



## 平成27年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年5月11日  
上場取引所 東

上場会社名 スターツコーポレーション株式会社  
コード番号 8850 URL <http://www.starts.co.jp/>

代表者 (役職名) 取締役社長 (氏名) 河野 一孝  
問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 (氏名) 村松 久行

TEL 03-6202-0111  
平成27年6月26日

定時株主総会開催予定日 平成27年6月25日  
有価証券報告書提出予定日 平成27年6月25日  
決算補足説明資料作成の有無 : 無  
決算説明会開催の有無 : 有 (証券アナリスト、機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

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

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年3月期	156,752	3.8	16,440	2.5	16,377	1.2	10,657	31.6
26年3月期	151,033	17.7	16,037	28.7	16,179	33.6	8,100	88.0

(注) 包括利益 27年3月期 11,766百万円 (31.3%) 26年3月期 8,958百万円 (30.0%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
27年3月期	207.45	—	23.8	9.3	10.5
26年3月期	169.28	—	24.9	10.2	10.6

(参考) 持分法投資損益 27年3月期 一百万円 26年3月期 一百万円

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
27年3月期	178,996	54,684	30.1	1,024.36
26年3月期	172,558	42,778	20.8	748.62

(参考) 自己資本 27年3月期 53,889百万円 26年3月期 35,824百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年3月期	4,355	△3,402	△2,378	34,629
26年3月期	22,273	△21,013	10,053	35,684

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
26年3月期	—	16.00	—	18.00	34.00	1,627	20.1	4.5
27年3月期	—	22.00	—	22.00	44.00	2,370	21.2	4.3
28年3月期(予想)	—	22.00	—	22.00	44.00		24.0	

平成27年3月期第2四半期末配当金の内訳 普通配当金18円00銭 東証一部指定記念配当金4円00銭

### 3. 平成28年3月期の連結業績予想(平成27年4月1日～平成28年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	77,000	13.2	7,600	1.0	7,350	△0.7	4,500	△35.6	87.59
通期	162,000	3.3	17,000	3.4	16,500	0.7	9,400	△11.8	182.97

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無  
新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(注)詳細は、添付資料P. 27「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」をご覧ください

(3) 発行済株式数(普通株式)

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

27年3月期	53,998,205 株	26年3月期	47,986,866 株
27年3月期	1,389,913 株	26年3月期	133,208 株
27年3月期	51,375,330 株	26年3月期	47,854,308 株

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

○添付資料の目次

1. 経営成績	
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	9
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	10
(4) 事業等のリスク	10
2. 企業集団の状況	12
3. 経営方針	
(1) 会社の経営の基本方針	16
(2) 目標とする経営指標	16
(3) 中長期的な会社の経営戦略	16
(4) 会社の対処すべき課題	16
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	16
5. 連結財務諸表	
(1) 連結貸借対照表	17
(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	19
連結包括利益計算書	20
(3) 連結株主資本等変動計算書	21
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	23
(5) 継続企業の前提に関する注記	25
(6) 株主資本の金額の著しい変動	25
(7) 企業統合等関係	25
(8) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	27
(9) 連結財務諸表に関する注記事項	
(連結貸借対照表関係)	29
(連結損益計算書関係)	30
(連結株主資本等変動計算書関係)	31
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	31
(セグメント情報)	32
(1株当たり情報)	34
(重要な後発事象)	34

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

#### ①当期の経営成績

当連結会計年度における国内経済は、消費税増税による駆け込み需要の反動等の影響で、個人消費に弱さが見られたものの、円安や原油価格下落を背景に企業業績の改善や設備投資の増加が見られる等、緩やかな回復基調が続きました。しかしながら、米国の金融政策正常化に向けた動向や中国をはじめとする新興国経済の動向によっては、景気を下押しする懸念もあり、依然として不透明な状況が続いております。

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

その結果、当社グループの安定収益基盤となります不動産管理物件数は、平成27年3月末現在、アパート・マンション管理戸数110,792戸、月極め駐車場台数89,189台、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営台数34,353台、企業の社宅管理代行業におきましては住宅62,726戸、駐車場10,337台(受託企業数212社)を受託、これに分譲マンション管理戸数3,486戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数300,831戸を加えますと、**住宅477,835戸、駐車場133,879台、ビル・施設管理件数は1,355件**となっております。

海外拠点におきましては、海外進出を図る日本企業のオフィスや駐在員の社宅の仲介、工場等の売買仲介等を中心にサポート業務を行うとともに、国内では、「国際事業本部」を窓口にお取引のある法人の海外進出ニーズを集約し各海外拠点へ繋ぐなど、海外ネットワークの強みを活かしたビジネスモデルを構築しております。海外拠点数は平成27年3月末現在で**世界21カ国、32拠点**となっており、メキシコ合衆国における開設を準備しております。

不動産営業店舗「ピタットハウス」は、平成27年3月末現在で**全国491店舗のネットワーク**(スターツグループ店105店舗、ネットワーク店386店舗)となっております。また、高齢者支援・保育施設につきましては、平成27年3月末現在で**65事業所**を運営しており、首都圏を中心に2事業所の開設を準備しております。

さらに、スポーツ・文化活動への取り組みといたしまして、宮城県(松島町~仙台市)で行われた「全日本実業団対抗女子駅伝競走大会」への当社陸上部出場、「東京マラソン2015」をはじめ「サンスポ千葉マリンマラソン」・「杜の都 全日本大学女子駅伝対校選手権大会」・「高橋尚子杯 ぎふ清流ハーフマラソン」・「新日本フィルハーモニー交響楽団」・「卓球日本代表チーム」などへの協賛、また「スターツシニアゴルフトーナメント」・「スターツレディースゴルフ」の主催等を行ってまいりました。

また、当社株式は平成26年9月16日に東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)から東京証券取引所市場第一部へ変更されました。市場変更による会社の信用力とブランドの向上を背景に、引き続き国内・国外ともにグループの総合力を駆使したサービスを提供し、企業価値の向上を図ってまいります。

このような営業活動の結果、当連結会計年度の業績は、売上高は当社グループの安定収益基盤となります不動産管理事業の管理戸数が順調に増加したこと等により、1,567億52百万円(前期比3.8%増)となりました。営業利益におきましては、主に不動産管理事業売上の増加により人員体制の強化等による販売管理費の増加を吸収し、164億40百万円(前期比2.5%増)、経常利益におきましては、為替差益の計上により163億77百万円(前期比1.2%増)となりました。なお、平成26年4月1日付で実施いたしました当社と連結子会社3社との株式交換に伴う負ののれん発生益25億37百万円の計上により、当期純利益は106億57百万円(前期比31.6%増)となりました。

<セグメント別の概況>

事業種別セグメントごとの業績の概況は次のとおりであります。

(i) 建設事業

建設事業におきましては、創業以来の地域に密着した営業により集積したデータを活用し、お客様のニーズや地域に適した土地有効活用の事業プランをご提案させていただいております。平成27年3月には江戸川区より「社会的要請型総合評価一般競争入札」にて地域社会への貢献、環境への配慮、経済の活性化などが評価され選定されました「江戸川区立松江第五中学校」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27年3月末では322棟となりました。

また、建築資材の集中購買や工期の平準化を図るなど、コストダウンにも取り組んでまいりましたが、建築資材及び労務費の高騰等の影響も受け、当連結会計年度の業績は、売上高511億91百万円(前期売上高511億81百万円)、営業利益52億1百万円(前期比4.4%減)、受注残高は732億41百万円となりました。

■ 建設事業受注状況及び完成工事高実績

(単位：百万円)

期	項目	種別	前期繰越高	当期受注高	計	完成工事高	次期繰越高		当期施工高
							手持高	うち施工高	
前連結会計年度		一般住宅	2,877	2,342	5,219	2,745	2,474	11	2,754
自 平成25年4月1日		賃貸住宅	59,705	36,056	95,762	40,085	55,677	280	40,028
至 平成26年3月31日		その他	5,720	16,358	22,078	8,351	13,727	215	8,100
		計	68,303	54,756	123,060	51,181	71,878	507	50,883
当連結会計年度		一般住宅	2,474	3,044	5,518	2,594	2,923	10	2,592
自 平成26年4月1日		賃貸住宅	55,677	43,888	99,565	38,253	61,312	497	38,470
至 平成27年3月31日		その他	13,727	5,621	19,348	10,343	9,005	379	10,507
		計	71,878	52,554	124,432	51,191	73,241	887	51,571

(ii) 賃貸仲介事業

賃貸仲介事業におきましては、オズモール会員向けの不動産セミナー「会社帰りの住まい選びレッスン」を定期的で開催するなど、グループシナジーを活かした新規顧客開拓に注力するとともに、法人取引につきましても定期人事異動等のニーズに素早く対応できるよう、社内体制の強化に努めてまいりました結果、当連結会計年度の業績は売上高55億40百万円(前期比3.8%増)、営業利益16億34百万円(前期比4.0%減)となりました。

(iii) 売買仲介事業

売買仲介事業におきましては、不動産売却サポートサービス「マイホームオークション」をより積極的に活用し、売主・買主双方のニーズにあった取引を推進するとともに、グループ各社と連携した法人のCRE(企業不動産)ソリューションの提案にも引き続き注力してまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高46億52百万円(前期比4.6%減)、営業利益13億39百万円(前期比10.0%減)となりました。

(iv) 不動産管理事業

不動産管理事業におきましては、地域密着営業による新規管理受託や既存施設の管理実績を評価され受託したホテル・学校・オフィスビルなどの大規模施設等により管理物件数は増加し、管理手数料及び入退去時の修繕工事・建物営繕工事が順調に推移しました結果、当連結会計年度の業績は、売上高 600 億 75 百万円（前期比 5.3%増）、営業利益 63 億 94 百万円（前期比 20.3%増）となりました。なお、平成 27 年 3 月末現在の不動産管理物件数は住宅 477,835 戸（前期比 6.1%増）、駐車場 133,879 台（前期比 1.6%増）、オフィスビル等の施設 1,355 件（前期比 21.7%増）となっております。

■ 不動産管理事業売上実績

(単位：百万円)

区 分	前連結会計年度 自 平成25年 4 月 1 日 至 平成26年 3 月 31 日		当連結会計年度 自 平成26年 4 月 1 日 至 平成27年 3 月 31 日	
	金額		金額	
管理手数料売上	6,983		7,158	
メンテナンス売上	17,182		17,238	
賃貸事業売上	32,860		35,678	
合計	57,026		60,075	

(v) 分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、厳選したエリアで、より地域のニーズに合致した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。

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 6 棟の譲渡、成田駅再開発事業における分譲マンション「アルファグランデ成田七番街」（千葉県成田市：総戸数 70 戸）、免震構造の分譲マンション「アルファグランデ葛西臨海公園」（東京都江戸川区：総戸数 30 戸）等の販売引渡しにより、売上高は 139 億 68 百万円（前期比 13.3%増）となりましたが、販売用不動産の評価見直しによる評価減が発生いたしましたため、営業損失 78 百万円（前期営業損失 2 億円）となりました。

また、免震構造の分譲マンション「アルファグランデ篠崎式番街」（東京都江戸川区：総戸数 40 戸）の販売を開始、小岩駅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）では最終期の販売が進み、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）におきましても順調に販売が進んでおり、当連結会計年度末における契約残高は 496 戸、125 億 78 百万円となりました。

■ 分譲不動産契約状況

(単位：百万円)

種別	期別		前連結会計年度 自 平成25年 4 月 1 日 至 平成26年 3 月 31 日				当連結会計年度 自 平成26年 4 月 1 日 至 平成27年 3 月 31 日			
	区 分	契約高		契約残高		契約高		契約残高		
		数量	金額	数量	金額	数量	金額	数量	金額	
戸建住宅	46	2,137	-	-	41	1,729	5	211		
マンション分譲	252	7,281	271	7,959	321	7,873	491	12,367		
賃貸住宅	12	8,382	1	670	6	8,137	-	-		
中古住宅	-	-	-	-	1	5	-	-		
土地	8	171	1	21	5	112	-	-		
その他	-	25	-	-	-	37	-	-		
合計	318	17,997	273	8,650	374	17,896	496	12,578		

■ 分譲不動産販売状況

(単位：百万円)

種別	前連結会計年度		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		自平成26年4月1日 至平成27年3月31日	
	数量	金額	数量	金額
戸建住宅	48	2,227	36	1,518
マンション分譲	53	2,174	101	3,466
賃貸住宅	11	7,712	7	8,807
中古住宅	-	-	1	5
土地	9	191	6	133
その他	-	25	-	37
合計	121	12,332	151	13,968

(vi) 出版事業

出版事業におきましては、220万人を超える会員数を有する女性向けウェブサイト「オズモール」の成功報酬型の送客サービス「オズのプレミアム予約」シリーズを中心に、お客様目線で厳選したホテル・旅館・レストラン・ビューティーサロン等への利用予約サービスを提供しております。小説投稿サイト「野いちご」や「Berry's Café」の広告収入や書籍の販売も堅調に推移いたしました。クライアント企業の景気回復に伴う広告出稿媒体の変化の影響により、当連結会計年度の業績は、売上高34億84百万円(前期比7.3%減)、営業利益2億39百万円(前期比46.8%減)となりました。

(vii) ゆとり事業

ゆとり事業におきましては、東京ディズニーリゾート®30周年翌年度の反動減による来場者数減少の影響を懸念しておりましたが、「ホテル エミオン 東京ベイ」(千葉県浦安市)は引き続き順調な稼働で推移いたしました。「沖縄ナハナ・ホテル&スパ」(沖縄県那覇市)におきましても、円安を背景とした国内外からの観光客の増加に伴い、客室単価、稼働率ともに伸ばいたしました。また、住宅型有料老人ホーム「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)などを新たに開設し、事業エリアを拡大、開設予定に沿った計画的な人材採用、育成活動にも注力することにより、地域に根ざしたお客様目線でのサービスを向上させてまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高125億14百万円(前期比8.1%増)、営業利益11億27百万円(前期比2.1%増)となりました。

(viii) コンサルティング事業

コンサルティング事業におきましては、スターツプロシード投資法人の運用委託及び資産取得に係る報酬や「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、生損保保険代理店手数料、住宅ローン取扱いに伴う手数料収入等が着実に増加してまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高32億25百万円(前期比6.2%増)、営業利益7億1百万円(前期比14.9%増)となりました。

(ix) 物販事業

物販事業におきましては、カードキーシステム「シャーロック」シリーズの受注・発注、製造、出荷業務を一元化し、業務効率を向上させてまいりました。

当連結会計年度の業績は、売上高20億98百万円(前期比10.0%増)、営業利益1億74百万円(前期比19.5%減)となりました。

## ②次期の見通し（平成27年4月1日～平成28年3月31日）

建設事業におきましては、資材コスト等の上昇及び労務費の高止まりが懸念されますが、賃貸仲介事業・不動産管理事業におきましては、不動産管理物件数の増加に伴い引き続き安定して推移するとともに、売買仲介事業におきましても地域密着営業の強化及び法人取引の拡大等により取扱件数の拡大を見込んでおります。分譲不動産事業におきましては、分譲マンション「アルファグランド小岩スカイファースト」、「レジデントプレイス西葛西」等の引渡しを見込んでおり、その他の各事業につきましても順調に推移する見通しでありますので、平成28年3月期の業績につきましては、売上高1,620億円（前期比3.3%増）、営業利益170億円（前期比3.4%増）、経常利益165億円（前期比0.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益94億円（前期比11.8%減）を見込んでおります。

セグメント別の見通しは次のとおりであります。

**■ 建設事業**

建設事業におきましては、引き続きグループの総合力を活かして「不動産仲介部門」、「不動産管理部門」と連携をとり、地域に適したより良い商品をお客様に提案することにより、さらなる生涯顧客の創造に努めてまいります。『免震構造の建物』におきましては、コストダウン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」、柱・梁のないすっきりとした居住空間と開放感あふれる大きな開口部が特徴の「モノコック免震」など、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るとともに、新たな商品といたしまして、セキュリティと居住性の充実を追求した都市型賃貸住宅「Lattice - ラティス-」等を開発、営業エリアの深耕とあわせて普及に注力してまいります。また、これまでのノウハウを活かした公募プロポーザル案件等への取り組みも継続してまいります。

当連結会計年度末の受注残高732億41百万円のうち約440億円は工期が確定しており、当連結会計年度の受注実績も勘案し、平成28年3月期の業績は、売上高517億円（前期比1.0%増）、営業利益につきましては建築資材及び労務費の高止まり等を踏まえ44億円（前期比15.4%減）を見込んでおります。

**■ 賃貸仲介事業**

賃貸仲介事業におきましては、地域密着営業による募集物件の新規獲得を推進するとともに、各種研修等の継続によってきめ細かいサービスの提供に注力し、成約率の向上、グループの総合力を活かした法人取引の拡大を図ってまいります。平成28年3月期の業績は、売上高58億円（前期比4.7%増）、営業利益17億円（前期比4.0%増）を見込んでおります。

**■ 売買仲介事業**

売買仲介事業におきましては、引き続き法人に対するCRE（企業不動産）ソリューションの提案に注力するとともに、投資物件の専門サイト「スターツ不動産投資ナビ」のリニューアルや「マイホームオークション」の推進等により、委任物件数の増加を図ってまいります。平成28年3月期の業績は、売上高48億円（前期比3.2%増）、営業利益15億円（前期比12.0%増）を見込んでおります。

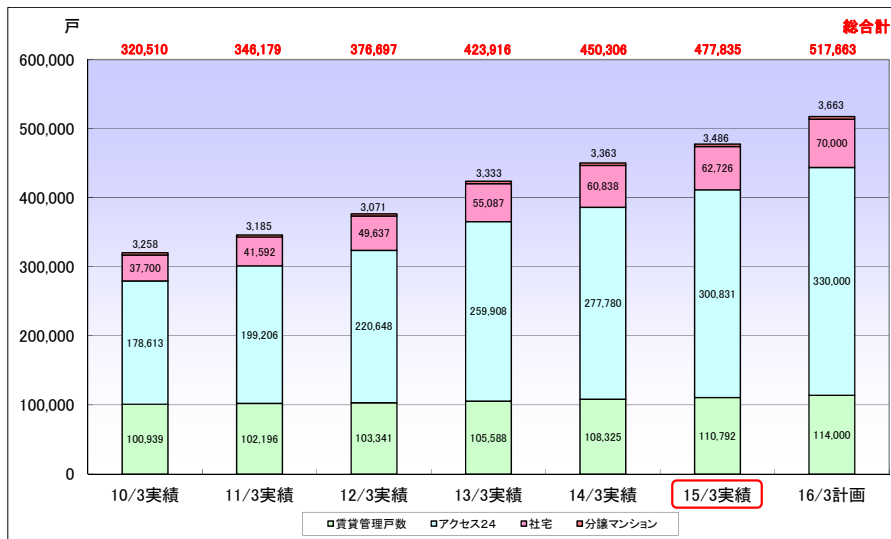
**■ 不動産管理事業**

不動産管理事業におきましては、グループ各社と連携した積極的な管理受託の提案や不動産オーナーへの入居者のライフスタイルに合わせたコンセプトリフォームの提案を推進するとともに、法人取引の拡大による社宅管理代行受託数、大規模施設、ホテル等の管理物件数の増加に注力してまいります。平成28年3月期の業績は、売上高640億円（前期比6.5%増）、営業利益65億円（前期比1.7%増）を見込んでおります。

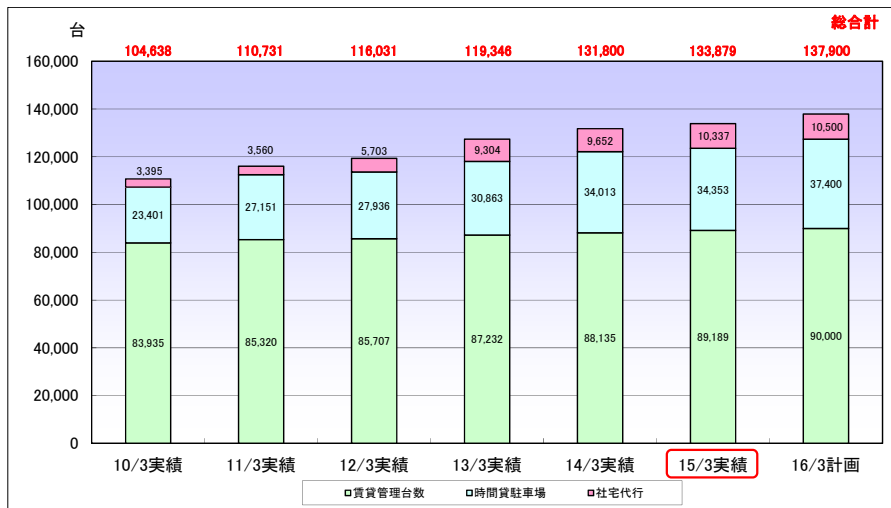


【管理物件数の推移】

<住宅>



<駐車場>



■ 分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、従来からの方針に変わりなく重点地域に特化した物件情報の収集、販売体制の充実を図り、地域に調和した安心・安全な住宅の提供に努めてまいります。平成28年3月期の業績は、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」、「レジデントプレイス西葛西」等の引渡しにより、売上高136億円（前期比2.6%減）、営業利益13億円（前期は営業損失78百万円）を見込んでおります。

■ 出版事業

出版事業におきましては、女性向けウェブサイト「オズモール」による「オズのプレミアム予約」のコンテンツを充実させるとともに、小説投稿サイトの作品を電子書籍として定期的に発行する電子書籍専門レーベル「マカロン文庫」等、新たなサービスにも注力してまいります。平成28年3月期の業績は、売上高37億円（前期比6.2%増）、営業利益2億円（前期比16.4%減）を見込んでおります。

■ ゆとり事業

ゆとり事業におきましては、運営中のホテル・旅館の施設改修や人材育成をすすめ、ハード・ソフト両面において顧客満足度を追求しながら地域に密着したお客様目線でのサービスの提供を継続してまいります。また、高齢者支援施設は、新たに2事業所の開設を予定しておりますことから、平成28年3月期の業績は、売上高131億円（前期比4.7%増）、営業利益8億円（前期比29.0%減）を見込んでおります。

■ コンサルティング事業

コンサルティング事業におきましては、不動産店舗「ピタットハウス」のネットワーク拡大、金融資産のコンサルティング及び不動産信託事業の強化を引き続き図ってまいります。平成28年3月期の業績は、売上高34億円（前期比5.4%増）、営業利益8億円（前期比14.1%増）を見込んでおります。

■ 物販事業

物販事業におきましては、カードキーシステム「シャーロック」の販売、書店・コンビニエンスストアの運営により、平成28年3月期の業績は、売上高19億円（前期比9.4%減）、営業利益1億円（前期比42.5%減）を見込んでおります。

【セグメント別業績の見通し】

(単位:百万円)

	次期 (平成28年3月期)		当期 (平成27年3月期)		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
建設事業	51,700	4,400	51,191	5,201	509	△ 801
賃貸仲介事業	5,800	1,700	5,540	1,634	260	66
売買仲介事業	4,800	1,500	4,652	1,339	148	161
不動産管理事業	64,000	6,500	60,075	6,394	3,925	106
分譲不動産事業	13,600	1,300	13,968	△ 78	△ 368	1,378
出版事業	3,700	200	3,484	239	216	△ 39
ゆとり事業	13,100	800	12,514	1,127	586	△ 327
コンサルティング事業	3,400	800	3,225	701	175	99
物販事業	1,900	100	2,098	174	△ 198	△ 74
消去又は全社	-	△ 300	-	△ 291	-	△ 9
合計	162,000	17,000	156,752	16,440	5,248	560

## (2) 財政状態に関する分析

## ①資産、負債及び純資産の状況

(単位：百万円)

	当連結会計年度末	前連結会計年度末	増減
総資産	178,996	172,558	6,438
総負債	124,311	129,779	△ 5,467
うち有利子負債	73,828	78,269	△ 4,440
純資産	54,684	42,778	11,906
うち自己資本	53,889	35,824	18,065
有利子負債比率(倍)	1.37	2.18	-

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

有利子負債比率＝有利子負債／自己資本

当連結会計年度におきましては、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」の開発による仕掛販売用不動産の増加等により、総資産は前連結会計年度末と比べて64億38百万円増加し1,789億96百万円となりました。一方、負債におきましては、長期借入金の返済等により前連結会計年度末と比べて54億67百万円減少し1,243億11百万円となりました。また、有利子負債残高は738億28百万円となっております。

## ②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）の残高は、前連結会計年度末と比べて10億54百万円の資金を使用し346億29百万円となりました。

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77億90百万円、利息の支払額10億9百万円、売上債権の増加16億57百万円、建設事業における未成工事受入金の減少22億98百万円、分譲不動産事業における販売用不動産の取得等によるたな卸資産の増加60億16百万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170億27百万円、減価償却費30億11百万円、仕入債務の増加30億1百万円等により、43億55百万円の資金を獲得（前連結会計年度は222億73百万円の資金を獲得）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、投資有価証券及び不動産管理事業における賃貸住宅用不動産の売却による収入の一方で、時間貸駐車場「ナビパーク」の新規開設及び預り保証金の返還等により34億2百万円の資金を使用（前連結会計年度は210億13百万円の資金を使用）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、公募及び第三者割当での新株式発行による収入41億75百万円の一方で、運転資金及びプロジェクト資金の返済、剰余金の配当等により、23億78百万円の資金を使用（前連結会計年度は100億53百万円の資金を獲得）いたしました。

## ■ キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期
自己資本比率	16.5%	18.2%	20.0%	20.8%	30.1%
時価ベースの自己資本比率	12.3%	15.2%	29.1%	37.3%	52.7%
債務償還年数	-	6.5年	9.8年	3.5年	16.9年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	-	8.4	6.3	24.5	4.3

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

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

株式時価総額：決算期末月の月中平均株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）

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

利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額

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

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

### （3）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

当連結会計年度におきましては、営業利益、経常利益及び当期純利益が過去最高の実績となりましたことから、期末配当金につきましては予想どおり1株当たり22円とし、中間配当金1株当たり22円（東証一部指定記念配当金4円を含む）とあわせまして年間44円の配当を行います。今後につきましても引き続き配当性向も考慮しながら長期安定配当を継続していく方針であります。

### （4）事業等のリスク

#### ①不動産市況の影響について

##### ・有形固定資産の土地・建物

当社グループでは平成27年3月31日現在、有形固定資産の土地・建物を帳簿価格で654億49百万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27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284億63百万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27年3月期末時点の有利子負債の残高は、前期末と比べて44億40百万円減少し738億28百万円となりました。有利子負債の削減につきましては引き続き取り組んでまいります。将来を見据えた設備投資資金等、資金調達に銀行借入によって賄っておりますので、今後の金融情勢によっては、業績に影響を与える可能性があります。

## ③ホテル事業について

千葉県浦安市におきまして、平成17年6月27日「ホテルエミオン東京ベイ」を開業し、約10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おります。当社グループでは、個人情報保護方針を制定し、情報管理に関する規程及び運用マニュアル等によって、個人情報管理の強化と徹底を図っております。しかしながら、不測の事態により、当社グループが保有する顧客情報が社外へ漏洩した場合等には、顧客への信用低下やトラブル解決のための費用負担等により当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

## ⑧自然災害、人災等によるリスク

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

## 2. 企業集団の状況

当社企業グループは、当社及び子会社 65 社、関連会社 3 社で構成されておりますが、主要な事業内容と子会社等の当社企業グループにおける位置づけは次のとおりであります。

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

### 《建設事業》

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

スターツホーム(株) (連結子会社) は首都圏を中心に戸建住宅建築工事・リフォーム工事等の請負を行っております。

### 《賃貸仲介事業及び売買仲介事業》

スターツピタットハウス(株) (連結子会社)、九州スターツ(株) (連結子会社)、関西スターツ(株) (連結子会社)、中部スターツ(株) (連結子会社)、仙台スターツ(株) (連結子会社)、札幌スターツ(株) (連結子会社) は、首都圏及び各主要都市において平成 27 年 3 月末現在 105 店舗の不動産営業店舗「ピタットハウス」を運営し、賃貸アパート・マンション等の募集、住宅等の販売代理及び不動産の売買仲介業務を行っております。

スターツコーポレートサービス(株) (連結子会社) は、法人顧客対象の不動産売買の仲介、寮・社宅の斡旋等を行っております。

### 《不動産管理事業》

九州スターツ(株) (連結子会社)、関西スターツ(株) (連結子会社)、中部スターツ(株) (連結子会社)、仙台スターツ(株) (連結子会社)、札幌スターツ(株) (連結子会社) は、各主要都市において、賃貸アパート・マンション等の管理業務を行っております。

スターツコーポレートサービス(株) (連結子会社) は、社宅管理代行業務等を行っております。

スターツアメニティー(株) (連結子会社) は賃貸アパート・マンション、駐車場、分譲マンション等の管理業務及び附帯するリフォームメンテナンス、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営、ならびに賃貸事業を行っており、エステーメンテナンス(株) (連結子会社) は賃貸住宅を中心とした営繕工事を行っております。

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

スターツファシリティサービス(株) (連結子会社) 及び千代田管財(株) (連結子会社) は、都心 3 区 (千代田、中央、港) を中心に 1,355 件のオフィスビル等の施設管理業務を行っており、篠崎駅西口公益複合施設(株) (連結子会社) は、東京都江戸川区篠崎駅前に開発いたしました「篠崎ツインプレイス」の施設管理業務を行っております。人形町パブリックサービス(株) (連結子会社) は東京都中央区立人形町保育園等複合施設の施設管理業務を行っております。

なお、海外ではアジア 12 ヶ国 19 拠点、ヨーロッパ・中東 5 ヶ国 6 拠点、北米・中南米 2 ヶ国 5 拠点、大洋州 1 ヶ国 2 拠点における全 21 ヶ国 32 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。各地域の詳細は P15 の「スターツ海外ネットワーク」をご参照ください。

### 《分譲不動産事業》

スターツデベロップメント(株) (連結子会社) は、首都圏において戸建住宅及び中高層住宅の分譲を行っております。

### 《出版事業》

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

## 《ゆとり事業》

スターツホテル開発(株) (連結子会社) は、「ホテルエミオン東京ベイ」(千葉県浦安市)・「ホテルルミエール葛西」(東京都江戸川区)・「ホテルルミエール西葛西」(東京都江戸川区)の運営を、スターツ・ナハ・オペレーションズ(株) (連結子会社) は、「沖縄ナハナ・ホテル&スパ」(沖縄県那覇市)を運営しております。スターツリゾート(株) (連結子会社) は、温泉旅館「ホテル清風園」(長野県千曲市)・「湯けむりの里柏屋」(栃木県日光市)の運営を行っております。Starts Guam Golf Resort Inc. (米国グアム島) (連結子会社) は、米国グアム島にて「スターツ・グアム・ゴルフ・リゾート」の運営(ゴルフ場及びホテル)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)スターツツアーリスト (連結子会社) は、旅行業を行っております。

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

スターツ商事(株) (連結子会社) は、レストラン経営を行っております。

## 《コンサルティング事業》

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

ピタットハウスネットワーク(株) (連結子会社) は、ピタットハウスF C事業を推進しており、平成27年3月末日現在386店舗の加盟店への経営指導等を行い、スターツ店105店舗とあわせた491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。

スターツエージェンシー(株) (連結子会社) は広告代理業を行っております。

## 《物販事業》

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

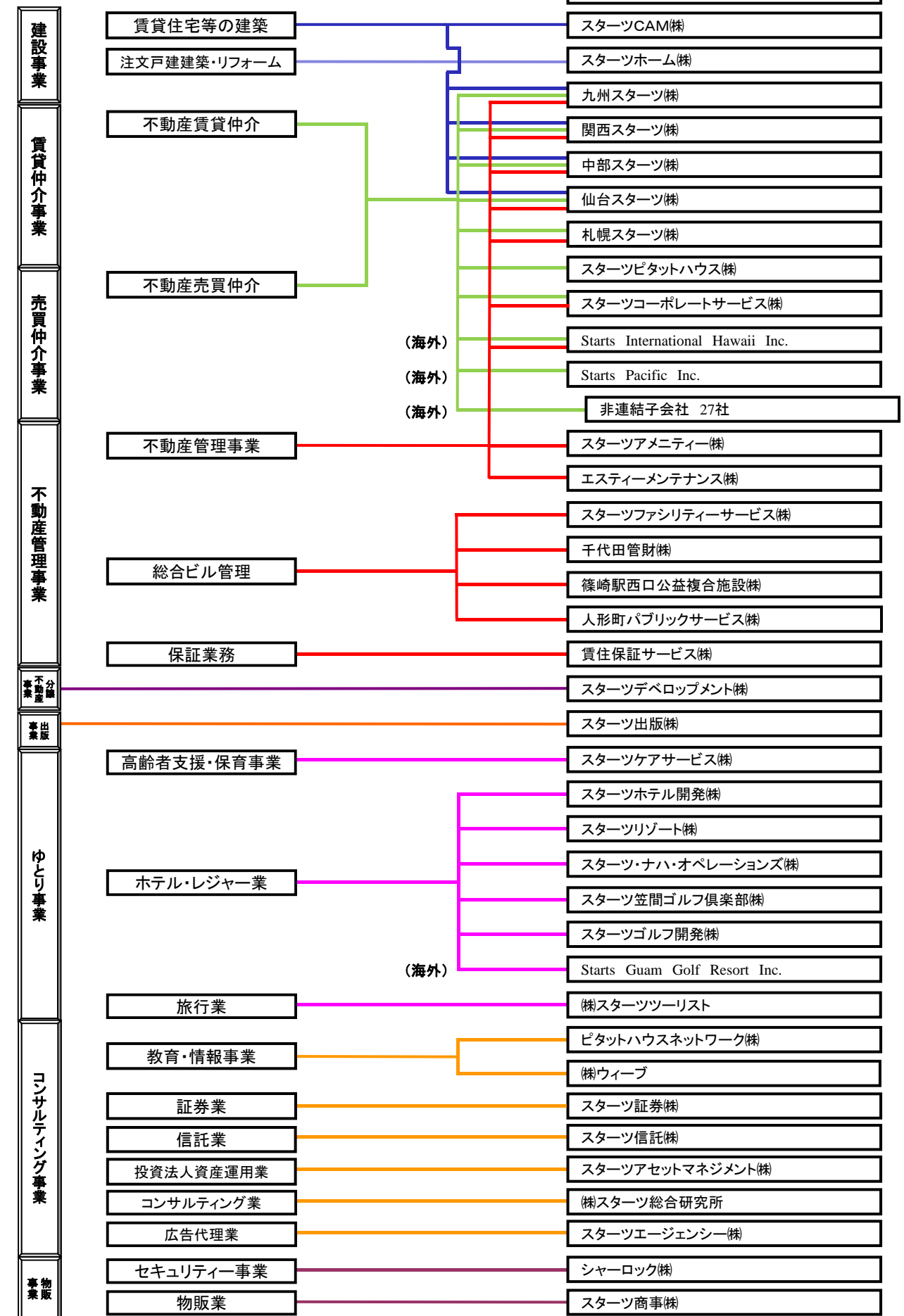
スターツ商事(株) (連結子会社) は、住宅設備機器の卸、物販業等を行っております。

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。

【当社グループ図】

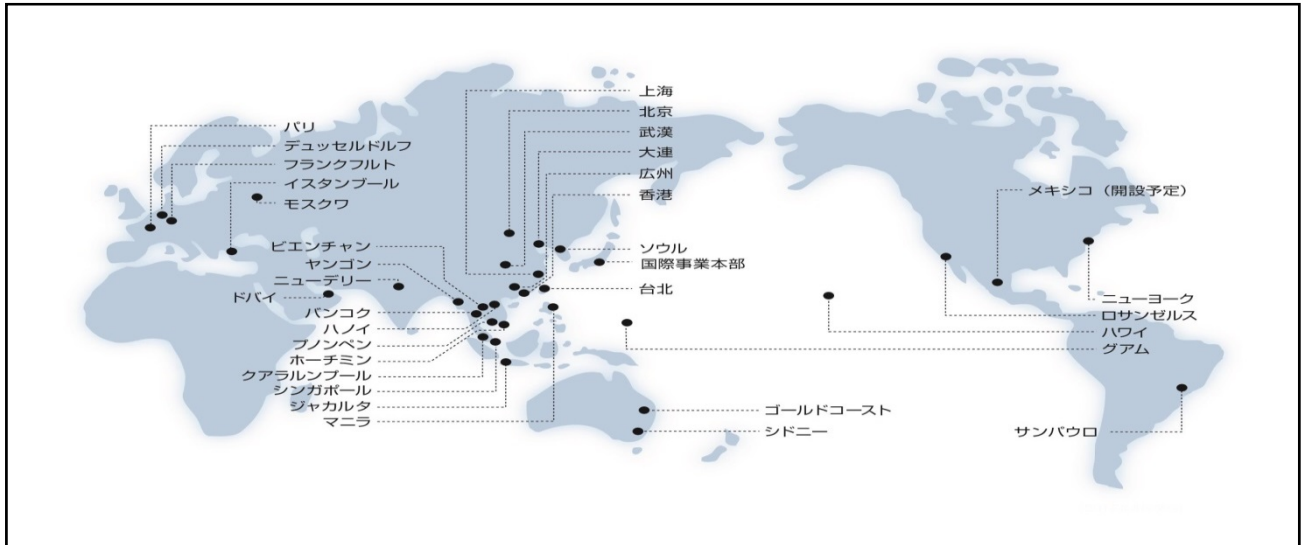
連結子会社 38社  
非連結子会社 27社

(事業区分)





■スターツ海外ネットワーク／21ヶ国 32拠点（開設予定1拠点）



アジア	Starts Real Estate Consultants (shanghai) Co.,Ltd.	(中国・上海、北京)
	Starts (Guangzhou) Consulting Service Co., Ltd.	(中国・広州)
	Starts (Wuhan) Consulting Service Ltd.	(中国・武漢)
	Starts Real Estate Consultants (Dalian) Co.,Ltd.	(中国・大連)
	台湾世達志不動産顧問(股)	(台湾・台北)
	Starts Hong Kong Co.,Ltd.	(中国・香港)
	Starts International Korea Co.,Ltd.	(韓国・ソウル)
	Starts Philippines. Inc	(フィリピン・マニラ)
	Starts Facility 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 Estate Management (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン)
	Starts Hotel (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン)
	Representative Office of STARTS CORPORATION INC.(Lao P.D.R)	(ラオス・ビエンチャン)
	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、フランクフルト)
	Starts France	(フランス・パリ)
	Starts Istanbul ConstructionReal Estate Consultancy & Trade Co.,Ltd.	(トルコ・イスタンブール)
	Siu Real Estate Brokers L.L.C	(アラブ首長国連邦・ドバイ)
	Starts Russia,Ltd.	(ロシア・モスクワ)
	北米・中南米	Starts Pacific Inc.
Starts New York Realty,LLC.		(アメリカ・ニューヨーク)
Starts International Hawaii Inc.		(アメリカ・ハワイ) ※1
Starts Guam Golf Resort Inc.		(アメリカ・グアム) ※1
大洋州	Starts Brasil Real Estate Ltd.	(ブラジル・サンパウロ)
	Starts International Australia Pty,Ltd.	(オーストラリア・ゴールドコースト、シドニー)

※1 連結子会社

### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社企業グループは、資産活用の『トータル・ソリューション・カンパニー』として不動産・金融を中心とした資産運用コンサルティング業を基盤に、そこから派生する不動産仲介・賃貸管理等のフィービジネスの拡充を図りながら、インターネットや雑誌などのメディア事業、物販事業、ゆとり事業など地域の人々の暮らしに密着した関連事業を総合的に展開することでお客様の様々なニーズに応え、一生お付き合いいただける『生涯顧客』を創造してまいります。また、国内外を問わず地域に密着した『総合生活文化企業』として、長いお付き合いのなかで様々なサービスを提供することにより安定的な収益が見込める『ストック型収益積層ビジネス』を拡充し、『人が、心が、すべて。』の理念のもと、お客様とともに永続的に発展する企業グループを目指しております。

#### (2) 目標とする経営指標

	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期
総資産	1,453億円	1,725億円	1,789億円
当期純利益	43.0億円	81.0億円	106.5億円
総資産利益率 (ROA)	3.0%	4.7%	6.0%
配当金	期末配当 14円 (年間24円)	期末配当 18円 (年間34円)	期末配当 22円 (年間44円)
自己資本比率	20.0%	20.8%	30.1%

目標とする経営指標といたしましては、資本投下の効率性の観点から総資産利益率（ROA）及び自己資本比率を重視しております。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

基幹事業であります資産運用コンサルティング業と不動産仲介・不動産管理事業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、不動産管理物件の拡充等に注力するとともに、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。また、商品開発におきましては、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防震構造の住宅や、セキュリティと居住性の充実を追求した都市型賃貸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、都心を中心とした施設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。さらにホテル・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、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、グループ国内外ともに様々なサービス利用の機会を提供しながら、新たな顧客層の拡大も図り、『総合生活文化企業』として地域に密着した事業展開を継続してまいります。

#### (4) 会社の対処すべき課題

中長期的な経営戦略に基づき、近年は安定的な収益力を基盤に、将来を見据えた設備投資・海外ネットワークの拡充等を行っておりますが、社会・経済情勢の変化・将来の見通し・各事業の収益力を踏まえながら、スピーディーな意志決定のもとビジネスチャンスを見逃すことなく、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. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループの利害関係者の多くは、国内の株主、債権者、取引先等であり、また海外からの資金調達の実現性が乏しいことから、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

5. 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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	※2 41,825	※2 40,143
受取手形及び売掛金	※2 8,133	※2 9,791
販売用不動産	※2 4,991	5,490
仕掛販売用不動産	※2 17,971	※2 22,973
未成工事支出金	449	907
前払費用	1,373	1,396
未収入金	1,078	2,872
立替金	1,999	2,068
繰延税金資産	1,642	1,483
その他	1,288	1,316
貸倒引当金	△178	△178
流動資産合計	80,575	88,264
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	30,212	30,460
減価償却累計額	△10,470	△11,596
建物及び構築物 (純額)	※2 19,742	※2 18,863
機械装置及び運搬具	5,382	6,184
減価償却累計額	△3,746	△4,053
機械装置及び運搬具 (純額)	1,635	2,130
土地	※2 49,291	※2 48,699
その他	5,601	4,753
減価償却累計額	△3,718	△3,705
その他 (純額)	1,883	1,048
有形固定資産合計	72,553	70,742
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	1,178	1,231
のれん	2,654	2,789
その他	120	163
無形固定資産合計	3,953	4,184
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	※1, ※2 10,127	※1, ※2 10,127
長期貸付金	995	1,529
長期前払費用	503	383
退職給付に係る資産	—	413
繰延税金資産	150	6
その他	4,064	3,765
貸倒引当金	△365	△419
投資その他の資産合計	15,476	15,805
固定資産合計	91,982	90,732
資産合計	172,558	178,996

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	14,853	18,538
短期借入金	※3 7,981	5,201
1年内返済予定の長期借入金	※3 13,404	※3 16,168
未払法人税等	4,034	2,462
未払費用	673	648
賞与引当金	2,149	1,906
ポイント引当金	340	376
家賃預り金	7,759	8,155
未成工事受入金	6,704	4,405
その他	3,412	4,862
流動負債合計	61,313	62,725
固定負債		
長期借入金	※3 56,883	※3 52,458
役員退職慰労引当金	366	686
完成工事補償引当金	786	848
賃貸事業損失引当金	335	367
退職給付に係る負債	288	249
資産除去債務	1,068	1,038
繰延税金負債	-	10
再評価差額金に係る繰延税金負債	672	610
その他	8,064	5,317
固定負債合計	68,465	61,586
負債合計	129,779	124,311
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,474	11,039
資本剰余金	4,133	6,221
利益剰余金	24,096	32,831
自己株式	△57	△429
株主資本合計	32,646	49,662
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,790	2,479
土地再評価差額金	※4 1,165	※4 1,232
為替換算調整勘定	△77	190
退職給付に係る調整累計額	299	325
その他の包括利益累計額合計	3,178	4,227
少数株主持分	6,954	794
純資産合計	42,778	54,684
負債純資産合計	172,558	178,996

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
売上高	151,033	156,752
売上原価	109,420	113,090
売上総利益	41,613	43,661
販売費及び一般管理費	※1 25,576	※1 27,220
営業利益	16,037	16,440
営業外収益		
受取利息	98	84
受取配当金	323	232
受取賃貸料	81	75
為替差益	436	558
負ののれん償却額	12	12
その他	221	196
営業外収益合計	1,172	1,159
営業外費用		
支払利息	891	1,020
その他	138	203
営業外費用合計	1,029	1,223
経常利益	16,179	16,377
特別利益		
固定資産売却益	※2 131	※2 66
投資有価証券売却益	268	204
移転補償金	2	6
関係会社清算益	67	—
負ののれん発生益	22	2,537
その他	30	0
特別利益合計	523	2,816
特別損失		
固定資産売却損	※3 56	—
固定資産除却損	※4 245	※4 246
減損損失	※5 628	※5 1,117
その他	137	802
特別損失合計	1,068	2,165
税金等調整前当期純利益	15,634	17,027
法人税、住民税及び事業税	6,912	6,191
法人税等調整額	△491	116
法人税等合計	6,420	6,308
少数株主損益調整前当期純利益	9,213	10,719
少数株主利益	1,112	61
当期純利益	8,100	10,657

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	9,213	10,719
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△450	690
土地再評価差額金	—	62
為替換算調整勘定	195	267
退職給付に係る調整額	—	25
その他の包括利益合計	△255	1,046
包括利益	8,958	11,766
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	7,845	11,703
少数株主に係る包括利益	1,113	63

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	4,474	4,133	17,441	△56	25,992
会計方針の変更による累積的影響額					
会計方針の変更を反映した当期首残高	4,474	4,133	17,441	△56	25,992
当期変動額					
新株の発行	—	—	—	—	—
剰余金の配当	—	—	△1,435	—	△1,435
当期純利益	—	—	8,100	—	8,100
自己株式の取得	—	—	—	△1	△1
自己株式の処分	—	0	—	0	0
株式交換による変動額	—	—	—	—	—
土地再評価差額金の取崩	—	—	△10	—	△10
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—	—
当期変動額合計	—	0	6,655	△1	6,653
当期末残高	4,474	4,133	24,096	△57	32,646

	その他の包括利益累計額					少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	2,241	1,155	△273	—	3,124	5,974	35,090
会計方針の変更による累積的影響額							
会計方針の変更を反映した当期首残高	2,241	1,155	△273	—	3,124	5,974	35,090
当期変動額							
新株の発行	—	—	—	—	—	—	—
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	△1,435
当期純利益	—	—	—	—	—	—	8,100
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	△1
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	0
株式交換による変動額	—	—	—	—	—	—	—
土地再評価差額金の取崩	—	10	—	—	10	—	—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△451	—	195	299	43	980	1,023
当期変動額合計	△451	10	195	299	53	980	7,687
当期末残高	1,790	1,165	△77	299	3,178	6,954	42,778

当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	4,474	4,133	24,096	△57	32,646
会計方針の変更による累積的影響額			99		99
会計方針の変更を反映した当期首残高	4,474	4,133	24,196	△57	32,746
当期変動額					
新株の発行	6,565	2,087	—	—	8,653
剰余金の配当	—	—	△2,018	—	△2,018
当期純利益	—	—	10,657	—	10,657
自己株式の取得	—	—	—	△0	△0
自己株式の処分	—	0	—	0	0
株式交換による変動額	—	—	—	△371	△371
土地再評価差額金の取崩	—	—	△4	—	△4
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—	—	—	—
当期変動額合計	6,565	2,087	8,634	△371	16,916
当期末残高	11,039	6,221	32,831	△429	49,662

	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	1,790	1,165	△77	299	3,178	6,954	42,778
会計方針の変更による累積的影響額					—		99
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,790	1,165	△77	299	3,178	6,954	42,878
当期変動額							
新株の発行	—	—	—	—	—	—	8,653
剰余金の配当	—	—	—	—	—	—	△2,018
当期純利益	—	—	—	—	—	—	10,657
自己株式の取得	—	—	—	—	—	—	△0
自己株式の処分	—	—	—	—	—	—	0
株式交換による変動額	—	—	—	—	—	—	△371
土地再評価差額金の取崩	—	—	—	—	—	—	△4
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	689	66	267	25	1,049	△6,159	△5,109
当期変動額合計	689	66	267	25	1,049	△6,159	11,806
当期末残高	2,479	1,232	190	325	4,227	794	54,684



(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27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	15,634	17,027
減価償却費	2,761	3,011
減損損失	628	1,117
負ののれん発生益	△22	△2,537
有形固定資産除売却損益 (△は益)	171	179
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△21	54
賞与引当金の増減額 (△は減少)	410	△242
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△757	-
退職給付に係る資産負債の増減額 (△は減少)	753	△232
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	20	320
受取利息及び受取配当金	△421	△316
支払利息	891	1,020
為替差損益 (△は益)	△436	△558
移転補償金	△2	△6
関係会社清算損益 (△は益)	△67	-
売上債権の増減額 (△は増加)	△695	△1,657
たな卸資産の増減額 (△は増加)	5,797	△6,016
仕入債務の増減額 (△は減少)	369	3,001
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	1,957	△2,298
未払消費税等の増減額 (△は減少)	386	616
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△579	△1,669
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	1,229	665
その他	495	1,331
小計	28,504	12,808
利息及び配当金の受取額	433	340
利息の支払額	△909	△1,009
移転補償金の受取額	2	6
法人税等の支払額	△5,758	△7,790
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,273	4,355
<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	△953	△33
定期預金の払戻による収入	13	700
有形固定資産の取得による支出	△24,403	△3,034
有形固定資産の売却による収入	2,190	1,155
無形固定資産の取得による支出	△510	△526
関係会社株式の取得による支出	△258	△282
投資有価証券の取得による支出	△1,074	△1,130
投資有価証券の売却による収入	971	2,586
預り保証金の返還による支出	-	△2,427
預り保証金の受入による収入	3,018	-
貸付けによる支出	△39	△100
貸付金の回収による収入	24	67
関係会社の整理による収入	115	-
その他	△107	△375
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21,013	△3,402

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27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)	△1,118	△2,780
長期借入れによる収入	32,753	20,410
長期借入金の返済による支出	△19,953	△22,070
配当金の支払額	△1,433	△2,018
少数株主への配当金の支払額	△87	△87
株式の発行による収入	-	4,175
その他	△107	△7
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,053	△2,378
現金及び現金同等物に係る換算差額	185	370
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	11,499	△1,054
現金及び現金同等物の期首残高	24,184	35,684
現金及び現金同等物の期末残高	35,684	34,629

(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) 株主資本の金額の著しい変動

当社は、平成26年4月1日付で、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社との間で、当社を株式交換完全親会社、当該3社を株式交換完全子会社とする株式交換を実施いたしました。この結果、第1四半期連結結果計期間において、当社の資本金が44億77百万円増加いたしました。

また、平成26年9月12日を払込期日とする公募による新株式発行により、資本金及び資本準備金がそれぞれ14億7百万円増加し、平成26年9月26日を払込期日とするオーバーアロットメントによる当社株式の売出しに関連した第三者割当による新株式発行により、資本金及び資本準備金がそれぞれ6億80百万円増加しております。

これらの結果、当連結会計年度において資本金が65億65百万円、資本準備金が20億87百万円増加し、当連結会計年度末において資本金が110億39百万円、資本剰余金が62億21百万円となっております。

(7) 企業結合等関係

株式交換

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、平成26年4月1日付で株式交換を実施いたしました。

① 企業結合の概要

(i) 本株式交換の目的

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。

(ii) 本株式交換の方法

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。

② 追加取得した子会社株式の取得原価

取得の対価 企業結合日に交付した当社普通株式の時価 44億77百万円

③ 株式の種類別の交換比率及びその算定方法並びに交付株式数

(i) 株式の種類別の交換比率

	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。

(ii) 株式交換比率の算定方法

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、当社が当時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した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もと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。

(iii) 交付株式数

当社が本株式交換により交付した当社の普通株式については、以下の通りです。

交付株式数合計 3,341,339株 (全て新株式の発行によるものであります。)

④ 当該株式交換によって増加した資本金の額 44億77百万円

⑤ 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並びに負ののれん発生益の金額及び発生原因

(i) 発生したのれんの金額及び負ののれん発生益の金額

のれん (スターツ証券との株式交換により発生したもの)	4億34百万円
負ののれん発生益 (スターツアメニティー及びウィーブとの株式交換により発生したもの)	25億37百万円

(ii) 発生原因

追加取得した株式の取得原価と減少する対象3社に係る少数株主持分の金額の差額であります。

(iii) 発生したのれんの償却方法及び償却期間 5年間にわたる均等償却

(8) 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 38 社

スターツCAM株式会社	スターツファシリティサービス株式会社
スターツピタットハウス株式会社	スターツホテル開発株式会社
スターツデベロップメント株式会社	シャーロック株式会社
スターツコーポレートサービス株式会社	スターツアセットマネジメント株式会社
スターツアメニティー株式会社	スターツケアサービス株式会社
スターツ出版株式会社	Starts International Hawaii Inc.
スターツホーム株式会社	Starts Guam Golf Resort Inc.
ピタットハウスネットワーク株式会社	スターツ笠間ゴルフ倶楽部株式会社
スターツ証券株式会社	その他 21 社

非連結子会社 海外 27 社

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 27 社及び関連会社 3 社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等から見て、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。

3. 連結子会社の決算日等に関する事項

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

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

その他有価証券

償却原価法（定額法）

時価のあるもの

時価のないもの

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）

総平均法による原価法

②重要な減価償却資産の減価償却方法

有形固定資産

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

無形固定資産

定額法によっております。

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

リース資産

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

③重要な引当金の計上基準

貸倒引当金	売掛債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については、貸倒実績率により、貸倒懸念債権等については個別に債権の回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
賞与引当金	従業員賞与の支給に備えるため、国内連結会社においては、支給見込額基準により計上しております。
ポイント引当金	当社及び一部の連結会社において、将来の「夢なびポイント」の使用による費用発生に備えるため、ポイント使用実績率にもとづき次期以降に利用されると見込まれるポイントに対して見積額を計上しております。
役員退職慰労引当金	役員の退職慰労金の支出に備えるため、内部規程に基づく期末要支給額を計上しております。なお、内部規程については当期において改定実施しております。
完成工事補償引当金	完成工事にかかる瑕疵担保に要する費用に充てるため、補償実績率により計上しております。
賃貸事業損失引当金	一括借上賃貸事業において、一括借上契約により発生する損失に備えるため、契約期間内に見込まれる損失見積額を計上しております。

④退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異の費用処理方法

数理計算上の差異については、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理しております。

⑤重要な収益及び費用の計上基準

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

その他の工事 工事完成基準

⑥消費税等の会計処理方法

消費税等は税抜方式により処理しております。  
なお、控除対象外消費税のうち固定資産等に係るものは、長期前払費用に計上しております。

⑦連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

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

⑧のれんの償却に関する事項

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

⑨連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

⑩その他連結財務諸表作成のための重要な事項

連結納税制度を適用しております。

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を、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について当連結会計年度より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更するとともに、割引率の決定方法について、平均残存勤務期間に基づく割引率から、退職給付の支払見込期間及び支払見込期間ごとの金額を反映した単一の加重平均割引率を使用する方法へ変更しております。

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、当連結会計年度の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当連結会計年度の期首の退職給付に係る負債が1億45百万円減少し、利益剰余金が99百万円増加しております。また、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。

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。

(9) 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26年3月31日現在)	当連結会計年度 (平成27年3月31日現在)
※1 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) 943百万円	※1 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) 1,226百万円
※2 担保に供している資産 現金及び預金 1,732百万円 売掛金 977百万円 販売用不動産 1,570百万円 仕掛販売用不動産 13,530百万円 建物及び構築物 12,217百万円 土地 44,963百万円 投資有価証券 1,086百万円 合計 76,077百万円	※2 担保に供している資産 現金及び預金 104百万円 売掛金 920百万円 仕掛販売用不動産 15,959百万円 建物及び構築物 4,814百万円 土地 20,099百万円 投資有価証券 904百万円 合計 42,802百万円
※3 上記※2に対応する担保付債務 短期借入金 4,421百万円 1年内返済予定長期借入金 8,972百万円 長期借入金 49,525百万円 合計 62,918百万円	※3 上記※2に対応する担保付債務 1年内返済予定長期借入金 4,937百万円 長期借入金 28,555百万円 合計 33,493百万円
※4 土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、再評価差額金を純資産の部に計上しております。 <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 $\Delta$ 1,520百万円	※4 土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、再評価差額金を純資産の部に計上しております。 <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 $\Delta$ 1,460百万円

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成25年4月 1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月 1日 至 平成27年3月31日)																																										
<p>※1 販売費及び一般管理費の主要な科目</p> <table border="1"> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">9,941百万円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">2,261百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">850百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">1,451百万円</td></tr> </table>	給料手当	9,941百万円	広告宣伝費	2,261百万円	減価償却費	850百万円	賞与引当金繰入額	1,451百万円	<p>※1 販売費及び一般管理費の主要な科目</p> <table border="1"> <tr><td>給料手当</td><td style="text-align: right;">10,733百万円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">2,206百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">830百万円</td></tr> <tr><td>賞与引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">1,348百万円</td></tr> </table>	給料手当	10,733百万円	広告宣伝費	2,206百万円	減価償却費	830百万円	賞与引当金繰入額	1,348百万円																										
給料手当	9,941百万円																																										
広告宣伝費	2,261百万円																																										
減価償却費	850百万円																																										
賞与引当金繰入額	1,451百万円																																										
給料手当	10,733百万円																																										
広告宣伝費	2,206百万円																																										
減価償却費	830百万円																																										
賞与引当金繰入額	1,348百万円																																										
<p>※2 固定資産売却益の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">126百万円</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">2百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">2百万円</td></tr> </table>	建物及び構築物	126百万円	機械装置及び運搬具	2百万円	土地	2百万円	<p>※2 固定資産売却益の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">59百万円</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">5百万円</td></tr> </table>	建物及び構築物	59百万円	機械装置及び運搬具	0百万円	土地	5百万円																														
建物及び構築物	126百万円																																										
機械装置及び運搬具	2百万円																																										
土地	2百万円																																										
建物及び構築物	59百万円																																										
機械装置及び運搬具	0百万円																																										
土地	5百万円																																										
<p>※3 固定資産売却損の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">22百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">28百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">6百万円</td></tr> </table>	建物及び構築物	22百万円	土地	28百万円	その他	6百万円																																					
建物及び構築物	22百万円																																										
土地	28百万円																																										
その他	6百万円																																										
<p>※4 固定資産除却損の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">202百万円</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">22百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">21百万円</td></tr> </table>	建物及び構築物	202百万円	機械装置及び運搬具	22百万円	土地	0百万円	その他	21百万円	<p>※4 固定資産除却損の内訳</p> <table border="1"> <tr><td>建物及び構築物</td><td style="text-align: right;">205百万円</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td style="text-align: right;">28百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">12百万円</td></tr> </table>	建物及び構築物	205百万円	機械装置及び運搬具	28百万円	土地	0百万円	その他	12百万円																										
建物及び構築物	202百万円																																										
機械装置及び運搬具	22百万円																																										
土地	0百万円																																										
その他	21百万円																																										
建物及び構築物	205百万円																																										
機械装置及び運搬具	28百万円																																										
土地	0百万円																																										
その他	12百万円																																										
<p>※5 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。</p> <p>当社グループは、原則として資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠ってグルーピングを行っており、遊休資産については個別資産ごとにグルーピングを行っております。</p> <p>当社グループは当連結会計年度において、長期保有の事業用地や遊休地等の継続的な地価の下落やキャッシュ・フローの落込みにより、収益性が著しく低下した以下の対象不動産7件の帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失（628百万円）として特別損失に計上いたしました。</p> <p>※地域ごとの減損損失の主な内訳</p> <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 rowspan="3">首都圏</td> <td>事業用地2ヶ所</td> <td rowspan="3">土地及び建物等</td> <td rowspan="3">426百万円</td> </tr> <tr> <td>工場1ヶ所</td> </tr> <tr> <td>事業用店舗1ヶ所</td> </tr> <tr> <td>東北</td> <td>事業用地1ヶ所</td> <td>土地</td> <td>96百万円</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">甲信越</td> <td>事業用地1ヶ所</td> <td rowspan="2">土地及び建物</td> <td rowspan="2">105百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸マンション1棟</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、事業用地の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額等であります。また、事業用地以外の資産グループの回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しております。</p>	地域	主な用途	種類	減損損失(百万円)	首都圏	事業用地2ヶ所	土地及び建物等	426百万円	工場1ヶ所	事業用店舗1ヶ所	東北	事業用地1ヶ所	土地	96百万円	甲信越	事業用地1ヶ所	土地及び建物	105百万円	賃貸マンション1棟	<p>※5 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。</p> <p>当社グループは、原則として資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠ってグルーピングを行っており、遊休資産については個別資産ごとにグルーピングを行っております。</p> <p>当社グループは当連結会計年度において、長期保有の事業用地や遊休地等の継続的な地価の下落やキャッシュ・フローの落込みにより、収益性が著しく低下した以下の対象不動産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（1,117百万円）として特別損失に計上いたしました。</p> <p>※地域ごとの減損損失の主な内訳</p> <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 rowspan="3">首都圏</td> <td>事業用地2ヶ所</td> <td rowspan="3">土地及び建物等</td> <td rowspan="3">903百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸ビル2ヶ所</td> </tr> <tr> <td>工場1ヶ所</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">東北</td> <td>事業用地1ヶ所</td> <td rowspan="2">土地及び建物</td> <td rowspan="2">167百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸ビル1ヶ所</td> </tr> <tr> <td>関西</td> <td>事業用地1ヶ所</td> <td>土地</td> <td>25百万円</td> </tr> <tr> <td>甲信越</td> <td>事業用地1ヶ所</td> <td>借地権</td> <td>19百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、事業用地の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額等であります。また、事業用地以外の資産グループの回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しております。</p>	地域	主な用途	種類	減損損失(百万円)	首都圏	事業用地2ヶ所	土地及び建物等	903百万円	賃貸ビル2ヶ所	工場1ヶ所	東北	事業用地1ヶ所	土地及び建物	167百万円	賃貸ビル1ヶ所	関西	事業用地1ヶ所	土地	25百万円	甲信越	事業用地1ヶ所	借地権	19百万円
地域	主な用途	種類	減損損失(百万円)																																								
首都圏	事業用地2ヶ所	土地及び建物等	426百万円																																								
	工場1ヶ所																																										
	事業用店舗1ヶ所																																										
東北	事業用地1ヶ所	土地	96百万円																																								
甲信越	事業用地1ヶ所	土地及び建物	105百万円																																								
	賃貸マンション1棟																																										
地域	主な用途	種類	減損損失(百万円)																																								
首都圏	事業用地2ヶ所	土地及び建物等	903百万円																																								
	賃貸ビル2ヶ所																																										
	工場1ヶ所																																										
東北	事業用地1ヶ所	土地及び建物	167百万円																																								
	賃貸ビル1ヶ所																																										
関西	事業用地1ヶ所	土地	25百万円																																								
甲信越	事業用地1ヶ所	借地権	19百万円																																								



(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成25年4月1日至平成26年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

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

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

当連結会計年度(自平成26年4月1日至平成27年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数	当連結会計年度 増加株式数	当連結会計年度 減少株式数	当連結会計年度末 株式数
発行済株式 普通株式	株 47,986,866	株 6,011,339	株 -	株 53,998,205
自己株式 普通株式 (注)1	133,208	1,256,781	76	1,389,913

(注) 普通株式の自己株式の増加1,256,781株のうち、1,256,604株は当社連結子会社との株式交換によるものであり、177株は単元未満株式の買取請求によるものであります。  
減少76株は単元未満株式の買増請求によるものであります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当金(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成26年5月9日 取締役会	普通株式	861	18	平成26年3月31日	平成26年6月27日	利益剰余金
平成26年11月7日 取締役会	普通株式	1,185	22	平成26年9月30日	平成26年12月2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27年5月11日 取締役会	普通株式	1,185	22	平成27年3月31日	平成27年6月26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25年4月1日 至平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自平成26年4月1日 至平成27年3月31日)
1. 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 現金及び預金勘定 預入れ期間が3ヶ月を 超える定期預金 現金及び現金同等物	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 預入れ期間が3ヶ月を 超える定期預金 現金及び現金同等物
41,825百万円 △6,141百万円 35,684百万円	40,143百万円 △5,513百万円 34,629百万円

(セグメント情報等)

1. 報告セグメントの概要

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

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

従って、当社は取り扱う商品・サービス別のセグメントから構成されており、「建設事業」「賃貸仲介事業」「売買仲介事業」「不動産管理事業」「分譲不動産事業」「出版事業」「ゆとり事業」「コンサルティング事業」「物販事業」の9つを報告セグメントとしております。「建設事業」は、建設受注による賃貸住宅等の施工及び注文戸建住宅建設・リフォーム工事の請負を行っております。「賃貸仲介事業」は、不動産賃貸借の仲介を行っております。「売買仲介事業」は、不動産売買の仲介を行っております。「不動産管理事業」は、不動産の管理並びに賃貸を行っております。「分譲不動産事業」は、住宅等の分譲を行っております。「出版事業」は出版事業を、「ゆとり事業」は高齢者支援・保育事業、旅行業、ホテル・旅館事業、飲食店の経営を行っております。「コンサルティング事業」は、不動産店舗の経営指導、証券業、投資法人運用業、コンサルティング業等を行っております。「物販事業」は、主にセキュリティ事業として鍵の販売等を行っております。

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

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

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

前連結会計年度(自平成25年4月1日至平成26年3月31日)

(単位:百万円)

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

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

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

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

当連結会計年度(自平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(単位:百万円)

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業	分譲不動産事業	出版事業
<b>売上高</b>						
外部顧客に対する売上高	51,191	5,540	4,652	60,075	13,968	3,484
セグメント間の内部売上高又は振替高	3,488	1,367	65	1,544	4	679
<b>計</b>	<b>54,679</b>	<b>6,907</b>	<b>4,718</b>	<b>61,620</b>	<b>13,973</b>	<b>4,163</b>
<b>セグメント利益又は損失(△)</b>	<b>5,201</b>	<b>1,634</b>	<b>1,339</b>	<b>6,394</b>	<b>△78</b>	<b>239</b>
<b>セグメント資産</b>	<b>23,641</b>	<b>5,809</b>	<b>2,347</b>	<b>44,864</b>	<b>31,439</b>	<b>3,772</b>
<b>その他の項目</b>						
減価償却費	95	70	39	1,492	19	115
のれん償却額	0	0	-	212	-	-
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	64	92	61	3,081	67	152
	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
<b>売上高</b>						
外部顧客に対する売上高	12,514	3,225	2,098	156,752	-	156,752
セグメント間の内部売上高又は振替高	484	2,351	4,744	14,729	△14,729	-
<b>計</b>	<b>12,998</b>	<b>5,576</b>	<b>6,843</b>	<b>171,481</b>	<b>△14,729</b>	<b>156,752</b>
<b>セグメント利益又は損失(△)</b>	<b>1,127</b>	<b>701</b>	<b>174</b>	<b>16,732</b>	<b>△291</b>	<b>16,440</b>
<b>セグメント資産</b>	<b>25,778</b>	<b>7,003</b>	<b>2,518</b>	<b>147,176</b>	<b>31,820</b>	<b>178,996</b>
<b>その他の項目</b>						
減価償却費	778	151	44	2,807	204	3,011
のれん償却額	-	86	-	299	-	299
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	592	272	24	4,410	140	4,551

(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25年4月1日 至平成26年3月31日)		当連結会計年度 (自平成26年4月1日 至平成27年3月31日)	
1株当たり純資産額	748円62銭	1株当たり純資産額	1,024円36銭
1株当たり当期純利益	169円28銭	1株当たり当期純利益	207円45銭
なお、潜在株式調整後1株当たり純利益金額については、潜在株式がないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり純利益金額については、潜在株式がないため記載しておりません。	

(注) 1. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自平成26年4月1日 至平成27年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(百万円)	8,100	10,657
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)	8,100	10,657
期中平均株式数(千株)	47,854	51,375

2. 「会計方針の変更」に記載のとおり、退職給付会計基準等を適用し、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取り扱いに従っております。

この結果、当連結会計年度の1株当たり純資産が、1円89銭増加しております。なお1株当たり当期純利益額に与える影響額は軽微であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。