式) 639百万円	※2 非連結子会社及び関連会社に対する主な資産負債 投資有価証券(株式) 707百万円																														
※3 担保に供している資産 <table> <tr> <td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">1,725百万円</td></tr> <tr> <td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">8,753百万円</td></tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">13,188百万円</td></tr> <tr> <td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">10,010百万円</td></tr> <tr> <td>土地</td><td style="text-align: right;">26,695百万円</td></tr> <tr> <td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">982百万円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td style="text-align: right;">61,355百万円</td></tr> </table>	現金及び預金	1,725百万円	販売用不動産	8,753百万円	仕掛販売用不動産	13,188百万円	建物及び構築物	10,010百万円	土地	26,695百万円	投資有価証券	982百万円	合計	61,355百万円	※3 担保に供している資産 <table> <tr> <td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">1,726百万円</td></tr> <tr> <td>売掛金</td><td style="text-align: right;">1,035百万円</td></tr> <tr> <td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">9,432百万円</td></tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">14,872百万円</td></tr> <tr> <td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">9,130百万円</td></tr> <tr> <td>土地</td><td style="text-align: right;">24,312百万円</td></tr> <tr> <td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">1,038百万円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td style="text-align: right;">61,548百万円</td></tr> </table>	現金及び預金	1,726百万円	売掛金	1,035百万円	販売用不動産	9,432百万円	仕掛販売用不動産	14,872百万円	建物及び構築物	9,130百万円	土地	24,312百万円	投資有価証券	1,038百万円	合計	61,548百万円
現金及び預金	1,725百万円																														
販売用不動産	8,753百万円																														
仕掛販売用不動産	13,188百万円																														
建物及び構築物	10,010百万円																														
土地	26,695百万円																														
投資有価証券	982百万円																														
合計	61,355百万円																														
現金及び預金	1,726百万円																														
売掛金	1,035百万円																														
販売用不動産	9,432百万円																														
仕掛販売用不動産	14,872百万円																														
建物及び構築物	9,130百万円																														
土地	24,312百万円																														
投資有価証券	1,038百万円																														
合計	61,548百万円																														
※4 上記※3に対応する担保付債務 <table> <tr> <td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">6,485百万円</td></tr> <tr> <td>1年内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">9,209百万円</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">38,263百万円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td style="text-align: right;">53,957百万円</td></tr> </table>	短期借入金	6,485百万円	1年内返済予定長期借入金	9,209百万円	長期借入金	38,263百万円	合計	53,957百万円	※4 上記※3に対応する担保付債務 <table> <tr> <td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">4,369百万円</td></tr> <tr> <td>1年内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">9,294百万円</td></tr> <tr> <td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">33,949百万円</td></tr> <tr> <td>合計</td><td style="text-align: right;">47,613百万円</td></tr> </table>	短期借入金	4,369百万円	1年内返済予定長期借入金	9,294百万円	長期借入金	33,949百万円	合計	47,613百万円														
短期借入金	6,485百万円																														
1年内返済予定長期借入金	9,209百万円																														
長期借入金	38,263百万円																														
合計	53,957百万円																														
短期借入金	4,369百万円																														
1年内返済予定長期借入金	9,294百万円																														
長期借入金	33,949百万円																														
合計	47,613百万円																														
※5 土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、再評価差額金を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項に定める地価税法(平成3年法律第69号)第16条に規定する地価税の課税価格の計算基礎となる土地の価格を算出するために国税庁長官が定めて公表した方法により算出した価格等に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出する方法 再評価を行った年月 平成12年3月31日 再評価を行った土地の当期末における時価と再評価後の帳簿価額との差 △1,457百万円	※5 土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、再評価差額金を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項に定める地価税法(平成3年法律第69号)第16条に規定する地価税の課税価格の計算基礎となる土地の価格を算出するために国税庁長官が定めて公表した方法により算出した価格等に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出する方法 再評価を行った年月 平成12年3月31日 再評価を行った土地の当期末における時価と再評価後の帳簿価額との差 △1,489百万円																														

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (平成24年3月31日現在)		当連結会計年度 (平成25年3月31日現在)																																					
※1	販売費及び一般管理費の主要な科目 給料手当 9,230百万円 広告宣伝費 1,807百万円 減価償却費 1,002百万円 賞与引当金繰入額 1,248百万円	※1	販売費及び一般管理費の主要な科目 給料手当 9,300百万円 広告宣伝費 2,199百万円 減価償却費 838百万円 賞与引当金繰入額 1,237百万円																																				
※2	固定資産売却益の内訳 建物及び構築物 14百万円 機械装置及び運搬具 0百万円 土地 34百万円	※2	固定資産売却益の内訳 建物及び構築物 9百万円 機械装置及び運搬具 2百万円																																				
※3	固定資産売却損の内訳 建物及び構築物 8百万円 機械装置及び運搬具 0百万円 土地 39百万円	※3	固定資産売却損の内訳 建物及び構築物 80百万円 土地 104百万円 その他 0百万円																																				
※4	固定資産除却損の内訳 建物及び構築物 349百万円 機械装置及び運搬具 10百万円 土地 0百万円 その他 19百万円	※4	固定資産除却損の内訳 建物及び構築物 171百万円 機械装置及び運搬具 23百万円 土地 43百万円 その他 9百万円																																				
※5 減損損失 当連結会計年度において、当社グループは以下の資産について減損損失を計上いたしました。 当社グループは、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資産のグループ化を行いました。 当社グループは当連結会計年度において、継続的な地価の下落や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ11件の帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失（530百万円）として特別損失に計上いたしました。		※5 減損損失 当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。 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。 当社グループは当連結会計年度において、長期保有の事業用地や遊休地等の継続的な地価の下落やキャッシュ・フローの落込みにより、収益性が著しく低下した以下の対象不動産6件の帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失（333百万円）として特別損失に計上いたしました。																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>地域</th><th>主な用途</th><th>種類</th><th>減損損失 (百万円)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>首都圏</td><td>事業用地5ヶ所 事業用店舗1ヶ所</td><td>土地及び建物等</td><td>117百万円</td></tr> <tr> <td>東北</td><td>事業用地3ヶ所</td><td>土地</td><td>102百万円</td></tr> <tr> <td>甲信越</td><td>福利厚生施設1ヶ所</td><td>借地権</td><td>31百万円</td></tr> <tr> <td>関西</td><td>事業用地1ヶ所</td><td>土地</td><td>279百万円</td></tr> </tbody> </table>		地域	主な用途	種類	減損損失 (百万円)	首都圏	事業用地5ヶ所 事業用店舗1ヶ所	土地及び建物等	117百万円	東北	事業用地3ヶ所	土地	102百万円	甲信越	福利厚生施設1ヶ所	借地権	31百万円	関西	事業用地1ヶ所	土地	279百万円	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地域</th><th>主な用途</th><th>種類</th><th>減損損失 (百万円)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>首都圏</td><td>事業用地1ヶ所 賃貸マンション1棟 事業用店舗1ヶ所</td><td>土地及び建物等</td><td>49百万円</td></tr> <tr> <td>関西</td><td>事業用地2ヶ所</td><td>土地</td><td>145百万円</td></tr> <tr> <td>四国</td><td>事業用地1ヶ所</td><td>土地</td><td>138百万円</td></tr> </tbody> </table>		地域	主な用途	種類	減損損失 (百万円)	首都圏	事業用地1ヶ所 賃貸マンション1棟 事業用店舗1ヶ所	土地及び建物等	49百万円	関西	事業用地2ヶ所	土地	145百万円	四国	事業用地1ヶ所	土地	138百万円
地域	主な用途	種類	減損損失 (百万円)																																				
首都圏	事業用地5ヶ所 事業用店舗1ヶ所	土地及び建物等	117百万円																																				
東北	事業用地3ヶ所	土地	102百万円																																				
甲信越	福利厚生施設1ヶ所	借地権	31百万円																																				
関西	事業用地1ヶ所	土地	279百万円																																				
地域	主な用途	種類	減損損失 (百万円)																																				
首都圏	事業用地1ヶ所 賃貸マンション1棟 事業用店舗1ヶ所	土地及び建物等	49百万円																																				
関西	事業用地2ヶ所	土地	145百万円																																				
四国	事業用地1ヶ所	土地	138百万円																																				
※地域ごとの減損損失の内訳 首都圏 117百万円（内、土地94百万円、建物等22百万円） 東北 102百万円（内、土地102百万円） 甲信越 31百万円（内、借地権31百万円） 関西 279百万円（内、土地279百万円） なお、当資産グループの回収可能価額は、使用価値あるい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、使用価値は、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。		※地域ごとの減損損失の内訳 首都圏 49百万円（内、土地9百万円、建物等40百万円） 関西 145百万円（内、土地145百万円） 四国 138百万円（内、土地138百万円） なお、事業用地の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額等であります。また、事業用地以外の資産グループの回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しております。																																					

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数	当連結会計年度増 加株式数	当連結会計年度減 少株式数	当連結会計年度末 株式数
発行済株式	株	株	株	株
普通株式	47,986,866	—	—	47,986,866
自己株式				
普通株式 (注) 1	130,679	849	—	131,528

(注) 1. 普通株式の自己株式の増加849株は、単元未満株式の買取請求によるものであります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当金 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成23年5月12日 取締役会	普通株式	382	8	平成23年3月31日	平成23年6月24日	利益剰余金
平成23年11月7日 取締役会	普通株式	382	8	平成23年9月30日	平成23年12月5日	利益剰余金

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

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

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数	当連結会計年度増 加株式数	当連結会計年度減 少株式数	当連結会計年度末 株式数
発行済株式	株	株	株	株
普通株式	47,986,866	—	—	47,986,866
自己株式				
普通株式 (注) 1	131,528	849	—	132,128

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

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
現金及び預金勘定 27,818百万円	現金及び預金勘定 29,366百万円
預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 △4,944百万円	預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 △5,181百万円
現金及び現金同等物 22,874百万円	現金及び現金同等物 24,184百万円

(セグメント情報等)

1. 報告セグメントの概要

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

当社は、持株会社としてグループ本部の機能とともに各社事業をサポートし、各事業会社は取り扱う商品・サービスによって、「建設事業」「仲介・賃貸管理事業」「分譲不動産事業」と、その事業基盤を活かし地域に密着した「その他事業」を行っております。

従って、当社は取り扱う商品・サービス別のセグメントから構成されており、「建設事業」「仲介・賃貸管理事業」「分譲不動産事業」「その他事業」の4つを報告セグメントとしております。

「建設事業」は、建設受注による賃貸住宅等の施工及び注文戸建住宅建設・リフォーム工事の請負を行っております。「仲介・賃貸管理事業」は、不動産売買及び賃貸借の仲介、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。「その他事業」は、出版事業、物販事業、飲食店の経営、証券業、不動産店舗の経営指導、旅行代理店、ホテル・旅館事業、投資法人運用業、セキュリティ事業、高齢者支援・保育事業、コンサルティング業等を行っております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であり、報告セグメントの利益は、営業利益の数値であります。

セグメント間の内部売上高又は振替高は、主に市場価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

（単位：百万円）

	建設事業	仲介・賃貸 管理事業	分譲不動産 事業	その他事業	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	37,744	59,809	4,103	16,128	117,785	—	117,785
セグメント間の内部売上高又は振替高	1,854	1,169	4	6,080	9,108	△9,108	—
計	39,598	60,979	4,107	22,208	126,893	△9,108	117,785
セグメント利益又は損失（△）	3,639	7,669	△1,690	1,584	11,202	△272	10,929
セグメント資産	20,644	42,529	28,996	25,404	117,575	15,465	133,040
その他の項目							
減価償却費	112	1,293	80	847	2,334	182	2,517
のれん償却額	14	212	0	33	260	—	260
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	32	1,109	9	954	2,106	470	2,576

（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24年4月1日 至 平成25年3月31日）

（単位：百万円）

	建設事業	仲介・賃貸 管理事業	分譲不動産 事業	その他事業	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	42,194	62,970	4,753	18,441	128,360	—	128,360
セグメント間の内部売上高又は振替高	2,746	1,197	3	6,677	10,624	△10,624	—
計	44,940	64,168	4,757	25,119	138,985	△10,624	128,360
セグメント利益又は損失（△）	4,505	8,227	△1,891	1,896	12,737	△278	12,458
セグメント資産	22,519	47,524	31,876	27,563	129,484	15,870	145,354
その他の項目							
減価償却費	102	1,420	109	913	2,545	110	2,656
のれん償却額	0	212	—	8	221	—	221
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	149	2,401	58	2,705	5,313	△74	5,239

（注） 1. 調整額は以下のとおりであります。

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

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

（1株当たり情報）

前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり純資産額 506円27銭 1株当たり当期純利益 70円39銭	1株当たり純資産額 608円44銭 1株当たり当期純利益 90円04銭
なお、潜在株式調整後1株当たり純利益金額については、潜在株式がないため記載しておりません。	なお、潜在株式調整後1株当たり純利益金額については、潜在株式がないため記載しておりません。

（注） 1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23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益（百万円）	3,368	4,308
普通株式に帰属しない金額（百万円）	—	—
普通株式に係る当期純利益（百万円）	3,368	4,308
期中平均株式数（千株）	47,856	47,855

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

第41期事業年度（自平成24年4月1日 至平成25年3月31日）の業績の概要

平成25年5月14日開催の取締役会において決議された第41期事業年度（自平成24年4月1日 至平成25年3月31日）に係る財務諸表は以下のとおりであります。

この財務諸表は、「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）に基づいて作成しております。

ただし、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査法人の監査は終了しておりませんので、監査報告書は受領しておりません。

個別財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年 3 月31日)	当事業年度 (平成25年 3 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,839	3,642
売掛金	113	115
貯蔵品	5	3
仕掛販売用不動産	1,213	3,252
預け金	—	17,258
前払費用	112	134
未収入金	22,621	8,020
未収収益	158	148
立替金	0	697
繰延税金資産	33	55
その他	43	126
貸倒引当金	—	△0
流動資産合計	28,141	33,454
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,219	6,617
減価償却累計額	△2,088	△2,226
建物（純額）	4,130	4,391
構築物	472	484
減価償却累計額	△338	△345
構築物（純額）	134	139
車両運搬具	30	30
減価償却累計額	△21	△25
車両運搬具（純額）	8	4
工具、器具及び備品	412	455
減価償却累計額	△368	△387
工具、器具及び備品（純額）	44	67
土地	18,198	18,069
建設仮勘定	238	0
有形固定資産合計	22,754	22,672
無形固定資産		
借地権	50	50
ソフトウェア	115	83
その他	28	4
無形固定資産合計	195	138

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	5,964	8,061
関係会社株式	6,564	6,538
出資金	0	0
長期貸付金	3	3
従業員貸付金	59	44
関係会社長期貸付金	484	553
差入保証金	246	341
長期前払費用	408	380
入会金	108	102
その他	331	350
貸倒引当金	△310	△351
投資損失引当金	△675	△155
投資その他の資産合計	13,185	15,870
固定資産合計	36,134	38,681
資産合計	64,276	72,136
負債の部		
流動負債		
不動産買掛金	—	574
短期借入金	2,851	2,569
1年内返済予定の長期借入金	8,991	9,289
未払金	9,676	1,041
未払法人税等	535	956
未払費用	44	39
前受金	2	3
預り金	419	11,966
賞与引当金	95	112
その他	21	33
流動負債合計	22,637	26,587
固定負債		
長期借入金	26,609	26,982
預り保証金	103	97
退職給付引当金	312	359
役員退職慰労引当金	250	255
繰延税金負債	215	1,114
資産除去債務	41	42
再評価差額金にかかる繰延税金負債	672	672
固定負債合計	28,207	29,524
負債合計	50,844	56,112

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年 3 月31日)	当事業年度 (平成25年 3 月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,474	4,474
資本剰余金		
資本準備金	4,110	4,110
その他資本剰余金	0	0
資本剰余金合計	4,110	4,110
利益剰余金		
利益準備金	190	190
その他利益剰余金		
別途積立金	1,210	1,210
繰越利益剰余金	1,512	2,735
利益剰余金合計	2,912	4,135
自己株式	△56	△56
株主資本合計	11,441	12,663
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	834	2,204
土地再評価差額金	1,155	1,155
評価・換算差額等合計	1,990	3,360
純資産合計	13,431	16,024
負債純資産合計	64,276	72,136

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
売上高		
配当金収入	2,604	3,097
業務委託収入	1,062	1,062
仲介・賃貸管理事業売上高	563	614
その他の事業収入	239	280
売上高合計	4,469	5,055
売上原価		
仲介・賃貸管理事業原価	406	455
分譲事業原価	99	172
その他の事業売上原価	20	109
売上原価合計	526	737
売上総利益	3,943	4,317
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	153	193
役員報酬	140	151
給料及び手当	557	577
賞与	86	96
賞与引当金繰入額	95	112
役員退職慰労引当金繰入額	11	8
退職給付費用	62	17
地代家賃	78	83
租税公課	102	91
減価償却費	245	196
福利厚生費	149	145
会議費	9	12
旅費及び交通費	75	87
交際費	87	91
通信費	18	18
消耗品費	4	9
支払手数料	87	114
その他	229	235
販売費及び一般管理費合計	2,195	2,244
営業利益	1,748	2,073
営業外収益		
受取利息	211	251
受取配当金	190	196
為替差益	—	264
その他	61	42
営業外収益合計	463	755
営業外費用		
支払利息	801	716
為替差損	28	—
その他	1	1
営業外費用合計	831	718
経常利益	1,381	2,110

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
特別利益		
固定資産売却益	3	4
投資有価証券売却益	0	19
退職給付制度改定益	111	—
移転補償金	—	137
特別利益合計	115	161
特別損失		
投資有価証券評価損	94	0
減損損失	38	—
固定資産売却損	30	70
固定資産除却損	215	62
投資損失引当金繰入額	52	—
その他	0	48
特別損失合計	432	182
税引前当期純利益	1,063	2,089
法人税、住民税及び事業税	△396	△207
法人税等調整額	86	117
法人税等合計	△309	△90
当期純利益	1,373	2,180

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	4,474	4,474
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	4,474	4,474
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	4,110	4,110
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	4,110	4,110
その他資本剰余金		
当期首残高	0	0
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	0	0
資本剰余金合計		
当期首残高	4,110	4,110
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	4,110	4,110
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	190	190
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	190	190
その他利益剰余金		
別途積立金		
当期首残高	1,210	1,210
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	1,210	1,210
繰越利益剰余金		
当期首残高	895	1,512
当期変動額		
剰余金の配当	△765	△957
当期純利益	1,373	2,180
土地再評価差額金の取崩	8	—
当期変動額合計	616	1,223
当期末残高	1,512	2,735

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
利益剰余金合計		
当期首残高	2,295	2,912
当期変動額		
剰余金の配当	△765	△957
当期純利益	1,373	2,180
土地再評価差額金の取崩	8	—
当期変動額合計	616	1,223
当期末残高	2,912	4,135
自己株式		
当期首残高	△55	△56
当期変動額		
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	△0	△0
当期末残高	△56	△56
株主資本合計		
当期首残高	10,824	11,441
当期変動額		
剰余金の配当	△765	△957
当期純利益	1,373	2,180
自己株式の取得	△0	△0
土地再評価差額金の取崩	8	—
当期変動額合計	616	1,222
当期末残高	11,441	12,663
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	767	834
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	67	1,369
当期変動額合計	67	1,369
当期末残高	834	2,204
土地再評価差額金		
当期首残高	1,068	1,155
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	87	—
当期変動額合計	87	—
当期末残高	1,155	1,155
評価・換算差額等合計		
当期首残高	1,836	1,990
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	154	1,369
当期変動額合計	154	1,369
当期末残高	1,990	3,360

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
純資産合計		
当期首残高	12,661	13,431
当期変動額		
剰余金の配当	△765	△957
当期純利益	1,373	2,180
自己株式の取得	△0	△0
土地再評価差額金の取崩	8	—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	154	1,369
当期変動額合計	770	2,592
当期末残高	13,431	16,024

(4) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

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
時価のあるもの | 事業年度末の市場価格等に基づく時価法
(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は総平均法により算定) |
| 時価のないもの | 総平均法による原価法 |

② たな卸資産の評価基準及び評価方法

- | | |
|-----------|--|
| ・貯蔵品 | 最終仕入原価法 |
| ・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り下げの方法により算定）
一部の仕掛販売用不動産には、個々の案件に係る借入金に対する支払利息のうち、開発期間中に係る利息を算入しております。 |

2. 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

定率法（但し建物（建物附属設備を除く）については定額法）
なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	2～47年
構築物	3～30年
車両運搬具	6年
器具及び備品	2～15年

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)
(減価償却方法の変更)

当社は法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これによる当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。

② 無形固定資産

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

3. 引当金の計上基準

① 貸倒引当金

売掛債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等については個別に債権の回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

② 賞与引当金

従業員賞与の支給に備えるため、支給見込額基準により計上しております。

③ 退職給付引当金

従業員退職金の支払に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び企業年金制度に係る年金資産の見込額に基づき、計上しております。また、数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法によりそれぞれ発生の翌事業年度から費用処理しております。

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、3百万円ではありますが、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. 消費税の会計処理

消費税等は税抜方式により処理しております。なお、控除対象外消費税等のうち、固定資産にかかるものは投資その他の資産の長期前払費用として5年間均等償却を行っております。

5. 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

