

【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21年6月23日
【事業年度】	第37期（自平成20年4月1日至平成21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】	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】	経理部長 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】	経理部長 村松 久行
【縦覧に供する場所】	株式会社ジャスダック証券取引所 (東京都中央区日本橋茅場町一丁目5番8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33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
売上高(千円)	80,352,816	87,855,826	114,919,446	135,096,172	120,003,334
経常利益(千円)	5,553,165	6,410,011	7,609,278	6,281,619	6,468,465
当期純利益(千円)	1,850,459	2,333,531	2,713,398	1,461,495	594,967
純資産額(千円)	9,299,737	15,521,255	20,060,029	20,056,970	20,471,482
総資産額(千円)	76,487,706	104,780,839	119,275,112	129,901,799	126,421,518
1株当たり純資産額(円)	419.38	647.60	373.18	364.85	369.55
1株当たり当期純利益(円)	82.26	102.97	56.73	30.54	12.43
潜在株式調整後1株当たり当期純利益(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率(%)	12.15	14.81	14.97	13.44	13.99
自己資本利益率(%)	21.80	18.80	16.26	8.28	3.39
株価収益率(倍)	14.41	9.95	13.19	10.48	13.44
営業活動による キャッシュ・フロー(千円)	9,764,657	1,835,652	8,337,081	1,006,545	7,172,844
投資活動による キャッシュ・フロー(千円)	1,937,965	13,197,064	8,506,317	18,524,670	6,064,405
財務活動による キャッシュ・フロー(千円)	1,908,510	17,252,513	5,514,404	7,865,854	2,765,672
現金及び現金同等物の 期末残高(千円)	17,666,543	23,841,386	29,198,601	19,614,369	18,027,940
従業員数(人)	1,598	1,815	2,299	2,513	2,881
(外、平均臨時雇用者数)			(729)	(1,263)	(1,655)

(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。

3. 第33期においては、平成16年5月20日付けで株式1株を1.5株に分割しております。

4. 第35期においては、平成18年4月1日付けで株式1株を2株に分割しております。

5. 第35期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。

(2)提出会社の経営指標等

回次	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
売上高(千円)	48,630,162	18,746,230	3,045,746	4,453,030	4,008,536
経常利益(千円)	2,785,366	933,435	871,776	1,185,259	665,503
当期純利益(千円)	1,091,849	509,266	672,362	728,460	430,301
資本金(千円)	2,571,331	4,474,217	4,474,217	4,474,217	4,474,217
発行済株式総数(株)	22,179,433	23,993,433	47,986,866	47,986,866	47,986,866
純資産額(千円)	7,521,234	11,836,974	12,029,446	11,095,538	11,325,659
総資産額(千円)	53,214,876	31,857,976	34,652,562	45,179,010	56,738,689
1株当たり純資産額(円)	338.90	494.13	251.35	231.84	236.65
1株当たり配当額(円)	10.00	15.00	11.00	12.00	12.00
(1株当たり中間配当額)	(5.00)	(5.00)	(5.00)	(6.00)	(6.00)
1株当たり当期純利益(円)	48.25	22.35	14.05	15.22	8.99
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率(%)	14.1	37.2	34.7	24.6	20.0
自己資本利益率(%)	15.41	5.26	5.63	6.30	3.84
株価収益率(倍)	24.56	45.86	53.24	21.02	18.58
配当性向(%)	20.7	67.1	78.3	78.8	133.5
従業員数(人)	1,038	107	111	71	87
(外、平均臨時雇用者数)			(18)	(21)	(21)

(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。

3. 第33期においては、平成16年5月20日付けで株式1株を1.5株に分割しております。

4. 第35期においては、平成18年4月1日付けで株式1株を2株に分割しております。

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	千曲不動産株式会社設立
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	株式会社千曲建設設立
昭和50年10月	レストラン事業を目的として、有限会社セブンを設立、「和風ぐるめ処」千曲川本店オープン
昭和52年9月	行徳店を開設し千葉地区に進出、その後習志野店（昭和54年4月）他5店舗を開設
昭和54年12月	西葛西店を開設し、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	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（昭和60年2月）、新越谷店（昭和62年2月）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	賃貸アパート・マンション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3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7月	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
平成元年5月	日本証券業協会の店頭売買銘柄として登録
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 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6年1月	旅行業を目的に株式会社スターツツーリストを設立（現・連結子会社）
平成7年3月	米国ハワイ州にStarts International Hawaii Inc.を設立（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	当社グループIT部門を担うことを目的に㈱ウィーブを設立（現・連結子会社）
平成9年3月	米国カリフォルニア州に不動産仲介・賃貸管理業を目的にStarts Pacific Inc.を設立（現・連結子会社）
平成10年4月	不動産物件情報誌の発行のため、株式会社住宅流通推進協会を設立
平成11年10月	有限会社セブンがスターツ商事株式会社と合併（スターツ商事株式会社が存続）
平成11年11月	不動産と金融商品の融合化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	インターネット上で不動産管理業務支援ソフトを提供する株式会社リアルジョブ（平成16年6月ピタットハウスネットワーク株式会社へ商号変更）を設立（現・連結子会社）
平成13年4月	カード式キー「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） 韓国ソウル市に不動産仲介業を目的にStarts International Korea Co.,Ltdを設立
平成13年10月	株式会社住宅流通推進協会が株式会社リアルジョブと合併（株式会社リアルジョブが存続） 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（現・連結子会社）
平成15年3月	ホテル運営事業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	高齢者介護福祉事業を目的としたスターツケアサービス株式会社を設立（現・連結子会社）
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（現・連結子会社）
平成15年10月	中国上海に不動産仲介事業を目的としたStarts (Shanghai) Real Estate Service Co.,Ltd.を設立
平成16年4月	Alte Guam Golf Resort Inc.（米国グアム島）を買収し、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	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	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
平成17年8月	中国香港に不動産仲介事業等を目的にStarts Hong Kong Co.,Ltd.を設立
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

年月	概要
平成17年10月	10月1日付をもって会社分割を実施し、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、それぞれ事業を承継 スターツコーポレーション株式会社に商号変更
平成17年11月	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1月	タイ・バンコクに不動産仲介事業等を目的にStarts International (Thailand) Co.,Ltd.を設立
平成18年2月	東京都江戸川区篠崎駅前の再開発事業を目的とした篠崎駅西口公益複合施設株式会社（現・連結子会社）を設立
平成18年4月	米国ニューヨークに不動産仲介事業等を目的にStarts New York Realty, LLCを設立
平成18年8月	中国広州に不動産仲介事業等を目的にStarts (Guangzhou) Consulting Service Co.,Ltd.を設立
平成18年8月	ブリッジポイント・ジャパン株式会社（現・連結子会社）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ー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（現・連結子会社）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18年9月	神奈川エリアの施工体制強化のため寿建設工業株式会社の株式を取得（平成19年6月にスターツCAM株式会社と合併）
平成19年3月	ゆとり事業への取り組みのため温泉旅館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19年4月	不動産オークションの運営を目的に株式会社ベストレードを設立
平成19年5月	低層免震装置のノウハウ取得により、建設事業における免震構造建物の販売・開発体制の強化を図るため、エス・テク・リソース株式会社（現・連結子会社）の株式を取得
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20年11月	東京都中央区立人形町保育園等複合施設整備事業の受託を目的に人形町パブリックサービス株式会社を設立
平成21年3月	ピタットハウスがスターツグループ店101店舗、ネットワーク店283店舗の合計384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42社、関連会社1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4事業は「第5 経理の状況 1.(1)連結財務諸表 注記事項」に掲げる事業の種類別セグメント情報の区分と同一であります。

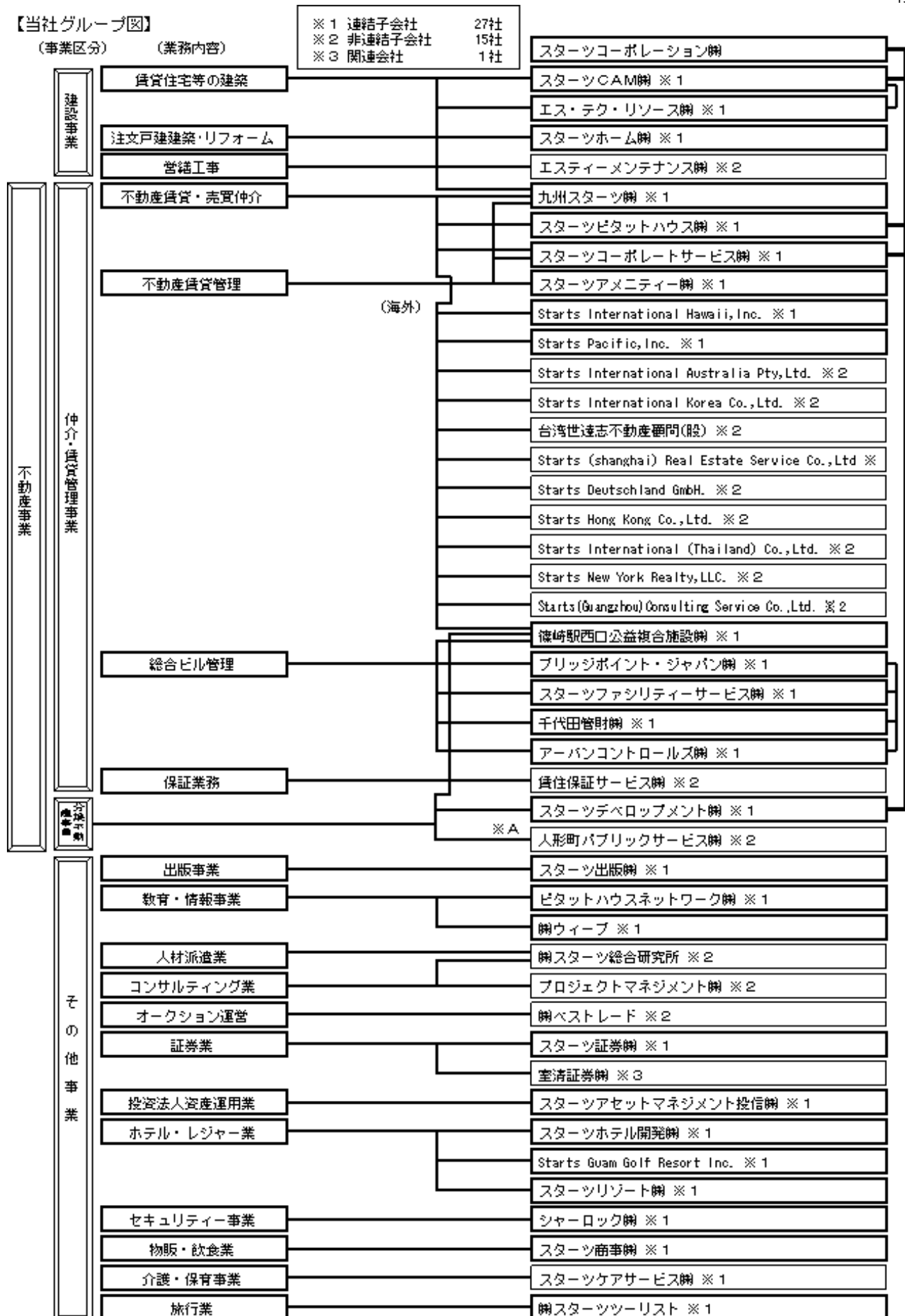
- (1)建設事業 スターツCAM(株)(連結子会社)は首都圏および全国主要都市(九州地区を除く)において、九州スターツ(株)(連結子会社)は九州地区において、それぞれ遊休地の土地有効活用等に伴う企画提案、建設受注業務および設計・施工を行っております。
スターツホーム(株)(連結子会社)は首都圏を中心に戸建住宅建築工事・リフォーム工事等の請負を、エスティーメンテナンス(株)は賃貸住宅を中心とした営繕工事を行っております。
エス・テク・リソース(株)(連結子会社)は、低層免震装置の製造・販売を行っております。
- (2)仲介・賃貸管理事業 ... 首都圏及び全国主要都市(九州地区を除く)においてはスターツピタットハウス(株)(連結子会社)が、九州地区においては九州スターツ(株)(連結子会社)が平成21年3月末現在101店舗の不動産営業店舗「ピタットハウス」を運営し、賃貸アパート・マンション等の募集管理、住宅等の販売代理およ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、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およ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ます。賃住保証サービス(株)は賃貸住宅の入居者の保証業務を行っております。
スターツファシリティサービス(株)(連結子会社)及び千代田管財(株)(連結子会社)は、都心3区(千代田、中央、港)を中心に約900棟のオフィスビル等の施設管理業務を、アーバンコントロールズ(株)(連結子会社)はオフィスビルのセキュリティシステムの企画・開発・販売等をそれぞれ行っており、ブリッジポイント・ジャパン(株)(連結子会社)は、スターツファシリティサービスの持株会社となっております。
篠崎駅西口公益複合施設(株)(連結子会社)は、東京都江戸川区の篠崎駅前における再開発事業が平成20年5月に完成し、完成後の施設管理業務を70年間行っております。
海外ではStarts Pacific Inc.(米国・ロサンゼルス)(連結子会社)、Starts International Hawaii Inc.(米国・ホノルル)(連結子会社)、Starts New York Realty,LLC.(米国・ニューヨーク)、Starts International Australia Pty,Ltd.(豪州・ゴールドコースト及びシドニー)、台湾世達志不動産顧問股?有限公司(台湾・台北)、Starts International Korea Co.,Ltd.(韓国・ソウル)、Starts (Shanghai) Real Estate Service Co.,Ltd.(中国・上海)、Starts (Guangzhou) Consulting Service Co.,Ltd.(中国・広州)、Starts Deutchland GmbH.(ドイツ・デュッセルドルフ)、Starts Hong Kong Co.,Ltd.(香港)、Starts International(Thailand) Co.,Ltd.(タイ・バンコク)における全12拠点において、それぞれ不動産の売買および賃貸の仲介業務、不動産管理業務等を行っております。
- (3)分譲不動産事業 スター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および中高層住宅の分譲を行っております。篠崎駅西口公益複合施設(株)(連結子会社)は、東京都江戸川区の篠崎駅前における再開発事業が平成20年5月に完成し、施設の一部を譲渡しております。人形町パブリックサービス(株)は東京都中央区立人形町保育園等複合施設整備事業を行うために平成20年11月に設立いたしました。

- (4)その他事業 スターツ出版(株) (連結子会社) は、情報誌「OZマガジン」、フリーマガジン「メトロミニッツ」、携帯電話サイトで書かれた「ケータイ小説」の書籍化等を中心とした出版事業とウェブサイト「OZモール」を媒体としたメディア事業を行っております。
- ピタットハウスネットワーク(株) (連結子会社) は、ピタットハウスFC事業を推進しており、平成21年3月末日現在283店舗の加盟店への経営指導等を行い、スターツ店101店舗とあわせて384店舗のネットワークを構築しております。
- (株)ウィーブ(連結子会社) はグループ内を中心にウェブサイト等の情報システムの企画・開発・運営管理等を行っております。
- (株)スターツ総合研究所は人材派遣業、コンサルティング業等を、プロジェクトマネジメント(株)は不動産関連事業のコンサルティングを行っております。
- (株)ベストレードは、インターネット上のオークションサイト「Yahoo!オークション不動産カテゴリ」のストアとなり、不動産売買のオークション出展による取引推進をすすめております。
- スターツ証券(株) (連結子会社)、室清証券(株) (関連会社) は株式等の売買、保険商品等の販売などの資産運用コンサルティング業務を、スターツアセットマネジメント投信(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」(ジャスダック証券取引所上場)の資産運用業を行っております。
- スターツホテル開発(株) (連結子会社) は、「ホテル エミオン 東京ベイ」(千葉県浦安市)・「ホテル ルミエール葛西」(東京都江戸川区)・「ホテル ルミエール西葛西」(東京都江戸川区)の運営事業を、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」(栃木県川治温泉)の運営を行っております。
- シャーロック(株) (連結子会社) はカード式玄関キー「シャーロック」等の住宅のセキュリティシステムの企画・販売を行っております。
- スターツ商事(株) (連結子会社) は住宅設備機器の卸、レストラン経営、物販業等を行っております。
- スターツケアサービス(株) (連結子会社) は、首都圏においてグループホーム等の高齢者介護施設・保育施設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。
- なお、国内連結子会社のうち、スターツ出版(株)はジャスダック証券取引所に株式上場しております。

当社グループの状況について図示すると、次のとおりであります。

なお、事業区分は事業の種類別セグメントと同一であります。

【当社グループ図】



A 東京都中央区立人形町保育園等複合施設整備事業の受託のため平成20年11月に人形町パブリックサービス㈱を設立いたしました。

4【関係会社の状況】

(1) 連結子会社

名称	住所	資本金	主要な事業内容	子会社の議決権に対する所有割合(%)	関係内容
スターツCAM株式会社 (注)3,5	東京都江戸川区	450,000千円	建設事業 (総合建築請負)	100.0	役員の兼任4名 債務保証 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	300,000千円	仲介・賃貸管理事業 (不動産仲介業)	100.0	役員の兼任2名 当社に事務業務を委託
スターツデベロップメント株式会社	東京都江戸川区	300,000千円	分譲不動産事業	100.0	役員の兼任2名 債務保証 当社に事務業務を委託
スターツコーポレートサービス株式会社	東京都中央区	100,000千円	仲介・賃貸管理事業 (不動産仲介業、社宅管理代行業)	100.0	役員の兼任4名 当社に事務業務を委託
スターツアメニティー株式会社 (注)3,4,5	東京都江戸川区	350,000千円	仲介・賃貸管理事業 (賃貸管理業)	69.6 (8.3)	役員の兼任3名 債務保証 当社に事務業務を委託
スターツ出版株式会社 (注)3,4	東京都江戸川区	540,875千円	その他事業 (OZモールの運営 OZマガジン等雑誌及びコミュニティー紙の発行)	80.3 (31.7)	役員の兼任3名 当社に事務業務を委託
スターツホーム株式会社	東京都江戸川区	100,000千円	建設事業 (注文戸建建築・リフォーム)	100.0	役員の兼任2名 当社に事務業務を委託
ピタットハウスネットワーク株式会社	東京都中央区	100,000千円	その他事業 (フランチャイズ店の募集・経営指導等)	87.5 (71.5)	役員の兼任2名 当社に事務業務を委託
スターツ証券株式会社 (注)3	東京都江戸川区	500,000千円	その他事業 (証券業)	96.7 (38.4)	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	仲介・賃貸管理事業 (総合ビル管理業)	100.0 (100.0)	役員の兼任4名
スターツホテル開発株式会社	東京都中央区	50,000千円	その他事業 (ホテル事業)	100.0	役員の兼任2名 債務保証 当社に事務業務を委託
シャーロック株式会社	東京都中央区	150,000千円	その他事業 (販売業)	98.7 (32.0)	役員の兼任1名 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	その他事業 (介護・保育業)	100.0 (66.7)	役員の兼任1名 当社に事務業務を委託

名称	住所	資本金	主要な事業内容	子会社の議決権に対する所有割合(%)	関係内容
スターツアセットマネジメント投信株式会社	東京都中央区	150,000千円	その他事業 (資産運用業)	100.0 (66.7)	当社に事務業務を委託
スターツ商事株式会社	東京都江戸川区	150,000千円	その他事業 (小売・飲食業)	100.0 (0.3)	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	九州地区の仲介・ 賃貸管理事業 建設事業	98.6	役員の兼任2名 債務保証 当社に事務業務を委託
株式会社スターツツーリスト	東京都江戸川区	192,000千円	その他事業 (旅行業)	100.0 (18.2)	役員の兼任2名
スターツリゾート株式会社	長野県千曲市	100,000千円	その他事業 (ホテル事業)	100.0 (100.0)	役員の兼任1名
株式会社ウィーブ	東京都江戸川区	70,000千円	その他事業 (情報事業)	30.9 (20.0)	役員の兼任3名
千代田管財株式会社	東京都大田区	12,000千円	仲介・賃貸管理事業 (総合ビル管理業)	100.0 (100.0)	役員の兼任1名
アーバンコントロールズ株式会社	東京都品川区	20,000千円	仲介・賃貸管理事業 (総合ビル管理業)	100.0 (100.0)	役員の兼任3名
エス・テク・リソース株式会社	東京都江戸川区	223,000千円	建設事業 (免震装置製造・ 販売及び施工請負業)	96.9 (96.9)	役員の兼任1名
Starts Pacific Inc. (注)3	米国カリフォルニア州	5,800千US\$	仲介・賃貸管理事業	100.0	役員の兼任2名
Starts International Hawaii Inc.	米国ハワイ州	200千US\$	仲介・賃貸管理事業	100.0 (100.0)	役員の兼任2名
Starts Guam Golf Resort Inc. (注)3	米国グアム島	10,690千US\$	その他事業 (ゴルフ場及びホテル運営事業)	100.0	役員の兼任2名
ブリッジポイント・ジャパン株式会社 (注)3	東京都中央区	495,000千円	仲介・賃貸管理事業 (総合ビル管理業)	100.0 (100.0)	役員の兼任2名
篠崎駅西口公益複合施設株式会社	東京都江戸川区	30,000千円	分譲不動産事業 (篠崎駅前開発事業)	51.0 (20.0)	

(注) 1. 主要な事業内容には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2. 議決権の所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

3. 特定子会社に該当しております。

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

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

	主要な損益情報等				
	売上高 (千円)	経常利益 (千円)	当期純利益 (千円)	純資産額 (千円)	総資産額 (千円)
スターツCA M(株)	42,603,442	3,026,916	1,719,354	2,226,465	23,041,662
スターツアメニティー(株)	35,761,410	3,072,915	791,472	6,833,890	29,270,554

(2) その他関係会社

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	922,000	不動産の保有、売買、賃貸 及び管理 株式の投資及び運用等	25.4	役員兼任1名

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成21年3月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)
建設事業	697 (53)
仲介・賃貸管理事業	1,390 (1,059)
分譲不動産事業	16 (2)
その他事業	695 (532)
全社(共通)	83 (9)
合計	2,881 (1,655)

- (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. 従業員数が前連結会計年度に比し368人増加しておりますのは、事業部門の強化のため新卒ならびに中途採用をおこなったこと、及びスターツケアサービス株式会社、株式会社ウィーブの2社を新規連結したことによるものであります。
3. 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21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)
87 (21)	32.3	8.62	5,259,360

- (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. 従業員数が前期末に比し16人増加しておりますのは、管理部門における人員の増加によるものであります。

(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わが国経済は、世界的な金融危機が国内経済にも波及し、企業業績の悪化、雇用の調整、消費マインドの冷え込み等が顕在化してまいりました。加えて世界的な景気後退の長期化、株式市場の混乱など、引き続き景気は不安定な状態が続くと見られております。このような状況のもと、当社は、地域に密着した質の高いサービスの提供やグループ各事業の連携等によるビジネスチャンスの拡大など相乗効果を図りながら引き続き景気に左右されない収益体質、財務体質の強化と将来を見据えた安定収益基盤のさらなる拡充に努めてまいりました。

この結果、当連結会計年度の業績は売上高1,200億3百万円(前年同期比11.2%減)、営業利益74億17百万円(前年同期比5.8%増)、経常利益64億68百万円(前年同期比3.0%増)、当期純利益5億94百万円(前年同期比59.3%減)となりました。

事業種別セグメントごとの業績の概況は次のとおりであります。

建設事業

建設事業におきましては、遊休地所有者への土地有効活用事業の提案において、周辺施設や人口・世帯動向、顧客ニーズの把握など綿密なマーケティングデータにもとづき、敷地の形状にあわせて地域に最も適応した事業プランの提案を継続して行っております。また新商品として、投資金額が比較的少なくすむ一方で駐車場・庭付きなど持家感覚が味わえ、オーナー・入居者ニーズをともに反映させた「免震賃貸戸建」を開発、免震住宅のさらなる普及に努めており、免震構造の建物施工は累計で125棟となりました。さらに平成20年10月には中央区のPFI事業「中央区人形町保育園等複合施設整備等事業」(平成22年10月竣工予定)の事業者として選定され、将来の設備管理業務にもつながるプロジェクトとして取り組んでおります。

前連結会計年度におきましては建築資材等の価格上昇、改正建築基準法の施行に伴う管理コストの増加等の影響を受けましたが、これまで取り組んでまいりましたコストダウン等の成果が現れてまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高399億59百万円(前年同期比2.4%増)、営業利益28億62百万円(前年同期比52.3%増)となりました。なお、当連結会計年度末の受注残高は635億2百万円となっております。

仲介・賃貸管理事業

賃貸管理事業におきましては、不動産管理物件数が前期末と比べますと、住宅全体で45,388戸増の299,473戸、駐車場全体で4,127台増の108,765台となり、またビル・施設管理棟数925棟が加わり、これら管理物件数の増加に伴いまして、入居者からの賃貸斡旋手数料、管理業務に伴う管理手数料や附帯するメンテナンス工事売上、社宅管理業務代行手数料等は順調に増加してまいりました。

一方、売買仲介事業におきましては、昨今の不動産・金融市況を背景に法人向けを中心とする大型取引は減少しておりますが、底堅いエンドユーザーの実需に応えるべく、ホームページや携帯サイトのリニューアル、顧客ニーズを発掘するための徹底した地域密着型の営業活動により、顧客満足度の高いサービスを提供しつつ、営業店舗「ピタットハウス」の統廃合によるサービスと業務の効率化の向上にも努めてまいりました。これらの結果、当連結会計年度の業績は売上高534億3百万円(前年同期比7.9%増)、営業利益は39億45百万円(前年同期比2.5%増)となりました。

分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、当社の基盤の営業エリアであります東京都東部地区、千葉県市川市・浦安市・八千代市などに特化し、顧客のニーズを反映させたコンセプトの明確なプランによる地域に適合した商品の供給を行っております。前連結会計年度では横浜みなとみらい地区における共同開発プロジェクト等によって売上高、営業利益は伸長いたしました。当連結会計年度におきましては、東京都江戸川区篠崎駅前の公益複合施設「篠崎ツインプレイス」の完成及び分譲マンション「アルファグランデ篠崎」（東京都江戸川区：総戸数54戸）、新商品でありますタウンハウス型分譲マンション「アルファヴィエント南行徳」（千葉県市川市：総戸数17戸）等のほか、「スターツグアムゴルフリゾート」に隣接する戸建分譲開発物件の販売によって、売上高は113億99百万円（前年同期比64.5%減）、営業利益84百万円（前年同期比85.5%減）と期初予想どおりの結果となりました。

その他事業

その他事業におきましては、Webサイト「OZモール」の80万人を超える会員をターゲットとした有名ホテル・レストラン・ヘアサロン等への送客システムによる手数料収入、金融商品の販売やコンサルティング収入、不動産営業店舗「ピタットハウス」フランチャイズ店舗の経営指導等に伴う収入、カードキー「シャーロック」シリーズ等の販売などが着実に増加してまいりました。また、「ホテル エミオン 東京ベイ」（千葉県浦安市・客室数380室）、「ホテル ルミエール葛西」（東京都江戸川区・客室数153室）、「ホテル ルミエール西葛西」（東京都江戸川区・客室数192室）、米国グアム島におけるホテル・ゴルフ場は年間を通して安定した稼働を維持してまいりました。一方、温泉旅館「清風園」（長野県千曲市）においては、夏季以降休館日を設定しながら顧客サービス強化のための大規模改装を実施してまいりました。さらに当連結会計年度より介護・保育事業が新たに加わりました結果、売上高は152億40百万円（前年同期比5.4%増）、営業利益7億22百万円（前年同期比17.6%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は、前連結会計年度末と比較し19億47百万円使用いたしました。連結範囲の変更に伴う増加額が3億60百万円ありましたので、180億27百万円の残高となりました。

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・フローは税金等調整前当期純利益19億28百万円のほか、分譲事業等における商品在庫の減少42億81百万円、減価償却費25億20百万円等によって、71億72百万円の増加（前年同期は10億6百万円の増加）となりました。

（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、主に東京都江戸川区篠崎駅西口の複合施設や時間貸駐車場の設備投資等により60億64百万円の資金を使用（前年同期は185億24百万円の使用）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、分譲プロジェクト資金の返済等によって、27億65百万円減少（前年同期は78億65百万円の増加）いたしました。

2【契約、受注状況及び販売状況】

(1) 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19年4月1日 至 平成20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	1	39,200	20	788,142	16	655,366	5	171,976
マンション分譲	647	16,945,015	72	3,386,170	616	15,642,931	103	4,688,254
賃貸住宅	-	-	21	18,126,962	20	14,663,450	1	3,463,512
中古住宅	-	-	1	8,800	1	8,800	-	-
土地	2	334,950	23	440,200	24	762,650	1	12,500
その他	-	-	-	411,463	-	411,463	-	-
合計	650	17,319,165	137	23,161,738	677	32,144,660	110	8,336,243
種別	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21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	5	171,976	42	1,786,728	39	1,646,212	8	312,492
マンション分譲	103	4,688,254	37	1,731,838	114	5,590,002	26	830,090
賃貸住宅	-	-	1	288,878	1	288,878	-	-
中古住宅	-	-	1	29,583	1	29,583	-	-
土地	1	12,500	14	325,453	14	316,653	1	21,300
その他	1	3,463,512	-	65,098	1	3,528,610	-	-
合計	110	8,336,243	95	4,227,580	170	11,399,941	35	1,163,882

(注) 1. 平成20年3月期末におきまして、篠崎駅西口公益複合施設の物件種別を賃貸用物件として「賃貸住宅」に区分しておりましたが、当連結会計年度における用途の明確化に合わせて、「その他」へ変更しております。

2. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 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19年4月1日 至平成20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	4,835,677	3,266,108	8,101,786	3,442,183	4,659,602	47.9	2,236,224	5,595,495
賃貸住宅	49,855,167	33,604,128	83,459,295	30,220,400	53,238,895	4.9	2,619,486	28,847,654
その他	7,767,333	3,873,012	11,640,346	5,347,587	6,292,759	55.6	3,504,035	8,250,443
計	62,458,178	40,743,249	103,201,428	39,010,171	64,191,256	13.0	8,359,746	42,693,593
種別	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21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	4,659,602	2,743,865	7,403,467	4,032,079	3,371,388	38.5	1,298,363	4,671,680
賃貸住宅	53,238,895	29,751,748	82,990,643	31,397,429	51,593,214	11.9	6,159,712	35,451,760
その他	6,292,759	6,775,093	13,067,852	4,529,650	8,538,201	23.4	1,998,772	5,924,597
計	64,191,256	39,270,706	103,461,962	39,959,159	63,502,804	14.9	9,456,848	46,048,038

(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、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。

(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。

事業の種類別セグメントの名称		当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)		
		金額(千円)	構成比(%)	前年同期比 (%)
建設事業	一般住宅	4,032,079	3.4	117.1
	賃貸住宅	31,397,429	26.2	103.9
	その他	4,529,650	3.8	84.7
	計	39,959,159	33.4	102.4
仲介・賃貸管理 事業	不動産受取手数料	14,858,949	12.4	103.1
	メンテナンス売上	14,228,512	11.9	109.4
	賃貸収入	24,316,347	20.3	110.2
	計	53,403,809	44.6	107.9
分譲不動産事業	戸建住宅	1,646,212	1.3	251.2
	マンション分譲	5,590,002	4.6	35.7
	賃貸住宅	288,878	0.2	2.0
	中古住宅	29,583	0.0	336.2
	土地	316,653	0.3	41.5
	その他	3,528,610	2.9	857.6
	計	11,399,941	9.3	35.5
その他事業		15,240,424	12.7	105.4
合計		120,003,334	100.0	88.8

(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. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3【対処すべき課題】

日本の経済環境は、国内外の需要の低迷や設備投資の減少など世界経済の影響も受け、先行きは不透明な状況となっております。

このような状況のもと、当社グループといたしましては、基幹事業であります資産運用コンサルティング業から派生する不動産仲介・賃貸管理等のフィービジネス業務の強化を図るため、不動産営業店舗「ピタットハウス」におけるサービスの質の向上や賃貸管理受託営業をより一層推進し、営業エリアの深耕・拡大、賃貸管理物件の拡充等に注力するとともに、インターネットなどのメディアを利用した様々な情報の提供、グループ内の各事業の連携による新たな商品の企画・サービスの提供、研修制度の充実による人材育成等を積極的に行ってまいります。また、低層から中高層まで対応可能な免震構造の住宅の開発や、女性の視点から商品企画を行う「オザリア」シリーズ、シニア向けの住宅などユーザーやオーナーの視点に立った安全で良質な「住まい」の企画・開発を引き続き推進するとともに、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た再開発事業等における施設整備の提案・運営事業にも取り組み、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。

さらに当社グループのポイントシステム「夢なび」会員の拡大をとおして、グループ内の様々なサービスの利用を促進し、新たな顧客層の拡大も図りながら、社会・経済情勢の変化や将来の見通し等を踏まえ、ビジネスチャンスを見逃すことなく各事業の収益力の向上を追求してまいります。

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。

不動産価格の動向について

・有形固定資産の土地

平成12年3月期に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)及び土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律(平成11年3月31日改正)にもとづき有形固定資産の土地の再評価を行いました。平成21年3月期末における土地の価格は、再評価後の帳簿価額に対して14億90百万円減少しております。今後の土地価格の動向によっては、減損会計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(たな卸資産)

当社グループでは、平成21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154億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。

有利子負債について

平成21年3月期末時点の有利子負債の残高は、前期末と比べて17億81百万円減少し、652億81百万円となりました。これは、既存借入の返済によるものであります。

今後有利子負債の削減につきましては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、今後の金利動向によっては、業績に影響を与える可能性があります。

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4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ズホテルとして運営、現在までほぼ計画どおり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。

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。

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。

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。

個人情報の管理について

当社グループが行っている事業においては、多くの顧客の個人情報を保有しています。当社グループでは、個人情報保護方針を制定し、情報管理に関する規程及び運用マニュアル等によって、個人情報管理の強化と徹底を図っております。しかしながら、不測の事態により、当社グループが保有する顧客情報が社外へ漏洩した場合等には、顧客への信用低下やトラブル解決のための費用負担等により当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

5【経営上の重要な契約等】

該当ありません。

6【研究開発活動】

該当ありません。

7【財政状態及び経営成績の分析】

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

(2)当連結会計年度の経営成績の分析

当社企業グループにおきましては、地域に密着した質の高いサービスの提供や各事業の連携によるグループの総合力を活かしながら、個人顧客のみならず、お付き合いのある法人向けのサービス提供の強化を図り、引き続き景気に左右されない収益体質、財務体質の強化と将来を見据えた安定収益基盤のさらなる拡充、ビジネスチャンスの拡大に努めてまいりました。

不動産管理物件数は、平成21年3月末現在、アパート・マンション管理戸数99,894戸（前年同期比4,788戸増）、月極め駐車場台数82,158台（前年同期比3,128台増）、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営は21,151台（前年同期比906台増）、企業の社宅管理代行業におきましては住宅35,786室、駐車場5,456台（受託企業数139社）を受託、これに分譲マンション管理戸数3,063戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数160,730戸（前年同期末比39,627戸増）を加え、さらにビル等施設管理棟数を合わせますと、住宅は299,473戸、駐車場は108,765台、ビル・施設管理925棟となりました。また、不動産営業店舗「ピタットハウス」のネットワークは、平成21年3月末現在で全国384店舗のネットワーク（スターツグループ店101店舗、ネットワーク店283店舗）となっております。

さらに当連結会計年度よりグループの財務内容の透明性をより高めるために、介護・保育事業を手がけております「スターツケアサービス株式会社」、当社グループのIT部門を担っております「株式会社ウィーブ」の2社を新たに連結子会社（詳細は5ページ「第1 企業の概況 3. 事業の内容」をご覧ください。）といたしました結果、当連結会計年度の業績は売上高1,200億3百万円（前年同期比11.2%減）、営業利益74億17百万円（前年同期比5.8%増）、経常利益64億68百万円（前年同期比3.0%増）となりました。一方で、「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）の適用に伴い、期初計画どおりの販売用不動産評価損9億36百万円、株価の急落に伴う保有有価証券の評価見直しによる投資有価証券評価損27億8百万円のほか、財務内容の健全性を高めるためのれん及び子会社株式等の評価見直し等を行い、あわせて46億43百万円の特別損失を計上いたしました結果、連結当期純利益は5億94百万円（前年同期比59.3%減）となりました。

事業別の売上高の状況は「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から派生する不動産仲介・賃貸管理等のフィービジネス業務の強化を図るため、不動産営業店舗「ピタットハウス」におけるサービスの質の向上や賃貸管理受託営業をより一層推進し、営業エリアの深耕・拡大、賃貸管理物件の拡充等に注力するとともに、インターネットなどのメディアを利用した様々な情報の提供、グループ内の各事業の連携による新たな商品の企画・サービスの提供、研修制度の充実による人材育成等を積極的に行ってまいります。

また、昨今の「住まい」に対するユーザーのニーズの多様化、「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の開発や、女性の視点から商品企画を行う「オザリア」シリーズ、シニア向けの住宅などユーザーやオーナーの視点に立った良質な「住まい」の企画・開発を引き続き推進するとともに、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た再開発事業等における施設整備の提案・運営事業にも取り組むなど総合ビル管理事業の強化も図りながら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。

さらに当社グループのポイントシステム「夢なび」会員の拡大をとおして、グループ内の様々なサービスの利用

を促進し、新たな顧客層の拡大も図ってまいります。

(4)財政状態の分析

当連結会計年度におきましては、販売用不動産及び投資有価証券等の評価の見直しを行ってまいりました結果、総資産は前連結会計年度末と比べて、34億80百万円減少し、1,264億21百万円となりました。負債におきましては、有利子負債の返済、仕入債務の支払等によって前連結会計年度末と比べて38億94百万円減少し1,059億50百万円となり、このうち有利子負債は652億81百万円となりました。

(5) キャッシュ・フローの分析

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

(6) 次期の見通し（平成21年4月1日～平成22年3月31日）

建設事業、仲介・賃貸管理事業及びその他事業におきましては引き続き安定的に推移するものと見込んでおります。特に建設事業におきましては工事進行基準会計が適用されることにより、これまでと比べて期中進行工事相当額の増収が見込まれます。また、分譲不動産事業におきましては、これまで新規開発物件の仕入を慎重に検討し商品在庫も圧縮してきており、引き続き市況に応じた事業展開をすすめてまいります。

平成22年3月期の業績につきましては、売上高1,250億円（前期比4.2%増）、営業利益82億円（前期比10.6%増）、経常利益65億円（前期比0.5%増）を見込んでおります。また、資産の更改に伴う除却損失等の特別損失、連結納税制度の適用による法人税等を勘案し、当期純利益は20億円（前期比236.2%増）を見込んでおります。

建設事業

当連結会計年度末の受注残高635億2百万円のうち平成22年3月期竣工予定といたしまして約410億円は確定しております。さらに、平成22年3月期より工事進行基準会計の適用によって期中進行工事の完成工事高として50億円を見込んでおります。また、前連結会計年度より取組んでまいりましたコスト低減効果の継続も期待できることから、当連結会計年度の実績も考慮し、売上高480億円（前期比12.6%増）、営業利益33億円（前期比15.3%増）を見込んでおります。

仲介・賃貸管理事業

賃貸管理事業におきましては、積極的な管理受託営業の結果、管理戸数は着実に増加しておりますので、管理物件における営繕工事及びテナントの入退去に伴う内装工事等のメンテナンス工事をはじめ、管理手数料収入等は従来どおり安定的に推移するものと見込んでおります。また、店舗の統廃合等による効率化によってコストダウン・人員体制の見直しを図りながら顧客サービスの強化に努めるとともに、売買仲介事業におきましては、「ピタットオークション」を利用した透明性の高い不動産取引を継続し、エンドユーザー中心の実需に対応した質の高いサービスの向上に努めてまいります。これらに伴い、平成22年3月期の売上高は560億円（前期比4.9%増）、営業利益は41億円（前期比3.9%増）を見込んでおります。

分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、従来からの重点地域に特化した物件情報の収集、販売体制の充実を図り、引き続き地域に調和した良質な住宅の提供に努めてまいります。平成22年3月期の業績は新規の物件仕入は考慮せず、現在販売または企画中の商品の供給によって売上高50億円（前期比56.1%減）、営業利益50百万円（前期比40.5%減）を見込んでおります。

その他事業

「OZモール」、「OZマガジン」・「地域情報誌アエルデ」等のメディア・出版事業、「ホテル エミオン 東京ベイ」「ルミエール」シリーズのホテル運営事業、温泉旅館事業、グアムのゴルフリゾート事業、不動産店舗「ピタットハウス」のネットワーク事業、金融コンサルティング事業、カードキーシステム「シャーロック」をはじめとするセキュリティ事業、介護・保育事業など、引き続きグループのネットワークを活用しながら、それぞれの地域に密着した事業基盤の拡充に注力してまいります。

平成22年3月期の業績は売上高160億円（前期比5.0%増）、営業利益10億円（前期比38.5%増）を見込んでおります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当事業年度におきましては、営業基盤の拡大及び業務の効率化のための設備投資に加え、東京都江戸川区篠崎駅西口の複合施設の取得36億64百万円等あわせて91億73百万円の設備投資を実施いたしました。

仲介・賃貸管理事業におきましては、主にピタットハウス直営店の統合に伴う内装工事及びOA機器等の購入として1億93百万円、時間貸駐車場「ナビパーク」事業にかかる機械装置等の投資として7億84百万円を実施いたしました。

建設事業におきましては、新設営業所の内装工事及びOA機器の購入等をあわせて、合計98百万円の設備投資を実施いたしました。

その他事業におきましては、「ホテル清風園」（長野県千曲市）の改修工事費用3億76百万円等をあわせて、合計8億33百万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

事業所名 (所在地)	事業の種類別 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)	
谷和原研修所 (茨城県つくばみらい市)	その他事業	営業設備	554,492	61	3,174,111 (30,001.1)	6,912	3,735,576	4 (12)
ホテルルミエール 葛西 (東京都江戸川区)	その他事業	営業設備	820,214	-	635,243 (985.0)	19,056	1,474,514	-
伊豆ペンション (静岡県伊東市)	その他事業	営業設備	50,120	75	67,449 (1,659.5)	868	118,514	-
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	562,558	-	10,313,185 (522.8)	8,248	10,883,992	83 (9)
プロシード篠崎タ ワー (東京都江戸川区)	仲介・賃貸管 理事業	営業設備	1,752,105	-	- -	-	1,752,105	-

(注) 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。

(2) 国内子会社

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 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)	
スターツアメリ ティー(株)	本社 (東京都 江戸川区)	仲介・賃貸 管理事業	統括業務 及び営業 設備	6,838,102	906,556	5,334,402 (384,844.1)	293,280	13,372,342	271 (174)
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	535,826	151,747	601,585 (2,480.2)	39,117	1,328,276	575 (38)
スターツピタッ トハウス(株)	本社 (東京都 中央区)	仲介・賃貸 管理事業	統括業務 及び営業 設備	438,305	-	-	128,474	566,779	652 (165)
スターツホテル 開発(株)	本社 (東京都 中央区)	その他事業	統括業務 及び営業 設備	3,094,333	39,525	2,523,799 (9,491.2)	248,502	5,906,160	105 (102)
篠崎駅西口公益 複合施設(株)	本社 (東京都 江戸川区)	仲介・賃貸 管理事業	営業設備	1,696,547	-	158,788 (194.4)	-	1,855,335	- -

(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 【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21年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成21年6月23日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	47,986,866	47,986,866	ジャスダック証券取引所	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株数は500株であります。
計	47,986,866	47,986,866	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4)【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16年5月20日 (注)1	7,393,144	22,179,433	-	2,571,331	-	2,208,703
平成18年3月6日 (注)2	1,800,000	23,979,433	1,888,200	4,459,531	1,886,796	4,095,499
平成18年3月28日 (注)3	14,000	23,993,433	14,686	4,474,217	14,675	4,110,174
平成18年4月1日 (注)4	23,993,433	47,986,866	-	4,474,217	-	4,110,174

(注)1 株式分割(1:1.5)によるものであります。

- 2 一般募集 1,800千株
発行価格 2,097.22円
資本組入額 1,049.00円

- 3 第三者割当
主な割当先 野村證券株
14千株

発行価格 2,097.22円
資本組入額 1,049.00円

- 4 株式分割(1:2)によるものであります。

(5) 【所有者別状況】

平成21年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数500株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	14	12	89	6	1	2,943	3,065	-
所有株式数(単元)	-	13,488	352	25,693	713	4	55,597	95,847	63,366
所有株式数の割合(%)	-	14.07	0.37	26.81	0.74	0.00	58.01	100.00	-

(注) 1. 自己株式127,932株は、「個人その他」に255単元及び「単元未満株式の状況」に432株を含めて記載しております。

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

(6) 【大株主の状況】

平成21年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
有限会社豊州	東京都江戸川区中葛西5丁目33番14号	12,165	25.35
村石 久二	千葉県市川市	9,384	19.56
スターツ従業員持株会	東京都中央区日本橋3丁目4番10号スターツ八重洲中央ビル8F	2,366	4.93
株式会社りそな銀行	大阪市中央区備後町2丁目2番1号	2,184	4.55
濱中 利雄	千葉県市川市	1,679	3.50
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番11号	1,489	3.10
大槻 三雄	東京都江戸川区	1,352	2.82
村石 純子	千葉県市川市	1,344	2.80
青野 昌浩	千葉県市川市	1,193	2.49
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	1.85
計	-	34,044	70.95

(注) 1. 上記日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は、投資信託設定分944千株となっております。

(注) 2. 前事業年度末現在主要株主でなかった有限会社豊州は、当事業年度末では主要株主となっております。

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成21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 127,500	-	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 47,796,000	95,592	同上
単元未満株式	普通株式 63,366	-	同上
発行済株式総数	47,986,866	-	-
総株主の議決権	-	95,592	-

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

【自己株式等】

平成21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	127,500	-	127,500	0.27
計	-	127,500	-	127,500	0.27

(8)【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	860	115,300
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における取得自己株式には、平成21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)	840	361,720	-	-
保有自己株式数	127,932	-	127,932	-

(注) 当期間における保有自己株式には、平成21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。

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20%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。

期末配当につきましては当初発表どおり1株当たり6円とし、中間配当金1株当たり6円とあわせて年間12円の配当を行います。

今後につきましても引き続き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20年11月10日 取締役会	287,154	6
平成21年5月14日 取締役会	287,153	6

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33期	第34期	第35期	第36期	第37期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
最高(円)	1,620	2,750 1,030	1,090	808	368
最低(円)	1,000	1,140 953	685	300	125

(注)1 最高・最低株価は、ジャスダック証券取引所におけるものであります。

(注)2 印は株式分割による権利落後の最高・最低株価を示しております。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成20年10月	11月	12月	平成21年1月	2月	3月
最高(円)	189	190	190	195	165	174
最低(円)	143	162	165	162	128	125

(注) 最高・最低株価は、ジャスダック証券取引所におけるものであります。

5【役員 の 状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役会長 代表取締役	グループCEO	村石 久二	昭和19年9月30日生	昭和44年3月 千曲不動産創業 昭和47年9月 当社代表取締役社長に就任 平成12年5月 当社代表取締役会長兼グループCEO就任(現任)	(注)2	9,384
取締役副会長 代表取締役		関戸 博高	昭和24年4月13日生	昭和59年9月 当社入社 昭和63年9月 当社取締役建設事業部長就任 平成5年10月 当社常務取締役建設本部長就任 平成11年5月 当社専務取締役経営企画本部長兼人事・総務担当兼建設統轄本部中高層事業担当就任 平成12年5月 当社代表取締役社長就任 平成17年10月 当社代表取締役副会長兼スターツCAM株式会社取締役社長就任(現任)	(注)2	155
取締役社長 代表取締役		河野 一孝	昭和23年3月10日生	昭和53年4月 当社入社 昭和63年2月 当社取締役営業部長就任 平成2年9月 当社常務取締役就任 平成12年4月 当社専務取締役就任 平成13年4月 スターツアメニティー株式会社取締役社長就任 平成18年8月 ブリッジポイント・ジャパン株式会社取締役社長就任(現任) 平成20年6月 当社取締役就任 平成20年10月 当社代表取締役社長兼スターツピタットハウス株式会社取締役社長就任(現任)	(注)2	130
専務取締役 代表取締役	グループCFO	大槻 三雄	昭和23年5月28日生	昭和47年4月 当社入社 昭和60年10月 当社取締役経理部長就任 平成元年7月 当社常務取締役管理本部長就任 平成12年5月 当社代表取締役専務業務統轄本部長就任 平成17年10月 当社取締役社長就任 平成18年5月 スターツデベロップメント株式会社取締役社長就任 平成20年10月 当社代表取締役専務兼グループCFO兼スターツアメニティー株式会社取締役社長就任(現任)	(注)2	1,352
取締役	人事部長	磯崎 一雄	昭和38年6月26日生	昭和61年4月 当社入社 平成15年5月 当社執行役員シンクス事業部神奈川ブロック担当 平成17年10月 スターツCAM株式会社取締役兼スターツデベロップメント株式会社取締役就任 平成18年4月 当社人事部長就任 平成18年6月 当社取締役人事部長就任(現任)	(注)2	5
役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役	IT推進担当 兼グループ コーポレート ガバナンス担 当	中野 秀二	昭和29年2月26日生	昭和51年4月 当社入社 平成4年6月 当社取締役人事部長就任 平成8年4月 当社取締役総務部長就任 平成17年8月 スターツホテル開発株式会社代表取締役社長就任 平成19年3月 株式会社千曲清風園(現スターツリゾート株式会社)取締役社長就任 平成19年6月 当社取締役総務・広報担当就任 平成20年4月 当社取締役IT推進担当兼グループコーポレートガバナンス担当兼株式会社ウィーブ取締役社長就任(現任)	(注)2	55

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役		佐々木 和弘	昭和30年4月4日生	昭和59年2月 当社入社 平成12年5月 当社執行役員法人営業部長就任 平成16年6月 当社取締役法人営業部長就任 平成17年10月 当社取締役兼スターツコーポレートサービス株式会社取締役社長就任(現任)	(注)2	43
常勤監査役		川上 保之	昭和18年9月25日生	昭和52年9月 当社入社 昭和61年10月 当社取締役部長就任 平成3年9月 当社常務取締役就任 平成10年4月 当社取締役兼スターツアメニティー株式会社代表取締役社長就任 平成13年6月 当社専務取締役法人事業部兼シンクス事業葛南・千葉西・成田・千葉ブロック担当 平成17年10月 スターツ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)3	163
監査役		中山 恒男	昭和17年9月1日生	平成6年9月 スターツアメニティー株式会社入社 平成13年6月 スターツアメニティー株式会社取締役管理本部長就任 平成16年6月 エスティーメンテナス株式会社監査役就任(現任) 平成19年3月 スターツ出版株式会社監査役就任(現任) 平成20年6月 当社監査役就任(現任)	(注)4	5
監査役		多湖 康夫	昭和19年1月13日生	昭和41年4月 日動火災海上保険株式会社入社 平成8年6月 同社取締役就任 平成10年6月 同社常務取締役就任 平成14年4月 同社常務取締役兼株式会社ミレアホールディングス取締役就任 平成14年6月 同社専務取締役兼株式会社ミレアホールディングス取締役就任 平成15年6月 同社取締役副社長兼株式会社ミレアホールディングス取締役就任 平成15年9月 東京海上日動火災保険株式会社取締役副社長就任 平成17年6月 東京海上日動火災事故サービス株式会社取締役社長就任 東京海上日動フィナンシャル生命保険株式会社監査役就任 平成19年6月 当社監査役就任(現任)	(注)1 (注)3	-
役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役		前原 豊	昭和19年5月19日生	昭和43年4月 富士火災海上保険株式会社入社 平成6年4月 同社赤羽支社長就任 平成13年4月 同社法務部コンプライアンス推進室推進役就任 平成17年3月 同社退職 平成18年4月 ピタットハウスネットワーク株式会社監査役就任(現任) 平成18年6月 当社監査役就任(現任)	(注)1 (注)3	-
計						11,294

(注) 1. 監査役多湖 康夫、前原 豊の2名は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

(注) 2. 平成21年6月23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。

(注) 3. 平成19年6月26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。

(注) 4. 監査役中山恒男の任期は、退任した監査役の任期を引き継いだため、平成20年6月24日開催の定時株主総会の終結の時から3年間であります。

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的確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

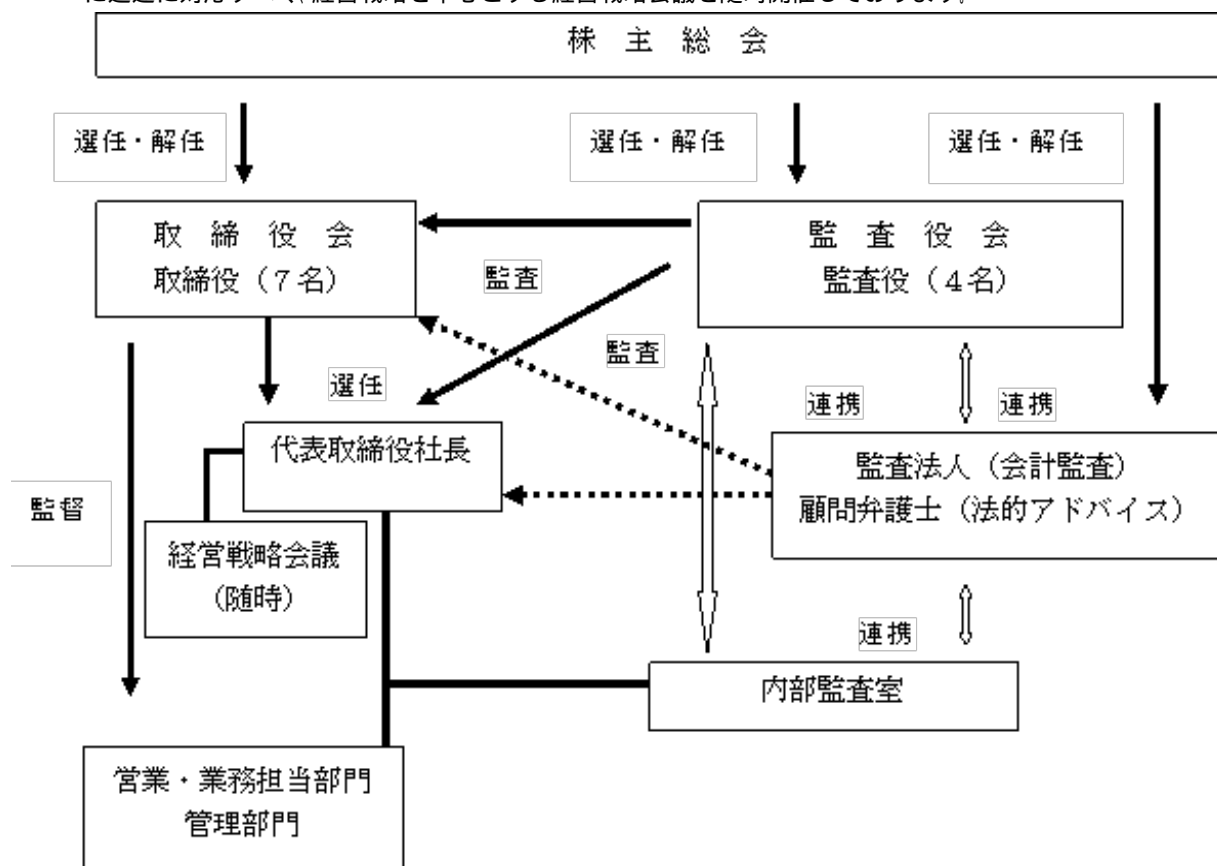
イ．会社の機関の基本説明

当社は、当事業内容に精通した社内取締役7名（平成21年6月23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21年6月23日現在）で構成されております。

ロ．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、月1回開催し、また必要に応じて随時開催しているほか、経営環境の変化に迅速に対応すべく、経営戦略を中心とする経営戦略会議を随時開催しております。



(b)内部統制システムの整備状況

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

1．取締役・使用人の職務執行が法令・定款に適合することを確保するための体制

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

2．取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項

文書管理規程に基づき、取締役の職務執行に係る情報を記録し保存、管理する。

3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

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

4. 取締役の職務の執行が効率的に行われていることを確保するための体制

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

・職務権限・意思決定ルールの策定

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

・取締役会による月次業績のレビューと改善策の実施

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

当社及びグループ各社における内部統制の構築を目指し、業務適正については、関係会社管理規程に基づき管理し、業務執行の状況について、経理部、総務部、内部監査室等の各担当部署が評価及び監査を行うものとする。経理部、総務部、内部監査室等の各部署は、子会社及び関係会社に損失の危険が発生し、各担当部署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。

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

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

8. その他監査役会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

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

9. 財務報告の信頼性を確保するための体制

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

10. 反社会的勢力排除に向けた体制

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

当社グループでは「行動規範ハンドブック」を全社員に配布し、そのハンドブックにおいて、反社会的勢力に対する行動規範を記載し、その事項の遵守を全社員へ周知徹底する。また、総務部を反社会的勢力対応部署とし、同部が反社会的勢力に関する事項を統括管理し、不当要求防止責任者を配置する。

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との外部専門機関と連携をとる。

八. 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、取締役会や経営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（2名）があり、随時内部監査を実施し、内部規程にもとづき適正に業務推進がなされているか監査しております。監査役監査および内部監査とあわせて、業務執行の適法性等をチェックできる環境を整えております。

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

二．会計監査の状況

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は、監査法人日本橋事務所に所属する千葉茂寛氏と渡邊均氏であります。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3名、その他2名であります。

ホ．社外監査役との関係

社外監査役2名と当社との間に特別の利害関係はありません。

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、コンプライアンス室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

当社の取締役に対する報酬の内容は次のとおりであります。

区分	支給人員	支給額
取締役	10名	125,999千円
監査役 (うち社外監査役)	4名 (2名)	19,228千円 (2,700千円)
合計	14名	145,228千円

(注) 1．取締役の支給額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。

2．取締役の報酬限度額は、平成19年6月26日開催の第35回定時株主総会において、月額2,000万円以内(ただし、使用人兼務取締役の使用人分は含まない)と決議しております。

3．監査役の報酬限度額は、平成19年6月26日開催の第35回定時株主総会において、月額300万円以内と決議しております。

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。

剰余金の配当等の決定機関

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

中間配当

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

責任限定契約の内容の概要

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

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める額としております。

自己の株式の取得

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

取締役の責任免除

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

監査役の責任免除

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

株主総会の特別決議要件

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

(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	-	-	16,500	-
連結子会社	-	-	31,000	-
計	-	-	47,500	-

【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】

該当事項はありません。

【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】

連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

なお、前連結会計年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

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

なお、第36期事業年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、第37期事業年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

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、前連結会計年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）及び当連結会計年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）の連結財務諸表並びに第36期事業年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）及び第37期事業年度（平成20年4月1日から平成21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。

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20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,957,325	2 19,878,287
受取手形及び売掛金	5,473,131	5,584,370
販売用不動産	-	2 11,619,527
仕掛販売用不動産	-	2, 4 3,808,479
未成工事支出金	-	8,085,758
たな卸資産	2, 4 32,879,139	-
販売用不動産前渡金	75,850	5,850
前払費用	915,643	983,582
繰延税金資産	1,560,952	1,514,154
その他	3,177,687	3,670,754
貸倒引当金	89,068	113,483
流動資産合計	65,950,661	55,037,281
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2 19,884,550	2 25,910,750
減価償却累計額	4,565,927	5,655,466
建物及び構築物(純額)	2 15,318,623	2 20,255,283
機械装置及び運搬具	4,213,501	4,232,378
減価償却累計額	2,876,027	3,078,586
機械装置及び運搬具(純額)	1,337,474	1,153,791
土地	2, 6 28,639,024	2, 4, 6 32,104,735
その他	3,804,539	4,308,388
減価償却累計額	2,562,867	3,132,216
その他(純額)	1,241,671	1,176,171
有形固定資産合計	46,536,793	54,689,983
無形固定資産		
借地権他	169,465	192,288
ソフトウェア	793,308	801,408
のれん	4,473,332	3,973,142
無形固定資産合計	5,436,106	4,966,840
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 2 7,174,127	1, 2 5,257,227
長期貸付金	184,637	244,446
長期前払費用	318,579	564,157
繰延税金資産	1,117,706	2,465,542
その他	3,344,073	3,438,523
貸倒引当金	160,887	242,485
投資その他の資産合計	11,978,237	11,727,413

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
固定資産合計	63,951,137	71,384,237
資産合計	129,901,799	126,421,518
負債の部		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	14,968,323	13,997,704
短期借入金	3 16,425,127	3 14,320,652
1年内返済予定の長期借入金	3 9,484,686	3 10,818,719
1年内償還予定の社債	100,000	-
未払法人税等	1,730,042	1,392,715
未払費用	354,195	452,733
賞与引当金	993,669	1,095,244
役員賞与引当金	3,000	-
完成工事補償引当金	90,508	145,465
家賃預り金	7,327,092	6,928,405
未成工事受入金	9,344,614	7,838,824
その他	3,952,032	2,219,968
流動負債合計	64,773,294	59,210,435
固定負債		
長期借入金	3 41,053,498	3 40,142,271
退職給付引当金	770,195	895,169
役員退職慰労引当金	329,460	304,456
繰延税金負債	10,181	8,425
再評価に係る繰延税金負債	6 817,338	6 800,487
負ののれん	345,372	141,378
その他	1,745,487	4,447,410
固定負債合計	45,071,534	46,739,600
負債合計	109,844,828	105,950,035
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,474,217	4,474,217
資本剰余金	4,133,417	4,133,203
利益剰余金	8,793,603	8,580,647
自己株式	55,144	54,897
株主資本合計	17,346,093	17,133,170
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	867,716	228,558
土地再評価差額金	6 1,038,071	6 1,013,520
為替換算調整勘定	55,004	231,724
評価・換算差額等合計	115,351	553,237
少数株主持分	2,595,525	2,785,075

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
純資産合計	20,056,970	20,471,482
負債純資産合計	129,901,799	126,421,518

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
売上高	135,096,172	120,003,334
売上原価	101,789,448	87,555,293
売上総利益	33,306,723	32,448,040
販売費及び一般管理費	¹ 26,295,919	¹ 25,030,666
営業利益	7,010,804	7,417,373
営業外収益		
受取利息	204,039	76,750
受取配当金	476,942	235,124
受取賃貸料	35,340	46,140
自販機収入	54,501	7,339
負ののれん償却額	200,708	203,994
その他	206,093	171,971
営業外収益合計	1,177,626	741,321
営業外費用		
支払利息	1,454,091	1,441,457
為替差損	270,342	113,058
その他	182,376	135,713
営業外費用合計	1,906,811	1,690,229
経常利益	6,281,619	6,468,465
特別利益		
貸倒引当金戻入額	314	673
固定資産売却益	² 83,657	² 59,823
投資有価証券売却益	21,569	41
役員退職慰労引当金戻入額	-	39,684
その他	9,883	3,563
特別利益合計	115,424	103,786
特別損失		
固定資産売却損	³ 10,507	³ 82,795
固定資産除却損	⁴ 158,915	⁴ 371,887
投資有価証券評価損	80,525	2,708,836
販売用不動産評価損	577,793	936,498
その他	116,006	⁵ 543,648
特別損失合計	943,748	4,643,665
税金等調整前当期純利益	5,453,296	1,928,585
法人税、住民税及び事業税	3,659,660	2,601,196
法人税等調整額	285,198	1,549,944
法人税等合計	3,374,461	1,051,251
少数株主利益	617,338	282,366
当期純利益	1,461,495	594,967

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	4,474,217	4,474,217
当期末残高	4,474,217	4,474,217
資本剰余金		
前期末残高	4,133,441	4,133,417
当期変動額		
自己株式の処分	23	214
当期変動額合計	23	214
当期末残高	4,133,417	4,133,203
利益剰余金		
前期末残高	7,901,285	8,793,603
当期変動額		
剰余金の配当	574,307	574,308
当期純利益	1,461,495	594,967
連結範囲の変動	212,014	258,165
土地再評価差額金の取崩	206,884	24,551
当期変動額合計	892,317	212,955
当期末残高	8,793,603	8,580,647
自己株式		
前期末残高	54,912	55,144
当期変動額		
自己株式の取得	326	115
自己株式の処分	94	361
当期変動額合計	231	246
当期末残高	55,144	54,897
株主資本合計		
前期末残高	16,454,030	17,346,093
当期変動額		
剰余金の配当	574,307	574,308
当期純利益	1,461,495	594,967
自己株式の取得	326	115
自己株式の処分	71	147
連結範囲の変動	212,014	258,165
土地再評価差額金の取崩	206,884	24,551
当期変動額合計	892,063	212,923
当期末残高	17,346,093	17,133,170

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	444,685	867,716
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,312,402	639,157
当期変動額合計	1,312,402	639,157
当期末残高	867,716	228,558
土地再評価差額金		
前期末残高	977,575	1,038,071
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	60,496	24,551
当期変動額合計	60,496	24,551
当期末残高	1,038,071	1,013,520
為替換算調整勘定		
前期末残高	16,139	55,004
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	38,864	176,720
当期変動額合計	38,864	176,720
当期末残高	55,004	231,724
評価・換算差額等合計		
前期末残高	1,406,121	115,351
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,290,770	437,886
当期変動額合計	1,290,770	437,886
当期末残高	115,351	553,237
少数株主持分		
前期末残高	2,199,876	2,595,525
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	395,648	189,549
当期変動額合計	395,648	189,549
当期末残高	2,595,525	2,785,075

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
純資産合計		
前期末残高	20,060,029	20,056,970
当期変動額		
剰余金の配当	574,307	574,308
当期純利益	1,461,495	594,967
自己株式の取得	326	115
自己株式の処分	71	147
連結範囲の変動	212,014	258,165
土地再評価差額金の取崩	206,884	24,551
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	895,121	627,435
当期変動額合計	3,058	414,512
当期末残高	20,056,970	20,471,482

【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19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21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	5,453,296	1,928,585
減価償却費	2,676,594	2,520,200
有形固定資産除売却損益（は益）	85,765	394,859
投資有価証券評価損益（は益）	-	2,708,836
販売用不動産評価損	-	936,498
貸倒引当金の増減額（は減少）	95,250	105,817
賞与引当金の増減額（は減少）	76,351	63,847
退職給付引当金の増減額（は減少）	324,815	124,974
役員退職慰労引当金の増減額（は減少）	32,784	25,004
受取利息及び受取配当金	680,982	311,875
支払利息	1,454,091	1,441,457
為替差損益（は益）	270,342	113,058
売上債権の増減額（は増加）	368,085	111,082
たな卸資産の増減額（は増加）	4,499,763	4,281,067
仕入債務の増減額（は減少）	1,791,177	829,110
未成工事受入金の増減額（は減少）	1,827,966	1,505,789
未払消費税等の増減額（は減少）	23,460	79,627
その他の流動資産の増減額（は増加）	-	1,145,377
その他の流動負債の増減額（は減少）	292,707	415,081
その他	648,038	55,387
小計	5,881,711	11,193,197
利息及び配当金の受取額	658,849	320,016
利息の支払額	1,465,717	1,446,117
法人税等の支払額	4,068,299	2,894,252
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,006,545	7,172,844
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の増減額（は増加）	121,065	-
定期預金の預入による支出	-	91,165
定期預金の払戻による収入	-	30,103
投資有価証券の取得による支出	2,328,959	1,822,528
有形固定資産の売却による収入	434,910	427,072
有形固定資産の取得による支出	15,971,153	5,439,795
関係会社株式の取得による支出	366,599	91,111
投資有価証券の売却による収入	-	1,907,954
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	92,268	-
貸付金の支出	397,900	2,268,570
貸付金の回収	389,537	2,013,819
その他	313,301	730,183
投資活動によるキャッシュ・フロー	18,524,670	6,064,405

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21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）	1,754,185	404,474
長期借入れによる収入	21,521,727	13,732,000
長期借入金の返済による支出	14,142,123	15,176,918
配当金の支払額	593,451	574,047
少数株主への配当金の支払額	94,728	95,783
その他	579,755	246,448
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,865,854	2,765,672
現金及び現金同等物に係る換算差額	264,053	289,778
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	9,916,324	1,947,012
現金及び現金同等物の期首残高	29,198,601	19,614,369
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	318,672	360,583
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	13,420	-
現金及び現金同等物の期末残高	19,614,369	18,027,940

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
<p>1. 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社</p> <p>スターツCAM株式会社 スターツピタットハウス株式会社 スターツデベロップメント株式会社 スターツコーポレートサービス株式会社 スターツアメニティー株式会社 スターツ出版株式会社 スターツホーム株式会社 ピタットハウスネットワーク株式会社 スターツホテル開発株式会社 スターツ証券株式会社 スターツ商事株式会社 九州スターツ株式会社 株式会社スターツツーリスト シャーロック株式会社 スターツアセットマネジメント投信株式会社 スターツパシフィックInc. スターツインターナショナルハワイInc. スターツグアムゴルフリゾートInc. ブリッジポイント・ジャパン株式会社 スターツファシリティサービス株式会社 千代田管財株式会社 アーバンコントロールズ株式会社 スターツリゾート株式会社 エス・テク・リソース株式会社 篠崎駅西口公益複合施設株式会社 の25社であります。</p> <p>前連結会計年度において非連結子会社でありましたシャーロック株式会社、スターツアセットマネジメント投信株式会社、スターツリゾート株式会社、スターツグアムゴルフリゾートInc.については重要性が増したため、またエス・テク・リソース株式会社については株式を取得したことにより当連結会計年度より新たに連結子会社に加えております。</p> <p>(2) 非連結子会社</p> <p>主要な非連結子会社</p> <p>株式会社スターツ総合研究所 スターツインターナショナルオーストラリアPty, Ltd.</p> <p>非連結子会社の総資産額、売上高、当期純利益及び利益剰余金等の各合計は連結財務諸表の総資産額、売上高、当期純利益（持分に見合う額）及び利益剰余金等（持分に見合う額）に対しいずれも僅少であり、全体として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。</p>	<p>1. 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社</p> <p>スターツCAM株式会社 スターツピタットハウス株式会社 スターツデベロップメント株式会社 スターツコーポレートサービス株式会社 スターツアメニティー株式会社 スターツ出版株式会社 スターツホーム株式会社 ピタットハウスネットワーク株式会社 スターツホテル開発株式会社 スターツ証券株式会社 スターツ商事株式会社 九州スターツ株式会社 株式会社スターツツーリスト 株式会社ウィーブ シャーロック株式会社 スターツアセットマネジメント投信株式会社 スターツパシフィックInc. スターツインターナショナルハワイInc. スターツグアムゴルフリゾートInc. ブリッジポイント・ジャパン株式会社 スターツファシリティサービス株式会社 千代田管財株式会社 アーバンコントロールズ株式会社 スターツリゾート株式会社 エス・テク・リソース株式会社 篠崎駅西口公益複合施設株式会社 スターツケアサービス株式会社 の27社であります。</p> <p>前連結会計年度において非連結子会社でありましたスターツケアサービス株式会社、株式会社ウィーブについては重要性が増したため、当連結会計年度より新たに連結子会社に加えております。</p> <p>(2) 非連結子会社</p> <p>主要な非連結子会社</p> <p>株式会社スターツ総合研究所 スターツインターナショナルオーストラリアPty, Ltd.</p> <p>非連結子会社の総資産額、売上高、当期純利益及び利益剰余金等の各合計は連結財務諸表の総資産額、売上高、当期純利益（持分に見合う額）及び利益剰余金等（持分に見合う額）に対しいずれも僅少であり、全体として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。</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
<p>2. 持分法の適用に関する事項</p> <p>非連結子会社16社及び関連会社1社(室清証券株式会社)は、それぞれ連結純損益及び利益剰余金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、持分法の適用から除外しております。主要な非連結子会社は株式会社スターツ総合研究所及びスターツインターナショナルオーストラリアPty.Ltd.であります。</p> <p>3. 連結子会社の事業年度に関する事項</p> <p>スターツ出版株式会社、ブリッジポイント・ジャパン株式会社及びスターツグアムゴルフリゾートInc.の決算日は12月31日、スターツリゾート株式会社の決算日は2月29日であります。連結決算日との差異が3ヶ月以内につき、同社の事業年度に係る財務諸表を用いております。同社の決算日と連結決算日との間の重要な取引は連結上調整を行うこととしております。また、スターツホーム株式会社の決算日は6月30日ありますが、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を用いております。</p> <p>4. 会計処理基準に関する事項</p> <p>子会社が採用している会計処理基準は、原則として連結財務諸表提出会社の基準に統一されており、特記すべき差異はありません。主要な会計処理基準は、次のとおりであります。</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>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 デリバティブ 時価法によっております。 但し、金利スワップ取引等については、原則として繰延ヘッジ処理によっておりますが、特例処理の要件を満たすものについては、特例処理によっております。</p> <p>たな卸資産の評価基準及び評価方法 主として個別法による原価法を採用しております。海外連結子会社においては個別法による低価法を採用しております。</p>	<p>2. 持分法の適用に関する事項</p> <p>非連結子会社15社及び関連会社1社(室清証券株式会社)は、連結純損益(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、持分法の適用から除外しております。主要な非連結子会社は株式会社スターツ総合研究所及びスターツインターナショナルオーストラリアPty.Ltd.であります。</p> <p>3. 連結子会社の事業年度に関する事項</p> <p>スターツ出版株式会社、ブリッジポイント・ジャパン株式会社及びスターツグアムゴルフリゾートInc.の決算日は12月31日ありますが、連結決算日との差異が3ヶ月以内につき、同社の事業年度に係る財務諸表を用いております。同社の決算日と連結決算日との間の重要な取引は連結上調整を行うこととしております。また、スターツホーム株式会社の決算日は6月30日ありますが、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を用いております。</p> <p>4. 会計処理基準に関する事項</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>有価証券の評価基準及び評価方法 満期保有目的の債券 同左 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 デリバティブ 同左</p> <p>たな卸資産の評価基準及び評価方法</p>

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)								
<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産の減価償却方法</p> <p>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額法、海外連結子会社については定額法によっております。</p> <p>なお、主な耐用年数は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>10年～47年</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>5年～6年</td> </tr> </table> <p>(会計方針の変更)</p> <p>当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。</p> <p>これにより、従来の方法によった場合に比べ、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、それぞれ60,078千円減少しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>(追加情報)</p> <p>当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。</p> <p>これにより、従来の方法によった場合に比べ、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、それぞれ17,197千円減少しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>	建物及び構築物	10年～47年	機械装置及び運搬具	5年～6年	<p>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</p> <p>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。）</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分）を適用しております。</p> <p>これにより、従来の方法によった場合に比べ、営業利益及び経常利益がそれぞれ1,284千円減少し、税金等調整前当期純利益が938,135千円減少しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産の減価償却方法（リース資産を除く）</p> <p>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額法、海外連結子会社については定額法によっております。</p> <p>なお、主な耐用年数は次のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>2年～47年</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>5年～6年</td> </tr> </table> <p>(追加情報)</p> <p>当社及び国内連結子会社の機械装置の耐用年数については、平成20年度の法人税法の改正を契機として、当連結会計年度において、耐用年数の見直しを行っております。</p> <p>これにより、従来の方法によった場合に比べ、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、13,403千円減少しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p>	建物及び構築物	2年～47年	機械装置及び運搬具	5年～6年
建物及び構築物	10年～47年								
機械装置及び運搬具	5年～6年								
建物及び構築物	2年～47年								
機械装置及び運搬具	5年～6年								

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
<p>無形固定資産の減価償却方法 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。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>役員賞与引当金 役員賞与の支給に備えるため、支給見込額により計上しております。</p> <p>退職給付引当金 国内連結会社においては、従業員退職金の支払に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び企業年金制度に係る年金資産の見込額に基づき計上しております。</p> <p>また、数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。</p>	<p>無形固定資産の減価償却方法（リース資産を除く） 同左</p> <p>リース資産の減価償却方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>(追加情報) 当連結会計年度において、連結子会社の一部で退職給付債務の計算を簡便法から原則法に変更しております。この変更は、従業員数の増加等により従業員の年齢分布の偏りが解消され、数理計算上の見積が高い確率で可能になったことから、原則法による計算の結果に一定の高い水準の信頼性が得られるものと判断されたことによるものであります。 この結果、従来の方法によった場合と比較して、退職給付費用が59,810千円少なく計上され、営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益は同額増加しております。</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
<p>役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づき期末要支給額を計上することとしております。</p> <p>完成工事補償引当金 完成工事にかかる瑕疵担保に要する費用に充てるため、補修実績率により計上しております。</p> <p>ポイント引当金 当社及び一部の国内連結会社において、顧客に対するポイント制度（「夢なびポイント」）の将来の使用による費用発生に備えるため、ポイント使用実績率に基づき、次期以降に利用されると見込まれるポイントに対して見積額を計上しております。当連結会計年度計上額は43,391千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。</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められる以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>役員退職慰労引当金 同左</p> <p>完成工事補償引当金 同左</p> <p>ポイント引当金 当社及び一部の国内連結会社において、顧客に対するポイント制度（「夢なびポイント」）の将来の使用による費用発生に備えるため、ポイント使用実績率に基づき、次期以降に利用されると見込まれるポイントに対して見積額を計上しております。当連結会計年度計上額は135,734千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。</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>				
<p>(5) 重要なヘッジ会計の処理</p> <p>ヘッジ会計の方法 原則として繰延ヘッジ処理によっております。 なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップ取引等については特例処理によっております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ ヘッジ対象 借入金 ヘッジ方針</p> <p>変動金利の借入債務を固定金利に変換することによって、金利上昇リスクを回避し、調達コストの低減化を図り、キャッシュ・フローを固定化するため、金利スワップ取引を行っております。 なお、当該取引は社内規定に従って行っております。</p> <p>ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を半期ごとに比較し、両者の変動額等を基礎として、ヘッジ有効性を評価しております。但し、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。</p> <p>(6) 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。</p> <p>(7) 国内連結子会社の不動産開発期間中の支払利子につきましては、たな卸資産取得原価に算入しております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">当期中の取得原価算入額</td> <td style="text-align: right;">39,564千円</td> </tr> <tr> <td>当期末のたな卸資産残高に含 まれている支払利子</td> <td style="text-align: right;">71,189千円</td> </tr> </table> <p>5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価につきましては、全面時価評価法を採用しております。</p> <p>6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項 のれん及び負の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。</p> <p>7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び要求払い預金のほか、取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期投資とすることとしております。</p>	当期中の取得原価算入額	39,564千円	当期末のたな卸資産残高に含 まれている支払利子	71,189千円	<p>(5) 重要なヘッジ会計の処理 同左</p> <p>(6) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(7)</p> <p>5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左</p> <p>6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項 同左</p> <p>7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左</p>
当期中の取得原価算入額	39,564千円				
当期末のたな卸資産残高に含 まれている支払利子	71,189千円				

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更】

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当連結会計年度より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>この変更による営業利益、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。</p> <p>(連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い)</p> <p>当連結会計年度より「連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第18号 平成18年5月17日)を適用しております。</p> <p>この変更による営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。</p> <p>(預り保証金に関する表示区分の変更)</p> <p>固定負債の「その他」に含まれております「預り保証金」は、前連結会計年度末は流動負債の「その他」に含めて表示しておりましたが、通常2年間とされる賃貸借契約の更新実績が増加したことに伴い、長期債務たる実質を有することとなったことに鑑み、固定負債として表示しております。</p> <p>この変更による営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。</p>

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成20年8月7日内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「未成工事支出金」「その他」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「未成工事支出金」は、それぞれ12,459,132千円、9,537,733千円、10,350,045千円です。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書)</p> <p>1. 営業活動によるキャッシュ・フローの 「その他の流動資産の増減額(は増加)」は前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため区分掲記しております。 なお、前連結会計年度の「その他」に含まれております「その他の流動資産の増減額(は増加)」は232,840千円であります。</p> <p>2. 財務活動によるキャッシュ・フローの 「定期預金の預入による支出」及び「定期預金の払戻による収入」は、前連結会計年度は「定期預金の増減額(は増加)」で表示しておりましたが、金額的重要性が増したため区分掲記しております。 なお、前連結会計年度の「定期預金の増減額(は増加)」はそれぞれ「定期預金の預入による支出」30,413千円、「定期預金の払戻による収入」151,479千円であります。</p> <p>3. 財務活動によるキャッシュ・フローの 「投資有価証券の売却による収入」は前連結会計年度は「その他」に含めて表示しておりましたが、金額的重要性が増したため区分掲記しております。 なお、前連結会計年度の「その他」に含まれております「投資有価証券の売却による収入」は146,800千円であります。</p>

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(連結納税制度の適用)</p> <p>当社は、当連結会計年度に連結納税の承認申請を行い、翌連結会計年度から連結納税制度が適用される見込みとなったため、当連結会計年度より「法人税等調整額」は連結納税制度に基づき計上しております。</p>

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
<p>1. 非連結子会社及び関連会社に対する主な資産負債 (単位：千円)</p> <p>投資有価証券(株式) 1,333,507</p>	<p>1. 非連結子会社及び関連会社に対する主な資産負債 (単位：千円)</p> <p>投資有価証券(株式) 775,698</p>
<p>2. 担保に供している資産 (単位：千円)</p> <p>たな卸資産 12,196,790 建物及び構築物 9,190,385 土地 22,263,468 投資有価証券 265,746</p> <hr/> <p>計 43,916,390</p>	<p>2. 担保に供している資産 (単位：千円)</p> <p>現金及び預金 1,628,338 販売用不動産 4,483,714 仕掛販売用不動産 2,307,060 建物及び構築物 12,055,824 土地 28,059,458 投資有価証券 257,552</p> <hr/> <p>計 48,791,948</p>
<p>3. 上記 2 に対応する担保付債務 (単位：千円)</p> <p>短期借入金 12,589,000 1年以内返済予定の長期借入金 5,970,506 長期借入金 32,932,500</p> <hr/> <p>計 51,492,006</p>	<p>3. 上記 2 に対応する担保付債務 (単位：千円)</p> <p>短期借入金 10,331,000 1年以内返済予定の長期借入金 6,998,139 長期借入金 32,718,793</p> <hr/> <p>計 50,047,933</p>
<p>4. 事業用固定資産として557,094千円を有形固定資産として振り替えております。</p>	<p>4. 事業用固定資産として4,364,348千円を有形固定資産として振り替えております。</p>
<p>5. 偶発債務 関係会社の金融機関よりの借入金の保証 スターツケアサービス㈱ 101,700千円</p> <hr/> <p>計 101,700千円</p>	<p>5. 偶発債務 関係会社の金融機関よりの借入金の保証 エステーメンテナンス㈱ 64,000千円</p> <hr/> <p>計 64,000千円</p>
<p>6. 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)及び土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律(平成11年3月31日改正)に基づき有形固定資産の土地の再評価を行い、当該評価差額のうち法人税その他の利益に関連する金額を課税標準とする税金に相当する金額である繰延税金負債(純額)を負債の部に計上し、当該繰延税金負債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。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4項に定める地価税法(平成3年法律第69号)第16条に規定する地価税の課税価格の計算基礎となる土地の価格を算出するために国税庁長官が定めて公表した方法により算出した価額等に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出する方法を採用しております。</p> <p>再評価を行った年月日 平成12年3月31日 再評価を行った土地の当連結会計年度末における時価と再評価後の帳簿価格との差額 1,635,971千円</p>	<p>6. 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)及び土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律(平成11年3月31日改正)に基づき有形固定資産の土地の再評価を行い、当該評価差額のうち法人税その他の利益に関連する金額を課税標準とする税金に相当する金額である繰延税金負債(純額)を負債の部に計上し、当該繰延税金負債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。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4項に定める地価税法(平成3年法律第69号)第16条に規定する地価税の課税価格の計算基礎となる土地の価格を算出するために国税庁長官が定めて公表した方法により算出した価額等に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出する方法を採用しております。</p> <p>再評価を行った年月日 平成12年3月31日 再評価を行った土地の当連結会計年度末における時価と再評価後の帳簿価格との差額 1,490,982千円</p>

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	
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。		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。	
項目	金額(千円)	項目	金額(千円)
給料手当	10,385,812	給料手当	8,185,025
広告宣伝費	2,852,440	広告宣伝費	2,324,592
減価償却費	1,201,820	減価償却費	1,269,149
賞与引当金繰入額	352,022	役員退職慰労引当金繰入額	14,680
役員賞与引当金繰入額	2,400	賞与引当金繰入額	809,467
		貸倒引当金繰入額	23,618
2. 固定資産売却益の内訳は、土地売却益75,004千円、建物及び構築物売却益4,338千円、機械装置及び運搬具売却益4,314千円であります。		2. 固定資産売却益の内訳は、土地売却益26,517千円、建物及び構築物売却益31,703千円、機械装置売却益1,602千円であります。	
3. 固定資産売却損の内訳は、土地売却損5,815千円、建物及び構築物売却損4,692千円、機械装置及び運搬具売却損0千円であります。		3. 固定資産売却損の内訳は、土地売却損41,072千円、建物及び構築物売却損41,722千円、機械装置及び運搬具売却損0千円であります。	
4. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。		4. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。	
建物及び構築物	141,745千円	建物及び構築物	358,255千円
機械装置及び運搬具	4,976千円	機械装置及び運搬具	4,643千円
その他	12,193千円	その他	8,988千円
		5. その他の特別損失にのれん減損損失172,000千円が含まれております。これは、最近における経営環境が著しく悪化したことにより回収可能価格が帳簿価格を下回ったため計上したものであります。 なお、回収可能価格は使用価値(割引率5%)によっております。	

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(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	127,652	480	220	127,912
合計	127,652	480	220	127,912

(注) 普通株式の自己株式の増減は、単元未満株式の買取による増加480株、単元未満株式の売渡請求による減少220株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当 額(円)	基準日	効力発生日
平成19年5月15日 取締役会	普通株式	287,155	6	平成19年3月31日	平成19年6月27日
平成19年11月15日 取締役会	普通株式	287,152	6	平成19年9月30日	平成19年12月5日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

(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20年5月15日 取締役会	普通株式	287,153	利益剰余金	6	平成20年3月31日	平成20年6月25日

当連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(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	127,912	860	840	127,932
合計	127,912	860	840	127,932

(注) 普通株式の自己株式の増減は、単元未満株式の買取による増加860株、単元未満株式の売渡請求による減少840株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当 額(円)	基準日	効力発生日
平成20年5月15日 取締役会	普通株式	287,153	6	平成20年3月31日	平成20年6月25日
平成20年11月10日 取締役会	普通株式	287,154	6	平成20年9月30日	平成20年12月5日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

(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21年5月14日 取締役会	普通株式	287,153	利益剰余金	6	平成21年3月31日	平成21年6月24日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																
<p>(1) 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p style="text-align: right;">(平成20年3月31日現在)</p> <p style="text-align: right;">千円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">21,957,325</td> </tr> <tr> <td>定期預金</td> <td style="text-align: right;">2,342,955</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,614,369</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	21,957,325	定期預金	2,342,955	現金及び現金同等物	19,614,369	<p>(1) 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p style="text-align: right;">(平成21年3月31日現在)</p> <p style="text-align: right;">千円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">19,878,287</td> </tr> <tr> <td>定期預金</td> <td style="text-align: right;">2,404,017</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券勘定</td> <td style="text-align: right;">553,670</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">18,027,940</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	19,878,287	定期預金	2,404,017	投資有価証券勘定	553,670	現金及び現金同等物	18,027,940		
現金及び預金勘定	21,957,325																
定期預金	2,342,955																
現金及び現金同等物	19,614,369																
現金及び預金勘定	19,878,287																
定期預金	2,404,017																
投資有価証券勘定	553,670																
現金及び現金同等物	18,027,940																
<p>(2) 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p>株式の取得により新たにエス・テク・リソース株式会社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びにエス・テク・リソース株式会社の株式の取得価額と取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">千円</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">136,880</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">5,866</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">69,660</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">14,615</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">3,933</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">株式の取得価額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">193,858</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">101,589</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引：株式取得のための支出</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">92,268</td> </tr> </table>	流動資産	136,880	固定資産	5,866	のれん	69,660	流動負債	14,615	少数株主持分	3,933	株式の取得価額	193,858	現金及び現金同等物	101,589	差引：株式取得のための支出	92,268	<p>(2)</p>
流動資産	136,880																
固定資産	5,866																
のれん	69,660																
流動負債	14,615																
少数株主持分	3,933																
株式の取得価額	193,858																
現金及び現金同等物	101,589																
差引：株式取得のための支出	92,268																
<p>(3) 重要な非資金取引の内容</p> <p>販売用不動産から有形固定資産(土地・建物)へ557,094千円振り替えております。</p>	<p>(3) 重要な非資金取引の内容</p> <p>販売用不動産から有形固定資産(土地・建物)へ4,364,348千円振り替えております。</p>																

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)				当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)			
1. リース物件の所有が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				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 リース資産の内容 有形固定資産 主として、ビル管理事業における保守設備であります。 リース資産の減価償却の方法 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 「4. 会計処理基準に関する事項(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。 (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)
機械装置及び運搬具	1,105,878	460,466	645,412	機械装置及び運搬具	1,026,717	613,644	413,072
有形固定資産その他	191,991	90,940	101,051	有形固定資産その他	149,523	78,503	71,019
ソフトウェア	36,445	18,124	18,321	ソフトウェア	36,445	25,413	11,032
合計	1,334,316	569,531	764,785	合計	1,212,686	717,562	495,124
(2) 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
1年内 280,258千円				1年内 226,059千円			
1年超 444,426千円				1年超 297,094千円			
合計 724,684千円				合計 523,153千円			
(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息等相当額				(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息等相当額			
支払リース料 511,307千円				支払リース料 493,772千円			
減価償却費相当額 270,447千円				減価償却費相当額 262,543千円			
支払利息等相当額 65,404千円				支払利息等相当額 51,954千円			
(4) 減価償却費相当額の算定方法				(4) 減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				同左			
(5) 支払利息等相当額の算定方法				(5) 支払利息等相当額の算定方法			
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息等相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。				同左			
2. オペレーティング・リース取引				2. オペレーティング・リース取引			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内 9,268千円				1年内 17,516千円			
1年超 17,460千円				1年超 42,328千円			
合計 26,729千円				合計 59,845千円			

(有価証券関係)

有価証券

1. その他有価証券で時価のあるもの

	種類	前連結会計年度(平成20年3月31日)			当連結会計年度(平成21年3月31日)		
		取得原価 (千円)	連結貸借対 照表計上額 (千円)	差額(千円)	取得原価 (千円)	連結貸借対 照表計上額 (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	1,953,156	2,633,839	680,682	130,912	198,676	67,763
	(2) 債券						
	国債・地方債等	522,712	547,914	25,201	522,712	543,568	20,855
	社債	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-
	(3) その他	-	-	-	769,833	770,610	776
	小計	2,475,869	3,181,753	705,883	1,423,458	1,512,854	89,396
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	995,343	523,840	471,502	461,970	337,976	123,994
	(2) 債券						
	国債・地方債等	53,868	48,740	5,127	-	-	-
	社債	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-
	(3) その他	2,488,147	1,198,884	1,289,262	2,605,282	2,402,441	202,841
	小計	3,537,359	1,771,466	1,765,892	3,067,253	2,740,417	326,835
	合計	6,013,228	4,953,219	1,060,009	4,490,712	4,253,272	237,439

(注) 当連結会計年度において、有価証券について2,707,882千円減損処理を行っております。

なお減損処理については、時価が取得原価に比べて50%程度以上下落した場合には、合理的な反証がない限り、回復する見込みのないほど著しい下落があったものとみなして、減損処理を行っております。

2. 前連結会計年度及び当連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)			当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)		
売却額(千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)	売却額(千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
204,013	21,569	93	1,911,184	41	3,271

3. 時価のない有価証券の主な内容

	前連結会計年度(平成20年3月31日)	当連結会計年度(平成21年3月31日)
	連結貸借対照表計上額(千円)	
(1) 満期保有目的の債券		
割引金融債券	19,928	19,952
(2) その他有価証券		
非上場株式	453,972	190,304
出資証券	413,500	18,000

4. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額

	前連結会計年度（平成20年3月31日）				当連結会計年度（平成21年3月31日）			
	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）	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）
1. 債券								
（1）国債・地方債等	-	-	-	-	-	-	-	-
（2）社債	-	-	-	-	-	-	-	-
（3）その他	19,928	-	-	-	19,952	-	-	-
2. その他	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	19,928	-	-	-	19,952	-	-	-

（デリバティブ取引関係）

前連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

当社グループは、デリバティブ取引については、すべてヘッジ会計が適用されているため開示対象はありません。

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

当社グループは、デリバティブ取引については、すべてヘッジ会計が適用されているため開示対象はありません。

(退職給付関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)																																																																								
<p>1. 採用している退職給付制度の概要</p> <p>当社グループは、昭和59年5月31日より、勤続20年以上及び勤続3年以上20年未満の退職者を対象として、年金または退職一時金の給付を目的とする適格退職年金制度及び退職一時金制度を設けております。</p> <p>2. 退職給付債務及びその内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">(1) 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">2,751,785</td> </tr> <tr> <td>(2) 年金資産</td> <td style="text-align: right;">1,320,937</td> </tr> <tr> <td>(3) 未積立退職給付債務(1) + (2)</td> <td style="text-align: right;">1,430,848</td> </tr> <tr> <td>(4) 未認識年金資産</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>(5) 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">655,347</td> </tr> <tr> <td>(6) 未認識過去勤務債務(債務の減額)</td> <td style="text-align: right;">5,305</td> </tr> <tr> <td>(7) 連結貸借対照表計上純額(3) + (4) + (5) + (6)</td> <td style="text-align: right;">770,195</td> </tr> <tr> <td>(8) 前払年金費用</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>(9) 退職給付引当金(7) - (8)</td> <td style="text-align: right;">770,195</td> </tr> </table> <p>3. 退職給付費用の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">453,675</td> </tr> <tr> <td>(1) 勤務費用</td> <td style="text-align: right;">384,692</td> </tr> <tr> <td>(2) 利息費用</td> <td style="text-align: right;">40,299</td> </tr> <tr> <td>(3) 期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">39,247</td> </tr> <tr> <td>(4) 数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">67,931</td> </tr> </table> <p>(注) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、勤務費用に計上しております。</p> <p>4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">(1) 割引率</td> <td style="text-align: right;">2.5%</td> </tr> <tr> <td>(2) 期待運用収益率</td> <td style="text-align: right;">4.0%</td> </tr> <tr> <td>(3) 退職給付見込額の期間配分方法</td> <td style="text-align: right;">期間定額基準</td> </tr> <tr> <td>(4) 未認識数理計算上の差異の処理年数</td> <td style="text-align: right;">5年</td> </tr> </table>	(1) 退職給付債務	2,751,785	(2) 年金資産	1,320,937	(3) 未積立退職給付債務(1) + (2)	1,430,848	(4) 未認識年金資産	-	(5) 未認識数理計算上の差異	655,347	(6) 未認識過去勤務債務(債務の減額)	5,305	(7) 連結貸借対照表計上純額(3) + (4) + (5) + (6)	770,195	(8) 前払年金費用	-	(9) 退職給付引当金(7) - (8)	770,195	退職給付費用	453,675	(1) 勤務費用	384,692	(2) 利息費用	40,299	(3) 期待運用収益	39,247	(4) 数理計算上の差異の費用処理額	67,931	(1) 割引率	2.5%	(2) 期待運用収益率	4.0%	(3) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	(4) 未認識数理計算上の差異の処理年数	5年	<p>1. 採用している退職給付制度の概要</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>2. 退職給付債務及びその内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">(1) 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">3,371,473</td> </tr> <tr> <td>(2) 年金資産</td> <td style="text-align: right;">1,226,558</td> </tr> <tr> <td>(3) 未積立退職給付債務(1) + (2)</td> <td style="text-align: right;">2,144,915</td> </tr> <tr> <td>(4) 未認識年金資産</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>(5) 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">1,249,746</td> </tr> <tr> <td>(6) 未認識過去勤務債務(債務の減額)</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>(7) 連結貸借対照表計上純額(3) + (4) + (5) + (6)</td> <td style="text-align: right;">895,169</td> </tr> <tr> <td>(8) 前払年金費用</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>(9) 退職給付引当金(7) - (8)</td> <td style="text-align: right;">895,169</td> </tr> </table> <p>3. 退職給付費用の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">440,263</td> </tr> <tr> <td>(1) 勤務費用</td> <td style="text-align: right;">367,133</td> </tr> <tr> <td>(2) 利息費用</td> <td style="text-align: right;">57,456</td> </tr> <tr> <td>(3) 期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">47,782</td> </tr> <tr> <td>(4) 数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">63,456</td> </tr> </table> <p>(注) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、勤務費用に計上しております。</p> <p>4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">(1) 割引率</td> <td style="text-align: right;">2.0%</td> </tr> <tr> <td>(2) 期待運用収益率</td> <td style="text-align: right;">4.0%</td> </tr> <tr> <td>(3) 退職給付見込額の期間配分方法</td> <td style="text-align: right;">期間定額基準</td> </tr> <tr> <td>(4) 未認識数理計算上の差異の処理年数</td> <td style="text-align: right;">5年</td> </tr> </table>	(1) 退職給付債務	3,371,473	(2) 年金資産	1,226,558	(3) 未積立退職給付債務(1) + (2)	2,144,915	(4) 未認識年金資産	-	(5) 未認識数理計算上の差異	1,249,746	(6) 未認識過去勤務債務(債務の減額)	-	(7) 連結貸借対照表計上純額(3) + (4) + (5) + (6)	895,169	(8) 前払年金費用	-	(9) 退職給付引当金(7) - (8)	895,169	退職給付費用	440,263	(1) 勤務費用	367,133	(2) 利息費用	57,456	(3) 期待運用収益	47,782	(4) 数理計算上の差異の費用処理額	63,456	(1) 割引率	2.0%	(2) 期待運用収益率	4.0%	(3) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	(4) 未認識数理計算上の差異の処理年数	5年
(1) 退職給付債務	2,751,785																																																																								
(2) 年金資産	1,320,937																																																																								
(3) 未積立退職給付債務(1) + (2)	1,430,848																																																																								
(4) 未認識年金資産	-																																																																								
(5) 未認識数理計算上の差異	655,347																																																																								
(6) 未認識過去勤務債務(債務の減額)	5,305																																																																								
(7) 連結貸借対照表計上純額(3) + (4) + (5) + (6)	770,195																																																																								
(8) 前払年金費用	-																																																																								
(9) 退職給付引当金(7) - (8)	770,195																																																																								
退職給付費用	453,675																																																																								
(1) 勤務費用	384,692																																																																								
(2) 利息費用	40,299																																																																								
(3) 期待運用収益	39,247																																																																								
(4) 数理計算上の差異の費用処理額	67,931																																																																								
(1) 割引率	2.5%																																																																								
(2) 期待運用収益率	4.0%																																																																								
(3) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準																																																																								
(4) 未認識数理計算上の差異の処理年数	5年																																																																								
(1) 退職給付債務	3,371,473																																																																								
(2) 年金資産	1,226,558																																																																								
(3) 未積立退職給付債務(1) + (2)	2,144,915																																																																								
(4) 未認識年金資産	-																																																																								
(5) 未認識数理計算上の差異	1,249,746																																																																								
(6) 未認識過去勤務債務(債務の減額)	-																																																																								
(7) 連結貸借対照表計上純額(3) + (4) + (5) + (6)	895,169																																																																								
(8) 前払年金費用	-																																																																								
(9) 退職給付引当金(7) - (8)	895,169																																																																								
退職給付費用	440,263																																																																								
(1) 勤務費用	367,133																																																																								
(2) 利息費用	57,456																																																																								
(3) 期待運用収益	47,782																																																																								
(4) 数理計算上の差異の費用処理額	63,456																																																																								
(1) 割引率	2.0%																																																																								
(2) 期待運用収益率	4.0%																																																																								
(3) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準																																																																								
(4) 未認識数理計算上の差異の処理年数	5年																																																																								

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

当社グループは、ストックオプションを利用していないため該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

当社グループは、ストックオプションを利用していないため該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)																																																																																		
<p>1. 繰延税金資産及び負債の発生の主な原因の内訳 (単位：千円)</p> <p>繰延税金資産(流動資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">17,789</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">400,428</td></tr> <tr><td>販売用不動産評価損</td><td style="text-align: right;">692,764</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">121,905</td></tr> <tr><td>未実現利益</td><td style="text-align: right;">184,042</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">166,644</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,583,573</td></tr> </table> <p>評価性引当額 22,621</p> <p>繰延税金資産(流動資産)の純額 <u>1,560,952</u></p> <p>繰延税金資産(固定資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">314,369</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">134,254</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">15,961</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">538,993</td></tr> <tr><td>未実現利益</td><td style="text-align: right;">232,069</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">51,088</td></tr> <tr><td>施設利用権等評価損</td><td style="text-align: right;">44,647</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">331,056</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,662,441</td></tr> </table> <p>評価性引当額 533,053</p> <p>繰延税金資産(固定資産)合計 <u>1,129,387</u></p> <p>繰延税金負債(固定負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>特別償却準備金</td><td style="text-align: right;">152</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額</td><td style="text-align: right;">21,709</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">繰延税金負債(固定負債)合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">21,862</td></tr> </table> <p>繰延税金資産(固定資産)の純額 <u>1,107,525</u></p> <p>再評価に係る繰延税金負債 (固定負債) <u>817,338</u></p>	貸倒引当金	17,789	賞与引当金	400,428	販売用不動産評価損	692,764	未払事業税	121,905	未実現利益	184,042	その他	166,644	計	1,583,573	退職給付引当金	314,369	役員退職慰労引当金	134,254	貸倒引当金	15,961	その他有価証券評価差額金	538,993	未実現利益	232,069	投資有価証券評価損	51,088	施設利用権等評価損	44,647	その他	331,056	計	1,662,441	特別償却準備金	152	その他有価証券評価差額	21,709	繰延税金負債(固定負債)合計	21,862	<p>1. 繰延税金資産及び負債の発生の主な原因の内訳 (単位：千円)</p> <p>繰延税金資産(流動資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">23,733</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">430,072</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">1,073,745</td></tr> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">38,725</td></tr> <tr><td>未実現利益</td><td style="text-align: right;">105,054</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">191,076</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,862,407</td></tr> </table> <p>評価性引当額 340,121</p> <p>繰延税金資産(流動資産)の合計 <u>1,522,286</u></p> <p>繰延税金負債(流動負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>未払事業税</td><td style="text-align: right;">8,132</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">繰延税金負債(流動負債)の合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,132</td></tr> </table> <p>繰延税金資産(流動資産)の純額 <u>1,514,154</u></p> <p>繰延税金資産(固定資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">344,277</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">109,886</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">65,586</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">106,903</td></tr> <tr><td>未実現利益</td><td style="text-align: right;">309,121</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">97,228</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">1,056,097</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">910,849</td></tr> <tr><td>施設利用権等評価損</td><td style="text-align: right;">18,694</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">103,275</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,121,920</td></tr> </table> <p>評価性引当額 654,354</p> <p>繰延税金資産(固定資産)合計 <u>2,467,565</u></p> <p>繰延税金負債(固定負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>その他有価証券評価差額</td><td style="text-align: right;">10,448</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">繰延税金負債(固定負債)合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,448</td></tr> </table> <p>繰延税金資産(固定資産)の純額 <u>2,457,117</u></p> <p>再評価に係る繰延税金負債 (固定負債) <u>800,487</u></p>	貸倒引当金	23,733	賞与引当金	430,072	繰越欠損金	1,073,745	未払事業税	38,725	未実現利益	105,054	その他	191,076	計	1,862,407	未払事業税	8,132	繰延税金負債(流動負債)の合計	8,132	退職給付引当金	344,277	役員退職慰労引当金	109,886	貸倒引当金	65,586	その他有価証券評価差額金	106,903	未実現利益	309,121	投資有価証券評価損	97,228	固定資産評価損	1,056,097	繰越欠損金	910,849	施設利用権等評価損	18,694	その他	103,275	計	3,121,920	その他有価証券評価差額	10,448	繰延税金負債(固定負債)合計	10,448
貸倒引当金	17,789																																																																																		
賞与引当金	400,428																																																																																		
販売用不動産評価損	692,764																																																																																		
未払事業税	121,905																																																																																		
未実現利益	184,042																																																																																		
その他	166,644																																																																																		
計	1,583,573																																																																																		
退職給付引当金	314,369																																																																																		
役員退職慰労引当金	134,254																																																																																		
貸倒引当金	15,961																																																																																		
その他有価証券評価差額金	538,993																																																																																		
未実現利益	232,069																																																																																		
投資有価証券評価損	51,088																																																																																		
施設利用権等評価損	44,647																																																																																		
その他	331,056																																																																																		
計	1,662,441																																																																																		
特別償却準備金	152																																																																																		
その他有価証券評価差額	21,709																																																																																		
繰延税金負債(固定負債)合計	21,862																																																																																		
貸倒引当金	23,733																																																																																		
賞与引当金	430,072																																																																																		
繰越欠損金	1,073,745																																																																																		
未払事業税	38,725																																																																																		
未実現利益	105,054																																																																																		
その他	191,076																																																																																		
計	1,862,407																																																																																		
未払事業税	8,132																																																																																		
繰延税金負債(流動負債)の合計	8,132																																																																																		
退職給付引当金	344,277																																																																																		
役員退職慰労引当金	109,886																																																																																		
貸倒引当金	65,586																																																																																		
その他有価証券評価差額金	106,903																																																																																		
未実現利益	309,121																																																																																		
投資有価証券評価損	97,228																																																																																		
固定資産評価損	1,056,097																																																																																		
繰越欠損金	910,849																																																																																		
施設利用権等評価損	18,694																																																																																		
その他	103,275																																																																																		
計	3,121,920																																																																																		
その他有価証券評価差額	10,448																																																																																		
繰延税金負債(固定負債)合計	10,448																																																																																		
<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率 (調整)</td><td style="text-align: right;">40.7%</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">2.7%</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.7%</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td style="text-align: right;">16.1%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">2.0%</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">税効果会計適用後の法人税負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">62.2%</td></tr> </table>	法定実効税率 (調整)	40.7%	交際費等永久に損金に算入されない項目	2.7%	住民税均等割	0.7%	評価性引当額の増減	16.1%	その他	2.0%	税効果会計適用後の法人税負担率	62.2%	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率 (調整)</td><td style="text-align: right;">40.7%</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">7.6%</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">2.2%</td></tr> <tr><td>のれんの償却・減損損失</td><td style="text-align: right;">6.3%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">2.3%</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">税効果会計適用後の法人税負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">54.5%</td></tr> </table>	法定実効税率 (調整)	40.7%	交際費等永久に損金に算入されない項目	7.6%	住民税均等割	2.2%	のれんの償却・減損損失	6.3%	その他	2.3%	税効果会計適用後の法人税負担率	54.5%																																																										
法定実効税率 (調整)	40.7%																																																																																		
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.7%																																																																																		
住民税均等割	0.7%																																																																																		
評価性引当額の増減	16.1%																																																																																		
その他	2.0%																																																																																		
税効果会計適用後の法人税負担率	62.2%																																																																																		
法定実効税率 (調整)	40.7%																																																																																		
交際費等永久に損金に算入されない項目	7.6%																																																																																		
住民税均等割	2.2%																																																																																		
のれんの償却・減損損失	6.3%																																																																																		
その他	2.3%																																																																																		
税効果会計適用後の法人税負担率	54.5%																																																																																		

(企業結合等関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																								
<p>パーチェス法の適用</p> <p>1. 被取得企業の名称及びその事業の内容、企業結合を行った主な理由、企業結合日、企業結合の法的形式並びに結合後企業の名称及び取得した議決権比率</p> <p>(1)被取得企業の名称及びその事業の内容 被取得企業の名称 エス・テク・リソース株式会社 事業の内容 低層免震装置の製造・販売</p> <p>(2)企業結合を行った主な理由 低層免震装置のノウハウ取得により、建設事業における免震構造建物の販売・開発体制の強化を図るため。</p> <p>(3)企業結合日 平成19年5月15日</p> <p>(4)企業結合の法的形式並びに結合後企業の名称 企業結合の法的形式 株式の取得 結合後企業の名称 エス・テク・リソース株式会社</p> <p>(5)取得した議決権比率 96.9%</p> <p>2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間 平成19年4月1日から平成20年3月31日まで</p> <p>3. 被取得企業の取得原価及びその内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">取得の対価</td> <td style="width: 60%;">現金及び預金</td> <td style="width: 25%; text-align: right;">193,858千円</td> </tr> <tr> <td>取得に直接要した費用</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>取得原価</td> <td></td> <td style="text-align: right;">193,858千円</td> </tr> </table> <p>4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間</p> <p>(1)発生したのれん 69,660千円</p> <p>(2)発生原因 エス・テク・リソース株式会社の今後の事業展開によって期待される超過収益力であります。</p> <p>(3)償却方法及び償却期間 5年間にわたる均等償却</p> <p>5. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">流動資産</td> <td style="width: 60%;"></td> <td style="width: 25%; text-align: right;">136,880千円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td></td> <td style="text-align: right;">5,866千円</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td></td> <td style="text-align: right;">142,747千円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td></td> <td style="text-align: right;">14,615千円</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td></td> <td style="text-align: right;">14,615千円</td> </tr> </table>	取得の対価	現金及び預金	193,858千円	取得に直接要した費用	-	-	取得原価		193,858千円	流動資産		136,880千円	固定資産		5,866千円	資産合計		142,747千円	流動負債		14,615千円	負債合計		14,615千円	
取得の対価	現金及び預金	193,858千円																							
取得に直接要した費用	-	-																							
取得原価		193,858千円																							
流動資産		136,880千円																							
固定資産		5,866千円																							
資産合計		142,747千円																							
流動負債		14,615千円																							
負債合計		14,615千円																							

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
<p>共通支配下の取引等</p> <p>1. 対象となった事業の名称及びその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後企業の名称並びに取引の目的を含む取引の概要</p> <p>(1)対象となった事業の名称及びその事業の内容</p> <p style="padding-left: 2em;">事業の名称 当社の非連結子会社である寿建設工業株式会社の建設事業</p> <p style="padding-left: 2em;">事業の内容 神奈川県内を基盤とした建設受注業務及び設計・施工</p> <p>(2)企業結合の法的形式</p> <p>スターツCAM株式会社（当社の連結子会社）を吸収合併存続会社、寿建設工業株式会社（当社の非連結子会社）を吸収合併消滅会社とする吸収合併</p> <p>(3)結合後企業の名称</p> <p>スターツCAM株式会社（当社の連結子会社）</p> <p>(4)取引の目的を含む取引の概要</p> <p>当社企業グループが営んでいる建設事業において、従来寿建設工業株式会社（当社の非連結子会社）が担当していた神奈川エリアの建設受注業務及び設計・施工をスターツCAM株式会社（当社の連結子会社）に集約することで、当該業務における神奈川エリアでの体制をより一層強化するとともに、間接業務の効率化を図り収益性を向上させることを目的として、合併を行っております。</p> <p>2. 実施した会計処理の概要</p> <p>「企業結合に係る会計基準」（企業会計審議会 平成15年10月31日）及び「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 最終改正平成18年12月22日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。</p>	

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

	分譲不動産 事業 (千円)	仲介・賃貸 管理事業 (千円)	建設事業 (千円)	その他事業 (千円)	計(千円)	消去又は全 社(千円)	連結 (千円)
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	32,144,660	49,483,628	39,010,171	14,457,712	135,096,172	-	135,096,172
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	5,113	1,144,522	7,396,498	7,868,315	16,414,450	(16,414,450)	-
計	32,149,773	50,628,151	46,406,670	22,326,027	151,510,622	(16,414,450)	135,096,172
営業費用	31,570,329	46,776,812	44,526,885	21,449,497	144,323,524	(16,238,156)	128,085,368
営業利益	579,443	3,851,339	1,879,784	876,530	7,187,098	(176,294)	7,010,804
資産、減価償却費及び資本的支 出							
資産	28,565,150	37,762,251	25,789,694	26,951,433	119,068,530	10,833,269	129,901,799
減価償却費	11,905	1,136,452	162,925	1,056,758	2,368,041	308,553	2,676,594
資本的支出	10,639	7,974,689	76,218	889,130	8,950,679	8,058,155	17,008,834

(注) 1. 事業区分及び事業の内容

当社の事業区分の方法は事業の種類により次のようにセグメンテーションしております。

(1) 分譲不動産事業

住宅等の分譲

(2) 仲介・賃貸管理事業

不動産売買及び賃貸借の仲介、不動産の管理並びに賃貸

(3) 建設事業

賃貸住宅、注文戸建住宅等の建築請負・設計・施工及びリフォーム工事の請負

(4) その他事業

出版事業、ホテル事業、フランチャイズ店の経営指導、証券業、物販業他

2. 資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は37,862,657千円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等でありませ

3. 会計方針の変更

(前連結会計年度)

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(2)に記載のとおり、当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、前連結会計年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。この変更に伴い、従来の方法による場合と比較して、営業費用は「分譲不動産事業」で303千円、「仲介・賃貸管理事業」で20,829千円、「建設事業」で6,629千円、「その他事業」で32,315千円増加し、営業利益はそれぞれ同額減少しております。

4. 追加情報

(前連結会計年度)

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(2)に記載のとおり、当社及び国内連結子会社は法人税法改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。この変更に伴い、従来の方法による場合と比較して、営業費用は「仲介・賃貸管理事業」で17,062千円、「建設事業」で14千円、「その他事業」で119千円増加し、営業利益はそれぞれ同額減少しております。

当連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

	建設事業 (千円)	仲介・賃貸 管理事業 (千円)	分譲不動産 事業 (千円)	その他事業 (千円)	計(千円)	消去又は全 社(千円)	連結 (千円)
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	39,959,159	53,403,809	11,399,941	15,240,424	120,003,334		120,003,334

	建設事業 (千円)	仲介・賃貸 管理事業 (千円)	分譲不動産 事業 (千円)	その他事業 (千円)	計(千円)	消去又は全 社(千円)	連結 (千円)
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	9,450,870	1,248,825	3,620,588	7,341,855	21,662,140	(21,662,140)	-
計	49,410,029	54,652,635	15,020,529	22,582,280	141,665,474	(21,662,140)	120,003,334
営業費用	46,547,554	50,706,844	14,936,208	21,859,879	134,050,487	(21,464,527)	112,585,960
営業利益	2,862,475	3,945,790	84,321	722,400	7,614,987	(197,613)	7,417,373
資産、減価償却費及び資本的支 出							
資産	25,344,171	35,354,350	20,617,671	25,084,280	106,400,473	20,021,045	126,421,518
減価償却費	167,005	1,181,868	43,089	941,128	2,333,092	187,107	2,520,200
資本的支出	98,672	5,758,297	159,579	833,953	6,850,503	2,322,553	9,173,056

(注) 1. 事業区分及び事業の内容

当社の事業区分の方法は事業の種類により次のようにセグメンテーションしております。

(1) 建設事業

建設受注による賃貸住宅等の施工及び注文戸建住宅建築・リフォーム工事の請負

(2) 仲介・賃貸管理事業

不動産売買等の仲介及び管理並びに不動産の賃貸

(3) 分譲不動産事業

住宅等の分譲

(4) その他事業

出版事業、物販事業、飲食店の経営、証券業、不動産営業店舗の経営指導、旅行代理店業、ホテル・旅館業、投資法人資産運用業、セキュリティ事業、介護・保育事業他

2. 資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は54,654,929千円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金（現金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）及び管理部門に係る資産等でありま

す。

3. 減価償却費及び資本的支出には長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれております。

4. 会計方針の変更

（棚卸資産の評価に関する会計基準）

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(1)に記載のとおり、当連結会計年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分）を適用しております。この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、営業利益が「建設事業」で1,284千円減少しております。

5. 追加情報

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(2)に記載のとおり、当社及び国内連結子会社の機械装置の耐用年数については、平成20年度の法人税法の改正を契機として、当連結会計年度において、耐用年数の見直しを行っております。

この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、営業利益が「建設事業」で13,403千円減少しております。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

本邦の売上高、及び資産の金額は、全セグメントの売上高の合計、及び全セグメント資産の金額の合計額に占める割合がいずれも90%超であるため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

本邦の売上高、及び資産の金額は、全セグメントの売上高の合計、及び全セグメント資産の金額の合計額に占める割合がいずれも90%超であるため、記載を省略しております。

【海外売上高】

前連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、記載を省略しております。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）

(1) 役員及び個人主要株主等

属性	会社等の名称又は氏名	住所	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	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要株主（個人）及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社	株式会社ウィーブ	東京都江戸川区	70,000	情報処理サービス業	所有直接10.8%	兼任3名	インターネットホームページ等の制作依頼	インターネットホームページ等の制作費の支払	69,647千円	未払金	9,845千円

（注1）取引金額には、消費税は含まれておらず、期末残高には、消費税等は含まれております。

（注2）株式会社ウィーブとの取引に関しましては、価格交渉の上、一般取引条件と同様に決定しております。

当連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

(追加情報)

当連結会計年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準11号 平成18年10月17日）及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日）を適用しております。

なお、これによる開示対象範囲の変更はありません。

1. 関連当事者との取引

(1) 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

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）
その他の関連会社	有限会社豊州	東京都江戸川区	92,000	不動産賃貸業	25.4	不動産の管理	不動産管理手数料等	11,811	完成工事未収入金	1,472

（注）上記の金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。また、取引条件は、一般取引条件と同様に決定しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	364円85銭	1株当たり純資産額	369円55銭
1株当たり当期純利益	30円54銭	1株当たり当期純利益	12円43銭
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在していないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在していないため記載しておりません。	

（注）1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
当期純利益（千円）	1,461,495	594,967
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）	1,461,495	594,967
期中平均株式数（株）	47,859,283	47,859,518

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(子会社の設立及び子会社間の営業譲渡)</p> <p>当社は、平成21年5月28日開催の取締役会において、子会社の設立及び子会社間の営業譲渡について下記のとおり決議いたしました。</p> <p>昨今の急激な経済情勢の変化のなか、永続する企業グループを目指し、「地域密着営業」をより強力に推進するために、札幌・仙台・名古屋・関西の各エリア毎に新会社を設立し、当社の子会社であるスターツC A M株式会社、スターツピタットハウス株式会社、スターツアメニティー株式会社がそれぞれ行っている各地区の営業を譲渡することといたしました。今後は、地域に密着した一貫したサービスシステムによって地域特性のある顧客ニーズにきめ細かく対応し、各エリアにおけるビジネスチャンスのより一層の拡大を図りながら、サービスの向上、収益力の強化に努めてまいります。</p> <p>なお、上記エリア以外につきましては、引き続き、スターツC A M株式会社、スターツピタットハウス株式会社、スターツアメニティー株式会社が、それぞれ営業を行ってまいります。</p> <p>1. 日程</p> <p>平成21年5月28日 新会社設立承認取締役会 平成21年5月28日以降 新会社設立 平成21年6月30日(予定) 営業譲渡承認取締役会(各事業子会社)、営業譲渡契約締結 平成21年7月1日(予定) 営業譲渡</p> <p>2. 営業譲渡の内容</p> <p>関西・名古屋・仙台・札幌エリアのピタットハウスにおける不動産の売買及び賃貸の仲介 関西・名古屋・仙台・札幌エリアの不動産管理事業 関西・名古屋・仙台・札幌エリアにおける資産活用コンサルティング営業</p> <p>(なお、建築請負業につきましては引き続きスターツC A M株式会社が行ってまいります。)</p> <p>3. 子会社の概要</p> <p>関西エリア</p> <p>(1) 商号 関西スターツ株式会社 (2) 代表者 取締役社長 関戸 博高 (3) 本店所在地 大阪府吹田市 (4) 設立年月日 平成21年6月3日 (5) 営業開始日 平成21年7月1日(予定) (6) 資本金 80百万円 (7) 事業の内容 資産活用コンサルティング、不動産の売買及び賃貸の仲介、不動産の管理 (8) 株主 スターツコーポレーション株式会社 100% (9) 当社との資本関係、人的関係、取引関係等の概要 資本関係 当社出資比率 100% 人的関係 取締役3名のうち2名は当社より出向 取締役1名は当社取締役兼務 (10) 従業員の状況 46名</p>

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>名古屋エリア</p> <p>(1) 商号 中部スターツ株式会社 (2) 代表者 取締役社長 関戸 博高 (3) 本店所在地 愛知県名古屋市千種区 (4) 設立年月日 平成21年5月28日 (5) 営業開始日 平成21年7月1日(予定) (6) 資本金 80百万円 (7) 事業の内容 資産活用コンサルティング、 不動産の売買及び賃貸の仲介、不動産の管理 (8) 株主 スターツコーポレーション株式会社 100% (9) 当社との資本関係、人的関係、取引関係等の概要 資本関係 当社出資比率 100% 人的関係 取締役3名のうち2名は当社より出向 取締役1名は当社取締役兼務 (10) 従業員の状況 28名</p> <p>仙台エリア</p> <p>(1) 商号 仙台スターツ株式会社 (2) 代表者 取締役社長 河野 一孝 (3) 本店所在地 宮城県仙台市太白区 (4) 設立年月日 平成21年5月28日 (5) 営業開始日 平成21年7月1日(予定) (6) 資本金 70百万円 (7) 事業の内容 資産活用コンサルティング、 不動産の売買及び賃貸の仲介、不動産の管理 (8) 株主 スターツコーポレーション株式会社 100% (9) 当社との資本関係、人的関係、取引関係等の概要 資本関係 当社出資比率 100% 人的関係 取締役3名のうち2名は当社より出向 取締役1名は当社取締役兼務 (10) 従業員の状況 16名</p> <p>札幌エリア</p> <p>(1) 商号 札幌スターツ株式会社 (2) 代表者 取締役社長 河野 一孝 (3) 本店所在地 北海道札幌市北区 (4) 設立年月日 平成21年6月1日 (5) 営業開始日 平成21年7月1日(予定) (6) 資本金 70百万円 (7) 事業の内容 資産活用コンサルティング、 不動産の売買及び賃貸の仲介、不動産の管理 (8) 株主 スターツコーポレーション株式会社 100% (9) 当社との資本関係、人的関係、取引関係等の概要 資本関係 当社出資比率 100% 人的関係 取締役3名のうち2名は当社より出向 取締役1名は当社取締役兼務 (10) 従業員の状況 19名</p>

【連結附属明細表】

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	16,425,127	14,320,652	1.52	-
1年以内に返済予定の長期借入金	9,484,686	10,818,719	2.03	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	951	5.46	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	41,053,498	40,142,271	2.04	平成22年～35年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	27,146	5.46	平成22年～26年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	66,963,312	65,309,742	-	-

(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. 長期借入金及びリース債務(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	9,696,299	7,584,104	6,054,839	3,537,959
リース債務	6,946	6,969	7,054	5,332

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 自平成20年4月1日 至平成20年6月30日	第2四半期 自平成20年7月1日 至平成20年9月30日	第3四半期 自平成20年10月1日 至平成20年12月31日	第4四半期 自平成21年1月1日 至平成21年3月31日
売上高 (千円)	29,236,271	23,722,311	24,415,137	42,629,614
税金等調整前四半期純 損益金額(は損失) (千円)	220,212	839,327	356,384	2,904,084
四半期純損益金額(は 損失) (千円)	209,108	666,972	871,529	2,342,577
1株当たり四半期純損 益金額(は損失) (円)	4.37	13.93	18.21	48.95

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20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,918,369	4,355,006
売掛金	3,249	119,849
原材料及び貯蔵品	7,826	6,156
前払費用	184,177	167,963
繰延税金資産	-	727,936
未収収益	23,643	50,488
従業員短期貸付金	17,327	15,589
短期貸付金	114,179	44,660
未収入金	8,313,167	13,423,180
立替金	2,148	2,511
その他	872	927
貸倒引当金	3,992	10,003
流動資産合計	11,580,969	18,904,264
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,704,013	7,768,921
減価償却累計額	1,341,479	1,572,214
建物(純額)	3,362,534	6,196,706
構築物	479,437	495,001
減価償却累計額	261,094	291,411
構築物(純額)	218,342	203,589
車両運搬具	20,599	20,599
減価償却累計額	12,584	15,863
車両運搬具(純額)	8,015	4,736
工具、器具及び備品	610,134	626,561
減価償却累計額	489,977	529,592
工具、器具及び備品(純額)	120,157	96,968
土地	19,278,229	19,850,503
有形固定資産合計	22,987,280	26,352,504
無形固定資産		
借地権	82,432	82,432
電話加入権	2,426	2,426
ソフトウェア	404,948	338,094
その他	993	853
無形固定資産合計	490,800	423,807
投資その他の資産		
投資有価証券	3,038,565	3,144,283
関係会社株式	5,607,536	5,543,365

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
出資金	20,490	490
長期貸付金	2,478	2,478
従業員貸付金	101,458	85,234
関係会社長期貸付金	742,229	868,802
長期前払費用	191,647	421,819
差入保証金	254,457	344,445
保険積立金	31,406	32,050
入会金	237,571	97,667
繰延税金資産	-	536,463
その他	10,000	180,833
貸倒引当金	117,881	199,821
投資その他の資産合計	10,119,960	11,058,113
固定資産合計	33,598,041	37,834,425
資産合計	45,179,010	56,738,689
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2 2,045,000	2 4,301,000
1年内返済予定の長期借入金	2 5,980,666	2 7,283,099
未払金	4 4,419,845	4 7,618,570
未払法人税等	13,603	14,944
未払費用	9,120	15,108
前受金	7,193	5,180
預り金	208,863	194,609
預り保証金	287,546	-
賞与引当金	46,666	49,000
その他	15,698	17,480
流動負債合計	13,034,203	19,498,993
固定負債		
長期借入金	2 19,879,000	2 24,514,233
再評価に係る繰延税金負債	5 817,338	5 800,487
退職給付引当金	139,690	164,861
役員退職慰労引当金	213,240	222,940
預り保証金	-	211,513
固定負債合計	21,049,268	25,914,036
負債合計	34,083,471	45,413,030

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,474,217	4,474,217
資本剰余金		
資本準備金	4,110,174	4,110,174
その他資本剰余金	992	778
資本剰余金合計	4,111,167	4,110,953
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	742,442	622,986
利益剰余金合計	2,142,526	2,023,070
自己株式	55,144	54,897
株主資本合計	10,672,767	10,553,342
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	615,300	241,203
土地再評価差額金	₅ 1,038,071	₅ 1,013,520
評価・換算差額等合計	422,771	772,316
純資産合計	11,095,538	11,325,659
負債純資産合計	45,179,010	56,738,689

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
売上高		
配当金収入	3 2,494,073	3 2,011,405
業務委託収入	3 1,133,222	3 1,104,705
仲介・賃貸管理事業売上高	1, 3 560,972	1, 3 630,459
その他の事業収入	2 264,762	2 261,965
売上高合計	4,453,030	4,008,536
売上原価		
仲介・賃貸管理事業原価	363,409	486,260
その他の事業売上原価	51,889	48,788
売上原価合計	415,299	3 535,048
売上総利益	4,037,730	3,473,488
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	167,789	331,388
役員報酬	119,107	144,978
給料及び手当	671,968	465,919
賞与	-	114,063
賞与引当金繰入額	46,666	49,000
役員退職慰労引当金繰入額	9,080	9,700
退職給付費用	38,263	45,958
地代家賃	158,935	100,712
租税公課	93,657	92,355
減価償却費	286,988	324,027
福利厚生費	136,683	99,661
会議費	7,107	5,681
旅費及び交通費	48,834	47,022
交際費	49,928	54,579
通信費	33,702	25,276
消耗品費	8,192	5,199
支払手数料	79,640	92,221
その他	249,106	233,344
販売費及び一般管理費合計	2,205,654	3 2,241,090
営業利益	1,832,076	1,232,398
営業外収益		
受取利息	128,634	3 172,546
受取配当金	47,375	93,152
その他	14,259	10,660
営業外収益合計	190,268	276,360

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
営業外費用		
支払利息	555,282	682,677
為替差損	270,640	111,882
貸倒引当金繰入額	-	46,208
その他	11,163	2,487
営業外費用合計	837,086	843,255
経常利益	1,185,259	665,503
特別利益		
固定資産売却益	4 769	-
貸倒引当金戻入額	405	-
投資有価証券売却益	-	41
その他	6	-
特別利益合計	1,181	41
特別損失		
固定資産売却損	5 9,410	5 71,209
固定資産除却損	-	2,175
投資有価証券評価損	107,525	1,090,635
貸倒引当金繰入額	-	172,989
その他	6,806	169,187
特別損失合計	123,742	1,506,197
税引前当期純利益又は税引前当期純損失()	1,062,698	840,652
法人税、住民税及び事業税	18,922	10,297
法人税等調整額	315,314	1,281,250
法人税等合計	334,237	1,270,953
当期純利益	728,460	430,301

【売上原価明細書】

イ 仲介・賃貸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。

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
	(千円)	(千円)
減価償却費	99,709	108,371
租税公課	14,631	63,892
その他	249,068	313,996
計	363,409	486,260

ロ その他事業原価明細表

レストラン原価

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
	(千円)	(千円)
期首貯蔵品棚卸高	272	255
当期仕入高	29,692	26,472
計	29,965	26,727
期末貯蔵品棚卸高	255	261
レストラン原価	29,709	26,465

その他

その他事業原価のうち、レストラン原価以外のものの内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
	(千円)	(千円)
ペンション運営部門	22,180	22,322
計	22,180	22,322

(注) ペンション運営部門は、料理及び飲食等の販売にかかるものであります。

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	4,474,217	4,474,217
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	4,474,217	4,474,217
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	4,110,174	4,110,174
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	4,110,174	4,110,174
その他資本剰余金		
前期末残高	1,016	992
当期変動額		
自己株式の処分	23	214
当期変動額合計	23	214
当期末残高	992	778
資本剰余金合計		
前期末残高	4,111,191	4,111,167
当期変動額		
自己株式の処分	23	214
当期変動額合計	23	214
当期末残高	4,111,167	4,110,953
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	190,084	190,084
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	190,084	190,084
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	1,210,000	1,210,000
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	1,210,000	1,210,000
繰越利益剰余金		
前期末残高	795,173	742,442
当期変動額		
剰余金の配当	574,307	574,308

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
当期純利益	728,460	430,301
土地再評価差額金の取崩	206,884	24,551
当期変動額合計	52,731	119,456
当期末残高	742,442	622,986
利益剰余金合計		
前期末残高	2,195,257	2,142,526
当期変動額		
剰余金の配当	574,307	574,308
当期純利益	728,460	430,301
土地再評価差額金の取崩	206,884	24,551
当期変動額合計	52,731	119,456
当期末残高	2,142,526	2,023,070
自己株式		
前期末残高	54,912	55,144
当期変動額		
自己株式の取得	326	115
自己株式の処分	94	361
当期変動額合計	231	246
当期末残高	55,144	54,897
株主資本合計		
前期末残高	10,725,753	10,672,767
当期変動額		
剰余金の配当	574,307	574,308
当期純利益	728,460	430,301
自己株式の取得	326	115
自己株式の処分	71	147
土地再評価差額金の取崩	206,884	24,551
当期変動額合計	52,985	119,424
当期末残高	10,672,767	10,553,342
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	326,117	615,300
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	941,417	374,096
当期変動額合計	941,417	374,096
当期末残高	615,300	241,203
土地再評価差額金		
前期末残高	977,575	1,038,071
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	60,496	24,551

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月 31日)
当期変動額合計	60,496	24,551
当期末残高	1,038,071	1,013,520
評価・換算差額等合計		
前期末残高	1,303,693	422,771
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	880,921	349,545
当期変動額合計	880,921	349,545
当期末残高	422,771	772,316
純資産合計		
前期末残高	12,029,446	11,095,538
当期変動額		
剰余金の配当	574,307	574,308
当期純利益	728,460	430,301
自己株式の取得	326	115
自己株式の処分	71	147
土地再評価差額金の取崩	206,884	24,551
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	880,921	349,545
当期変動額合計	933,907	230,120
当期末残高	11,095,538	11,325,659

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
<p>1. 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>2. たな卸資産の評価基準及び評価方法</p> <p>3. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>満期保有目的の債券 償却原価法(定額法) 子会社株式及び関連会社株式 総平均法による原価法 その他有価証券 時価のあるもの 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 貯蔵品.....最終仕入原価法による原価法</p> <p>有形固定資産.....定率法 但し、建物(附属設備を除く)は定額法 主要な耐用年数 建物 10年~47年 工具、器具及び備品 6年</p> <p>(会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 なお、これにより営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ4,272千円減少しております。</p>	<p>満期保有目的の債券 同左 子会社株式及び関連会社株式 同左 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 貯蔵品.....最終仕入原価法による原価法 (会計方針の変更) 当事業年度より、棚卸資産の評価に関する会計基準(企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分)を適用しております。 当該変更に伴う損益に与える影響はありません。 有形固定資産.....定率法 但し、建物(附属設備を除く)は定額法 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 車輛運搬具 6年 工具、器具及び備品 2年~15年</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
4. 引当金の計上基準	<p>(追加情報)</p> <p>法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。</p> <p>なお、これにより営業利益、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ119千円減少しております。</p> <p>無形固定資産.....定額法</p> <p>なお、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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員退職金の支払に備えるため、当期末における退職給付債務及び企業年金制度に係る年金資産の見込額に基づき計上しております。</p> <p>また、数理計算上の差異は、各事業年度の発生時の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年度の翌事業年度から費用処理することとしております。</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上することとしております。</p>	<p>無形固定資産.....同左</p> <p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>5. リース取引の処理方法</p> <p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(5) ポイント引当金</p> <p>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。今期計上額は、1,371千円ですが、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。</p> <p>リース物件の所有者が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>消費税等の会計処理</p> <p>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。</p>	<p>(5) ポイント引当金</p> <p>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。今期計上額は、2,377千円ですが、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。</p> <p>消費税等の会計処理</p> <p>同左</p>

【会計処理方法の変更】

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当事業年度より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用しております。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっています。</p> <p>この変更による営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響はありません。</p> <p>(預り保証金に関する表示区分の変更)</p> <p>預り保証金は、前事業年度末は流動負債として表示しておりましたが、通常2年間とされる賃貸借契約の更新実績が増加したことに伴い、長期債務たる実質を有することとなったことに鑑み、固定負債として表示しております。</p> <p>この変更による営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響はありません。</p>

【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>(損益計算書)</p> <p>当事業年度におけるスターツ八重洲中央ビルの取得を契機に自社所有不動産の運用管理体制を見直したことにより、前事業年度まで営業外収益の「受取賃貸料」として表示しておりました賃貸収入は、当事業年度より「仲介・賃貸管理事業売上高」に含めて表示しております。</p> <p>なお、当事業年度末における「受取賃貸料」の金額は、158,552千円であります。</p>	<p>(損益計算書)</p> <p>1. 前事業年度まで販売費及び一般管理費の「給与及び手当」に含めて表示しておりました「賞与」は重要性が増したため区分掲記しました。</p> <p>なお、前事業年度における「賞与」の金額は129,225千円であります。</p> <p>2. 前事業年度まで特別損失の「その他」に含めて表示しておりました「貸倒引当金繰入額」は特別損失の総額の100分の10を超えたため区分掲記しました。</p> <p>なお、前事業年度における「貸倒引当金繰入額」の金額は5,347千円であります。</p>

【追加情報】

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>(有価証券の保有目的の変更)</p> <p>従来、売買目的で保有していた有価証券につきまして、保有目的の変更のため、当事業年度期首において、その他有価証券に変更しております。当該保有目的の変更に伴い、「有価証券」(流動資産)1,520,441千円を「投資有価証券」(固定資産)へ振り替えております。</p>	<p>(連結納税制度)</p> <p>当社は、当事業年度に連結納税の承認申請を行い、翌事業年度から連結納税制度が適用される見込みとなったため、当事業年度より「法人税等調整額」は連結納税制度に基づき計上しております。</p>

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
1. 担保に供されている資産 建物 2,299,434千円 土地 15,418,936千円 投資有価証券 265,746千円 計 17,984,116千円	1. 担保に供されている資産 現金及び預金 651,000千円 建物 4,992,943千円 土地 18,807,180千円 投資有価証券 257,552千円 計 24,708,677千円
2. 上記 1 に対応する担保付債務 短期借入金 1,561,000千円 1年以内返済予定の長期借入金 4,261,066千円 長期借入金 15,928,000千円 計 21,750,066千円	2. 上記 1 に対応する担保付債務 短期借入金 3,301,000千円 1年以内返済予定の長期借入金 5,071,499千円 長期借入金 20,648,833千円 計 29,021,333千円
3. 偶発債務 関係会社の金融機関よりの借入金の保証 スターツC A M(株) 497,500千円 スターツデベロップメント(株) 12,223,000千円 スターツアメニティー(株) 1,960,000千円 スターツホテル開発(株) 5,925,000千円 九州スターツ(株) 20,750千円 スターツケアサービス(株) 101,700千円 計 20,727,950千円	3. 偶発債務 関係会社の金融機関よりの借入金の保証 スターツC A M(株) 269,000千円 スターツデベロップメント(株) 9,590,800千円 スターツアメニティー(株) 1,600,000千円 スターツホテル開発(株) 5,375,000千円 九州スターツ(株) 120,000千円 スターツケアサービス(株) 77,900千円 計 17,032,700千円
4. 関係会社に係る注記 区分掲記されたもの以外で、各科目に含まれている関係会社に対する主要なものは、次のとおりであります。 短期貸付金 114,179千円 未収入金 7,790,706千円 未払金 3,721,243千円	4. 関係会社に係る注記 区分掲記されたもの以外で、各科目に含まれている関係会社に対する主要なものは、次のとおりであります。 短期貸付金 44,660千円 未収入金 12,808,218千円 未払金 7,104,909千円

前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
<p>5. 土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）及び土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律（平成11年3月31日改正）に基づき有形固定資産の土地の再評価を行い、当該評価差額のうち法人税その他の利益に関連する金額を課税標準とする税金に相当する金額である繰延税金負債（純額）を負債の部に計上し、当該繰延税金負債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。</p> <p>再評価の方法</p> <p>土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第4項に定める地価税法（平成3年法律第69号）第16条に規定する地価税の課税価格の計算基礎となる土地の価格を算出するために国税庁長官が定めて公表した方法により算出した価額等に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出する方法を採用しております。</p> <p>再評価を行った年月日 平成12年3月31日 再評価を行った土地の当期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額 1,635,971千円</p>	<p>5. 土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）及び土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律（平成11年3月31日改正）に基づき有形固定資産の土地の再評価を行い、当該評価差額のうち法人税その他の利益に関連する金額を課税標準とする税金に相当する金額である繰延税金負債（純額）を負債の部に計上し、当該繰延税金負債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。</p> <p>再評価の方法</p> <p>土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第4項に定める地価税法（平成3年法律第69号）第16条に規定する地価税の課税価格の計算基礎となる土地の価格を算出するために国税庁長官が定めて公表した方法により算出した価額等に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出する方法を採用しております。</p> <p>再評価を行った年月日 平成12年3月31日 再評価を行った土地の当期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額 1,490,982千円</p>

(損益計算書関係)

前事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)																																						
<p>1. 仲介・賃貸管理事業売上高の内訳</p> <table> <tr> <td>不動産賃貸収入</td> <td>560,972千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>560,972千円</td> </tr> </table> <p>2. その他事業収入の内訳</p> <table> <tr> <td>レストラン収入</td> <td>126,145千円</td> </tr> <tr> <td>ペンション運営収入</td> <td>29,037千円</td> </tr> <tr> <td>ロイヤリティ収入等</td> <td>109,580千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>264,762千円</td> </tr> </table> <p>3. 関係会社にかかる注記</p> <p>関係会社に対する主要なものは次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>配当金収入</td> <td>2,494,073千円</td> </tr> <tr> <td>業務委託料</td> <td>1,133,222千円</td> </tr> <tr> <td>仲介・賃貸管理事業売上高</td> <td>199,396千円</td> </tr> </table> <p>4. 車輛運搬具売却益144千円及び土地売却益624千円であります。</p> <p>5. 建物売却損3,595千円及び土地売却損5,815千円であります。</p>	不動産賃貸収入	560,972千円	計	560,972千円	レストラン収入	126,145千円	ペンション運営収入	29,037千円	ロイヤリティ収入等	109,580千円	計	264,762千円	配当金収入	2,494,073千円	業務委託料	1,133,222千円	仲介・賃貸管理事業売上高	199,396千円	<p>1. 仲介・賃貸管理事業売上高の内訳</p> <table> <tr> <td>不動産賃貸収入</td> <td>630,459千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>630,459千円</td> </tr> </table> <p>2. その他事業収入の内訳</p> <table> <tr> <td>レストラン収入</td> <td>113,811千円</td> </tr> <tr> <td>ペンション運営収入</td> <td>28,411千円</td> </tr> <tr> <td>ロイヤリティ収入等</td> <td>119,742千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>261,965千円</td> </tr> </table> <p>3. 関係会社にかかる注記</p> <p>関係会社に対する主要なものは次のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>売上高</td> <td>3,456,818千円</td> </tr> <tr> <td>売上原価</td> <td>37,009千円</td> </tr> <tr> <td>販売費及び一般管理費</td> <td>530,232千円</td> </tr> <tr> <td>貸付金利息</td> <td>137,245千円</td> </tr> </table> <p>5. 建物及び構築物売却損41,411千円及び土地売却損29,797千円あります。</p>	不動産賃貸収入	630,459千円	計	630,459千円	レストラン収入	113,811千円	ペンション運営収入	28,411千円	ロイヤリティ収入等	119,742千円	計	261,965千円	売上高	3,456,818千円	売上原価	37,009千円	販売費及び一般管理費	530,232千円	貸付金利息	137,245千円
不動産賃貸収入	560,972千円																																						
計	560,972千円																																						
レストラン収入	126,145千円																																						
ペンション運営収入	29,037千円																																						
ロイヤリティ収入等	109,580千円																																						
計	264,762千円																																						
配当金収入	2,494,073千円																																						
業務委託料	1,133,222千円																																						
仲介・賃貸管理事業売上高	199,396千円																																						
不動産賃貸収入	630,459千円																																						
計	630,459千円																																						
レストラン収入	113,811千円																																						
ペンション運営収入	28,411千円																																						
ロイヤリティ収入等	119,742千円																																						
計	261,965千円																																						
売上高	3,456,818千円																																						
売上原価	37,009千円																																						
販売費及び一般管理費	530,232千円																																						
貸付金利息	137,245千円																																						

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数(株)	当事業年度増加株式数(株)	当事業年度減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
普通株式	127,652	480	220	127,912
合計	127,652	480	220	127,912

(注) 普通株式の自己株式の増減は、単元未満株式の買取による増480株、単元未満株式の売渡請求による減少220株であります。

当事業年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数(株)	当事業年度増加株式数(株)	当事業年度減少株式数(株)	当事業年度末株式数(株)
普通株式	127,912	860	840	127,932
合計	127,912	860	840	127,932

(注) 普通株式の自己株式の増減は、単元未満株式の買取による増860株、単元未満株式の売渡請求による減少840株であります。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																																				
<p>1. リース物件の所有が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <p>車両運搬具</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">11,211千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">8,100千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">期末残高相当額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,111千円</td> </tr> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">1,514千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">1,134千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,648千円</td> </tr> </table> <p>(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息等相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">3,677千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">1,883千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息等相当額</td> <td style="text-align: right;">93千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>(5) 支払利息等相当額の算定方法 リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息等相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。</p>	取得価額相当額	11,211千円	減価償却累計額相当額	8,100千円	期末残高相当額	3,111千円	1年内	1,514千円	1年超	1,134千円	合計	2,648千円	支払リース料	3,677千円	減価償却費相当額	1,883千円	支払利息等相当額	93千円	<p>1. リース物件の所有が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <p>車両運搬具</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">6,456千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">5,479千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">期末残高相当額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">977千円</td> </tr> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">473千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">239千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">713千円</td> </tr> </table> <p>(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息等相当額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">1,792千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">956千円</td> </tr> <tr> <td>支払利息等相当額</td> <td style="text-align: right;">31千円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>(5) 支払利息等相当額の算定方法 同左</p>	取得価額相当額	6,456千円	減価償却累計額相当額	5,479千円	期末残高相当額	977千円	1年内	473千円	1年超	239千円	合計	713千円	支払リース料	1,792千円	減価償却費相当額	956千円	支払利息等相当額	31千円
取得価額相当額	11,211千円																																				
減価償却累計額相当額	8,100千円																																				
期末残高相当額	3,111千円																																				
1年内	1,514千円																																				
1年超	1,134千円																																				
合計	2,648千円																																				
支払リース料	3,677千円																																				
減価償却費相当額	1,883千円																																				
支払利息等相当額	93千円																																				
取得価額相当額	6,456千円																																				
減価償却累計額相当額	5,479千円																																				
期末残高相当額	977千円																																				
1年内	473千円																																				
1年超	239千円																																				
合計	713千円																																				
支払リース料	1,792千円																																				
減価償却費相当額	956千円																																				
支払利息等相当額	31千円																																				

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

	前事業年度(平成20年3月31日)			当事業年度(平成21年3月31日)		
	貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)	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	998,096	633,163	364,932	462,668	97,736

(税効果会計関係)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																																																		
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>繰延税金資産</td><td></td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">56,854</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">18,993</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">86,788</td></tr> <tr><td>施設利用権等評価損</td><td style="text-align: right;">44,647</td></tr> <tr><td>その他有価証券差額金</td><td style="text-align: right;">250,427</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">51,088</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">3,627</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計(小計)</td><td style="text-align: right;">512,427</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">512,427</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td>再評価に係る繰延税金負債</td><td style="text-align: right;">817,338</td></tr> </table>	繰延税金資産		退職給付引当金	56,854	賞与引当金	18,993	役員退職慰労引当金	86,788	施設利用権等評価損	44,647	その他有価証券差額金	250,427	投資有価証券評価損	51,088	その他	3,627	繰延税金資産計(小計)	512,427	評価性引当額	512,427	繰延税金資産合計	-	再評価に係る繰延税金負債	817,338	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr><td>繰延税金資産</td><td></td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">1,746,260</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">98,169</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">90,736</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">71,957</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">19,938</td></tr> <tr><td>施設利用権等評価損</td><td style="text-align: right;">18,694</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">17,711</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">189,370</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計(小計)</td><td style="text-align: right;">2,252,838</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">988,438</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">1,264,400</td></tr> <tr><td>再評価に係る繰延税金負債</td><td style="text-align: right;">800,487</td></tr> </table>	繰延税金資産		繰越欠損金	1,746,260	その他有価証券評価差額金	98,169	役員退職慰労引当金	90,736	退職給付引当金	71,957	賞与引当金	19,938	施設利用権等評価損	18,694	固定資産評価損	17,711	その他	189,370	繰延税金資産計(小計)	2,252,838	評価性引当額	988,438	繰延税金資産合計	1,264,400	再評価に係る繰延税金負債	800,487
繰延税金資産																																																			
退職給付引当金	56,854																																																		
賞与引当金	18,993																																																		
役員退職慰労引当金	86,788																																																		
施設利用権等評価損	44,647																																																		
その他有価証券差額金	250,427																																																		
投資有価証券評価損	51,088																																																		
その他	3,627																																																		
繰延税金資産計(小計)	512,427																																																		
評価性引当額	512,427																																																		
繰延税金資産合計	-																																																		
再評価に係る繰延税金負債	817,338																																																		
繰延税金資産																																																			
繰越欠損金	1,746,260																																																		
その他有価証券評価差額金	98,169																																																		
役員退職慰労引当金	90,736																																																		
退職給付引当金	71,957																																																		
賞与引当金	19,938																																																		
施設利用権等評価損	18,694																																																		
固定資産評価損	17,711																																																		
その他	189,370																																																		
繰延税金資産計(小計)	2,252,838																																																		
評価性引当額	988,438																																																		
繰延税金資産合計	1,264,400																																																		
再評価に係る繰延税金負債	800,487																																																		
<p>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差異の原因となった主な項目の内訳</p> <table border="0"> <tr><td>法定実効税率(調整)</td><td style="text-align: right;">40.7%</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">1.9%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">93.8%</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.7%</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減額</td><td style="text-align: right;">82.6%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.6%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税負担率</td><td style="text-align: right;">31.5%</td></tr> </table>	法定実効税率(調整)	40.7%	交際費等永久に損金に算入されない項目	1.9%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	93.8%	住民税均等割	0.7%	評価性引当額の増減額	82.6%	その他	0.6%	税効果会計適用後の法人税負担率	31.5%	<p>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差異の原因となった主な項目の内訳</p> <p>当事業年度において、税引前当期純損失を計上しているため、注記を省略しております。</p>																																				
法定実効税率(調整)	40.7%																																																		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.9%																																																		
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	93.8%																																																		
住民税均等割	0.7%																																																		
評価性引当額の増減額	82.6%																																																		
その他	0.6%																																																		
税効果会計適用後の法人税負担率	31.5%																																																		

(1株当たり情報)

前事業年度 (平成20年3月期)	当事業年度 (平成21年3月期)
1株当たり純資産額 231円84銭	1株当たり純資産額 236円65銭
1株当たり当期純利益 15円22銭	1株当たり当期純利益 8円99銭
なお、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。	なお、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。

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (平成20年3月期)	当事業年度 (平成21年3月期)
当期純利益(千円)	728,460	430,301
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)	728,460	430,301
期中平均株式数(株)	47,859,283	47,859,518

(重要な後発事象)

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
	<p>(子会社の設立及び子会社間の営業譲渡)</p> <p>当社は、平成21年5月28日開催の取締役会において、子会社の設立及び子会社間の営業譲渡について下記のとおり決議いたしました。</p> <p>昨今の急激な経済情勢の変化のなか、永続する企業グループを目指し、「地域密着営業」をより強力に推進するために、札幌・仙台・名古屋・関西の各エリア毎に新会社を設立し、当社の子会社であるスターツC A M株式会社、スターツピタットハウス株式会社、スターツアメニティー株式会社がそれぞれ行っている各地区の営業を譲渡することといたしました。今後は、地域に密着した一貫したサービスシステムによって地域特性のある顧客ニーズにきめ細かく対応し、各エリアにおけるビジネスチャンスのより一層の拡大を図りながら、サービスの向上、収益力の強化に努めてまいります。</p> <p>なお、上記エリア以外につきましては、引き続き、スターツC A M株式会社、スターツピタットハウス株式会社、スターツアメニティー株式会社が、それぞれ営業を行ってまいります。</p> <p>1. 日程</p> <p>平成21年5月28日 新会社設立承認取締役会 平成21年5月28日以降 新会社設立 平成21年6月30日(予定) 営業譲渡承認取締役会(各事業子会社)、営業譲渡契約締結 平成21年7月1日(予定) 営業譲渡</p> <p>2. 営業譲渡の内容</p> <p>関西・名古屋・仙台・札幌エリアのピタットハウスにおける不動産の売買及び賃貸の仲介 関西・名古屋・仙台・札幌エリアの不動産管理事業 関西・名古屋・仙台・札幌エリアにおける資産活用コンサルティング営業</p> <p>(なお、建築請負業につきましては引き続きスターツC A M株式会社が行ってまいります。)</p> <p>3. 子会社の概要</p> <p>関西エリア</p> <p>(1) 商号 関西スターツ株式会社 (2) 代表者 取締役社長 関戸 博高 (3) 本店所在地 大阪府吹田市 (4) 設立年月日 平成21年6月3日 (5) 営業開始日 平成21年7月1日(予定) (6) 資本金 80百万円 (7) 事業の内容 資産活用コンサルティング、不動産の売買及び賃貸の仲介、不動産の管理 (8) 株主 スターツコーポレーション株式会社 100% (9) 当社との資本関係、人的関係、取引関係等の概要 資本関係 当社出資比率 100% 人的関係 取締役3名のうち2名は当社より出向 取締役1名は当社取締役兼務 (10) 従業員の状況 46名</p>

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
	<p style="text-align: center;">名古屋エリア</p> <p>(1) 商号 中部スターツ株式会社 (2) 代表者 取締役社長 関戸 博高 (3) 本店所在地 愛知県名古屋市千種区 (4) 設立年月日 平成21年5月28日 (5) 営業開始日 平成21年7月1日(予定) (6) 資本金 80百万円 (7) 事業の内容 資産活用コンサルティング、 不動産の売買及び賃貸の仲介、不動産の管理 (8) 株主 スターツコーポレーション株式会社 100% (9) 当社との資本関係、人的関係、取引関係等の概要 資本関係 当社出資比率 100% 人的関係 取締役3名のうち2名は当社より出向 取締役1名は当社取締役兼務 (10) 従業員の状況 28名</p> <p style="text-align: center;">仙台エリア</p> <p>(1) 商号 仙台スターツ株式会社 (2) 代表者 取締役社長 河野 一孝 (3) 本店所在地 宮城県仙台市太白区 (4) 設立年月日 平成21年5月28日 (5) 営業開始日 平成21年7月1日(予定) (6) 資本金 70百万円 (7) 事業の内容 資産活用コンサルティング、 不動産の売買及び賃貸の仲介、不動産の管理 (8) 株主 スターツコーポレーション株式会社 100% (9) 当社との資本関係、人的関係、取引関係等の概要 資本関係 当社出資比率 100% 人的関係 取締役3名のうち2名は当社より出向 取締役1名は当社取締役兼務 (10) 従業員の状況 16名</p> <p style="text-align: center;">札幌エリア</p> <p>(1) 商号 札幌スターツ株式会社 (2) 代表者 取締役社長 河野 一孝 (3) 本店所在地 北海道札幌市北区 (4) 設立年月日 平成21年6月1日 (5) 営業開始日 平成21年7月1日(予定) (6) 資本金 70百万円 (7) 事業の内容 資産活用コンサルティング、 不動産の売買及び賃貸の仲介、不動産の管理 (8) 株主 スターツコーポレーション株式会社 100% (9) 当社との資本関係、人的関係、取引関係等の概要 資本関係 当社出資比率 100% 人的関係 取締役3名のうち2名は当社より出向 取締役1名は当社取締役兼務 (10) 従業員の状況 19名</p>

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

		銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	その他有価証券	プロシード投資法人	21,451	1,390,024
		(株)ケア21	3,000	122,100
		(株)りそなホールディングス	93,205	122,098
		野村ホールディングス(株)	100,000	49,500
		市川七中行徳ふれあい施設(株)	38	38,000
		積水ハウス(株)	42,000	31,248
		日本リテールファンド投資法人	80	30,080
		野村不動産オフィスファンド投資法人	50	27,350
		トップリート投資法人	65	23,335
		(株)商工組合中央金庫	200,000	20,000
		その他(37銘柄)	742,952	210,061
計			1,202,841	2,063,797

【債券】

		銘柄	券面総額(千円)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	満期保有 目的の債券	商工中金ワリショー	20,000	19,952
計			20,000	19,952

【その他】

		銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	その他有価証券	BANK OF HAWAII CD	3,091,468.29	303,674
		SMITH BARNEY CD	1,982,909.65	194,781
		SMITH BARNEY MONEY FDS	1,671,264.78	164,168
		MERRILL LYNCH INSTITUTIONAL FUND	1,099,321.57	107,986
		その他(18銘柄)	620,112,580.00	289,923
計			627,957,544.29	1,060,534

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	4,704,013	3,162,642	97,735	7,768,921	1,572,214	185,178	6,196,706
構築物	479,437	16,650	1,086	495,001	291,411	31,335	203,589
車両運搬具	20,599	-	-	20,599	15,863	3,279	4,736
工具、器具及び備品	610,134	16,426	-	626,561	529,592	39,615	96,968
土地	19,278,229	686,000	113,726	19,850,503	-	-	19,850,503
有形固定資産計	25,092,415	3,881,719	212,548	28,761,586	2,409,081	259,407	26,352,504
無形固定資産							
借地権	82,432	-	-	82,432	-	-	82,432
電話加入権	2,426	-	-	2,426	-	-	2,426
ソフトウェア	593,510	46,985	43,930	596,564	258,469	113,838	338,094
その他	1,600	-	-	1,600	746	140	853
無形固定資産計	679,968	46,985	43,930	683,023	259,216	113,978	423,807
長期前払費用	856,976	278,529	14,364	1,121,142	699,323	49,251	421,819

(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 増加額	東京都江戸川区篠崎町7丁目85番	1,781,500千円
	東京都江戸川区篠崎町7丁目92番	572,300千円
	東京都板橋区徳丸1丁目351番9号	277,900千円
	茨城県水戸市大町3丁目351番1号	296,700千円
土地 増加額	東京都江戸川区篠崎町7丁目92番	341,000千円
	東京都板橋区徳丸1丁目351番9号	257,300千円
	茨城県水戸市大町3丁目351番1号	87,700千円

(注) 2. 当期減少額の主な内訳は、次のとおりであります。

建物 減少額	千葉県船橋市高根台6丁目1450番30号	91,080千円
土地 減少額	千葉県船橋市高根台6丁目1450番30号	103,022千円

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金(注)1	121,873	182,186	86,000	8,234	209,825
賞与引当金	46,666	49,000	46,666	-	49,000
退職給付引当金	139,690	178,738	153,567	-	164,861
役員退職慰労引当金	213,240	9,700	-	-	222,940
ポイント引当金(注)2	1,371	1,005	-	-	2,377

(注) 1. 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

(注) 2. 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】

資産の部

現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	1,644
預金の種類	
当座預金	2,401,497
普通預金	603,436
通知預金	110,950
定期預金	884,000
外貨預金	352,866
別段預金	611
小計	4,353,362
合計	4,355,006

売掛金

区分	金額(千円)
スターツCAM(株)	35,000
スターツピタットハウス(株)	30,625
スターツアメニティー(株)	22,750
スターツコーポレートサービス(株)	5,425
篠崎駅西口公益複合施設(株)	4,200
その他	21,849
合計	119,849

前期繰越高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	次期繰越高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{(B)}$
3,249	466,562	349,962	119,849	74.5	48

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

原材料及び貯蔵品

区分	金額(千円)
制服等	4,128
レストラン用料理飲料材料等	261
その他	1,766
計	6,156

未収入金

区分	金額(千円)
スターツデベロップメント(株)	7,653,318
スターツピタットハウス(株)	2,003,047
スターツホーム(株)	821,103
スターツ商事(株)	484,418
スターツホテル開発(株)	452,940
その他	2,008,350
計	13,423,180

関係会社株式

区分	金額(千円)
スターツアメニティー(株)	1,091,214
Starts Pacific Inc.	714,002
スターツCAM(株)	500,000
スターツピタットハウス(株)	500,000
スターツデベロップメント(株)	500,000
その他	2,238,149
計	5,543,365

負債の部

短期借入金

区分	金額(千円)
(株)みずほ銀行	1,920,000
(株)あおぞら銀行	1,000,000
(株)三菱東京UFJ銀行	701,000
(株)商工組合中央金庫	320,000
(株)新生銀行	200,000
(株)りそな銀行	160,000
計	4,301,000

1年内返済予定の長期借入金

区分	金額(千円)
(株)りそな銀行	2,366,166
(株)みずほ銀行	1,466,666
(株)三井住友銀行	846,666
(株)横浜銀行	800,000
(株)あおぞら銀行	564,000
その他	1,239,599
計	7,283,099

未払金

区分	金額(千円)
スターツCAM(株)	6,928,505
(株)電通	267,359
(株)スターツツーリスト	94,583
スターツ出版(株)	23,558
(株)ムサシノ広告社	21,787
その他	282,775
計	7,618,570

長期借入金

区分	金額(千円)
(株)りそな銀行	7,176,833
(株)三井住友銀行	4,633,333
(株)みずほ銀行	4,513,333
(株)千葉銀行	2,445,333
(株)あおぞら銀行	2,288,000
その他	3,457,400
計	24,514,233

(3)【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	500株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	(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 (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 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単元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 ルミエール葛西・西葛西」宿泊料金10%割引 (3)「ホテル エミオン東京ベイ」宿泊料金20%割引 (4)日光温泉郷・川治温泉「湯けむりの里 柏屋」宿泊料金20%割引 (5)「スターツ グラム ゴルフリゾート」宿泊料金及びゴルフプレーフィー30%割引 (6)ハワイコンドミニウムホテル「ロイヤルクヒオ」宿泊料金30%割引

(注) 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

事業年度（第36期）（自平成19年4月1日至平成20年3月31日）平成20年6月24日関東財務局長に提出。

(2) 四半期報告書及び確認書

（第37期第1四半期）（自平成20年4月1日至平成20年6月30日）平成20年8月14日関東財務局長に提出。

（第37期第2四半期）（自平成20年7月1日至平成20年9月30日）平成20年11月14日関東財務局長に提出。

（第37期第3四半期）（自平成20年10月1日至平成20年12月31日）平成21年2月13日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書の訂正報告書及び確認書

平成20年11月14日関東財務局長に提出。

（第37期第1四半期）（自平成20年4月1日至平成20年6月30日）の四半期報告書に係る訂正報告書及びその確認書であります。

(4) 臨時報告書

平成20年10月2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(代表取締役の異動)の規定に基づく臨時報告書であります。

平成20年12月2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(主要株主の異動)の規定に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成20年6月24日

スターツコーポレーション株式会社

取締役会 御中

監査法人日本橋事務所

指定社員
業務執行社員 公認会計士 千葉 茂寛 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 渡邊 均 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているスターツコーポレーション株式会社の平成19年4月1日から平成20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、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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20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。

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．連結財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成21年6月23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 千葉 茂寛 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 渡邊 均 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20年4月1日から平成21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、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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21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。

<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21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。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、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。また、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。

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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、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の、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を含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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21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。

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. 連結財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成20年6月24日

スターツコーポレーション株式会社

取締役会 御中

監査法人日本橋事務所

指定社員
業務執行社員 公認会計士 千葉 茂寛 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 渡邊 均 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているスターツコーポレーション株式会社の平成19年4月1日から平成20年3月31日までの第36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及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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20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。

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．財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成21年6月23日

スターツコーポレーション株式会社

取締役会 御中

監査法人日本橋事務所

指定社員
業務執行社員 公認会計士 千葉 茂寛 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 渡邊 均 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているスターツコーポレーション株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの第37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及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、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を含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

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21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。

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．財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。