

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成27年6月25日
【事業年度】	第43期（自平成26年4月1日至平成27年3月31日）
【会社名】	スターツコーポレーション株式会社
【英訳名】	STARTS CORPORATION INC.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 河野 一孝
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋三丁目4番10号
【電話番号】	03(6202)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員 村松 久行
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋三丁目4番10号
【電話番号】	03(6202)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	執行役員 村松 久行
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1)連結経営指標等

回次	第39期	第40期	第41期	第42期	第43期
決算年月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月
売上高 (千円)	112,241,889	117,785,294	128,360,113	151,033,731	156,752,056
経常利益 (千円)	8,861,999	10,087,152	12,107,512	16,179,602	16,377,340
当期純利益 (千円)	2,079,998	3,368,703	4,308,989	8,100,821	10,657,803
包括利益 (千円)	3,105,289	4,543,005	6,893,008	8,958,697	11,766,155
純資産額 (千円)	25,547,483	29,280,329	35,090,996	42,778,803	54,684,924
総資産額 (千円)	130,241,077	133,040,918	145,354,585	172,558,267	178,996,902
1株当たり純資産額 (円)	449.12	506.27	608.44	748.62	1,024.36
1株当たり当期純利益金額 (円)	43.46	70.39	90.04	169.28	207.45
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	16.50	18.21	20.03	20.76	30.11
自己資本利益率 (%)	10.12	14.73	16.16	24.95	23.76
株価収益率 (倍)	7.34	6.10	10.33	7.74	8.81
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	749,629	10,085,927	6,816,464	22,273,173	4,355,703
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	3,530,044	2,614,306	5,825,207	21,013,190	3,402,259
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	5,510,786	4,647,942	77,680	10,053,280	2,378,506
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	20,126,952	22,874,656	24,184,883	35,684,038	34,629,435
従業員数 (人)	3,027	3,060	3,169	3,295	3,471
(外、平均臨時雇用者数)	(1,738)	(1,769)	(1,983)	(2,164)	(2,391)

(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39期	第40期	第41期	第42期	第43期
決算年月	平成23年 3月	平成24年 3月	平成25年 3月	平成26年 3月	平成27年 3月
売上高 (千円)	4,841,629	4,469,879	5,055,055	5,690,774	7,656,517
経常利益 (千円)	1,588,415	1,381,132	2,110,401	2,964,867	3,873,061
当期純利益 (千円)	828,643	1,373,558	2,180,139	3,264,280	3,409,070
資本金 (千円)	4,474,217	4,474,217	4,474,217	4,474,217	11,039,484
発行済株式総数 (株)	47,986,866	47,986,866	47,986,866	47,986,866	53,998,205
純資産額 (千円)	12,661,059	13,431,943	16,024,063	17,399,173	28,175,426
総資産額 (千円)	61,878,516	64,276,406	72,136,225	97,318,718	107,173,985
1株当たり純資産額 (円)	264.56	280.68	334.85	363.59	523.08
1株当たり配当額 (円)	14.00	18.00	24.00	34.00	44.00
(うち1株当たり中間配当額)	(8.00)	(8.00)	(10.00)	(16.00)	(22.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	17.31	28.70	45.56	68.21	64.77
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	20.5	20.8	22.2	17.9	26.3
自己資本利益率 (%)	6.71	10.52	14.80	19.53	14.96
株価収益率 (倍)	18.43	14.98	20.41	19.22	28.21
配当性向 (%)	80.9	62.7	52.7	49.9	67.9
従業員数 (人)	92	99	102	117	119
(外、平均臨時雇用者数)	(20)	(19)	(20)	(18)	(27)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

2【沿革】

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

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

年月	概要
平成15年 8月	九州地区の営業基盤拡大を目的に九州スターツ株式会社を設立し、その後平成21年 5月に名古屋地区、仙台地区の営業基盤拡大を目的にそれぞれ中部スターツ株式会社、仙台スターツ株式会社を、同年 6月に関西地区、北海道札幌地区の営業基盤拡大を目的にそれぞれ関西スターツ株式会社、札幌スターツ株式会社を設立し、主要都市における分社化を行う（5社とも現・連結子会社）
平成15年10月	海外の中国における拠点として中国・上海に不動産仲介業を目的にStarts (Shanghai) Real Estate Service Co.,Ltd.を設立、その後香港、広州、武漢、北京、大連において拠点を開設
平成16年 4月	Alte Guam Golf Resort Inc.（米国グアム島）の株式を取得し、ゴルフ場の運営を開始（平成16年 9月にStarts Guam Golf Resort Inc.に商号変更）（現・連結子会社）
平成16年12月	当社とスターツ出版株式会社が日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場
平成17年 7月	海外の欧州・ロシア・中東地区における拠点としてドイツ・デュッセルドルフに不動産仲介事業等を目的にStarts Deutschland GmbH.を設立、その後、フランス・パリ、トルコ・イスタンブール、ロシア・モスクワ、アラブ首長国連邦・ドバイ、ドイツ・フランクフルトにも拠点を開設
平成17年 9月	本店を東京都中央区日本橋 3 丁目 3 番 9 号に移転
平成17年10月	スターツ株式会社において10月 1 日付で会社分割を実施。建設事業をスターツCAM株式会社（現・連結子会社）へ、不動産仲介事業をスターツピタットハウス株式会社（現・連結子会社）へ、分譲事業をスターツデベロップメント株式会社（現・連結子会社）へ、法人営業をスターツコーポレートサービス株式会社（現・連結子会社）へ、それぞれの事業を承継し、スターツコーポレーション株式会社に商号変更しホールディングカンパニー制を導入
平成17年11月	スターツCAM株式会社にて「高床免震」の名称で建物の免震構造について特許を取得
平成17年11月	スターツアセットマネジメント投信株式会社（現スターツアセットマネジメント株式会社）が資産運用代理人である「スターツプロシード投資法人」がジャスダック証券取引所に投資口を上場
平成18年 8月	ブリッジポイント・ジャパン株式会社（平成23年 4月にスターツファシリティサービス株式会社と合併）の株式取得に伴い、株式会社ビルコム（現・連結子会社）（平成19年10月にスターツファシリティサービス株式会社へ商号変更）、千代田管財株式会社（現・連結子会社）、アーバンコントロールズ株式会社（平成22年 4月にスターツファシリティサービス株式会社と合併）を当社企業グループに加え、総合ビル管理事業に進出
平成19年 3月	温泉旅館清風園（長野県千曲市）を運営する株式会社千曲清風園の株式を取得（平成19年 5月にスターツリゾート株式会社へ商号変更）（現・連結子会社）
平成20年 2月	本店を東京都中央区日本橋 3 丁目 4 番10号に移転
平成21年 9月	資産承継ビジネス・顧客基盤の拡大を図るため不動産信託事業を目的にスターツ信託株式会社（現・連結子会社）を設立
平成22年 4月	スターツコーポレーション株式会社とスターツ出版株式会社がジャスダック証券取引所と大阪証券取引所の合併に伴い、大阪証券取引所JASDAQ（現・東京証券取引所JASDAQ市場）に上場
平成22年 7月	スターツプロシード投資法人（スターツアセットマネジメント株式会社が資産運用代理人）が東京証券取引所に投資口を上場
平成23年12月	海外事業における南米地区の拠点としてブラジル・サンパウロに不動産仲介業を目的にStarts Brasil Real Estate Ltd.を設立
平成24年 5月	スターツ笠間ゴルフ倶楽部（旧笠間東洋ゴルフ倶楽部）の運営を目的にスターツ笠間ゴルフ倶楽部株式会社（現・連結子会社）を設立
平成25年 2月	沖縄県那覇市でホテルを運営するスターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社（現・連結子会社）の株式を取得
平成25年 7月	大阪証券取引所と東京証券取引所が合併し、当社の上場する市場運営会社が大阪証券取引所から東京証券取引所に変更（東京証券取引所JASDAQ市場）（スターツコーポレーション株式会社、スターツ出版株式会社）
平成26年 9月	スターツコーポレーション株式会社が東京証券取引所市場第一部に指定替え
平成27年 3月	スターツグループ各社のメディア戦略、営業支援を目的にスターツエージェンシー株式会社（現・連結子会社）を設立
平成27年 3月	ピタットハウスがスターツグループ店105店舗、ネットワーク店386店舗の合計491店舗となる

3【事業の内容】

当社企業グループは、当社及び子会社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。

次の9事業は「第5 経理の状況 1連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメント情報の区分と同一であります。

(1)建設事業

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

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

(2)賃貸仲介事業及び売買仲介事業

スターツピタットハウス(株)(連結子会社)、九州スターツ(株)(連結子会社)、関西スターツ(株)(連結子会社)、中部スターツ(株)(連結子会社)、仙台スターツ(株)(連結子会社)、札幌スターツ(株)(連結子会社)は、首都圏及び各主要都市において平成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・マンション等の入居募集、住宅等の販売代理及び不動産の売買仲介業務を行っております。

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

(3)不動産管理事業

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、エスティーメンテナンス(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。

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

スターツファシリティーサービス(株)(連結子会社)及び千代田管財(株)(連結子会社)は、都心3区(千代田、中央、港)を中心に1,355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13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拠点の全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P8の「スターツ海外ネットワーク」をご参照ください。

(4)分譲不動産事業

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

(5)出版事業

スターツ出版(株)(連結子会社)は、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「メトロミッツ」、「ケータイ小説」の書籍化等を中心とした出版事業を行っております。

(6)ゆとり事業

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

(株)スターツツーリスト(連結子会社)は、旅行業を行っております。

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

スターツ商事(株)(連結子会社)は、レストラン経営を行っております。

(7)コンサルティング事業

(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。

(8)物販事業

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

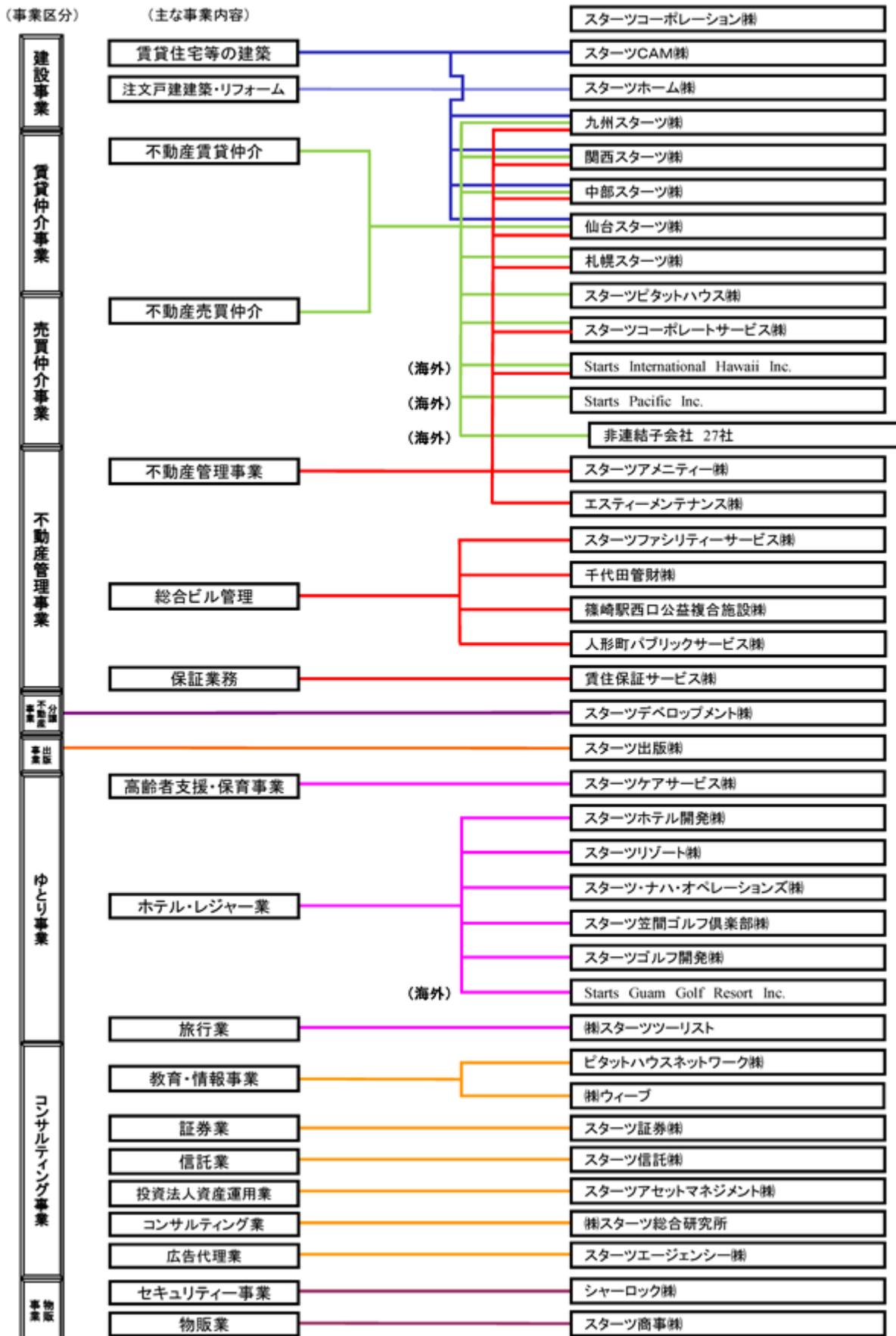
スターツ商事(株)(連結子会社)は、住宅設備機器の卸、物販業等を行っております。

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

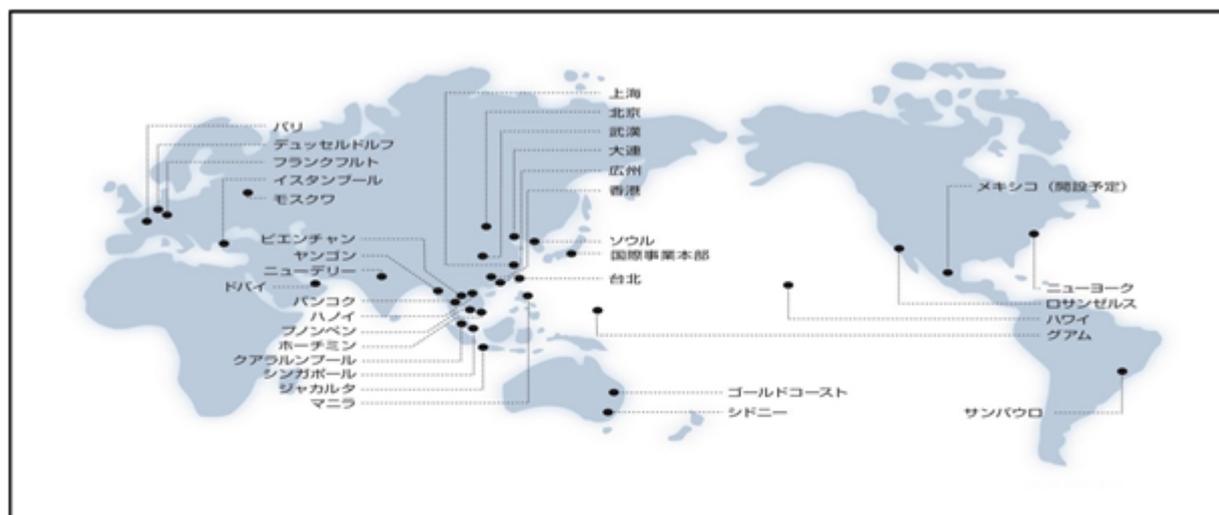
なお、当社は、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第49条第2項に規定する特定上場会社等に該当しており、これにより、インサイダー取引規制の重要事実の軽微基準については連結ベースの数値に基づいて判断することとなります。

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

【当社グループ図】



スターツ海外ネットワーク / 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)
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)
Starts Pacific Inc.	(アメリカ・ロサンゼルス) ※1
Starts New York Realty,L.L.C.	(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
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

ヨーロッパ・中東

北米・中南米

大洋州

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権に対する所有割合(%)	関係内容
(連結子会社)					
スターツCAM株式会社 (注)3,6	東京都江戸川区	450,000千円	建設事業 (総合建築請負)	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツピタットハウス株式会社	東京都中央区	380,000千円	賃貸仲介事業及び 売買仲介事業	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツデベロップメント株式会社 (注)5	東京都江戸川区	320,000千円	分譲不動産事業	100.0	役員の兼任あり 債務保証 当社に事務業務を委託
スターツコーポレートサービス株式会社	東京都中央区	100,000千円	賃貸仲介事業・売買仲介事業及び不動産管理事業 (社宅管理代行業)	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツアメニティー株式会社 (注)3,6	東京都江戸川区	350,000千円	不動産管理事業	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツ出版株式会社 (注)4	東京都江戸川区	540,875千円	出版事業 (オズモールの運営 OZマガジン等雑誌及びコミュニティー紙の発行)	77.4 (28.8)	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツホーム株式会社	東京都江戸川区	100,000千円	建設事業 (注文戸建建築・リフォーム)	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
ピタットハウスネットワーク株式会社	東京都中央区	100,000千円	コンサルティング事業 (フランチャイズ店の募集・経営指導等)	100.0 (71.5)	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツ証券株式会社	東京都江戸川区	500,000千円	コンサルティング事業 (証券業)	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツファシリティサービス株式会社	東京都中央区	45,000千円	不動産管理事業 (総合ビル管理業)	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
千代田管財株式会社	東京都港区	12,000千円	不動産管理事業 (総合ビル管理業)	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
スターツ商事株式会社	東京都江戸川区	150,000千円	ゆとり事業及び物販事業	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託

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

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

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

2. 議決権の所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

3. 特定子会社に該当しております。

4. スターツ出版株式会社は、有価証券報告書提出会社であります。

5. 債務超過会社であり、債務超過額は6,159,067千円であります。

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

	主要な損益情報等				
	売上高 (千円)	経常利益 (千円)	当期純利益 (千円)	純資産額 (千円)	総資産額 (千円)
スターツC A M(株)	51,743,593	5,819,341	3,648,215	6,852,003	23,349,568
スターツアメニティー(株)	47,034,851	4,380,327	2,101,064	18,075,201	37,212,055

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の被所有割合(%)	関係内容
(その他の関係会社) 有限会社豊州	東京都江戸川区	92,200	不動産の保有、売買、賃貸及び管理 株式の投資及び運用等	20.7	役員の兼任あり

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成27年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
建設事業	727 (47)
賃貸仲介事業	498 (64)
売買仲介事業	202 (5)
不動産管理事業	886 (1,175)
分譲不動産事業	41 (6)
出版事業	159 (57)
ゆとり事業	588 (925)
コンサルティング事業	242 (34)
物販事業	34 (61)
全社(共通)	94 (17)
合計	3,471 (2,391)

(注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含んでおります。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、嘱託社員を含む)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

2. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

平成27年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
119(27)	35.42	11.03	5,689,826

セグメントの名称	従業員数(人)
ゆとり事業	8 (10)
コンサルティング事業	17 (-)
全社(共通)	94 (17)
合計	119 (27)

(注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含んでおります。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、嘱託社員を含む)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

2. 平均年間給与(税込)は、時間外手当等基準外給与及び賞与を含みます。

3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は、結成されておられません。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度における国内経済は、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。

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、支払利息等の計上の一方で為替差益の発生等により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等により、当期純利益は106億57百万円（前期比31.6%増）となりました。

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。

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」を定期的に開催するなど、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。

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。

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いたしました結果、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。

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「レジデントブレイス西葛西」（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。

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が、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。

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、稼働率ともに伸長いたしました。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。

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。

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) キャッシュ・フロー

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）の残高は、前連結会計年度末と比べて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。

2【契約、受注状況及び販売状況】

(1) 受注高、完成工事高、繰越高及び施工高

建設事業の受注高、完成工事高、繰越高及び施工高は、次のとおりであります。

種別	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)							
	前期繰越高 (千円)	当期受注高 (千円)	計(千円)	完成工事高 (千円)	次期繰越高			当期施工高 (千円)
					手持高 (千円)	%	うち施工高 (千円)	
一般住宅	2,877,243	2,342,048	5,219,291	2,745,254	2,474,036	0.5	11,970	2,754,947
賃貸住宅	59,705,846	36,056,407	95,762,253	40,085,118	55,677,135	0.5	280,436	40,028,142
その他	5,720,740	16,358,095	22,078,835	8,351,610	13,727,224	1.6	215,238	8,100,642
計	68,303,829	54,756,551	123,060,381	51,181,984	71,878,396	0.7	507,645	50,883,732

種別	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)							
	前期繰越高 (千円)	当期受注高 (千円)	計(千円)	完成工事高 (千円)	次期繰越高			当期施工高 (千円)
					手持高 (千円)	%	うち施工高 (千円)	
一般住宅	2,474,036	3,044,366	5,518,403	2,594,831	2,923,572	0.3	10,062	2,592,923
賃貸住宅	55,677,135	43,888,564	99,565,699	38,253,509	61,312,190	0.8	497,543	38,470,617
その他	13,727,224	5,621,488	19,348,713	10,343,357	9,005,355	4.2	379,451	10,507,460
計	71,878,396	52,554,419	124,432,816	51,191,698	73,241,118	1.2	887,057	51,571,000

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

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

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

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

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

(2) 契約及び販売状況

分譲不動産事業の契約及び販売状況は次のとおりであります。

種別	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)							
	前期契約残高		当期契約高		当期販売高		当期契約残高	
	数量	金額 (千円)	数量	金額 (千円)	数量	金額 (千円)	数量	金額 (千円)
戸建住宅	2	90,359	46	2,137,418	48	2,227,777	-	-
マンション分譲	72	2,853,058	252	7,281,081	53	2,174,726	271	7,959,413
賃貸住宅	-	-	12	8,382,645	11	7,712,300	1	670,345
土地	2	41,743	8	171,301	9	191,973	1	21,071
その他	-	-	-	25,465	-	25,465	-	-
合計	76	2,985,160	318	17,997,911	121	12,332,241	273	8,650,830

種別	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)							
	前期契約残高		当期契約高		当期販売高		当期契約残高	
	数量	金額 (千円)	数量	金額 (千円)	数量	金額 (千円)	数量	金額 (千円)
戸建住宅	-	-	41	1,729,330	36	1,518,292	5	211,037
マンション分譲	271	7,959,413	321	7,873,982	101	3,466,128	491	12,367,268
賃貸住宅	1	670,345	6	8,137,000	7	8,807,345	-	-
中古住宅	-	-	1	5,911	1	5,911	-	-
土地	1	21,071	5	112,623	6	133,694	-	-
その他	-	-	-	37,574	-	37,574	-	-
合計	273	8,650,830	374	17,896,421	151	13,968,946	496	12,578,306

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(3) セグメント別販売実績

セグメント別の販売実績につきましては、次のとおりであります。

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

セグメントの名称		当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)			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)	
		金額(千円)	構成比 (%)	前年同期比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
建設事業	一般住宅	2,594,831	1.7	94.5	2,745,254	1.8
	賃貸住宅	38,253,509	24.4	95.4	40,085,118	26.5
	その他	10,343,357	6.6	123.8	8,351,610	5.5
	計	51,191,698	32.7	100.0	51,181,984	33.9
賃貸仲介事業		5,540,588	3.5	103.8	5,335,817	3.5
売買仲介事業		4,652,799	3.0	95.4	4,875,104	3.2
不動産管理事業	不動産管理手数料	7,158,238	4.6	102.5	6,983,139	4.6
	メンテナンス売上	17,238,206	11.0	100.3	17,182,782	11.4
	賃貸収入	35,678,861	22.8	108.6	32,860,919	21.8
	計	60,075,305	38.3	105.3	57,026,841	37.8
分譲不動産事業	戸建住宅	1,518,292	1.0	68.2	2,227,777	1.5
	マンション分譲	3,466,128	2.2	159.4	2,174,726	1.4
	賃貸住宅	8,807,345	5.6	114.2	7,712,300	5.1
	中古	5,911	0.0	0.0	-	-
	土地	133,694	0.1	69.6	191,973	0.1
	その他	37,574	0.0	147.6	25,465	0.0
計	13,968,946	8.9	113.3	12,332,241	8.2	
出版事業		3,484,373	2.2	92.7	3,757,476	2.5
ゆとり事業		12,514,617	8.0	108.1	11,577,969	7.7
コンサルティング事業		3,225,090	2.1	106.2	3,037,662	2.0
物販事業		2,098,636	1.3	110.0	1,908,632	1.3
合計		156,752,056	100.0	103.8	151,033,731	100.0

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

2. 販売実績金額には、消費税等は含まれておりません。

3【対処すべき課題】

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

中長期的な経営戦略に基づき、近年は安定的な収益力を基盤に、将来を見据えた設備投資・海外ネットワークの拡充等を行っておりますが、社会・経済情勢の変化・将来の見通し・各事業の収益力を踏まえ、研修制度の充実、適正な人員配置等による人材の育成及び活性化を継続することで、スピーディーな意思決定のもとビジネスチャンスを見逃さず、グループの総合力を活かし『総合生活文化企業』としてネットワークの着実な拡大及び各事業の収益基盤の強化を図ってまいります。

4【事業等のリスク】

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

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

(1) 不動産価格の動向について

・有形固定資産の土地・建物

当社グループでは平成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、現在まで順調に稼働しておりますが、今後の稼働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きましては、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。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

(1) 経営の基本方針

当社企業グループは、資産活用の『トータル・ソリューション・カンパニー』として不動産・金融を中心とした資産運用コンサルティング業を基盤に、そこから派生する不動産仲介・賃貸管理等のフィービジネスの拡充を図りながら、インターネットや雑誌などのメディア事業、物販事業、ゆとり事業など地域の人々の暮らしに密着した関連事業を総合的に展開することでお客様の様々なニーズに応え、一生涯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、お客様とともに持続的に発展する企業グループを目指しております。

(2) 当連結会計年度の経営成績の分析

当連結会計年度におきましては、主に「不動産管理事業」「ゆとり事業」「コンサルティング事業」において増収増益となりました結果、売上高は前期と比べまして57億18百万円増加し1,567億52百万円（前期比3.8%増）、営業利益は4億3百万円増加し164億40百万円（前期比2.5%増）、経常利益は1億97百万円増加し163億77百万円（前期比1.2%増）、当期純利益は25億56百万円増加し106億57百万円（前期比31.6%増）となりました。

建設事業におきましては、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、売上高は前期と比べまして9百万円増加し511億91百万円、営業利益は2億38百万円減少し52億1百万円となりました。

不動産管理事業におきましては、不動産管理物件数は、平成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。こうした管理物件数の増加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、メンテナンス工事の受注増加により、売上高は前期と比べまして30億48百万円増加し600億75百万円となりました。営業利益は前期に比べまして10億78百万円増加し63億94百万円となりました。

分譲不動産事業におきましては、「スターツプロシード投資法人」への賃貸住宅6棟の譲渡等により、売上高は前期と比べまして16億36百万円増加し139億68百万円となりましたが、販売用不動産の評価見直しによる評価減が発生したため、営業損失78百万円となりました。

ゆとり事業におきましては、東京ディズニーランド®の30周年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」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」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、稼働率ともに伸びてまいりました。また、高齢者支援施設を新たに9ヶ所開設いたしましたことにより、売上高は前期と比べまして9億36百万円増加し125億14百万円、営業利益は前期と比べまして22百万円増加し11億27百万円となりました。なお、高齢者支援施設・保育施設につきましては、平成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。

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収入等が着実に増加し、売上高は前期と比べまして1億87百万円増加し32億25百万円、営業利益は前期と比べまして91百万円増加し7億1百万円となりました。

また、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。

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

(3) 中長期的な経営戦略

基幹事業であります資産運用コンサルティング業と不動産仲介・不動産管理事業等のフィージビリティ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免震構造の住宅や、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) 財政状態の分析

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。

(5) キャッシュ・フローの分析

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

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度におきましては、主に営業基盤の拡大及び業務の効率化のため45億51百万円の設備投資を実施いたしました。

建設事業におきましては、既存営業所の改修及びOA機器の購入39百万円、構造設計ソフトの購入20百万円等合計64百万円の設備投資を実施いたしました。

賃貸仲介事業におきましては、店舗・事務所の移転、既存店舗改装及びOA機器の購入73百万円、営業支援システムの改修9百万円等合計92百万円、売買仲介事業におきましても、店舗・事務所の移転、既存店舗改装及びOA機器の購入43百万円、営業支援システムの改修10百万円等合計61百万円の設備投資を実施いたしました。不動産管理事業におきましては、物件管理システム、社宅管理代行システム及び営業支援システム等の開発・改修94百万円、時間貸駐車場「ナビパーク」の新規開設に伴う機械装置等の設置13億73百万円、既存店舗・事務所の改装3億46百万円、賃貸運用物件の取得11億37百万円等合計30億81百万円の設備投資を実施いたしました。

分譲不動産事業におきましては、所有地の造成工事63百万円等合計67百万円、出版事業におきましては、ウェブサイト「オズモール」「野いちご」のリニューアル等1億52百万円の設備投資をそれぞれ実施いたしました。

ゆとり事業におきましては、新規・既存介護施設の備品購入及び介護システムの開発86百万円、ゴルフ場施設の改修等68百万円、既存の旅館・ホテル施設の改修及び備品購入4億30百万円等合計5億92百万円の設備投資を実施いたしました。

コンサルティング事業におきましては、新規出店、既存事務所の移転・改装及びOA機器の購入32百万円、営業支援システムの開発及びウェブサイトのリニューアル2億38百万円等合計2億72百万円、物販事業におきましては、賃貸物件のカードキー製作用機器の開発18百万円等合計24百万円の設備投資をそれぞれ実施いたしました。

また、全社資産といたしまして、スターツ日本橋ビル改修工事等74百万円、業務システムの改修68百万円等合計1億69百万円の設備投資を実施いたしました。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

平成27年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額					従業員 数 (人)
			建物及び 構築物 (千円)	機械装置 及び運搬 具 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
スターツ日本橋ビル (東京都中央区)	全社(共通) 不動産管理事 業	統括業務 営業設備	2,774,889	-	19,065,651 (1,179.6)	19,211	21,859,752	-
スターツ八重洲中 央ビル (東京都中央区)	全社(共通)	統括業務	470,359	-	10,313,185 (522.8)	5,119	10,788,664	103 (17)
谷和原研修所 (茨城県つくばみら い市)	ゆとり事業	営業設備	429,238	0	3,174,111 (30,001.1)	2,196	3,605,546	8 (10)
ホテルルミエール 葛西 (東京都江戸川区)	ゆとり事業	営業設備	650,650	-	637,222 (985.0)	11,638	1,299,512	-

(注) 1. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。

2. 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具備品であります。

なお、金額には消費税を含めておりません。

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

(2) 国内子会社

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)
				建物及び 構築物 (千円)	機械装置 及び運搬 具 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
スターツCAM(株)	本社 (東京都 江戸川区)	建設事業	統括業務 及び営業 設備	324,704	28,960	476,188 (1,288.2)	34,299	864,153	615 (35)
スターツピ タットハウス (株)	本社 (東京都 中央区)	賃貸仲 介・売買 仲介・不 動産管理 事業	統括業務 及び営業 設備	253,342	-	-	54,473	307,815	603 (54)
スターツアメ ニティー(株)	本社 (東京都 江戸川区)	不動産管 理事業	統括業務 及び営業 設備	7,350,804	1,914,704	5,800,163 (49,779.7)	179,868	15,245,539	378 (187)
スターツホテ ル開発(株)	本社 (東京都 中央区)	ゆとり事 業	統括業務 及び営業 設備	2,451,708	42,761	2,555,022 (9,491.2)	151,679	5,201,172	82 (133)
篠崎駅西口公 益複合施設(株)	本社 (東京都 江戸川区)	不動産管 理事業	営業設備	1,374,473	-	158,788 (194.4)	-	1,533,261	- -

(3) 在外子会社

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)
				建物及び 構築物 (千円)	機械装置 及び運搬 具 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
Starts Guam Golf Resort Inc.	本社 (米国 グアム島)	ゆとり 事業	営業設備	452,736	76,197	366,285 (1,159,160.0)	30,173	925,393	80 (14)

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。

3. 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具備品及び建設仮勘定であります。

4. 上記の他、主要な賃借している設備として、不動産営業店舗があります。(年間賃料614,882千円)

3【設備の新設、除却等の計画】

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

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

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成27年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成27年6月25日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	53,998,205	53,998,205	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数100株
計	53,998,205	53,998,205	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成26年4月1日 (注)1	3,341,339	51,328,205	4,477,394	8,951,611	-	4,110,174
平成26年9月12日 (注)2	1,800,000	53,128,205	1,407,555	10,359,166	1,407,555	5,517,729
平成26年9月26日 (注)3	870,000	53,998,205	680,318	11,039,484	680,318	6,198,048

(注)1. 当社を株式交換完全親会社、スターツアメニティー株式会社、スターツ証券株式会社及び株式会社ウィーブを株式交換完全子会社とする株式交換によるものであります。

2. 有償一般募集 1,800,000株
発行価格 1,649円
発行価額 1,563.95円
資本組入額 781.975円
3. 有償第三者割当 870,000株
発行価格 1,563.95円
資本組入額 781.975円
割当先 野村證券株式会社

(6) 【所有者別状況】

平成27年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	32	31	116	136	2	4,570	4,887	-
所有株式数(単元)	-	129,294	4,070	129,944	63,699	5	212,752	539,764	21,805
所有株式数の割合(%)	-	23.95	0.75	24.07	11.80	0.00	39.42	100.00	-

(注) 1. 自己株式133,309株は、「個人その他」に1,333単元及び「単元未満株式の状況」に9株を含めて記載しております。

2. 上記「その他の法人」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が10単元含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成27年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
有限会社豊州	東京都江戸川区中葛西5丁目33番14号	11,165	20.68
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	東京都中央区晴海1丁目8番11号	4,649	8.61
村石 久二	千葉県市川市	4,449	8.24
スターツ従業員持株会	東京都中央区日本橋3丁目4番10号スターツ八重洲中央ビル8F	3,198	5.92
株式会社りそな銀行	大阪市中央区備後町2丁目2番1号	2,184	4.04
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	東京都港区浜松町2丁目11番3号	2,020	3.74
濱中 利雄	千葉県市川市	1,019	1.89
CMBL S.A. RE MUTUAL FUNDS	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND	979	1.81
大槻 三雄	東京都江戸川区	932	1.73
富士火災海上保険株式会社	大阪市中央区南船場1丁目18番11号	885	1.64
計	-	31,484	58.31

(注) 上記の所有株式数のうち、信託業に係る株式数は、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社2,730千株、日本マスタートラスト信託銀行株式会社1,190千株であります。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成27年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 133,300	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 53,843,100	538,431	-
単元未満株式	普通株式 21,805	-	-
発行済株式総数	53,998,205	-	-
総株主の議決権	-	538,431	-

(注) 完全議決権株式(その他)の欄には、証券保管振替機構名義の株式が1,000株(議決権の数10個)含まれております。

【自己株式等】

平成27年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
スターツコーポレーション株式会社	東京都中央区日本橋3丁目4番10号	133,300	-	133,300	0.25
計	-	133,300	-	133,300	0.25

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	177	287,169
当期間における取得自己株式	4	7,780

(注) 当期間における取得自己株式には、平成27年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (単元未満株式の売渡請求による売渡)	76	104,880	-	-
保有自己株式数	133,309	-	133,313	-

(注) 1. 当期間における処理自己株式数には、平成27年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の売渡による株式は含まれておりません。

2. 当期間における取得自己株式数には、平成27年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び売渡による株式は含まれておりません。

3【配当政策】

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

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

当連結会計年度におきましては、営業利益、経常利益及び当期純利益が期初予想どおり過去最高の業績となりましたことから、期末配当金につきましても予想どおり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）とあわせて年間44円の配当を行います。今後も引き続き配当性向を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。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
平成26年11月7日 取締役会決議	1,185,029	22
平成27年5月11日 取締役会決議	1,185,027	22

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第39期	第40期	第41期	第42期	第43期
決算年月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月
最高(円)	380	440	980	1,640	1,885
最低(円)	250	287	385	715	1,203

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所(市場第一部)におけるものです。

なお、平成26年9月16日をもって同取引所に市場変更をいたしましたので、それ以前の株価につきましては東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成26年10月	平成26年11月	平成26年12月	平成27年1月	平成27年2月	平成27年3月
最高(円)	1,669	1,687	1,660	1,674	1,720	1,885
最低(円)	1,507	1,521	1,490	1,535	1,617	1,679

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所(市場第一部)におけるものであります。

5【役員 の 状況】

男性18名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役会長 代表取締役	グループ CEO	村石 久二	昭和19年9月30日生	昭和38年4月 株式会社大和銀行入社 昭和44年3月 千曲不動産創業 昭和47年9月 当社代表取締役社長就任 昭和62年4月 有限会社豊州取締役就任(現任) 平成12年5月 当社代表取締役会長兼グループCEO就任(現任)	(注)3	4,449
取締役副会長 代表取締役		関戸 博高	昭和24年4月13日生	昭和53年7月 株式会社大杉喜彦建築総合研究所入社 昭和59年9月 当社入社 昭和63年9月 当社取締役建設事業部長就任 平成5年10月 当社常務取締役建設本部長就任 平成11年5月 当社専務取締役経営企画本部長兼人事・総務担当兼建設統轄本部中高層事業担当就任 平成12年5月 当社代表取締役社長就任 平成17年10月 当社代表取締役副会長就任(現任) 平成17年10月 スターツCAM株式会社代表取締役社長就任 平成21年6月 株式会社スターツ総合研究所代表取締役社長就任(現任)	(注)3	218
取締役社長 代表取締役		河野 一孝	昭和23年3月10日生	昭和51年3月 鳥海事務所入所 昭和53年4月 当社入社 昭和63年2月 当社取締役営業部長就任 平成2年9月 当社常務取締役就任 平成12年4月 当社専務取締役就任 平成20年10月 当社代表取締役社長就任(現任) 平成22年5月 ビタットハウスネットワーク株式会社代表取締役社長就任(現任) 平成24年3月 スターツビタットハウス株式会社代表取締役社長就任 平成26年1月 関西スターツ株式会社代表取締役社長就任(現任) 平成27年4月 九州スターツ株式会社代表取締役社長就任(現任)	(注)3	212
専務取締役 代表取締役	グループ CFO	大槻 三雄	昭和23年5月28日生	昭和42年4月 株式会社大和銀行入社 昭和47年4月 当社入社 昭和60年10月 当社取締役経理部長就任 平成元年7月 当社常務取締役管理本部長就任 平成12年5月 当社専務取締役業務統轄本部長就任 平成17年10月 当社代表取締役社長就任 平成20年10月 当社代表取締役専務兼グループCFO就任(現任) 平成20年10月 スターツアメニティー株式会社代表取締役社長就任 平成21年10月 スターツデベロップメント株式会社代表取締役社長就任	(注)3	932

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
専務取締役	国際事業部担当	磯崎 一雄	昭和38年6月26日生	昭和61年4月 当社入社 平成15年5月 当社執行役員シックス事業部神奈川ブロック担当 平成18年4月 当社人事部長就任 平成18年6月 当社取締役人事担当就任 平成25年4月 スターツファシリティサービス株式会社代表取締役社長就任(現任) 平成27年4月 当社専務取締役国際事業部担当兼スターツデベロップメント株式会社代表取締役社長就任(現任)	(注)3	12
常務取締役		直井 秀幸	昭和37年2月20日生	昭和59年4月 当社入社 平成14年6月 当社取締役就任 平成17年10月 当社取締役兼スターツピタットハウス株式会社代表取締役社長就任 平成20年10月 スターツC A M株式会社専務取締役就任 平成22年6月 当社取締役就任 平成25年6月 スターツC A M株式会社代表取締役社長就任(現任) 平成27年4月 当社常務取締役就任(現任)	(注)3	42
常務取締役		中松 学	昭和36年3月2日生	昭和59年4月 当社入社 平成20年7月 スターツC A M株式会社常務取締役就任 平成22年6月 当社取締役就任 平成24年5月 スターツアメニティー株式会社専務取締役就任 平成25年4月 当社取締役人事部担当就任 平成27年4月 当社常務取締役兼スターツピタットハウス株式会社代表取締役社長就任(現任)	(注)3	39
常務取締役	人事部担当	村石 豊隆	昭和55年6月13日生	平成16年4月 株式会社I N A X入社 平成19年10月 当社入社 平成23年1月 有限会社豊州代表取締役就任(現任) 平成23年6月 当社執行役員(グループ総合営業推進部担当)就任 平成25年6月 当社取締役グループ総合営業推進部担当就任 平成27年4月 当社常務取締役人事部担当就任(現任)	(注)3 (注)5	154
取締役	リスクマネジメント部担当	直井 保	昭和35年12月11日生	昭和59年4月 当社入社 平成13年4月 当社執行役員グループ広報・総務担当就任 平成16年6月 当社取締役グループ広報・総務担当就任 平成21年4月 スターツリゾート株式会社代表取締役社長就任 平成23年6月 当社執行役員業務・コンプライアンス担当就任 平成24年6月 当社取締役リスクマネジメント部担当就任(現任)	(注)3	32

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役	総務・広報担当	長谷川 隆浩	昭和42年9月28日生	平成3年4月 当社入社 平成23年6月 当社執行役員(総務・広報担当)就任 平成26年6月 当社取締役総務・広報担当就任(現任)	(注)3	17
取締役		佐々木 和弘	昭和30年4月4日生	昭和54年4月 株式会社第一木工入社 昭和59年2月 当社入社 平成12年5月 当社執行役員法人営業部長就任 平成16年6月 当社取締役法人営業部長就任 平成17年10月 当社取締役兼スターツコーポレートサービス株式会社代表取締役社長就任(現任)	(注)3	54
取締役		齋藤 太郎男	昭和39年4月8日生	昭和63年4月 当社入社 平成17年10月 スターツCAM株式会社取締役就任 平成18年4月 スターツピタットハウス株式会社常務取締役就任 平成24年6月 スターツピタットハウス株式会社専務取締役就任 平成25年4月 スターツアメニティー株式会社専務取締役就任 平成25年6月 当社取締役就任兼スターツアメニティー株式会社代表取締役社長就任(現任)	(注)3	42
取締役		大屋 了三	昭和28年2月2日生	平成18年12月 IHG・ANAホテルズグループジャパンCOO就任 平成23年5月 スターツホテル開発株式会社代表取締役社長就任(現任) 平成24年3月 スターツリゾート株式会社代表取締役社長就任(現任) 平成25年2月 スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社代表取締役社長就任(現任) 平成27年6月 当社取締役就任(現任)	(注)3	-
取締役		米山 宏作	昭和12年5月18日生	昭和38年1月 株式会社米山製作所(現ヨネックス株式会社)入社 昭和42年8月 同社常務取締役就任 平成元年6月 同社専務取締役就任 平成9年6月 同社代表取締役社長就任 平成19年6月 同社代表取締役会長就任 平成23年6月 同社相談役就任 平成25年6月 同社参与就任(現任) 平成27年6月 当社社外取締役就任(現任)	(注)3	-
常勤監査役		川上 保之	昭和18年9月25日生	昭和49年9月 三美印刷株式会社入社 昭和52年9月 当社入社 昭和61年10月 当社取締役部長就任 平成3年9月 当社常務取締役就任 平成10年4月 当社取締役兼スターツアメニティー株式会社代表取締役社長就任 平成13年6月 当社専務取締役法人事業部兼シンクス事業葛南・千葉西・成田・千葉ブロック担当 平成17年10月 スターツCAM株式会社専務取締役就任 平成19年6月 当社監査役就任(現任)	(注)4	219

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役		中山 恒男	昭和17年9月1日生	昭和36年4月 株式会社大和銀行入社 平成6年9月 スターツアメニティー株式会社入社 平成13年6月 スターツアメニティー株式会社取締役管理本部長就任 平成16年6月 エスティーメンテナンス株式会社監査役就任 平成19年3月 スターツ出版株式会社監査役就任 平成20年6月 当社監査役就任(現任)	(注)4	9
監査役		多湖 康夫	昭和19年1月13日生	昭和41年4月 日動火災海上保険株式会社入社 平成8年6月 同社取締役就任 平成10年6月 同社常務取締役就任 平成14年4月 同社常務取締役兼株式会社ミレアホールディングス取締役就任 平成14年6月 同社専務取締役兼株式会社ミレアホールディングス取締役就任 平成15年6月 同社取締役副社長兼株式会社ミレアホールディングス取締役就任 平成15年9月 東京海上日動火災保険株式会社取締役副社長就任 平成17年6月 東京海上日動火災事故サービス株式会社取締役社長就任 東京海上日動フィナンシャル生命保険株式会社監査役就任 平成19年6月 当社監査役就任(現任)	(注)4	-
監査役		前原 豊	昭和19年5月19日生	昭和43年4月 富士火災海上保険株式会社入社 平成6年4月 同社赤羽支社長就任 平成13年4月 同社法務部コンプライアンス推進室推進役就任 平成17年3月 同社退職 平成18年4月 ビタットハウスネットワーク株式会社監査役就任 平成18年6月 当社監査役就任(現任) 平成21年9月 スターツ信託株式会社監査役就任	(注)4	-
計						6,427

- (注) 1. 取締役 米山宏作は、社外取締役であります。
2. 監査役 多湖康夫、前原豊の2名は、社外監査役であります。
3. 平成27年6月25日開催の定時株主総会の終結の時から1年間であります。
4. 平成27年6月25日開催の定時株主総会の終結の時から4年間であります。
5. 常務取締役 村石豊隆は、代表取締役会長兼グループCEO 村石久二の長男であります。

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

会社の機関の内容及び内部統制システムの整備状況等

イ．会社の機関の基本説明

当社は、当事業内容に精通した取締役14名（内、社外取締役1名）（平成27年6月25日現在）で取締役会を構成しております。また、当社は監査役制度を採用しており、監査役会は監査役4名（内、社外監査役2名）（平成27年6月25日現在）で構成されております。

ロ．企業統治の体制の概要及び採用する理由

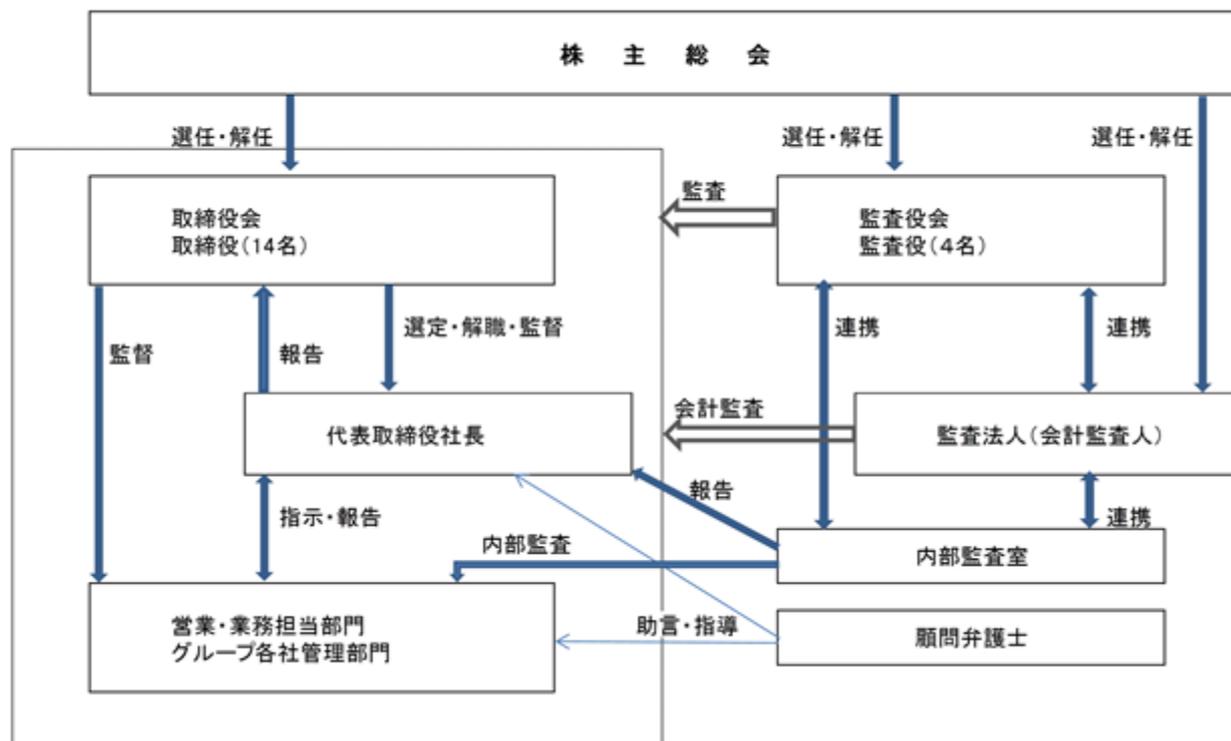
当社は、経営環境の変化にスピーディーに対応し、かつ企業理念にもとづき確かな意思決定を図ることができる組織体制の確立がコーポレート・ガバナンスの基本であると考えております。その実現のため、当社の取締役会は主要な事業子会社の代表取締役を兼務する取締役を中心に構成しており、独立した立場から経営全般及びコンプライアンス関係の豊富な経験と見地を活かして経営の監視・監督を行う2名の社外監査役を含む4名の監査役により監査を行っております。この体制を採用することにより、適正かつ効率的な職務の執行及び透明性の高い公正な経営への監視機能を確保できると考えております。

ハ．会社の機関の内容及び内部統制システムの整備状況

(a)会社の機関の内容

当社の取締役会は、経営の基本方針、法令で定められた事項や経営に関する重要事項を決定するとともに、取締役の職務の執行を監督する機関と位置付け、定例で毎月1回開催し、経営環境の変化に迅速に対応すべく、必要に応じて随時にも開催しております。

・会社の機関・内部統制の関係図



(b)内部統制システムの整備状況

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

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

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

2. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項

当社グループの文書取扱管理規程に基づき、取締役の職務執行に係る情報を記録し保存、管理する。

取締役及び監査役は、これらの情報を閲覧できるものとする。

内部監査室は、情報の記録・保存・管理状況等の監査を行う。

3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

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

4. 取締役の職務の執行が効率的に行われていることを確保するための体制

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

・職務権限・意思決定ルールの策定

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

・取締役会による月次業績のレビューと改善策の実施

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

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

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

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

当該職員の人事異動等については、監査役会の同意を得るものとする。

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

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

監査役への報告を行った当社グループの役職員に対し、当該報告を行ったことを理由に不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を当社グループ役職員に周知徹底する。

8. その他監査役の監査が実効的に行われていることを確保するための体制

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

また、監査役会が職務を執行する上で必要な費用に関しては、速やかに当該費用の処理を行うものとする。

9. 財務報告の信頼性を確保するための体制

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

10. 反社会的勢力排除に向けた体制

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

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

二. 監査役監査及び内部監査の状況

当社は監査役制度を採用しており、監査役は4名であります。このうち1名は常勤監査役として執務し、取締役会や責任者会議等の重要な会議に出席するほか、当社の業務監査を積極的に実施し、社外監査役とともに業務執行の適法性、妥当性のチェックをしております。さらに内部監査体制として内部監査室(3名)があり、随時内部監査を実施し、内部規程にもとづき適正に業務推進がなされているか監査しております。監査役監査および内部監査とあわせて、業務執行の適法性などをチェックできる環境を整えております。

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

ホ. 会計監査の状況

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は、監査法人日本橋事務所にも所属する矢島賢一氏と木下雅彦氏であります。なお、当社の監査業務に係る補助者は、公認会計士3名、公認会計士試験合格者2名、その他1名であります。

ヘ. 社外取締役及び社外監査役との関係

当社の社外取締役は1名、社外監査役は2名であります。

社外取締役米山宏作氏は創業家出身の会社経営者として豊富な経験と幅広い見識を有しており、当社の経営全般に助言を頂けるものと判断し、社外取締役として選任しております。

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

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

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

リスク管理体制の整備の状況

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

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

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

役員報酬の内容

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

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる役員 の員数 (人)
		基本報酬	ストックオプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	257,803	257,803	-	-	-	9
監査役 (社外監査役を除く)	5,689	5,689	-	-	-	2
社外役員	4,300	4,300	-	-	-	2

(注)上記のほか、当社の取締役及び監査役8名が子会社から報酬147,900千円の支給を受けています。なお、兼務人数は、スターツCAM株式会社との兼務が3名、スターツピタットハウス株式会社との兼務が1名、スターツデベロップメント株式会社との兼務が1名、スターツコーポレートサービス株式会社との兼務が1名、スターツアメニティー株式会社との兼務が2名、ピタットハウスネットワーク株式会社との兼務が1名、スターツファシリティーサービス株式会社との兼務が1名、仙台スターツ株式会社との兼務が1名となっております。

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

ロ．提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

ハ．使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

ニ．役員報酬の額の決定に関する方針

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

取締役の定数

当社の取締役は15名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任及び解任の決議要件

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

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

剰余金の配当等の決定機関

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

中間配当

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

責任限定契約の内容の概要

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

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める額としております。

自己の株式の取得

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

取締役の責任免除

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

監査役の責任免除

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

株主総会の特別決議要件

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

株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

該当する投資株式は保有しておりません。

ロ 保有目的が純投資目的である投資株式

	前事業年度（千円）	当事業年度（千円）			
	貸借対照表計上額の合計額	貸借対照表計上額の合計額	受取配当金の合計額	売却損益の合計額	評価損益の合計額
非上場株式	120,771	120,771	867	-	-
非上場株式以外の株式	1,063,606	1,170,085	27,292	-	-

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	25,000	1,900	24,250	1,900
連結子会社	35,200	-	33,200	-
計	60,200	1,900	57,450	1,900

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

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

(当連結会計年度)

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

【監査報酬の決定方針】

監査日数等を考慮して決定しております。

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。）に基づいて作成しています。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。
- また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（平成26年4月1日から平成27年3月31日まで）の連結財務諸表及び第43期事業年度（平成26年4月1日から平成27年3月31日まで）の財務諸表について、監査法人日本橋事務所により監査を受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 41,825,925	2 40,143,332
受取手形及び売掛金	2 8,133,561	2 9,791,326
販売用不動産	2 4,991,780	5,490,505
仕掛販売用不動産	2 17,971,813	2 22,973,267
未成工事支出金	449,084	907,950
前払費用	1,373,889	1,396,854
繰延税金資産	1,642,007	1,483,030
その他	4,366,025	6,257,505
貸倒引当金	178,203	178,878
流動資産合計	80,575,885	88,264,894
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	30,212,792	30,460,686
減価償却累計額	10,470,285	11,596,831
建物及び構築物(純額)	2 19,742,506	2 18,863,854
機械装置及び運搬具	5,382,115	6,184,155
減価償却累計額	3,746,792	4,053,586
機械装置及び運搬具(純額)	1,635,322	2,130,569
土地	2, 3 49,291,845	2, 3 48,699,894
建設仮勘定	1,060,256	50,253
その他	4,541,574	4,703,530
減価償却累計額	3,718,271	3,705,676
その他(純額)	823,303	997,854
有形固定資産合計	72,553,233	70,742,427
無形固定資産		
ソフトウェア	1,178,362	1,231,429
のれん	2,654,615	2,789,375
その他	120,077	163,357
無形固定資産合計	3,953,056	4,184,161
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 2 10,127,532	1, 2 10,127,600
長期貸付金	1 1,319,916	1 1,529,786
長期前払費用	503,722	383,290
退職給付に係る資産	-	413,042
繰延税金資産	150,164	6,055
その他	3,831,187	4,106,979
貸倒引当金	365,637	419,821
投資損失引当金	90,794	341,514
投資その他の資産合計	15,476,092	15,805,419
固定資産合計	91,982,381	90,732,007
資産合計	172,558,267	178,996,902

(単位：千円)

	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)
負債の部		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	14,853,111	18,538,600
短期借入金	2,798,000	5,201,000
1年内返済予定の長期借入金	2,413,404,957	2,416,168,904
未払法人税等	4,034,738	2,462,243
未払費用	673,254	648,254
賞与引当金	2,149,160	1,906,698
ポイント引当金	340,397	376,133
家賃預り金	7,759,877	8,155,275
未成工事受入金	6,704,558	4,405,763
その他	3,412,838	4,862,952
流動負債合計	61,313,893	62,725,825
固定負債		
長期借入金	2,456,883,239	2,452,458,568
役員退職慰労引当金	366,020	686,162
完成工事補償引当金	786,000	848,000
賃貸事業損失引当金	335,560	367,109
再評価差額金に係る繰延税金負債	3672,886	3610,548
退職給付に係る負債	288,712	249,603
資産除去債務	1,068,822	1,038,397
繰延税金負債	-	10,194
その他	8,064,328	5,317,569
固定負債合計	68,465,569	61,586,152
負債合計	129,779,463	124,311,977
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,474,217	11,039,484
資本剰余金	4,133,327	6,221,272
利益剰余金	24,096,846	32,831,154
自己株式	57,920	429,294
株主資本合計	32,646,470	49,662,617
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,790,665	2,479,789
土地再評価差額金	31,165,914	31,232,539
為替換算調整勘定	77,877	190,118
退職給付に係る調整累計額	299,339	325,100
その他の包括利益累計額合計	3,178,042	4,227,548
少数株主持分	6,954,291	794,758
純資産合計	42,778,803	54,684,924
負債純資産合計	172,558,267	178,996,902

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成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	151,033,731	156,752,056
売上原価	6 109,420,312	6 113,090,551
売上総利益	41,613,418	43,661,504
販売費及び一般管理費	1 25,576,381	1 27,220,583
営業利益	16,037,036	16,440,921
営業外収益		
受取利息	98,317	84,370
受取配当金	323,491	232,434
受取賃貸料	81,108	75,801
為替差益	436,079	558,421
その他	233,353	208,673
営業外収益合計	1,172,351	1,159,700
営業外費用		
支払利息	891,499	1,020,133
その他	138,286	203,148
営業外費用合計	1,029,786	1,223,282
経常利益	16,179,602	16,377,340
特別利益		
固定資産売却益	2 131,151	2 66,223
投資有価証券売却益	268,511	204,918
移転補償金	2,424	6,800
関係会社清算益	67,842	-
負ののれん発生益	22,492	2,537,889
その他	30,938	303
特別利益合計	523,361	2,816,135
特別損失		
固定資産売却損	3 56,759	-
固定資産除却損	4 245,983	4 246,009
投資損失引当金繰入額	35,801	251,023
賃貸借契約解約損	6,945	550,000
減損損失	5 628,672	5 1,117,196
その他	94,390	1,426
特別損失合計	1,068,552	2,165,656
税金等調整前当期純利益	15,634,410	17,027,819
法人税、住民税及び事業税	6,912,043	6,191,656
法人税等調整額	491,389	116,642
法人税等合計	6,420,653	6,308,298
少数株主損益調整前当期純利益	9,213,756	10,719,521
少数株主利益	1,112,934	61,717
当期純利益	8,100,821	10,657,803

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	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	9,213,756	10,719,521
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	450,782	690,538
土地再評価差額金	-	62,338
為替換算調整勘定	195,723	267,996
退職給付に係る調整額	-	25,760
その他の包括利益合計	1, 2 255,058	1, 2 1,046,634
包括利益	8,958,697	11,766,155
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	7,845,227	11,703,022
少数株主に係る包括利益	1,113,470	63,133

【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：千円）

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

	その他の包括利益累計額					少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	2,241,984	1,155,806	273,601	-	3,124,188	5,974,163	35,090,996
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	2,241,984	1,155,806	273,601	-	3,124,188	5,974,163	35,090,996
当期変動額							
新株の発行							
剰余金の配当							1,435,642
当期純利益							8,100,821
自己株式の取得							1,463
自己株式の処分							218
株式交換による変動額							
土地再評価差額金の取崩		10,108			10,108		-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	451,318		195,723	299,339	43,745	980,127	1,023,873
当期変動額合計	451,318	10,108	195,723	299,339	53,853	980,127	7,687,807
当期末残高	1,790,665	1,165,914	77,877	299,339	3,178,042	6,954,291	42,778,803

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：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	4,474,217	4,133,327	24,096,846	57,920	32,646,470
会計方針の変更による累積的影響額			99,541		99,541
会計方針の変更を反映した当期首残高	4,474,217	4,133,327	24,196,387	57,920	32,746,012
当期変動額					
新株の発行	6,565,267	2,087,873			8,653,140
剰余金の配当			2,018,750		2,018,750
当期純利益			10,657,803		10,657,803
自己株式の取得				287	287
自己株式の処分		71		33	104
株式交換による変動額				371,120	371,120
土地再評価差額金の取崩			4,286		4,286
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	6,565,267	2,087,945	8,634,766	371,374	16,916,605
当期末残高	11,039,484	6,221,272	32,831,154	429,924	49,662,617

	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	1,790,665	1,165,914	77,877	299,339	3,178,042	6,954,291	42,778,803
会計方針の変更による累積的影響額					-		99,541
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,790,665	1,165,914	77,877	299,339	3,178,042	6,954,291	42,878,345
当期変動額							
新株の発行							8,653,140
剰余金の配当							2,018,750
当期純利益							10,657,803
自己株式の取得							287
自己株式の処分							104
株式交換による変動額							371,120
土地再評価差額金の取崩							4,286
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	689,123	66,624	267,996	25,760	1,049,505	6,159,532	5,110,026
当期変動額合計	689,123	66,624	267,996	25,760	1,049,505	6,159,532	11,806,578
当期末残高	2,479,789	1,232,539	190,118	325,100	4,227,548	794,758	54,684,924

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成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)
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	15,634,410	17,027,819
減価償却費	2,761,362	3,011,930
減損損失	628,672	1,117,196
負ののれん発生益	22,492	2,537,889
有形固定資産除売却損益(は益)	171,590	179,786
貸倒引当金の増減額(は減少)	21,654	54,858
賞与引当金の増減額(は減少)	410,798	242,462
退職給付引当金の増減額(は減少)	757,287	-
退職給付に係る資産負債の増減額(は減少)	753,814	232,462
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	20,780	320,142
受取利息及び受取配当金	421,809	316,805
支払利息	891,499	1,020,133
為替差損益(は益)	436,079	558,421
移転補償金	2,424	6,800
関係会社清算損益(は益)	67,842	-
売上債権の増減額(は増加)	695,959	1,657,765
たな卸資産の増減額(は増加)	5,797,486	6,016,866
仕入債務の増減額(は減少)	369,983	3,001,558
未成工事受入金の増減額(は減少)	1,957,692	2,298,794
未払消費税等の増減額(は減少)	386,624	616,185
その他の流動資産の増減額(は増加)	579,535	1,669,344
その他の流動負債の増減額(は減少)	1,229,621	665,956
その他	495,406	1,331,034
小計	28,504,659	12,808,991
利息及び配当金の受取額	433,564	340,205
利息の支払額	909,431	1,009,609
移転補償金の受取額	2,424	6,800
法人税等の支払額	5,758,042	7,790,683
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,273,173	4,355,703
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	953,814	33,495
定期預金の払戻による収入	13,287	700,000
有形固定資産の取得による支出	24,403,280	3,034,875
有形固定資産の売却による収入	2,190,069	1,155,889
無形固定資産の取得による支出	510,140	526,197
関係会社株式の取得による支出	258,157	282,817
投資有価証券の取得による支出	1,074,478	1,130,250
投資有価証券の売却による収入	971,249	2,586,111
預り保証金の返還による支出	-	2,427,600
預り保証金の受入による収入	3,018,760	-
貸付けによる支出	39,184	100,684
貸付金の回収による収入	24,769	67,257
関係会社の整理による収入	115,320	-
保険積立金の積立による支出	-	237,898
その他	107,591	137,699
投資活動によるキャッシュ・フロー	21,013,190	3,402,259

(単位：千円)

	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）	1,118,000	2,780,000
長期借入れによる収入	32,753,000	20,410,000
長期借入金の返済による支出	19,953,738	22,070,724
配当金の支払額	1,433,284	2,018,674
少数株主への配当金の支払額	87,381	87,608
株式の発行による収入	-	4,175,746
その他	107,314	7,245
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,053,280	2,378,506
現金及び現金同等物に係る換算差額	185,890	370,460
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	11,499,154	1,054,602
現金及び現金同等物の期首残高	24,184,883	35,684,038
現金及び現金同等物の期末残高	35,684,038	34,629,435

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社

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

の38社であります。

当連結会計年度よりスターツエージェンシー株式会社を新たに設立したため、連結子会社に加えております。

(2) 非連結子会社

主要な非連結子会社

Starts Real Estate Consultants(shanghai) Co.,Ltd
Pt.Starts International Indonesia

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。持分法を適用していない主要な非連結子会社はStarts Real Estate Consultants(shanghai) Co.,Ltd及びPt.Starts International Indonesiaであります。

3. 連結子会社の事業年度に関する事項

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

有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は総平均法により算定）

時価のないもの

総平均法による原価法

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金等の評価基準及び評価方法

主として個別法に基づく原価法を採用しております。（貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産の減価償却方法（リース資産を除く）

親会社は定率法（但し建物（建物付属設備は除く）については定額法）、国内連結対象会社は主として定率法、在外子会社については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 2年～47年

機械装置及び運搬具 5年～6年

無形固定資産の減価償却方法（リース資産を除く）

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

リース資産の減価償却方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

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

ポイント引当金

当社及び一部の連結会社において、顧客に対するポイント制度（夢なびポイント）の将来の使用による費用発生に備えるため、ポイント使用実績率に基づき、次期以降に利用されると見込まれるポイントに対して見積額を計上しております。

役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、内部規程に基づく期末要支給額を計上しております。なお、内部規程につきまし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。

投資損失引当金

関係会社等に対する投資に係る損失に備えるため、将来発生する可能性のある損失見込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。

未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の会計処理方法

未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用については、税効果を調整の上、純資産の部におけるその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に計上しております。

小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

その他の工事

工事完成基準

(6) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却につきましては、5年から20年の合理的な期間で定額法により償却することとしておりますが、金額が僅少な場合は発生年度に全額償却することとしております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び要求払い預金のほか、取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なりリスクしか負わない短期投資とすることとしております。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税等は、税抜方式により処理しております。なお控除対象外消費税のうち固定資産にかかるものは長期前払費用として処理しております。

連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

仕掛販売用不動産について

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

(会計方針の変更)

退職給付に関する会計基準等の適用

「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 平成27年3月26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きましては、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145,245千円減少し、利益剰余金が99,541千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。

(未適用の会計基準等)

- ・「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)
- ・「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日)
- ・「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成25年9月13日)
- ・「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成25年9月13日)

(1) 概要

子会社株式の追加取得等において、支配が継続している場合の子会社に対する親会社の持分変動の取扱い、取得関連費用の取扱い、当期純利益の表示及び少数株主持分から非支配株主持分への変更並びに暫定的な会計処理の確定の取扱い等について改正されました。

(2) 適用予定日

平成28年3月期の期首から適用します。

なお、暫定的な会計処理の確定の取扱いについては、平成28年3月期の期首以後実施される企業結合から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「企業結合に関する会計基準」等の改正による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であり、

ます。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表)

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

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「投資その他の資産」の「その他」に表示していた3,740,393千円は「投資損失引当金」90,794千円、「その他」3,831,187千円として組み替えております。

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「特別損失」の「その他」に含めていた「投資損失引当金繰入額」及び「賃貸借契約解約損」は、特別損失の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「特別損失」の「その他」に表示していた137,137千円は「投資損失引当金繰入額」35,801千円、「賃貸借契約解約損」6,945千円、「その他」94,390千円として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「負ののれん発生益」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた472,913千円は、「負ののれん発生益」22,492千円、「その他」495,406千円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
投資有価証券(株式)	943,790千円	1,264,607千円
長期貸付金	1,178,019	1,405,389

2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
現金及び預金	1,732,184千円	104,688千円
売掛金	977,839	920,319
販売用不動産	1,570,513	-
仕掛販売用不動産	13,530,425	15,959,710
建物及び構築物	12,217,060	4,814,371
土地	44,963,026	20,099,431
投資有価証券	1,086,707	904,292
計	76,077,760	42,802,814

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
短期借入金	4,421,000千円	-千円
1年内返済予定の長期借入金	8,972,169	4,937,768
長期借入金	49,525,691	28,555,573
計	62,918,860	33,493,341

3 土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

- ・再評価の方法...土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4号に定める路線価及び同条第3号に定める固定資産税評価額に奥行価格補正及び時点修正等を行って算出したほか、同条第5号に定める不動産鑑定士による鑑定評価に時点修正を行って算出しております。

- ・再評価を行った年月日...平成12年3月31日

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
再評価を行った土地の期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額	1,520,966千円	1,460,091千円
上記差額のうち賃貸等不動産に係るもの	92,915	93,003

4 財務制限条項

前連結会計年度

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

なお、当連結会計年度末現在、以下の財務制限条項には抵触しておりません。

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

当連結会計年度

当連結会計年度末の借入金のうち、シンジケートローン契約（当連結会計年度末借入金残高26,344,000千円）には、一定の財務制限条項が付されており、当社グループはこの財務制限条項に従っております。主な財務制限条項は以下のとおりであります。これらに抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

なお、当連結会計年度末現在、以下の財務制限条項には抵触しておりません。

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

(連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成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)
給料手当	8,442,121千円	9,428,066千円
広告宣伝費	2,261,457	2,206,234
減価償却費	850,809	830,704
役員退職慰労引当金繰入額	22,280	320,142
賞与引当金繰入額	1,451,811	1,348,738
貸倒引当金繰入額	1,166	2,273
退職給付費用	240,316	40,143

2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成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)
建物及び構築物	126,600千円	59,434千円
機械装置及び運搬具	2,425	796
土地	2,125	5,952
その他	-	40
計	131,151	66,223

3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成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)
建物及び構築物	22,166千円	- 千円
土地	28,386	-
その他	6,205	-
計	56,759	-

4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成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)
建物及び構築物	202,548千円	205,364千円
機械装置及び運搬具	22,163	28,388
土地	-	137
その他	21,271	12,118
計	245,983	246,009

5 減損損失

当社グループは、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

当社グループは、原則として資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠ってグルーピングを行っており、遊休資産については個別資産ごとにグルーピングを行っております。

前連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

長期保有の事業用地や遊休地等の継続的な地価の下落やキャッシュ・フローの落込みにより、収益性が著しく低下した以下の対象不動産7件の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（628,672千円）として特別損失に計上いたしました。

地域	主な用途	種類	減損損失(千円)
首都圏	事業用地2ヶ所 工場1ヶ所 事業用店舗1ヶ所	土地及び建物等	426,093
東北	事業用地1ヶ所	土地	96,629
甲信越	事業用地1ヶ所 賃貸マンション1棟	土地及び建物	105,949

地域ごとの減損損失の内訳

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

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

なお、事業用地の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。また、事業用地以外の資産グループの回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しております。

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）

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価額まで減額し、当該減少額を減損損失（1,117,196千円）として特別損失に計上いたしました。

地域	主な用途	種類	減損損失(千円)
首都圏	事業用地2ヶ所 賃貸ビル2ヶ所 工場1ヶ所 事業用店舗1ヶ所	土地及び建物等	903,718
東北	事業用地1ヶ所 賃貸ビル1ヶ所	土地及び建物	167,840
関西	事業用地1ヶ所	土地	25,932
甲信越	事業用地1ヶ所	借地権	19,520
米国	コンドミニアム1ヶ所	土地	184

地域ごとの減損損失の内訳

首都圏 903,718千円（内、土地504,208千円、建物等399,509千円）

東北 167,840千円（内、土地121,509千円、建物46,331千円）

なお、事業用地の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。また、事業用地以外の資産グループの回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しております。

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

前連結会計年度
（自 平成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）

162,877千円

393,247千円

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額

	前連結会計年度 (自 平成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)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	444,713千円	1,076,475千円
組替調整額	256,236	204,860
計	700,950	871,614
為替換算調整勘定：		
当期発生額	195,723	267,996
組替調整額	-	-
計	195,723	267,996
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	-	277,144
組替調整額	-	237,119
計	-	40,025
税効果調整前合計	505,226	1,179,636
税効果額	250,167	133,001
その他の包括利益合計	255,058	1,046,634

2 その他の包括利益に係る税効果額

	前連結会計年度 (自 平成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)
その他有価証券評価差額金：		
税効果調整前	700,950千円	871,614千円
税効果額	250,167	181,075
税効果調整後	450,782	690,538
土地再評価差額金：		
税効果額	-	62,338
税効果調整後	-	62,338
為替換算調整勘定：		
税効果調整前	195,723	267,996
税効果額	-	-
税効果調整後	195,723	267,996
退職給付に係る調整額：		
税効果調整前	-	40,025
税効果額	-	14,264
税効果調整後	-	25,760
その他の包括利益合計		
税効果調整前	505,226	1,179,636
税効果額	250,167	133,001
税効果調整後	255,058	1,046,634

(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

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

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

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少220株は、単元未満株式の買増請求によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年5月14日 取締役会	普通株式	669,966	14	平成25年3月31日	平成25年6月28日
平成25年11月8日 取締役会	普通株式	765,675	16	平成25年9月30日	平成25年12月3日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成26年5月9日 取締役会	普通株式	861,365	利益剰余金	18	平成26年3月31日	平成26年6月27日

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

	当連結会計年度 期首株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式（注）1	47,986,866	6,011,339	-	53,998,205
合計	47,986,866	6,011,339	-	53,998,205
自己株式				
普通株式（注）2、3	133,208	1,256,781	76	1,389,913
合計	133,208	1,256,781	76	1,389,913

（注）1. 普通株式の発行済株式の増加6,011,339株は当社連結子会社との株式交換による増加3,341,339株、公募増資による増加1,800,000株、第三者割当増資による増加870,000株によるものであります。

2. 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。

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

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （千円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成26年5月9日 取締役会	普通株式	861,365	18	平成26年3月31日	平成26年6月27日
平成26年11月7日 取締役会	普通株式	1,185,029	22	平成26年9月30日	平成26年12月2日

（注）平成26年11月7日開催の取締役会決議の1株当たり配当金には東証一部指定記念配当4円00銭が含まれておりません。

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

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （千円）	配当の原資	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成27年5月11日 取締役会	普通株式	1,185,027	利益剰余金	22	平成27年3月31日	平成27年6月26日

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	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）
現金及び預金勘定	41,825,925千円	40,143,332千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	6,141,887	5,513,896
現金及び現金同等物	35,684,038	34,629,435

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引
重要性がないため記載を省略しております。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位:千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
1年内	116,766	108,213
1年超	59,018	78,896
合計	175,784	187,110

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

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

(*1)長期貸付金に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項
資産

現金及び預金、受取手形及び売掛金

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

投資有価証券

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

長期貸付金

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

負債

買掛金及び工事未払金、 短期借入金、 家賃預り金

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

長期借入金

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

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額(千円)
非上場株式	1,075,007

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

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定

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

4. 短期借入金及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

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

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）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
現金及び預金	40,143,332	40,143,332	-
受取手形及び売掛金	9,791,326	9,851,645	60,319
投資有価証券	8,769,775	8,786,511	16,735
長期貸付金	1,529,786		
貸倒引当金(*1)	375,152		
	1,154,634	1,169,386	14,752
資産計	59,859,068	59,950,876	91,807
買掛金及び工事未払金	18,538,600	18,538,600	-
短期借入金	5,201,000	5,201,000	-
家賃預り金	8,155,275	8,155,275	-
長期借入金（1年内返済予定の 長期借入金を含む）	68,627,472	68,629,985	2,512
負債計	100,522,348	100,524,861	2,512

(*1)長期貸付金に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資産

現金及び預金、受取手形及び売掛金

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

投資有価証券

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

長期貸付金

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

負債

買掛金及び工事未払金、短期借入金、家賃預り金

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

長期借入金

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

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額(千円)
非上場株式	1,357,824

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

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	40,143,332	-	-	-
受取手形及び売掛金	8,591,006	270,080	337,600	592,639
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	12,536	263,982	54,657	-
(2) その他	-	-	-	-
その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) 国債・地方債等	531,484	-	-	-
(2) その他	-	-	-	-
長期貸付金	-	1,472,172	38,093	19,520
合計	49,278,359	2,006,234	430,350	612,160

4. 短期借入金及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	5,201,000	-	-	-	-	-
長期借入金	16,168,904	10,752,119	7,576,995	5,142,031	3,381,859	25,605,561
合計	21,369,904	10,752,119	7,576,995	5,142,031	3,381,859	25,605,561

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(平成26年3月31日)

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

当連結会計年度(平成27年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	国債・地方債等	331,176	347,911	16,735
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	国債・地方債等	-	-	-
合計		331,176	347,911	16,735

2. その他有価証券

前連結会計年度(平成26年3月31日)

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

当連結会計年度（平成27年3月31日）

	種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1)株式	6,387,818	2,903,281	3,484,537
	(2)債券			
	国債	531,484	522,712	8,771
	(3)その他	401,143	240,145	160,998
	小計	7,320,445	3,666,139	3,654,306
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1)株式	4,184	4,308	123
	(2)債券			
	その他	-	-	-
	(3)その他	1,113,969	1,120,584	6,615
	小計	1,118,153	1,124,893	6,739
合計		8,438,599	4,791,032	3,647,567

3. 売却したその他有価証券

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）

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

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）

種類	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
(1)株式	279,005	198,751	-
(2)その他	2,103,611	6,167	1,425
合計	2,382,617	204,918	1,425

4. 減損処理を行った有価証券

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

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

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

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

なお、一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

2. 確定給付制度(簡便法を適用した制度を除く)

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

	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)
退職給付債務の期首残高	3,463,520千円	3,745,803千円
会計方針の変更による累積的影響額	-	145,245
会計方針の変更を反映した期首残高	3,463,520	3,600,557
勤務費用	307,442	308,674
利息費用	29,090	49,506
数理計算上の差異の発生額	13,213	189,876
退職給付の支払額	67,462	24,356
退職給付債務の期末残高	3,745,803	4,124,257

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

	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)
年金資産の期首残高	3,047,634千円	3,700,168千円
期待運用収益	60,953	74,003
数理計算上の差異の発生額	357,809	467,021
事業主からの拠出額	299,375	319,556
退職給付の支払額	65,603	23,449
年金資産の期末残高	3,700,168	4,537,299

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

	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)
積立型制度の退職給付債務	3,745,803千円	4,124,257千円
年金資産	3,700,168	4,537,299
	45,635	413,042
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	45,635	413,042
退職給付に係る負債	45,635	-
退職給付に係る資産	-	413,042
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	45,635	413,042

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	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)
勤務費用	307,442千円	308,674千円
利息費用	29,090	49,506
期待運用収益	60,953	74,003
数理計算上の差異の費用処理額	18,427	237,119
確定給付制度に係る退職給付費用	294,006	47,058

(5) 退職給付に係る調整額

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

	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)
数理計算上の差異	- 千円	40,025千円
合計	-	40,025

(6) 退職給付に係る調整累計額

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

	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)
未認識数理計算上の差異	465,102千円	505,127千円

(7) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

	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)
債券	46%	48%
株式	50	48
現金及び預金	4	4
合計	100	100

長期期待運用収益率の設定方法

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

(8) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎（加重平均で表わしております。）

	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)
割引率	0.9%	1.0%
長期期待運用収益率	2.0	2.0

3. 簡便法を適用した確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	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)
退職給付に係る負債の期首残高	239,319千円	243,076千円
退職給付費用	19,357	30,713
退職給付の支払額	15,599	24,187
退職給付に係る負債の期末残高	243,076	249,603

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

	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)
非積立型制度の退職給付債務	243,076千円	249,603千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	243,076	249,603
退職給付に係る負債	243,076	249,603
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	243,076	249,603

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前連結会計年度19,357千円 当連結会計年度30,713千円

4. 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度235,464千円、当連結会計年度248,620千円です。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
繰延税金資産(流動)		
貸倒引当金	63,145千円	66,977千円
賞与引当金	773,133	642,051
繰越欠損金	11,897	23,462
未払事業税	341,063	226,800
未実現利益	117,588	137,944
ポイント引当金	121,404	136,587
その他	259,726	346,181
小計	1,687,960	1,580,004
評価性引当額	40,870	96,282
繰延税金資産(流動)の合計	1,647,090	1,483,721
繰延税金負債(流動)		
未払事業税	4,851	318
その他	231	373
繰延税金負債(流動)の合計	5,082	691
繰延税金資産(流動)の純額	1,642,007	1,483,030
繰延税金資産(固定)		
退職給付に係る負債	106,737	74,679
役員退職慰労引当金	130,954	212,341
貸倒引当金	130,337	135,763
未実現利益	361,370	365,094
投資有価証券評価損	373,143	413,399
固定資産評価損	1,570,180	964,235
繰越欠損金	1,640,957	1,353,987
資産除去債務	365,495	321,466
完成工事補償引当金	280,396	274,802
賃貸事業損失引当金	118,721	118,968
その他	189,150	52,766
小計	5,267,445	4,287,504
評価性引当額	3,958,340	3,110,270
繰延税金資産(固定)合計	1,309,104	1,177,234
繰延税金負債(固定)		
退職給付に係る資産	-	106,550
その他有価証券評価差額金	989,494	945,496
その他	169,445	129,326
繰延税金負債(固定)合計	1,158,940	1,181,373
繰延税金資産及び負債(固定)の純額	150,164	4,138
再評価に係る繰延税金負債 (固定)	672,886	610,548

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
法定実効税率 (調整)	38.0%	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.0	
住民税均等割	0.3	
評価性引当額の増減額	0.5	
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	0.6	
繰越欠損金の消滅による税効果取崩額	-	
その他	0.2	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	41.1	

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の35.6%から平成27年4月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については33.1%に、平成28年4月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異については、32.3%となります。

この税率変更により、繰延税金負債の金額(繰延税金資産の金額を控除した金額)は、23,323千円減少し、法人税等調整額が193,695千円、その他有価証券評価差額金が205,605千円、退職給付に係る調整累計額が11,413千円、それぞれ増加しております。

また、再評価差額金に係る繰延税金負債は62,338千円減少し、土地再評価差額金が同額増加しております。

(企業結合等関係)

株式交換による完全子会社化

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

(1) 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。

(2) 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

(1) 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。

(2) 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ござい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。

(3) 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

(1) 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

(2) 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。

(3) 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

(資産除去債務関係)

1. 資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

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

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 平成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)
期首残高	1,042,952千円	1,068,822千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	93,805	132,925
時の経過による調整額	13,376	13,273
資産除去債務の履行による減少額	81,311	176,624
期末残高	1,068,822	1,038,397

2. 連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

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

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用の住宅、オフィスビル、商業施設等を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は220,212千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上されています。）、減損損失は523,141千円（特別損失に計上されております。）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,017,027千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上されています。）、減損損失は1,032,840千円（特別損失に計上されております。）であります。

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成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)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	12,428,778	9,615,374
期中増減額	2,813,403	2,108,294
期末残高	9,615,374	11,723,669
期末時価	10,497,763	15,552,845

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

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な減少額は、賃貸物件の売却(2,057,449千円)及び減損損失(523,141千円)であります。当連結会計年度の主な増加額は、賃貸使用への用途変更(3,106,394千円)及び資産取得(1,106,338千円)、主な減少額は、賃貸物件の売却(1,006,957千円)及び減損損失(1,032,840千円)であります。

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

当社は、持株会社としてグループ本部の機能とともに各社事業をサポートし、各事業会社は取り扱う商品・サービスによって、「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、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

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

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

(単位：千円)

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

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

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

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

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

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：千円）

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業	分譲不動産事業	出版事業
売上高						
外部顧客に対する売上高	51,191,698	5,540,588	4,652,799	60,075,305	13,968,946	3,484,373
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3,488,110	1,367,367	65,318	1,544,803	4,907	679,483
計	54,679,808	6,907,955	4,718,118	61,620,108	13,973,853	4,163,857
セグメント利益又は損失 ()	5,201,061	1,634,132	1,339,817	6,394,324	78,290	239,200
セグメント資産	23,641,933	5,809,829	2,347,870	44,864,481	31,439,785	3,772,236
その他の項目						
減価償却費	95,746	70,904	39,668	1,492,455	19,524	115,940
のれん償却額	649	43	-	212,323	-	-
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	64,938	92,595	61,843	3,081,563	67,492	152,695

	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	計	調整額(注)1	連結財務諸表 計上額(注)2
売上高						
外部顧客に対する売上高	12,514,617	3,225,090	2,098,636	156,752,056	-	156,752,056
セグメント間の内部売上高 又は振替高	484,338	2,351,031	4,744,442	14,729,803	14,729,803	-
計	12,998,955	5,576,121	6,843,079	171,481,859	14,729,803	156,752,056
セグメント利益又は損失 ()	1,127,095	701,116	174,053	16,732,512	291,590	16,440,921
セグメント資産	25,778,749	7,003,185	2,518,698	147,176,770	31,820,131	178,996,902
その他の項目						
減価償却費	778,429	151,073	44,111	2,807,854	204,075	3,011,930
のれん償却額	-	86,944	-	299,960	-	299,960
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	592,536	272,697	24,536	4,410,898	140,135	4,551,034

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

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

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

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

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. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

(単位：千円)

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業	分譲不動産事業	出版事業
減損損失	73,303	-	-	74,753	448,387	-

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

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：千円）

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業	分譲不動産事業	出版事業
減損損失	15,423	-	-	971,898	26,732	-

	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	全社・消去	計
減損損失	12,554	-	22,578	68,008	1,117,196

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（のれん）

（単位：千円）

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業	分譲不動産事業	出版事業
当期償却額	649	174	-	212,333	-	-
当期末残高	649	43	-	2,653,922	-	-

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

（負ののれん）

（単位：千円）

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業	分譲不動産事業	出版事業
当期償却額	-	-	-	7,345	-	-
当期末残高	-	-	-	91,823	-	-

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

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

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）

（のれん）

（単位：千円）

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業	分譲不動産事業	出版事業
当期償却額	649	43	-	212,323	-	-
当期末残高	-	-	-	2,441,598	-	-

	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	全社・消去	合計
当期償却額	-	86,944	-	-	299,960
当期末残高	-	347,776	-	-	2,789,375

（負ののれん）

（単位：千円）

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業	分譲不動産事業	出版事業
当期償却額	-	-	-	7,345	-	-
当期末残高	-	-	-	84,477	-	-

	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	全社・消去	合計
当期償却額	-	4,891	-	-	12,237
当期末残高	-	3,668	-	-	88,146

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

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

金額的重要性が低いため、記載を省略しております。

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）

当連結会計年度において、不動産管理事業及びコンサルティング事業において2,537,889千円の負ののれん発生益を計上しております。これは、平成26年4月1日付で実施した株式交換による企業結合により発生したものであります。

【関連当事者情報】

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）

関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

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

注) 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

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

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主等

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

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

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

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

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

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

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）

関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有) 割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	村石 久二	-	-	当社代表取締役 役会長兼グループCEO	(被所有) 直接 8.26	株式交換	株式交換	571,126	-	-
役員	関戸 博高	-	-	当社代表取締役 役副会長	(被所有) 直接 0.40	株式交換	株式交換	45,881	-	-
役員	河野 一孝	-	-	当社代表取締役 役社長	(被所有) 直接 0.39	株式交換	株式交換	45,881	-	-
役員	大槻 三雄	-	-	当社代表取締役 役専務兼グループCFO	(被所有) 直接 1.73	株式交換	株式交換	64,992	-	-
役員	中松 学	-	-	当社取締役	(被所有) 直接 0.07	株式交換	株式交換	11,052	-	-
役員	直井 保	-	-	当社取締役	(被所有) 直接 0.06	株式交換	株式交換	11,052	-	-
役員	濱中 利雄	-	-	当社取締役	(被所有) 直接 1.89	株式交換	株式交換	68,058	-	-
役員	佐々木 和弘	-	-	当社取締役	(被所有) 直接 0.10	株式交換	株式交換	13,815	-	-
役員	直井 秀幸	-	-	当社取締役	(被所有) 直接 0.08	株式交換	株式交換	13,815	-	-
役員	川上 保之	-	-	当社監査役	(被所有) 直接 0.41	株式交換	株式交換	45,881	-	-
役員	深沢 章	-	-	子会社取締役	(被所有) 直接 0.04	株式交換	株式交換	11,052	-	-
役員	竹之内 利夫	-	-	子会社取締役	(被所有) 直接 0.04	株式交換	株式交換	27,630	-	-

注) 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

第三者機関により算定された価格を勘案して合理的に決定しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有) 割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	川上保之の配偶者	-	-	当社監査役の配偶者	-	賃貸住宅改修工事の請負	賃貸住宅改修工事の請負	32,010	-	-

(注) 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

一般取引先と同様に適正な見積に基づき決定しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成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	748.62円	1,024.36円
1株当たり当期純利益金額	169.28円	207.45円

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

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成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)
当期純利益(千円)	8,100,821	10,657,803
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	8,100,821	10,657,803
期中平均株式数(株)	47,854,308	51,375,330

3. 「会計方針の変更」に記載のとおり、「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号平成27年3月26日。以下「退職給付適用指針」という。)を当連結会計年度末より適用しております。(ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。)この結果、適用を行う前と比べて、当連結会計年度の1株当たり純資産額は1.89円増加しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	7,981,000	5,201,000	0.74	-
1年以内に返済予定の長期借入金	13,404,957	16,168,904	1.08	-
1年以内に返済予定のリース債務	403	5,923	-	-
長期借入金(1年内返済予定のものを除く。)	56,883,239	52,458,568	0.91	平成28年~42年
リース債務(1年内返済予定のものを除く。)	-	16,577	-	-
合計	78,269,600	73,850,973	-	-

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

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

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

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	10,752,119	7,576,995	5,142,031	3,381,859

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	32,863,504	68,015,093	114,235,013	156,752,056
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(千円)	5,691,796	9,896,852	13,610,092	17,027,819
四半期(当期)純利益金額 (千円)	4,499,262	6,987,811	9,062,393	10,657,803
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	90.10	139.34	177.79	207.45

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	90.10	49.42	39.43	30.33

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 8,714,354	1 7,627,999
売掛金	3 113,457	3 138,855
貯蔵品	3,004	4,349
仕掛販売用不動産	1 3,816,583	1 8,484,508
前払費用	449,511	409,930
未収入金	3 24,425,537	3 26,440,700
繰延税金資産	46,072	180,681
その他	3 230,116	3 513,864
流動資産合計	37,798,638	43,800,890
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 5,512,345	1 5,310,262
構築物	167,086	146,777
車両運搬具	2,773	9,986
工具、器具及び備品	72,212	88,180
土地	1 37,070,418	1 37,013,935
建設仮勘定	26,768	34,171
有形固定資産合計	42,851,604	42,603,313
無形固定資産		
借地権	50,520	31,000
ソフトウェア	56,870	135,865
その他	7,296	43,964
無形固定資産合計	114,687	210,829
投資その他の資産		
投資有価証券	1 7,710,021	1 7,014,109
関係会社株式	6,726,228	11,496,439
長期貸付金	34,647	27,077
関係会社長期貸付金	1,762,539	2,087,878
長期前払費用	405,368	299,744
差入保証金	224,924	222,129
その他	3 144,824	3 172,908
貸倒引当金	363,971	419,821
投資損失引当金	90,794	341,514
投資その他の資産合計	16,553,788	20,558,951
固定資産合計	59,520,080	63,373,094
資産合計	97,318,718	107,173,985

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
不動産買掛金	3 1,489,672	3 5,117,071
短期借入金	1 3,481,000	3,601,000
1年内返済予定の長期借入金	1, 4 10,314,860	1, 4 14,547,734
未払金	3 889,455	3 1,479,912
未払法人税等	1,282,038	1,193,606
預り金	3 12,876,364	3 8,541,351
賞与引当金	143,000	145,000
その他	275,354	621,864
流動負債合計	30,751,746	35,247,540
固定負債		
長期借入金	1, 4 43,894,729	1, 4 41,256,985
預り保証金	3,089,889	236,235
再評価差額金に係る繰延税金負債	672,886	610,548
繰延税金負債	881,235	1,126,561
退職給付引当金	359,358	49,955
役員退職慰労引当金	269,700	470,732
固定負債合計	49,167,798	43,751,018
負債合計	79,919,544	78,998,558
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,474,217	11,039,484
資本剰余金		
資本準備金	4,110,174	6,198,048
その他資本剰余金	902	974
資本剰余金合計	4,111,077	6,199,022
利益剰余金		
利益準備金	190,084	190,084
その他利益剰余金		
別途積立金	1,210,000	1,210,000
繰越利益剰余金	4,553,821	5,956,744
利益剰余金合計	5,953,905	7,356,828
自己株式	57,920	58,174
株主資本合計	14,481,279	24,537,161
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,751,979	2,405,726
土地再評価差額金	1,165,914	1,232,539
評価・換算差額等合計	2,917,894	3,638,265
純資産合計	17,399,173	28,175,426
負債純資産合計	97,318,718	107,173,985

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度		当事業年度	
	(自 至	平成25年4月1日 平成26年3月31日)	(自 至	平成26年4月1日 平成27年3月31日)
売上高				
配当金収入		3 3,906,561		3 4,869,240
業務委託収入		3 1,061,800		3 1,062,700
不動産管理事業売上高		1, 3 476,070		1, 3 1,468,189
その他の事業収入		2 246,341		2 256,388
売上高合計		5,690,774		7,656,517
売上原価				
不動産管理事業原価		3 389,734		3 649,075
分譲事業原価		16,117		-
その他の事業売上原価		3 97,689		3 100,079
売上原価合計		503,541		749,154
売上総利益		5,187,232		6,907,362
販売費及び一般管理費		4 2,485,436		4 3,268,387
営業利益		2,701,795		3,638,975
営業外収益				
受取利息及び受取配当金		3 442,025		3 416,687
為替差益		385,015		593,552
その他		73,694		3 71,974
営業外収益合計		900,735		1,082,214
営業外費用				
支払利息		3 637,663		3 793,298
その他		-		54,829
営業外費用合計		637,663		848,128
経常利益		2,964,867		3,873,061
特別利益				
固定資産売却益		5 121,554		5 50,455
投資有価証券売却益		262,782		204,918
その他		30,938		426
特別利益合計		415,274		255,801
特別損失				
減損損失		31,195		68,008
貸倒引当金繰入額		81,150		-
固定資産売却損		6 42,094		6 184
固定資産除却損		7 17,171		7 38,822
その他		8 55,155		3, 8 845,561
特別損失合計		226,767		952,577
税引前当期純利益		3,153,375		3,176,285
法人税、住民税及び事業税		137,782		148,645
法人税等調整額		26,877		84,139
法人税等合計		110,905		232,784
当期純利益		3,264,280		3,409,070

【売上原価明細書】

イ 不動産管理事業原価明細表

不動産賃貸収入に対応する原価であり、その内容は次のとおりであります。

区分	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
減価償却費	116,360	29.9	212,587	32.8
租税公課	69,800	17.9	175,273	27.0
その他	203,573	52.2	261,214	40.2
計	389,734	100.0	649,075	100.0

ロ 分譲事業原価明細表

区分	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	
	金額(千円)		金額(千円)	
期首仕掛販売用不動産	3,252,456		3,816,583	
当期仕入高	580,243		4,667,925	
計	3,832,700		8,484,508	
期末仕掛販売用不動産	3,816,583		8,484,508	
分譲事業原価	16,117		-	

原価計算の方法

原価計算の方法は、個別法に基づく原価法により計算しております。

ハ その他の事業売上原価明細表

区分	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)		当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
レストラン部門	97,689	100.0	100,079	100.0
計	97,689	100.0	100,079	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

（単位：千円）

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

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

当事業年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	4,474,217	4,110,174	902	4,111,077	190,084	1,210,000	4,553,821	5,953,905
会計方針の変更による累積的影響額							44,535	44,535
会計方針の変更を反映した当期首残高	4,474,217	4,110,174	902	4,111,077	190,084	1,210,000	4,598,356	5,998,440
当期変動額								
新株の発行	6,565,267	2,087,873		2,087,873				
剰余金の配当							2,046,395	2,046,395
当期純利益							3,409,070	3,409,070
自己株式の取得								
自己株式の処分			71	71				
土地再評価差額金の取崩							4,286	4,286
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	6,565,267	2,087,873	71	2,087,945	-	-	1,358,388	1,358,388
当期末残高	11,039,484	6,198,048	974	6,199,022	190,084	1,210,000	5,956,744	7,356,828

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	57,920	14,481,279	1,751,979	1,165,914	2,917,894	17,399,173
会計方針の変更による累積的影響額		44,535				44,535
会計方針の変更を反映した当期首残高	57,920	14,525,814	1,751,979	1,165,914	2,917,894	17,443,708
当期変動額						
新株の発行		8,653,140				8,653,140
剰余金の配当		2,046,395				2,046,395
当期純利益		3,409,070				3,409,070
自己株式の取得	287	287				287
自己株式の処分	33	104				104
土地再評価差額金の取崩		4,286				4,286
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			653,746	66,624	720,371	720,371
当期変動額合計	254	10,011,346	653,746	66,624	720,371	10,731,718
当期末残高	58,174	24,537,161	2,405,726	1,232,539	3,638,265	28,175,426

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券.....償却原価法(定額法)

子会社株式及び関連会社株式.....総平均法による原価法

その他有価証券

市場価格のあるもの.....期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は総平均法により算定)

市場価格のないもの.....総平均法による原価法

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

貯蔵品.....最終仕入原価法による原価法

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

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法(但し、建物(附属設備を除く)は定額法)を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 2年～47年

構築物 3年～30年

車両運搬具 6年

工具、器具及び備品 2年～15年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。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

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

(2) 賞与引当金

従業員賞与の支給に備えるため、支給見込額に基づき計上しております。

(3) 退職給付引当金

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

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異の費用処理方法

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

(4) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、内部規程に基づく期末要支給額を計上しております。なお、内部規程につきましては、当期において改定実施しております。

(5) ポイント引当金

顧客に対するポイント制度(夢なびポイント)の将来の使用による費用発生に備えるため、ポイント使用実績率に基づき、次期以降に利用されると見込まれるポイントに対し見積り額を計上しております。当期計上額は、4,999千円ですが、金額的重要性が低いため、流動負債の「その他」に含めております。

(6) 投資損失引当金

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

4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 退職給付に係る会計処理

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

(2) 消費税等の会計処理

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

(3) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(4) 仕掛販売用不動産について

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

(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27年3月26日。)を、当事業年度より適用し、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きましては、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、当事業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繰越利益剰余金に加減しております。

この結果、当事業年度の期首の退職給付引当金が59,778千円減少し、繰越利益剰余金が44,535千円増加しております。また、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。

なお、当事業年度の1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額に与える影響は軽微であります。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
現金及び預金	656,539千円	5,678千円
仕掛販売用不動産	3,816,583	7,327,247
建物	4,535,916	2,692,650
土地	36,589,743	19,065,651
投資有価証券	208,657	49,744
計	45,807,440	29,140,972

担保に係る債務

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
短期借入金	2,421,000千円	-千円
1年内返済予定の長期借入金	7,795,946	4,478,000
長期借入金	40,160,593	21,866,000
計	50,377,540	26,344,000

2 保証債務

次の関係会社等について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
スターツデベロップメント(株)	10,420,530千円	8,540,000千円
スターツケアサービス(株)	230,145	188,325
計	10,650,675	8,728,325

3 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務（区分表示したものを除く）

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
短期金銭債権	23,755,638千円	25,126,430千円
長期金銭債権	18,751	23,919
短期金銭債務	13,030,630	8,303,799

4 財務制限条項

前事業年度

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

なお、当事業年度末現在、以下の財務制限条項には抵触しておりません。

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

当事業年度

当事業年度末の借入金のうち、シンジケートローン契約（当事業年度末借入金残高26,344,000千円）には、一定の財務制限条項が付されており、当社はこの財務制限条項に従っております。主な財務制限条項は以下のとおりですが、これらに抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

なお、当事業年度末現在、以下の財務制限条項には抵触しておりません。

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

(損益計算書関係)

1 不動産管理事業売上高は不動産賃貸収入であります。

2 その他の事業収入の内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
レストラン収入	94,130千円	118,177千円
ロイヤリティ収入等	152,211	138,211
計	246,341	256,388

3 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
営業取引による取引高		
売上高	5,327,267千円	6,318,561千円
仕入高	40,936	63,727
販売費及び一般管理費	557,447	846,845
営業取引以外の取引高	420,236	281,434

4 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
給料手当	775,354千円	821,355千円
広告宣伝費	234,147	358,130
減価償却費	145,365	152,678
役員退職慰労引当金繰入額	14,400	201,032
賞与引当金繰入額	143,000	145,000
退職給付費用	31,233	275

5 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
建物	121,554千円	49,794千円
構築物	-	405
車両運搬具	-	215
工具、器具及び備品	-	40
計	121,554	50,455

6 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
建物	18,617千円	- 千円
土地	23,476	184
計	42,094	184

7 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
建物	12,200千円	33,325千円
構築物	3,434	154
工具、器具及び備品	942	5,342
その他	594	0
計	17,171	38,822

8 特別損失のその他のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
投資損失引当金繰入額	35,801千円	251,023千円
賃貸借契約解約損	6,945	550,000

(有価証券関係)

前事業年度(平成26年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式

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

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

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

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

当事業年度(平成27年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
子会社株式	364,932	1,566,171	1,201,238
計	364,932	1,566,171	1,201,238

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

区分	貸借対照表計上額(千円)
子会社株式	11,131,507
計	11,131,507

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

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	1,049,066千円	845,004千円
役員退職慰労引当金	96,121	152,226
退職給付引当金	128,075	-
貸倒引当金	129,719	-
投資損失引当金	32,359	110,439
子会社株式評価損	294,896	267,577
その他	215,462	3,801
繰延税金資産計(小計)	1,945,700	1,379,050
評価性引当額	1,810,687	1,175,140
繰延税金資産合計	135,013	203,910
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	970,176	1,149,789
繰延税金負債合計	970,176	1,149,789
繰延税金負債の純額	835,162	945,880
再評価に係る繰延税金負債	672,886	610,548

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
法定実効税率	38.0%	35.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.0	1.6
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	44.0	54.2
住民税均等割	0.2	0.2
評価性引当額の増減額	1.2	4.3
繰越欠損金の消滅による税効果取崩額	-	3.5
その他	2.5	1.7
税効果会計適用後の法人税等の負担率	3.5	7.3

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)及び「地方税等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来35.6%から平成27年4月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については33.1%に、平成28年4月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については、32.3%となります。

この税率変更により、繰延税金負債の金額(繰延税金資産の金額を控除した金額)は、116,621千円減少し、法人税等調整額が774千円、その他有価証券評価差額金が117,396千円それぞれ増加しております。

また、再評価差額金に係る繰延税金負債は62,338千円減少し、土地再評価差額金が同額増加しております。

(企業結合等関係)

連結財務諸表「注記事項(企業結合等関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	7,541,354	1,040,384	1,021,554 (2,997)	266,272	7,560,185	2,249,922
	構築物	520,077	17,755	17,260	25,256	520,572	373,795
	車両運搬具	27,622	12,046	13,632	4,833	26,036	16,050
	工具、器具及び備品	447,373	42,952	168,595	20,380	321,730	233,550
	土地	37,070,418 [1,805,027]	-	56,482 (45,491)	-	37,013,935 [1,812,256]	-
	建設仮勘定	26,768	34,171	26,768	-	34,171	-
	計	45,633,616	1,147,310	1,304,294	316,742	45,476,631	2,873,318
無形固定資産	借地権	50,520	-	19,520 (19,520)	-	31,000	-
	ソフトウェア	725,121	111,331	35,881	32,336	800,570	664,705
	その他	8,742	41,604	6,316	219	44,030	66
	計	784,384	152,935	61,718	32,556	875,601	664,771

(注) 1. 当期増加額の主な内訳は、次のとおりであります。

建物 千葉県流山市 955,667千円

2. 当期減少額の主な内訳は、次のとおりであります。

建物 千葉県流山市 955,667千円

3. 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

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

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

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	363,971	63,926	8,076	419,821
投資損失引当金	90,794	251,023	303	341,514
賞与引当金	143,000	145,000	143,000	145,000
役員退職慰労引当金	269,700	201,032	-	470,732
ポイント引当金(注)	4,050	4,999	4,050	4,999

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

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り・売渡し	
取扱場所	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	
買取・売渡手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL http://www.starts.co.jp/investor/index.php
株主に対する特典	毎年3月31日及び9月30日現在の最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載または記録された100株以上所有株主に対し、次のとおり株主優待を実施いたします。 (1)「ピタットハウス」不動産売買及び賃貸の仲介手数料10%割引(ピタットハウス・スターツ店でのみご利用いただけます。) (2)「ホテル エミオン 東京ベイ」宿泊・御食料金20%割引 (3)「ホテル ルミエール葛西・西葛西」宿泊料金20%割引 (4)「沖縄ナハナ・ホテル&スパ」宿泊・御食料金20%割引 (5)信州戸倉上山田温泉「ホテル 清風園」宿泊料金20%割引 (6)日光温泉郷・川治温泉「湯けむりの里 柏屋」宿泊料金20%割引 (7)「旬味 京橋本店」「旬味市場 葛西店」御飲食代20%割引 (8)「スターツ笠間ゴルフ倶楽部」ゴルフプレーフィー20%割引 (9)「スターツ グラム ゴルフリゾート」宿泊料金及びゴルフプレーフィー20%割引 (10)ハワイコンドミニウムホテル「ロイヤルクヒオ」宿泊料金20%割引

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書
事業年度（第42期）（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）平成26年6月26日関東財務局長に提出。
- (2) 内部統制報告書及びその添付書類
平成26年6月26日関東財務局長に提出。
- (3) 四半期報告書及び確認書
（第43期第1四半期）（自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日）平成26年8月8日関東財務局長に提出。
（第43期第2四半期）（自 平成26年7月1日 至 平成26年9月30日）平成26年11月12日関東財務局長に提出。
（第43期第3四半期）（自 平成26年10月1日 至 平成26年12月31日）平成27年2月13日関東財務局長に提出。
- (4) 臨時報告書
平成26年7月1日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。
平成26年8月25日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号に基づく臨時報告書であります。
- (5) 有価証券届出書（一般募集による増資）及びその添付書類
平成26年8月25日関東財務局長に提出
有価証券届出書（第三者割当による増資）及びその添付書類
平成26年8月25日関東財務局長に提出
- (6) 有価証券届出書の訂正届出書
平成26年9月2日関東財務局長に提出
平成26年8月25日提出の有価証券届出書（一般募集による増資）に係る訂正届出書であります。
平成26年9月2日関東財務局長に提出
平成26年8月25日提出の有価証券届出書（第三者割当による増資）に係る訂正届出書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成27年6月25日

スターツコーポレーション株式会社

取締役会 御中

監査法人日本橋事務所

指定社員 公認会計士 矢島 賢一 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 木下 雅彦 印
業務執行社員

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているスターツコーポレーション株式会社の平成26年4月1日から平成27年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、スターツコーポレーション株式会社及び連結子会社の平成27年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

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

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、スターツコーポレーション株式会社の平成27年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、スターツコーポレーション株式会社が平成27年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

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

2 . X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成27年6月25日

スターツコーポレーション株式会社

取締役会 御中

監査法人日本橋事務所

指定社員 公認会計士 矢島 賢一 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 木下 雅彦 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているスターツコーポレーション株式会社の平成26年4月1日から平成27年3月31日までの第43期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、スターツコーポレーション株式会社の平成27年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

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

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

以上

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

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。