

【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23年6月23日
【事業年度】	第39期（自平成22年4月1日至平成23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】	株式会社大阪証券取引所 (大阪市中央区北浜一丁目8番16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 決算年月	第35期 平成19年3月	第36期 平成20年3月	第37期 平成21年3月	第38期 平成22年3月	第39期 平成23年3月
売上高(千円)	114,919,446	135,096,172	120,003,334	120,208,344	112,241,889
経常利益(千円)	7,609,278	6,281,619	6,468,465	7,042,185	8,861,999
当期純利益(千円)	2,713,398	1,461,495	594,967	1,925,270	2,079,998
包括利益(千円)	-	-	-	-	3,105,289
純資産額(千円)	20,060,029	20,056,970	20,471,482	22,972,913	25,547,483
総資産額(千円)	119,275,112	129,901,799	126,421,518	119,624,601	130,241,077
1株当たり純資産額(円)	373.18	364.85	369.55	409.28	449.12
1株当たり当期純利益(円)	56.73	30.54	12.43	40.23	43.46
潜在株式調整後1株当たり当期純利益(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率(%)	14.97	13.44	13.99	16.37	16.50
自己資本利益率(%)	16.26	8.28	3.39	10.33	10.12
株価収益率(倍)	13.19	10.48	13.44	8.70	7.34
営業活動による キャッシュ・フロー(千円)	8,337,081	1,006,545	7,172,844	7,592,683	749,629
投資活動による キャッシュ・フロー(千円)	8,506,317	18,524,670	6,064,405	3,525,606	3,530,044
財務活動による キャッシュ・フロー(千円)	5,514,404	7,865,854	2,765,672	2,987,592	5,510,786
現金及び現金同等物の 期末残高(千円)	29,198,601	19,614,369	18,027,940	19,042,367	20,126,952
従業員数(人)	2,299	2,513	2,881	2,960	3,027
(外、平均臨時雇用者数)	(729)	(1,263)	(1,655)	(1,538)	(1,738)

(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) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第35期 平成19年3月	第36期 平成20年3月	第37期 平成21年3月	第38期 平成22年3月	第39期 平成23年3月
売上高(千円)	3,045,746	4,453,030	4,008,536	3,974,988	4,841,629
経常利益(千円)	871,776	1,185,259	665,503	510,865	1,588,415
当期純利益(千円)	672,362	728,460	430,301	647,785	828,643
資本金(千円)	4,474,217	4,474,217	4,474,217	4,474,217	4,474,217
発行済株式総数(株)	47,986,866	47,986,866	47,986,866	47,986,866	47,986,866
純資産額(千円)	12,029,446	11,095,538	11,325,659	12,035,074	12,661,059
総資産額(千円)	34,652,562	45,179,010	56,738,689	60,269,856	61,878,516
1株当たり純資産額(円)	251.35	231.84	236.65	251.47	264.56
1株当たり配当額(円)	11.00	12.00	12.00	12.00	14.00
(1株当たり中間配当額)	(5.00)	(6.00)	(6.00)	(6.00)	(8.00)
1株当たり当期純利益(円)	14.05	15.22	8.99	13.54	17.31
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率(%)	34.7	24.6	20.0	20.0	20.5
自己資本利益率(%)	5.63	6.30	3.84	5.38	6.71
株価収益率(倍)	53.24	21.02	18.58	25.86	18.43
配当性向(%)	78.3	78.8	133.5	88.7	80.9
従業員数(人)	111	71	87	91	92
(外、平均臨時雇用者数)	(18)	(21)	(21)	(21)	(20)

(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、業容の拡大にとともに、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（平成11年10月スターツ商事株式会社と合併）、「和風ぐるめ処」千曲川本店オープン
昭和52年9月	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58年12月	海外進出の足がかりとして、和食レストラン「千曲川ハワイ店」オープン
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3月	米国ハワイ州にStarts International Inc.を設立（平成7年3月Starts International Hawaii Inc.（現・連結子会社）へ一部事業承継し清算）
昭和62年7月	スターツ株式会社に商号変更するとともに株式会社千曲建設等を吸収合併
昭和62年11月	台湾台北市に星藝有限公司を設立（平成7年11月台湾世達志不動産投資顧問（股）へ一部事業承継し清算）
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7月	米国カリフォルニア州にStarts International California Inc.を設立（平成9年3月Starts Pacific Inc.（現・連結子会社）へ一部事業承継し清算）
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6年4月	賃貸住宅入居者の債務保証を目的に賃貸保証サービス株式会社を設立（現・連結子会社）
平成7年3月	米国ハワイ州に不動産仲介・賃貸管理業を目的に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7年11月	台湾台北市に不動産仲介業を目的に台湾世達志不動産投資顧問（股）を設立
平成8年3月	インターネットビジネスを目的に㈱ウィーブを設立（現・連結子会社）
平成8年4月	賃貸住宅を中心とした営繕工事請負を目的にエステイメンテナンズ株式会社を設立（現・連結子会社）
平成8年9月	不動産事業のコンサルティング受託を目的に株式会社スターツ総合研究所を設立（現・連結子会社）
平成9年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13年4月株式会社リアルジョブ（現ピタットハウスネットワーク株式会社）と合併）
平成11年11月	不動産証券化商品の販売及び資産運用コンサルティングを目的にスターツ証券株式会社を設立（現・連結子会社）
平成12年6月	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	不動産投資信託の組成、運営を目的にスターツアセットマネジメント投信株式会社を設立（平成22年10月スターツアセットマネジメント株式会社へ商号変更）（現・連結子会社）
平成15年3月	ホテル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）

年月	概要
平成15年10月	中国上海に不動産仲介業を目的にStarts (Shanghai) Real Estate Service Co.,Ltd.を設立
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
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サービス株式会社へ商号変更)、千代田管財株式会社(現・連結子会社)、アーバンコントロールズ株式会社(平成22年4月にスターツファシリティサービス株式会社と合併)を当社企業グループに加え、総合ビル管理事業に進出
平成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21年11月にスターツピタットハウス株式会社と合併)
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を目的に人形町パブリックサービス株式会社を設立(現・連結子会社)
平成21年5月	ベトナム・ハノイに不動産仲介事業等を目的にStarts International Vietnam Co.,Ltd.を設立 名古屋地区の営業基盤拡大を目的に中部スターツ株式会社(現・連結子会社)を、仙台地区の営業基盤拡大を目的に仙台スターツ株式会社(現・連結子会社)をそれぞれ設立
平成21年6月	関西地区の営業基盤拡大を目的に関西スターツ株式会社(現・連結子会社)を、札幌地区の営業基盤拡大を目的に札幌スターツ株式会社(現・連結子会社)をそれぞれ設立
平成21年9月	従来の土地活用事業に留まらない資産承継ビジネス・顧客基盤の拡大を目的にスターツ信託株式会社(現・連結子会社)を設立
平成22年4月	ジャスダック証券取引所と大阪証券取引所の合併に伴い、大阪証券取引所JASDAQ(現・大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード))に上場
平成22年7月	スターツプロシード投資法人が東京証券取引所に投資口を上場
平成22年8月	フランス・パリに不動産仲介業を目的にStarts France E.U.R.L.を設立
平成22年11月	シンガポールに不動産仲介業を目的にStarts Singapore Pte.Ltd.を設立
平成23年3月	ピタットハウスがスターツグループ店99店舗、ネットワーク店306店舗の合計405店舗となる

3【事業の内容】

当社企業グループは、当社および子会社47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」に掲げるセグメント情報の区分と同一であります。

(1)建設事業

スターツCAM(株)(連結子会社)、九州スターツ(株)(連結子会社)、関西スターツ(株)(連結子会社)、中部スターツ(株)(連結子会社)は首都圏および各主要都市において、遊休地の土地有効活用等に伴う企画提案、建設受注業務および設計・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

スターツピタットハウス(株)(連結子会社)、九州スターツ(株)(連結子会社)、関西スターツ(株)(連結子会社)、中部スターツ(株)(連結子会社)、仙台スターツ(株)(連結子会社)、札幌スターツ(株)(連結子会社)は、首都圏及び各主要都市において平成23年3月末現在99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、エステーメンテナンス(株)(連結子会社)は賃貸住宅を中心とした営繕工事を行っております。賃住保証サービス(株)(連結子会社)は賃貸住宅の入居者の保証業務を行っております。

スターツファシリティサービス(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961棟のオフィスビル等の施設管理業務を行っており、篠崎駅西口公益複合施設(株)(連結子会社)は、東京都江戸川区篠崎駅前に開発いたしました「篠崎ツインプレイス」の施設管理業務を行っております。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。

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 Real Estate Consultants(Shanghai)Co.,Ltd.(中国・上海)、Starts (Guangzhou) Consulting Service Co.,Ltd.(中国・広州)、Starts DeutschlandGmbH.(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)、Starts Intenational Vietnam Co.,Ltd.(ベトナム・ハノイ)、Starts France E.U.R.L(フランス・パリ)、Starts Singapore Pte.Ltd.(シンガポール)における全15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。人形町パブリックサービス(株)(連結子会社)は東京都中央区立人形町保育園等複合施設整備事業を行っております。

(4)その他事業

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

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23年3月末日現在306店舗の加盟店への経営指導等を行い、スターツ店99店舗とあわせて405店舗のネットワークを構築しております。

スターツ証券(株)(連結子会社)、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、スターツ信託(株)は土地信託、遺言信託等の信託業を行っております。

スターツホテル開発(株)(連結子会社)は、「ホテル エミオン 東京ベイ」(千葉県浦安市)・「ホテル ルミエール 葛西」(東京都江戸川区)・「ホテル ルミエール 西葛西」(東京都江戸川区)の運営を、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」(栃木県日光市)の運営を行っております。

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

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

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)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(連結子会社)は、コンサルティング業等を行っております。

(株)スターツツーリスト(連結子会社)は旅行業を行っております。

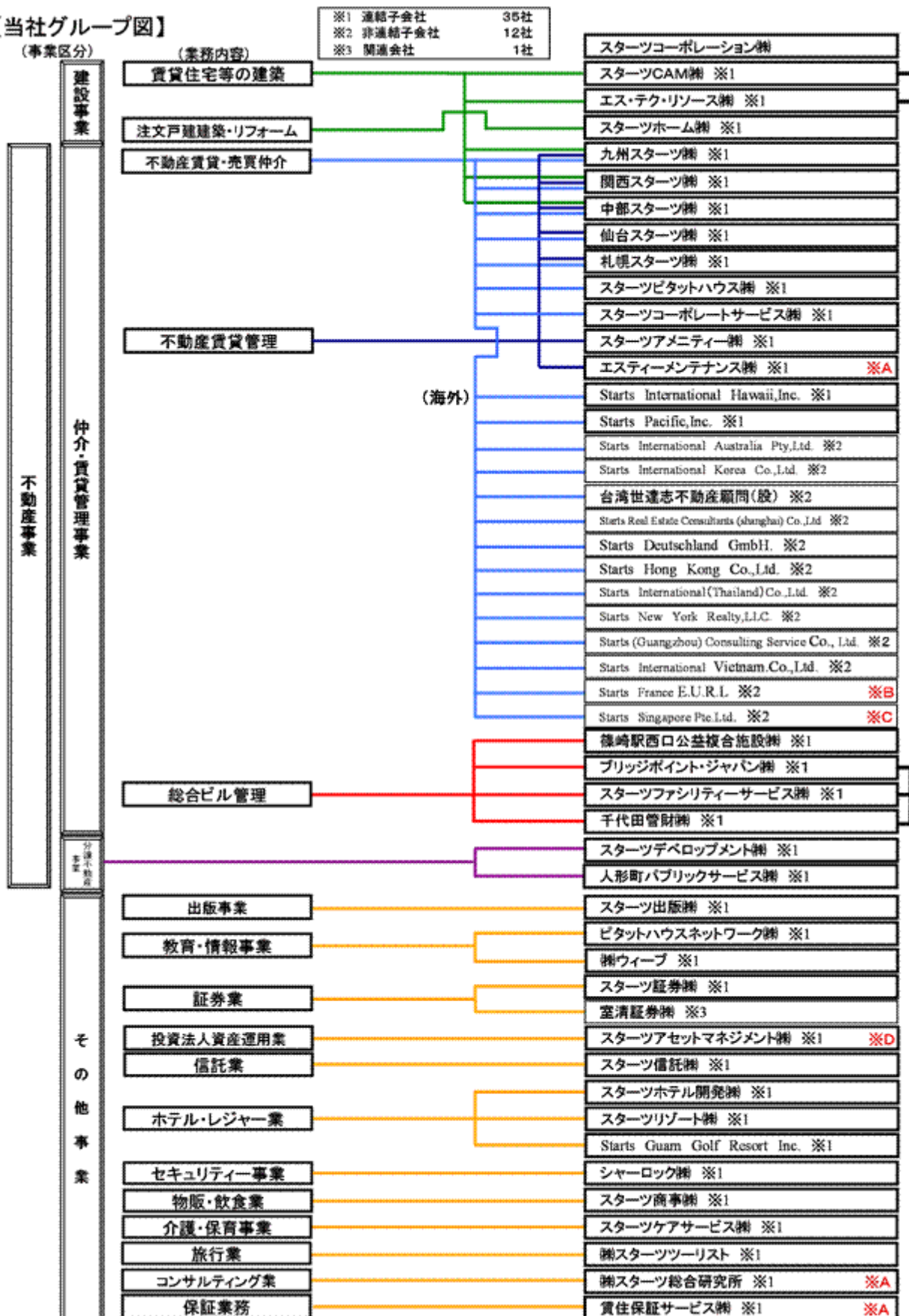
スターツアセットマネジメント(株)(連結子会社)はコンサルティング業務の免許を取得し、不動産投資信託における投資法人「スターツプロシード投資法人」(東京証券取引所上場)の資産運用業に加えて、PFI事業等のコンサルティング業務も手がけております。

なお、平成22年4月1日付で、スターツファシリティサービス(株)(連結子会社)はアーバンコントロールズ(株)(連結子会社)を吸収合併しております。

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

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

【当社グループ図】



※A 今期より新規連結 ※B 2010年8月に新規設立 ※C 2010年11月に新規設立 ※D 2010年10月に社名変更(スターツアセットマネジメント投信㈱より)

4【関係会社の状況】

(1) 連結子会社

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	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)3,7	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5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	380,000千円	仲介・賃貸管理事業 (不動産仲介業)	100.0	役員の兼任3名 当社に事務業務を委託
スターツデベロップメント株式会社 (注)6	東京都江戸川区	320,000千円	分譲不動産事業	100.0	役員の兼任3名 債務保証 当社に事務業務を委託
スターツコーポレートサービス株式会社	東京都中央区	100,000千円	仲介・賃貸管理事業 (不動産仲介業、社宅管理代理業)	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)3,4,7	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4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)	80.1 (31.5)	役員の兼任2名 当社に事務業務を委託
スターツホーム株式会社	東京都江戸川区	100,000千円	建設事業 (注文戸建建築・リフォーム)	100.0	役員の兼任2名 当社に事務業務を委託
ピタットハウスネットワーク株式会社	東京都中央区	100,000千円	その他事業 (フランチャイズ店の募集・経営指導等)	94.0 (71.5)	役員の兼任5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)	役員の兼任1名 当社に事務業務を委託
スターツファシリティサービス株式会社 (注)5	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5名
千代田管財株式会社	東京都港区	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5名
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

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	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3名 債務保証 当社に事務業務を委託
スターツリゾート株式会社	長野県千曲市	100,000千円	その他事業 (ホテル事業)	100.0 (100.0)	
シャーロック株式会社	東京都中央区	150,000千円	その他事業 (販売業)	98.7 (32.0)	役員の兼任2名 当社に事務業務を委託
スターツアセットマネジメント株式会社	東京都中央区	150,000千円	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3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 当社に事務業務を委託
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2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)	100.0 (100.0)	役員の兼任2名
九州スターツ株式会社	福岡県福岡市中央区	70,000千円	九州地区の仲介・ 賃貸管理事業 建設事業	100.0	役員の兼任2名 債務保証
関西スターツ株式会社	大阪府吹田市	80,000千円	関西地区の仲介・ 賃貸管理事業 建設事業	100.0	役員の兼任1名
中部スターツ株式会社	愛知県名古屋市中区	80,000千円	名古屋地区の仲介・ 賃貸管理事業 建設事業	100.0	役員の兼任1名
仙台スターツ株式会社	宮城県仙台市太白区	70,000千円	仙台地区の仲介・ 賃貸管理事業	100.0	役員の兼任1名
札幌スターツ株式会社	北海道札幌市北区	70,000千円	札幌地区の仲介・ 賃貸管理事業	100.0	役員の兼任1名
スターツ信託株式会社	東京都中央区	300,000千円	その他事業 (信託業)	100.0	役員の兼任1名
株式会社スターツ総合研究所	東京都中央区	10,000千円	その他事業 (コンサルティング業)	100.0	役員の兼任2名
エスティーメンテナンス株式会社	東京都江戸川区	10,000千円	仲介・賃貸管理事業 (営繕工事請負業)	100.0 (100.0)	役員の兼任1名

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	子会社の議決権に対する所有割合(%)	関係内容
賃住保証サービズ株式会社	東京都江戸川区	10,000千円	その他事業 (賃貸住宅債務保証業)	100.0 (100.0)	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. Starts Guam Golf Resort Inc. (注)3	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
ブリッジポイント・ジャパン株式会社 (注)3,5	東京都中央区	495,000千円	その他事業 (ゴルフ場及びホテル運営事業) 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
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	仲介・賃貸管理事業 (篠崎ツインプレイス管理業)	51.0 (20.0)	当社に事務業務を委託
人形町パブリックサービス株式会社	東京都中央区	30,000千円	分譲不動産事業 (中央区人形町保育園等複合施設整備等事業)	72.5 (59.5)	役員の兼任1名 当社に事務業務を委託

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

2. 議決権の所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

3. 特定子会社に該当しております。

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

5. ブリッジポイント・ジャパン株式会社は、平成23年4月1日にスターツファシリティーサービス株式会社(存続会社)と合併いたしました。

6. 債務超過会社であり、債務超過額は1,657,175千円であります。

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

	主要な損益情報等				
	売上高 (千円)	経常利益 (千円)	当期純利益 (千円)	純資産額 (千円)	総資産額 (千円)
スターツCAM(株)	34,364,039	3,280,010	1,866,366	3,057,639	17,556,959
スターツアメニティー(株)	38,099,222	3,408,172	1,783,715	9,884,268	31,861,684

(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	役員の兼任1名

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成23年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
建設事業	677 (36)
仲介・賃貸管理事業	1,450 (1,003)
分譲不動産事業	31 (2)
その他事業	780 (690)
全社(共通)	89 (7)
合計	3,027 (1,738)

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

(2) 提出会社の状況

平成23年3月31日現在

従業員数(人)	平均年令(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
92(20)	33.11	7.08	5,309,135

セグメントの名称	従業員数(人)
その他事業	3 (13)
全社(共通)	89 (7)
合計	92 (20)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含んでおります。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、嘱託社員を含む)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
2. 平均年間給与(税込)は、時間外手当等基準外給与及び賞与を含みます。
3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は、結成されていません。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当期のわが国経済は、外需拡大に牽引された企業部門の回復にリードされる形で着実に持ち直しの動きがみられてきたものの、3月に発生いたしました東日本大震災や、それによる原発事故、電力不足等による素材や部品等の供給不足などもあり、今後、幅広い産業に及ぶ様々な影響が懸念材料となっております。

こうした中、当社企業グループにおきましては、『土地有効活用』・『不動産仲介』・『不動産管理』を基盤とした『ストックビジネス』をさらに拡充させることにより、景気に左右されない安定収益基盤づくりに努めてまいりました。引き続き基幹事業を中心とした『ワンストップサービス』を地域密着でお客様にご提供すると共に、グループ各社でお取引のある法人との取引基盤拡大にも努めてまいりました。また海外拠点では、11月にシンガポールに現地法人を開設し、世界各国16の拠点にて日本企業の海外進出のサポートやそれに伴う不動産仲介（社宅、オフィス、工場等）を中心に事業展開しております。

このような営業活動等によって、当連結会計年度の業績は売上高1,122億41百万円（前年同期比6.6%減）、営業利益98億64百万円（前年同期比20.2%増）、経常利益88億61百万円（前年同期比25.8%増）となり、営業利益、経常利益につきましては過去最高益を更新することができました。また、財務内容の健全性の観点から固定資産の減損損失等特別損失の計上によって、連結当期純利益は20億79百万円（前年同期比8.0%増）となりました。

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きまして、地域密着の営業の下に蓄積されましたデータにもとづき綿密なマーケティングを行い、その地域に最も適した事業プランの提案を継続して行っております。引き続き普及に力を注いでおります『免震構造の建物』の受注は累計で179棟となっており、『子育て支援住宅』『女性向け賃貸マンション』『ペットマンション』等と併せまして時代のニーズにマッチした特徴のある商品をご提供させていただいております。また、柳ヶ瀬通北地区開発事業（岐阜県）の着工も迎え、首都圏にとどまらず地方での新しい地域再開発事業の取り組みも始めております。

当連結会計年度の業績は、前連結会計年度から工事進行基準会計を適用したことにより売上高は減少いたしました。受注努力・発注努力の結果、売上高365億49百万円（前年同期比21.5%減）、営業利益31億23百万円（前年同期比21.6%減）となりました。なお、当連結会計年度末の受注残高は575億52百万円（前年同期比58億41百万円増）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、『地域に密着したワンストップサービス』の方針の下に、不動産仲介部門と不動産管理部門がしっかり連携をとり、お客様目線でのサービスをご提供させていただいております。その結果、不動産管理物件数は前期末と比べますと、住宅全体で25,669戸増の346,179戸、駐車場全体で5,300台増の116,031台となり、またビル・施設管理件数1,047件が加わり、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安定収益基盤となっております。

当連結会計年度の業績は、東日本大震災後の電力供給不足の影響により時間貸し駐車場『ナビパーク』の収益に若干影響がありましたものの、コスト面での見直し等も引き続き行ってまいりました結果、売上高569億20百万円（前年同期比4.6%増）、営業利益66億24百万円（前年同期比28.4%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、分譲戸建『クラシード八千代台南』（千葉県八千代市：総戸数19戸）、『クラシード南行徳第5』（千葉県市川市：総戸数12戸）、『クラシード成田第5』（千葉県成田市：総戸数105戸）等の販売引渡しやPFI事業『中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業』（東京都中央区）における保育園・区民館・グループホーム等の東京都中央区への譲渡により、当連結会計年度の業績は、売上高31億74百万円（前年同期比34.9%減）、営業損失6億22百万円（前年同期営業損失12億52百万円）となりました。

また、当連結会計年度におきましては、『神田東松下町計画民間住宅棟開発事業』（東京都千代田区）や『JR成田駅東口再開発事業』（千葉県成田市）、『JR小岩駅南口七丁目西地区再開発事業』（東京都江戸川区）等の開発事業者としての選定を受けることができ、将来の営業資源の獲得も行ってまいります。

その他事業

その他事業におきましては、Webサイト『OZmall』の110万人を超える会員、携帯サイト『OZmall mobile』の32万人を超える会員をターゲットとしたレストラン・ビューティーサロン・ホテル・旅館等への従来の送客システムに加えまして、新コンテンツ『東京体験』での様々なイベント企画（ガールズパーティー、セミナー、ホテルのコラボルーム等）による送客も併せまして、手数料収入は順調に推移しております。また金融商品の販売・コンサルティング収入、不動産営業店舗『ピタットハウス』のネットワーク店舗の経営指導に伴う収入、カードキー『シャーロック』シリーズ等の販売も、概ね当初予定どおり順調に推移してまいりました。また高齢者支援・保育事業につきましても、地域に根ざしたお客様目線でのサービスをご提供させていただくことにより、順調に稼働しております。

当連結会計年度の業績は、売上高155億97百万円（前年同期比8.6%増）、営業利益9億43百万円（前年同期比35.2%増）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）の残高は、前連結会計年度末と比べて10億84百万円の資金を獲得し201億26百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益66億12百万円、減価償却費26億38百万円の一方で、「新浦安分譲プロジェクト」用地取得等によるたな卸資産の増加99億9百万円等により、7億49百万円の資金を使用（前連結会計年度は75億92百万円の資金の獲得）いたしました。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、定期預金の預入による支出21億30百万円、時間貸駐車場「ナビパーク」の新規開設等有形固定資産の取得により、35億30百万円等の資金を使用（前連結会計年度は35億25百万円の資金を使用）いたしました。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、既存借入の返済及び剰余金の配当等の一方で、銀行借入による「新浦安分譲プロジェクト」用地取得資金等の新規調達により、55億10百万円の資金を獲得（前連結会計年度は29億87百万円の資金を使用）いたしました。

2【契約、受注状況及び販売状況】

(1) 受注高、完成工事高、繰越高及び施工高

建設事業の受注高、完成工事高、繰越高及び施工高は、次のとおりであります。

種別	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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	3,371,388	2,432,825	5,804,214	3,493,463	2,310,751	1.2	27,095	2,222,195
賃貸住宅	51,593,214	28,825,502	80,418,716	35,935,427	44,483,288	0.6	264,619	30,042,739
その他	8,538,201	3,508,287	12,046,488	7,129,068	4,917,420	8.5	415,904	5,548,580
計	63,502,804	34,766,615	98,269,419	46,557,959	51,711,460	1.4	707,619	37,813,515
種別	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)							
	前期繰越高 (千円)	当期受注高 (千円)	計(千円)	完成工事高 (千円)	次期繰越高		当期施工高 (千円)	
					手持高 (千円)	うち施工高 (千円)		
一般住宅	2,310,751	2,752,288	5,063,039	2,663,123	2,399,916	0.4	9,862	2,645,890
賃貸住宅	44,483,288	36,895,862	81,379,150	29,121,293	52,257,857	0.5	245,398	28,832,822
その他	4,917,420	2,742,510	7,659,930	4,764,845	2,895,085	6.1	177,387	4,583,122
計	51,711,460	42,390,661	94,102,121	36,549,262	57,552,859	0.8	432,649	36,061,835

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

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

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

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

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

(2) 契約及び販売状況

分譲不動産事業の契約及び販売状況は次のとおりであります。

種別	前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22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	8	312,492	44	2,044,882	48	2,157,571	4	199,803
マンション分譲	26	830,090	37	1,285,990	59	1,999,513	4	116,567
賃貸住宅	-	-	1	537,100	1	537,100	-	-
中古住宅	-	-	2	52,817	2	52,817	-	-
土地	1	21,300	8	184,811	4	125,800	5	80,311
その他	-	-	-	1,908	-	1,908	-	-
合計	35	1,163,882	92	4,107,510	114	4,874,711	13	396,682
種別	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23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	4	199,803	19	777,624	20	848,966	3	128,461
マンション分譲	4	116,567	37	1,350,236	15	453,606	26	1,013,197
賃貸住宅	-	-	-	-	-	-	-	-
中古住宅	-	-	-	-	-	-	-	-
土地	5	80,311	27	445,313	27	439,356	5	86,268
その他	-	-	2	1,432,808	2	1,432,808	-	-
合計	13	396,682	85	4,005,982	64	3,174,737	34	1,227,926

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 当連結会計年度の「その他」は、主に東京都中央区のPFI事業「中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業」であります。

(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。

当連結会計年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等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20号 平成20年3月21日）を適用しておりますが、適用後の報告セグメントは従来の事業の種類別セグメントの区分方法及び測定方法と同一でありますので、前年同期比を記載しております。

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

セグメントの名称		当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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	2,663,123	2.3	76.2
	賃貸住宅	29,121,293	26.0	81.0
	その他	4,764,845	4.2	66.8
	計	36,549,262	32.5	78.5
仲介・賃貸管理 事業	不動産受取手数料	14,303,291	12.7	102.7
	メンテナンス売上	14,359,014	12.8	102.3
	賃貸収入	28,258,145	25.2	106.8
	計	56,920,451	50.7	104.6
分譲不動産事業	戸建住宅	848,966	0.8	39.3
	マンション分譲	453,606	0.4	22.7
	賃貸住宅	-	-	0.0
	中古住宅	-	-	0.0
	土地	439,356	0.4	349.2
	その他	1,432,808	1.3	75,086.8
	計	3,174,737	2.9	65.1
その他事業		15,597,438	13.9	108.6
合計		112,241,889	100.0	93.4

(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. 分譲不動産事業「その他」は、主に東京都中央区のPFI事業「中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業」であります。

3. 販売実績金額には、消費税等は含まれておりません。

3【対処すべき課題】

中長期的な経営戦略にもとづき、近年は安定的な収益力を基盤に、将来を見据えた設備投資・新規事業会社の設立等を行っておりますが、社会・経済情勢の変化・将来の見通し・各事業の収益力を踏まえながら、スピーディーな意思決定のもとビジネスチャンスを見逃すことなく、グループの総合力を活かし「総合生活文化企業」として各事業の収益基盤のさらなる拡大を図ってまいります。

4【事業等のリスク】

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

不動産価格の動向について

・有形固定資産の土地・建物

当社グループでは平成23年3月31日現在、有形固定資産の土地・建物を帳簿価格で472億34百万円保有しておりますが、今後の不動産価格の動向によっては、減損会計の適用により業績に影響を与える可能性があります。

・販売用不動産（棚卸資産）

当社グループでは、平成23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240億51百万円保有しておりますが、今後の不動産価格の動向によっては評価損や売却損の計上等により業績に影響を与える可能性があります。

有利子負債について

平成23年3月期末時点の有利子負債の残高は、前期末と比べて62億13百万円増加し694億円となりました。これは分譲プロジェクト用地の仕入れに伴う新規調達等により長期借入金が増加したものであり、仕入れ物件の完成引渡しによる返済に伴い減少していく予定であります。また既存の借入れも含めまして、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、今後の金融情勢によっては、業績に影響を与える可能性があります。

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6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】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

(1)経営の基本方針

当社企業グループは、資産活用の「トータル・ソリューション・カンパニー」として不動産・金融を中心とした資産運用コンサルティング業を基盤に、そこから派生する不動産仲介・賃貸管理等のフィービジネスの拡充を図りながら、インターネットや雑誌などのメディア事業、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、お客様とともに持続的に発展する企業グループを目指しております。

(2)当連結会計年度の経営成績の分析

当社企業グループの安定収益源となります不動産管理物件数は、平成23年3月末現在、アパート・マンション管理戸数102,196戸（前年同期比1,257戸増）、月極め駐車場台数85,320台（前年同期比1,385台増）、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営は27,151台（前年同期比3,750台増）、企業の社宅管理代行業におきましては住宅41,592室、駐車場3,560台（受託企業数169社）を受託、これに分譲マンション管理戸数3,185戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数199,206戸（前年同期比20,593戸増）を加え、住宅346,179戸、駐車場116,031台となり、ビル・施設管理件数も1,047件となりました。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23年3月末現在で全国405店舗のネットワーク（スターツグループ店99店舗、ネットワーク店306店舗）となっております。

さらに、2008年にグループの総合力を活かして取り組みました東京都江戸川区の篠崎駅西口再開発プロジェクト『篠崎ツインプレイス』が、日本住宅建設産業協会の第1回優良事業表彰（企画・開発部門）を受賞、また第40回『フジサンケイグループ広告大賞』にて、『サンスポ千葉マリンマラソン』を22年間の長きに渡り協賛させていただいていることをご評価いただき、イベント部門・優秀賞を受賞することができました。

このような営業活動等によって、当連結会計年度の業績は売上高1,122億41百万円（前年同期比6.6%減）、営業利益98億64百万円（前年同期比20.2%増）、経常利益88億61百万円（前年同期比25.8%増）となり、営業利益、経常利益につきましては過去最高益を更新することができましたが、財務内容の健全性の観点から固定資産の減損損失等特別損失の計上によって、連結当期純利益は20億79百万円（前年同期比8.0%増）となりました。

セグメント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と不動産仲介・賃貸管理等のフィービジネス業務の強化を図るため、不動産営業店舗「ピタットハウス」におけるサービスの質の向上や賃貸管理受託営業を一層推進し、営業エリアの深耕・拡大、賃貸管理物件の拡充等に注力するとともに、インターネットなどのメディアを利用した様々な情報の提供、グループ内の各事業の連携による新たな商品の企画・サービスの提供、研修制度の充実による人材育成等を積極的に行ってまいります。新たにスタートいたしました信託事業は、これまで蓄積してきた資産有効活用のノウハウを活かしながら、信託機能をとおして、資産管理から資産継承までワンストップの資産運用コンサルティングサービスの提供を可能とし、将来に向けた顧客基盤の拡大につながるものであります。商品開発におきましては、昨今の「住まい」「生活」に対するユーザーニーズの多様化、「安全」「環境」に対する意識の高まりのなかで、低層から中高層まで対応可能な免震構造の住宅の開発や、女性の視点から商品企画を行う「オザリア」シリーズ、子育て支援・シニア向けの住宅などユーザーやオーナーの視点に立った良質な「住まい」の企画・開発を引き続き推進してまいります。また、再開発事業やPFI事業等における施設整備の提案・運営事業にも取り組むとともに、都心を中心としたビル管理受託営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、ホテル・温泉旅館等を中心としたゆとり事業や介護事業など、今後の高齢社会を見据えたサービスにも注力するとともに、当社グループのポイントシステム「夢なび」会員の拡大をとおして、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、「総合生活文化企業」として地域に密着した事業展開を継続してまいります。

(4)財政状態の分析

当連結会計年度におきましては、新規分譲プロジェクト用地の仕入やそれに伴う新規資金調達により、仕掛販売用不動産、長期借入金の増加等がありました。その結果、総資産は前連結会計年度末と比べて106億16百万円増加し1,302億41百万円、負債は前連結会計年度末と比べて80億41百万円増加し1,046億93百万円となりました。また有利子負債残高は694億円となっております。

(5)キャッシュ・フローの分析

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

(6)次期の見通し(平成23年4月1日～平成24年3月31日)

仲介・賃貸管理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が、建設事業におきましては資材コストの上昇傾向などの影響が懸念されます。また、分譲不動産事業におきましては、引き続き地域を厳選した上で、市況に応じた仕入や商品の販売をすすめてまいります。その他事業におきましても、各事業ともにおおむね順調に推移するものと見込んでおりますが、東日本大震災によりホテル・旅館事業への影響が懸念されます。平成24年3月期の業績につきましては、売上高1,150億円(前期比2.5%増)、営業利益100億円(前期比1.4%増)、経常利益90億円(前期比1.6%増)、当期純利益は26億円(前期比25.0%増)を見込んでおります。

建設事業

建設事業におきましては、引き続き『不動産仲介部門』、『不動産管理部門』と連携をすることにより、その地域にあったより良い商品をお客様にご提案させていただき、さらなる生涯顧客の創造に努めてまいります。また『免震構造の建物』に関しましても、起震車による免震体験や地域セミナーの積極的な開催等によりさらに普及に力を注いでまいります。さらに、グループで受注しております再開発事業などを中心に、今までのノウハウを活かして高層建築物の施工にも積極的に取り組んでまいります。

当連結会計年度末の受注残高575億52百万円のうち平成24年3月期竣工予定といたしまして約330億円は確定しており、当連結会計年度の実績も考慮し売上高350億円(前期比4.2%減)、営業利益31億円(前期比0.8%減)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、地域に密着した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、地域に密着した『ワンストップサービス』を拡充させることにより、お客様のニーズにあった顧客目線のサービスに取り組んでまいります。またホームページの充実も図り、お客様が求めている情報をより取得しやすいようにリニューアルを行うことにより、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24年3月期の売上高は595億円(前期比4.5%増)、営業利益は67億50百万円(前期比1.9%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、従来からの方針に変わりなく重点地域に特化した物件情報の収集、販売体制の充実を図り、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。近年仕入をいたしました物件の商品化及び完成引渡しも徐々に進んできていることから、平成24年3月期の業績は売上高35億円(前期比10.2%増)、営業損失1億円を見込んでおります。

その他事業

メディア・出版事業では、ネット媒体である『OZmall』・『OZmall mobile』においてiPhoneの予約アプリのリリースや、従来のOL層に限らず『OZ Grande』(母親層向け)・『OZmall for Mens』(男性向け)等の新しい取り組みを行なっていく予定であり、更なる基盤づくりに努めてまいります。その他、不動産店舗『ピタットハウス』のネットワーク事業、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ー事業、高齢者支援・保育事業、金融コンサルティング事業、信託事業など、引き続きグループのネットワークを活用しながら、地域に密着した事業基盤の拡充、『生涯顧客の創造』に注力してまいります。東日本大震災によるホテル・旅館事業等への影響を鑑み、平成24年3月期の業績は売上高170億円(前期比9.0%増)、営業利益7億円(前期比25.8%減)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】

当連結会計年度におきましては、主に営業基盤の拡大及び業務の効率化のため15億31百万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改装工事及びOA機器等の購入として57百万円、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6億61百万円、社宅代行管理システム、物件管理システム、退去管理システム及び24時間対応コールセンターシステムの改修等に76百万円、ビル管理事業にかかる機器等の投資として43百万円等合計9億45百万円の設備投資を実施いたしました。

建設事業におきましては、新設営業所の内装工事、既設営業所の改修及びOA機器の購入等20百万円、リフォーム事業のモデルルーム等の設備投資36百万円、設計システム等のソフトウェア導入36百万円等合計98百万円の設備投資を実施いたしました。

分譲不動産事業におきましては、事業用物件の取得73百万円等合計1億1百万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、既存の介護施設への設備投資16百万円、旅館・ホテルの設備投資1億18百万円、社内使用のサーバー、パソコン及びソフトウェアの購入1億円、賃貸物件のカードキー製作機器・設備への投資14百万円等合計3億18百万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)	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	503,537	20	3,174,111 (30,001.1)	4,338	3,682,007	3 (13)
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	774,580	-	637,222 (985.0)	13,338	1,425,142	-
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	593,981	-	10,313,185 (522.8)	7,876	10,915,043	89 (7)
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	1,554,927	-	- -	-	1,554,927	-

(注) 1. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。

2. 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具備品及び施設利用権であります。

なお、金額には消費税を含めておりません。

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

(2) 国内子会社

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内 容	帳簿価額					従業 員数 (人)
				建物及び 構築物 (千円)	機械装置 及び運搬 具 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
スターツアメ ニティー(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	7,164,012	832,369	6,154,401 (37,474.8)	91,267	14,242,052	313 (157)
スターツCA M(株)	本社 (東京都 江戸川区)	建設事業	統括業務 及び営業 設備	375,239	80,189	476,188 (1,288.2)	28,574	960,191	543 (26)
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	291,186	-	-	83,975	375,161	607 (48)
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	2,871,291	70,317	2,555,022 (9,491.2)	190,045	5,686,677	82 (142)
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	1,601,609	-	158,788 (194.4)	-	1,760,397	- -

(3) 在外子会社

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内 容	帳簿価額					従業 員数 (人)
				建物及び 構築物 (千円)	機械装置 及び運搬 具 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	その他 (千円)	合計 (千円)	
Starts Guam Golf Resort Inc.	本社 (米国 グアム島)	その他 事業	営業設備	388,862	61,112	247,603 (1,159,160.0)	12,503	710,081	77 (17)

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。

3. 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具備品及び建設仮勘定であります。

4. 上記の他、主要な賃借している設備として、不動産営業店舗があります。(年間賃料621,012千円)

3【設備の新設、除却等の計画】

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

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

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成23年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成23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	大阪証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	単元株式数500株
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)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

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

(注) 株式分割(1:2)によるものであります。

(6)【所有者別状況】

平成23年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数500株)							計	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		
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	15	9	79	13	1	2,656	2,773	-
所有株式数 (単元)	-	14,209	34	25,608	1,119	36	54,849	95,855	59,366
所有株式数の 割合(%)	-	14.80	0.03	26.69	1.20	0.03	57.25	100.00	-

(注) 1. 自己株式130,679株は、「個人その他」に261単元及び「単元未満株式の状況」に179株を含めて記載しております。

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

(7) 【大株主の状況】

平成23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	9,344	19.47
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	2,793	5.82
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
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	東京都中央区晴海1丁目8番11号	1,719	3.58
濱中 利雄	千葉県市川市	1,679	3.49
大槻 三雄	東京都江戸川区	1,352	2.81
村石 純子	千葉県市川市	1,344	2.80
青野 昌浩	千葉県市川市	1,143	2.38
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	1.84
計	-	34,611	72.13

(注) 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1,174千株となっております。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成23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 130,500	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 47,797,000	95,594	-
単元未満株式	普通株式 59,366	-	-
発行済み株式総数	47,986,866	-	-
総株主の議決権	-	95,594	-

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

【自己株式等】

平成23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	130,500	-	130,500	0.27
計	-	130,500	-	130,500	0.27

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	1,925	634,059
当期間における取得自己株式	376	125,960

(注) 当期間における取得自己株式には、平成23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 (-)	-	-	-	-
保有自己株式数	130,679	-	131,055	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成23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30%前後相当の配当性向を目標としながら、一定水準の配当を継続していく方針であります。

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

当連結会計年度におきましては、営業利益及び経常利益が過去最高益の実績となりましたことから配当性向も鑑み、期末配当金につきましては1株当たり8円とし、中間配当金1株当たり6円とあわせて年間14円の配当を行います。今後につきましても引き続き配当性向にもとづいた長期安定配当を継続していく方針であります。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
平成22年11月5日 取締役会決議	287,141	6
平成23年5月12日 取締役会決議	382,849	8

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35期	第36期	第37期	第38期	第39期
決算年月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月
最高(円)	1,090	808	368	419	380
最低(円)	685	300	125	160	250

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

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成22年10月	平成22年11月	平成22年12月	平成23年1月	平成23年2月	平成23年3月
最高(円)	302	330	355	360	380	375
最低(円)	288	285	308	341	349	250

(注) 最高・最低株価は、平成22年10月12日より大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであり、それ以前は大阪証券取引所JASDAQ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	9,344
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株式会社代表取締役社 長就任(現任)	(注)2	179
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 代表取締役社長就任 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代表取 締役社長就任(現任) 平成22年 5月 ビタットハウスネットワーカー 株式会社代表取締役社長就任(現 任)	(注)2	160
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 会社代表取締役社長就任 平成20年10月 当社代表取締役専務兼グループ CFO兼スターツアメニティー 株式会社代表取締役社長就任 (現任) 平成21年10月 スターツデベロップメント株式 会社代表取締役社長就任(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 当社取締役人事担当就任 平成22年 6月 当社取締役人事担当兼グループ コーポレートガバナンス担当就 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		濱中 利雄	昭和22年3月4日生	昭和46年4月 当社入社 昭和47年9月 当社取締役就任 昭和52年8月 当社常務取締役就任 平成元年7月 当社専務取締役就任 平成12年5月 当社代表取締役専務就任 平成16年4月 当社代表取締役副社長就任 平成17年10月 スターツC A M株式会社代表取締役副社長就任(現任) 平成22年6月 当社取締役就任(現任)	(注)2	1,679
取締役		佐々木 和弘	昭和30年4月4日生	昭和59年2月 当社入社 平成12年5月 当社執行役員法人営業部長就任 平成16年6月 当社取締役法人営業部長就任 平成17年10月 当社取締役兼スターツコーポレートサービス株式会社代表取締役社長就任(現任)	(注)2	43
取締役		直井 秀幸	昭和37年2月20日生	昭和59年4月 当社入社 平成14年6月 当社取締役就任 平成17年10月 当社取締役兼スターツピタットハウス株式会社代表取締役社長就任 平成20年10月 当社取締役兼スターツC A M株式会社専務取締役就任 平成21年4月 スターツC A M株式会社専務取締役就任(現任) 平成22年6月 当社取締役就任(現任)	(注)2	31
取締役		中松 学	昭和36年3月2日生	昭和59年4月 当社入社 平成18年4月 スターツC A M株式会社取締役就任 平成20年7月 スターツC A M株式会社常務取締役就任 平成21年4月 スターツアメニティー株式会社常務取締役就任(現任) 平成22年6月 当社取締役就任(現任)	(注)2	31
取締役		坂内 勇仁	昭和37年4月24日生	昭和60年4月 当社入社 平成11年11月 スターツ証券株式会社代表取締役社長就任(現任) 平成22年6月 当社取締役就任(現任)	(注)2	26
取締役		島津 清彦	昭和40年2月10日生	昭和62年4月 当社入社 平成13年6月 当社取締役就任 平成16年4月 当社常務取締役就任 平成17年10月 当社専務取締役就任 平成19年6月 当社専務取締役兼株式会社ビルコム(現スターツファシリティーサービス株式会社)代表取締役副社長就任 平成20年10月 当社取締役兼スターツファシリティーサービス株式会社代表取締役社長就任 平成21年6月 スターツファシリティーサービス株式会社代表取締役社長就任(現任) 平成22年6月 当社取締役就任(現任)	(注)2	18

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
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	171
監査役		中山 恒男	昭和17年9月1日生	平成6年9月 スターツアメニティー株式会社 入社 平成13年6月 スターツアメニティー株式会社 取締役管理本部長就任 平成16年6月 エステーメンテナンス株式会 社監査役就任 平成19年3月 スターツ出版株式会社監査役就 任(現任) 平成20年6月 当社監査役就任(現任)	(注)3	5
監査役		多湖 康夫	昭和19年1月13日生	昭和41年4月 日動火災海上保険株式会社入社 平成8年6月 同社取締役就任 平成10年6月 同社常務取締役就任 平成14年4月 同社常務取締役兼株式会社ミレ アホールディングス取締役就任 平成14年6月 同社専務取締役兼株式会社ミレ アホールディングス取締役就任 平成15年6月 同社取締役副社長兼株式会社ミ レアホールディングス取締役就 任 平成15年9月 東京海上日動火災保険株式会 社取締役副社長就任 平成17年6月 東京海上日動火災事故サービ ス株式会社取締役社長就任 東京海上日動フィナンシャル生 命保険株式会社監査役就任 平成19年6月 当社監査役就任(現任)	(注)3	-
監査役		前原 豊	昭和19年5月19日生	昭和43年4月 富士火災海上保険株式会社入社 平成6年4月 同社赤羽支社長就任 平成13年4月 同社法務部コンプライアンス推 進室推進役就任 平成17年3月 同社退職 平成18年4月 ビタットハウスネットワーク株 式会社監査役就任 平成18年6月 当社監査役就任(現任) 平成21年9月 スターツ信託株式会社監査役就 任(現任)	(注)3	-
計						13,047

(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。

2. 平成23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。

3. 平成23年6月23日開催の定時株主総会の終結の時から4年間であります。

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等

イ．会社の機関の基本説明

当社は、当事業内容に精通した社内取締役11名（平成23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23年6月23日現在）で構成されております。

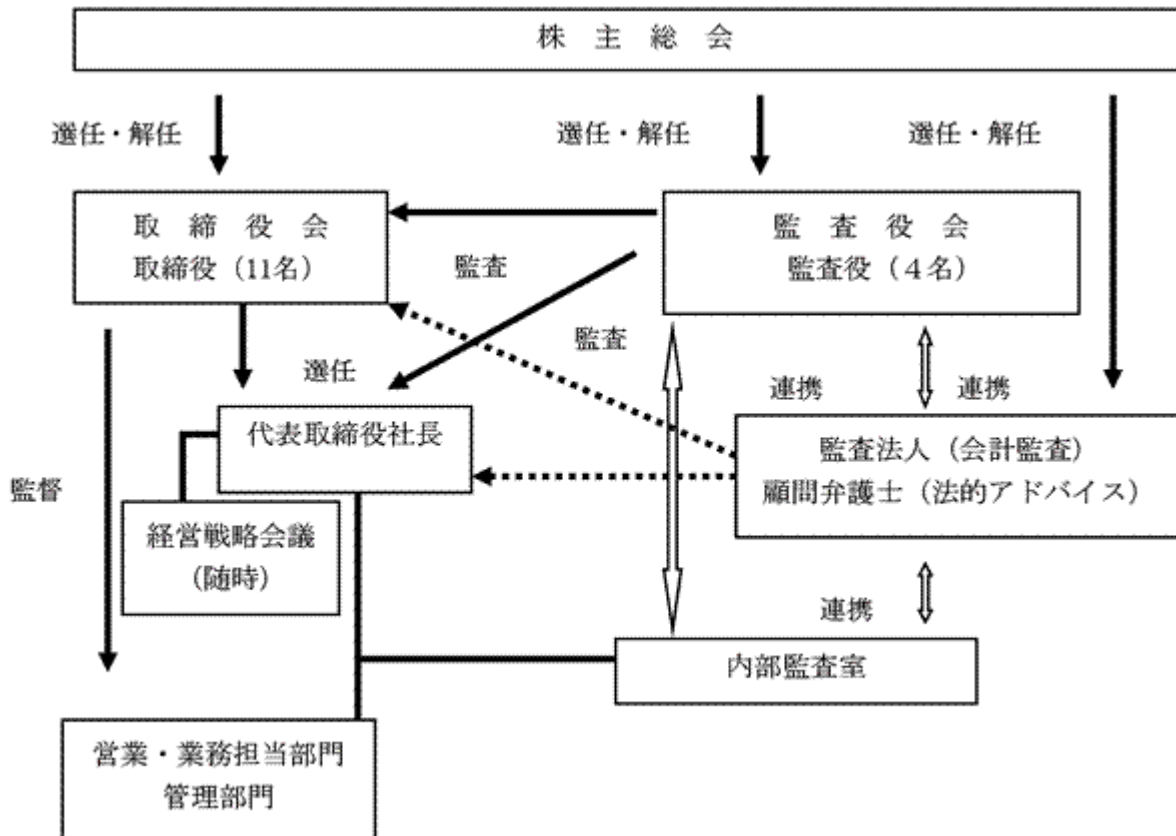
ロ．企業統治の体制の概要及び採用する理由

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

ハ．会社の機関の内容及び内部統制システムの整備状況

(a)会社の機関の内容

当社の取締役会は、経営の基本方針、法令で定められた事項や経営に関する重要事項を決定するとともに、取締役の職務の執行を監督する機関と位置付け、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・総括的に管理する。

4. 取締役の職務の執行が効率的に行われていることを確保するための体制

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

・職務権限・意思決定ルールの方策

・取締役会による中期経営計画の方策、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、各担当部がこれを把握した場合には、直ちに発見された損失の危険の内容、損失の程度及び当社に及ぼす影響等について、当社の取締役会及び担当部署に報告する体制を確保する。内部監査室は、内部監査を実施した結果を取締り会、監査役、グループ会社社長等に報告し、内部統制の整備を推進するとともに、各部署と協力の上、改善策の指導、実施の支援、助言等を行う。監査役はグループ全体の監視・監査を実効的かつ適正に行えるよう、会計監査人との緊密な連携体制を構築する。

6. 監査役がその補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制並びにその使用人

の取締役からの独立性に関する事項

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

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

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

8. その他監査役の監査が実効的に行われていることを確保するための体制

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

9. 財務報告の信頼性を確保するための体制

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

10. 反社会的勢力排除に向けた体制

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

当社グループでは「行動規範ハンドブック」を全社員に配布し、そのハンドブックにおいて、反社会的勢力に対する行動規範を記載し、その事項の遵守を全社員へ周知徹底する。また、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。

二. 監査役監査及び内部監査の状況

当社は監査役制度を採用しており、監査役は4名であります。このうち1名は常勤監査役として執務し、取締役会や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（3名）があり、随時内部監査を実施し、内部規程にもとづき適正に業務推進がなされているか監査しております。監査役監査および内部監査とあわせて、業務執行の適法性等をチェックできる環境を整えております。

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

ホ. 会計監査の状況

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は、監査法人日本橋事務所に所属する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。

ハ. 社外取締役及び社外監査役との関係

(a) 社外取締役との関係

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

(b) 社外監査役との関係

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

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

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

リスク管理体制の整備の状況

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

監査役監査、内部監査の積極的な実施のほか、グループコーポレートガバナンス担当役員を設置、総務部、人事部、経理部、内部監査室、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た事象が発生した場合は、情報開示担当役員の統制のもと、定例及び臨時の取締役会等で承認を得たのち、早急に情報開示を実施する体制を整えております。

役員報酬の内容

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

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額				対象となる 役員の員数
		基本報酬	ストックオプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役はありません)	127,344	127,344	-	-	-	5
監査役 (社外監査役を除く)	11,962	11,962	-	-	-	2
社外役員	4,060	4,060	-	-	-	2

ロ 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載していません。

八 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

二 役員報酬の額の決定に関する方針

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

取締役の定数

当社の取締役は15名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任及び解任の決議要件

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

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

剰余金の配当等の決定機関

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

中間配当

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

責任限定契約の内容の概要

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

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める額としております。

自己の株式の取得

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

取締役の責任免除

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

監査役の責任免除

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

株主総会の特別決議要件

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

株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

該当する投資株式は保有しておりません。

ロ 保有目的が純投資目的である投資株式

	前事業年度（千円）	当事業年度（千円）			
	貸借対照表計上額の合計額	貸借対照表計上額の合計額	受取配当金の合計額	売却損益の合計額	評価損益の合計額
非上場株式	82,601	136,351	77	15,605	（注）
非上場株式以外の株式	640,196	516,341	14,023	-	60,196

（注）非上場株式については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「評価損益の合計額」は記載しておりません。

（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	17,000	-	23,000	-
連結子会社	31,500	-	27,000	-
計	48,500	-	50,000	-

【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】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

なお、前連結会計年度（平成21年4月1日から平成22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22年4月1日から平成23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38期事業年度（平成21年4月1日から平成22年3月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、第39期事業年度（平成22年4月1日から平成23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。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度（平成21年4月1日から平成22年3月31日まで）及び当連結会計年度（平成22年4月1日から平成23年3月31日まで）の連結財務諸表並びに第38期事業年度（平成21年4月1日から平成22年3月31日まで）及び第39期事業年度（平成22年4月1日から平成23年3月31日まで）の財務諸表について、監査法人日本橋事務所により監査を受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 21,376,727	2 24,366,758
受取手形及び売掛金	5,123,353	6,786,665
販売用不動産	2 11,460,255	2 10,776,719
仕掛販売用不動産	2 2,586,777	2 13,275,209
未成工事支出金	692,568	608,083
販売用不動産前渡金	2,066,039	-
前払費用	871,191	875,739
繰延税金資産	1,214,372	1,169,600
その他	2,732,234	2,574,866
貸倒引当金	136,964	206,042
流動資産合計	47,986,556	60,227,601
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2 25,262,674	2 25,972,538
減価償却累計額	6,491,231	7,759,658
建物及び構築物(純額)	2 18,771,442	2 18,212,879
機械装置及び運搬具	3,278,198	3,859,840
減価償却累計額	2,247,737	2,803,368
機械装置及び運搬具(純額)	1,030,460	1,056,472
土地	2, 5 31,967,950	2, 5 31,113,977
建設仮勘定	-	16,980
その他	4,139,795	3,936,853
減価償却累計額	3,097,383	3,139,399
その他(純額)	1,042,411	797,454
有形固定資産合計	52,812,266	51,197,764
無形固定資産		
ソフトウェア	1,010,440	830,597
のれん	3,660,318	3,349,153
その他	162,730	166,730
無形固定資産合計	4,833,490	4,346,480
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 2 8,014,087	1, 2 8,338,658
長期貸付金	228,935	218,898
長期前払費用	624,822	619,733
繰延税金資産	2,024,071	2,029,938
その他	3,417,661	3,642,740
貸倒引当金	317,289	380,737
投資その他の資産合計	13,992,289	14,469,231
固定資産合計	71,638,045	70,013,476
資産合計	119,624,601	130,241,077

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	10,249,535	11,323,744
短期借入金	³ 12,694,527	³ 9,561,297
1年内返済予定の長期借入金	³ 11,437,317	³ 12,372,644
未払法人税等	2,861,117	2,006,029
未払費用	363,701	500,708
賞与引当金	1,115,070	1,623,010
完成工事補償引当金	383,465	-
家賃預り金	6,882,117	6,701,547
未成工事受入金	2,038,906	1,979,208
その他	2,659,673	2,260,065
流動負債合計	50,685,431	48,328,254
固定負債		
長期借入金	³ 39,054,894	³ 47,466,514
退職給付引当金	1,047,261	1,423,125
役員退職慰労引当金	304,400	316,280
完成工事補償引当金	-	693,465
繰延税金負債	5,133	-
再評価差額金にかかる繰延税金負債	⁵ 800,487	⁵ 771,040
資産除去債務	-	764,645
負ののれん	128,725	-
その他	4,625,353	4,930,269
固定負債合計	45,966,256	56,365,340
負債合計	96,651,688	104,693,594
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,474,217	4,474,217
資本剰余金	4,133,203	4,133,203
利益剰余金	9,854,609	11,478,076
自己株式	55,202	55,845
株主資本合計	18,406,827	20,029,650
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	424,423	795,324
土地再評価差額金	⁵ 1,013,520	⁵ 1,068,754
為替換算調整勘定	257,312	400,439
その他の包括利益累計額合計	1,180,631	1,463,638
少数株主持分	3,385,455	4,054,193
純資産合計	22,972,913	25,547,483
負債純資産合計	119,624,601	130,241,077

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
売上高	120,208,344	112,241,889
売上原価	6 89,264,608	6 78,839,703
売上総利益	30,943,736	33,402,185
販売費及び一般管理費	1 22,738,068	1 23,538,099
営業利益	8,205,668	9,864,086
営業外収益		
受取利息	71,852	97,311
受取配当金	211,037	194,339
受取賃貸料	45,941	74,449
自販機収入	8,722	-
負ののれん償却額	12,653	-
その他	170,102	190,749
営業外収益合計	520,308	556,849
営業外費用		
支払利息	1,221,055	1,170,358
為替差損	105,852	241,205
その他	356,885	147,372
営業外費用合計	1,683,792	1,558,936
経常利益	7,042,185	8,861,999
特別利益		
貸倒引当金戻入額	23,256	-
固定資産売却益	2 73,503	2 3,130
投資有価証券売却益	3,253	16,324
役員退職慰労引当金戻入額	15,716	-
退職給付費用戻入益	-	38,823
前期損益修正益	-	31,458
その他	8,789	-
特別利益合計	124,518	89,736
特別損失		
固定資産売却損	3 27,902	3 99,637
固定資産除却損	4 229,157	4 193,519
投資有価証券評価損	184,376	79,084
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	-	289,569
減損損失	5 287,281	5 1,187,156
災害による損失	-	7 64,480
その他	137,350	425,640
特別損失合計	866,069	2,339,088
税金等調整前当期純利益	6,300,633	6,612,648
法人税、住民税及び事業税	3,254,723	3,956,823
法人税等調整額	454,377	221,529
法人税等合計	3,709,101	3,735,294
少数株主損益調整前当期純利益	-	2,877,353
少数株主利益	666,261	797,354
当期純利益	1,925,270	2,079,998

【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21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23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		
前期末残高	4,133,203	4,133,203
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	4,133,203	4,133,203
利益剰余金		
前期末残高	8,580,647	9,854,609
当期変動額		
剰余金の配当	574,304	574,290
当期純利益	1,925,270	2,079,998
連結範囲の変動	574	172,991
合併による増加	76,429	-
土地再評価差額金の取崩	-	55,233
当期変動額合計	1,273,961	1,623,466
当期末残高	9,854,609	11,478,076
自己株式		
前期末残高	54,897	55,202
当期変動額		
自己株式の取得	304	642
当期変動額合計	304	642
当期末残高	55,202	55,845
株主資本合計		
前期末残高	17,133,170	18,406,827
当期変動額		
剰余金の配当	574,304	574,290
当期純利益	1,925,270	2,079,998
自己株式の取得	304	642
連結範囲の変動	574	172,991
合併による増加	76,429	-
土地再評価差額金の取崩	-	55,233
当期変動額合計	1,273,656	1,622,823
当期末残高	18,406,827	20,029,650

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	228,558	424,423
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	652,981	370,901
当期変動額合計	652,981	370,901
当期末残高	424,423	795,324
土地再評価差額金		
前期末残高	1,013,520	1,013,520
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	55,233
当期変動額合計	-	55,233
当期末残高	1,013,520	1,068,754
為替換算調整勘定		
前期末残高	231,724	257,312
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	25,587	143,127
当期変動額合計	25,587	143,127
当期末残高	257,312	400,439
その他の包括利益累計額合計		
前期末残高	553,237	1,180,631
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	627,394	283,007
当期変動額合計	627,394	283,007
当期末残高	1,180,631	1,463,638
少数株主持分		
前期末残高	2,785,075	3,385,455
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	600,379	668,738
当期変動額合計	600,379	668,738
当期末残高	3,385,455	4,054,193
純資産合計		
前期末残高	20,471,482	22,972,913
当期変動額		
剰余金の配当	574,304	574,290
当期純利益	1,925,270	2,079,998
自己株式の取得	304	642
連結範囲の変動	574	172,991
合併による増加	76,429	-
土地再評価差額金の取崩	-	55,233
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,227,773	951,745
当期変動額合計	2,501,430	2,574,569
当期末残高	22,972,913	25,547,483

【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21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23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	6,300,633	6,612,648
減価償却費	2,702,618	2,638,997
減損損失	287,281	1,187,156
有形固定資産除売却損益(は益)	183,557	290,027
投資有価証券評価損益(は益)	184,376	79,084
貸倒引当金の増減額(は減少)	98,284	113,927
賞与引当金の増減額(は減少)	19,825	487,940
退職給付引当金の増減額(は減少)	152,091	375,863
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	56	11,880
受取利息及び受取配当金	282,889	291,650
支払利息	1,221,055	1,170,358
為替差損益(は益)	105,852	241,205
売上債権の増減額(は増加)	492,676	1,541,528
たな卸資産の増減額(は増加)	8,805,790	9,909,409
仕入債務の増減額(は減少)	3,997,296	671,995
未成工事受入金の増減額(は減少)	5,799,918	59,698
未払消費税等の増減額(は減少)	385,611	394,316
その他の流動資産の増減額(は増加)	1,085,803	2,325,302
その他の流動負債の増減額(は減少)	431,718	200,516
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	-	289,569
その他	218,844	472,030
小計	10,424,254	4,971,900
利息及び配当金の受取額	266,685	280,652
利息の支払額	1,212,549	1,175,082
法人税等の支払額	1,885,707	4,827,100
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,592,683	749,629
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	209,886	2,130,175
定期預金の払戻による収入	24,520	330,000
有形固定資産の売却による収入	1,330,811	99,926
有形固定資産の取得による支出	1,665,844	1,307,324
関係会社株式の取得による支出	10,513	67,242
投資有価証券の取得による支出	2,614,433	326,560
投資有価証券の売却による収入	394,112	428,014
貸付けによる支出	1,455,715	1,336,304
貸付金の回収による収入	1,514,612	1,331,373
その他	833,269	551,752
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,525,606	3,530,044

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23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)	1,626,125	1,433,230
長期借入れによる収入	13,461,000	21,005,000
長期借入金の返済による支出	14,172,510	13,398,053
配当金の支払額	572,782	574,822
少数株主への配当金の支払額	76,868	76,312
その他	304	11,793
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,987,592	5,510,786
現金及び現金同等物に係る換算差額	131,439	384,333
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	948,044	846,778
現金及び現金同等物の期首残高	18,027,940	19,042,367
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)	28,825	237,806
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	37,556	-
現金及び現金同等物の期末残高	19,042,367	20,126,952

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<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 スターツ証券株式会社 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 スターツ商事株式会社 スターツホテル開発株式会社 スターツリゾート株式会社 シャーロック株式会社 スターツアセットマネジメント投信株式会社 スターツケアサービス株式会社 株式会社スターツツーリスト 株式会社ウィーブ エス・テク・リソース株式会社 九州スターツ株式会社 関西スターツ株式会社 中部スターツ株式会社 仙台スターツ株式会社 札幌スターツ株式会社 スターツ信託株式会社 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 篠崎駅西口公益複合施設株式会社 人形町パブリックサービス株式会社</p> <p>の33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人形町パブリックサービス株式会社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>また関西スターツ株式会社、中部スターツ株式会社、仙台スターツ株式会社、札幌スターツ株式会社、及びスターツ信託株式会社をそれぞれ設立したため、新たに連結子会社に加えております。</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 スターツ証券株式会社 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 スターツ商事株式会社 スターツホテル開発株式会社 スターツリゾート株式会社 シャーロック株式会社 スターツアセットマネジメント株式会社 スターツケアサービス株式会社 株式会社スターツツーリスト 株式会社ウィーブ エス・テク・リソース株式会社 九州スターツ株式会社 関西スターツ株式会社 中部スターツ株式会社 仙台スターツ株式会社 札幌スターツ株式会社 スターツ信託株式会社 スターツパシフィックInc. 株式会社スターツ総合研究所 エステイメンテナンス株式会社 賃住保証サービス株式会社 スターツインターナショナルハワイInc. スターツ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 篠崎駅西口公益複合施設株式会社 人形町パブリックサービス株式会社</p> <p>の35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株式会社スターツ総合研究所、エステイメンテナンス株式会社、賃住保証サービス株式会社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>また、連結子会社でありましたアーバンコントロールズ株式会社は、平成22年4月1日にスターツファシリティサービス株式会社（連結子会社）と合併いたしました。</p>

前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
<p>(2) 非連結子会社 主要な非連結子会社 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 (持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合 う額)等の各合計は連結財務諸表の総資産額、売 上高、当期純利益及び利益剰余金等に対しいづれ 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>2. 持分法の適用に関する事項 非連結子会社13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。持分法を適用していない主要な 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 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日であります。連結決算日との差異が 3ヶ月以内につき、3社の事業年度に係る財務諸表を 用いております。3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 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券の評価基準及び評価方法 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法) その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額 金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</p>	<p>(2) 非連結子会社 主要な非連結子会社 スターツインターナショナルオーストラリアPty, Ltd. 台湾世達志不動産顧問股?有限公司</p> <p>非連結子会社の総資産額、売上高、当期純利益 (持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合 う額)等の各合計は連結財務諸表の総資産額、売 上高、当期純利益及び利益剰余金等に対しいづれ 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>2. 持分法の適用に関する事項 非連結子会社12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。持分法を適用していない主要な 非連結子会社はスターツインターナショナルオースト ラリアPty,Ltd.及び台湾世達志不動産顧問股?有限公 司であります。</p> <p>3. 連結子会社の事業年度に関する事項 スターツ出版株式会社、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日であります。連結決算日との差異が 3ヶ月以内につき、3社の事業年度に係る財務諸表を 用いております。3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は、従来、決算日が6月 30日でありましたが、当連結会計年度より3月31日 に変更しております。</p> <p>4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券の評価基準及び評価方法 満期保有目的の債券 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</p>

前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
<p>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>販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金等の評価基準及び評価方法 主として個別法に基づく原価法を採用しております。(貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定。)</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産の減価償却方法(リース資産を除く) 親会社は定率法(但し建物(建物付属設備を除く)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。 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。 建物及び構築物 2年～47年 機械装置及び運搬具 5年～6年 無形固定資産の減価償却方法(リース資産を除く) 定額法によっております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。 リース資産の減価償却方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 売上債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等については個別に債権の回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。 賞与引当金 従業員賞与の支給に備えるため、国内連結会社においては、支給見込額基準により計上しております。</p>	<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 同左</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産の減価償却方法(リース資産を除く) 親会社は定率法(但し建物(建物付属設備を除く)については定額法)、国内連結対象会社は主として定率法、海外連結子会社については定額法によっております。 なお、主な耐用年数は次のとおりであります。 建物及び構築物 2年～47年 機械装置及び運搬具 5年～6年 無形固定資産の減価償却方法(リース資産を除く) 同左</p> <p>リース資産の減価償却方法 同左</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p>

前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
<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。 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。 (会計方針の変更) 当連結会計年度より、「「退職給付に係る会計基準」の一部改正（その3）」（企業会計基準第19号平成20年7月31日）を適用しております。この変更による当連結会計年度の損益に与える影響はありません。 また、本会計基準の適用に伴い発生する退職給付債務の差額の未処理残高は3,595千円であります。 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末支給額を計上することとしております。 完成工事補償引当金 完成工事にかかる瑕疵担保に要する費用に充てるため、補修実績率により計上しております。</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198,054千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) 重要な収益及び費用の計上基準 完成工事高及び完成工事原価の計上基準 イ 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事 工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）</p>	<p>退職給付引当金 同左</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>(追加情報) 補償工事の対象となる案件が長期間に渡ってきており、今後も長期化することが見込まれるため、流動負債から固定負債へ変更しております。 ポイント引当金 当社及び一部の国内連結会社において、顧客に対するポイント制度（「夢なびポイント」）の将来の使用による費用発生に備えるため、ポイント使用実績率に基づき、次期以降に利用されると見込まれるポイントに対して見積額を計上しております。当連結会計年度計上額は217,925千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) 重要な収益及び費用の計上基準 完成工事高及び完成工事原価の計上基準 イ 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事 同左</p>

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<p>□ その他の工事 工事完成基準 (会計方針の変更) 請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用していましたが、「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号 平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日)を適用し、当連結会計年度に着手した工事契約から、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準(工事の進捗率の見積もりは原価比例法)を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。これにより売上高は2,743,650千円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期利益はそれぞれ557,503千円増加しております。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>(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 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)</p>	<p>□ その他の工事 同左</p> <p>(5)</p> <p>(6) のれんの償却方法及び償却期間 のれんの償却につきましては、5年から20年の合理的な期間で定額法により償却することとしておりますが、金額が僅少な場合は発生年度に全額償却することとしております。</p>

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<p>(7)</p> <p>(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理 消費税等は、税抜方式により処理しております。なお控除対象外消費税のうち固定資産にかかるものは長期前払費用として処理しております。 連結納税制度の適用 当連結会計年度から連結納税制度を適用しております。</p> <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>	<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> <p>(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理 同左</p> <p>連結納税制度の適用 連結納税制度を適用しております。</p> <p>仕掛販売用不動産について 一部の仕掛販売用不動産には個々の案件に係る借入金に対する利息のうち、開発期間中に係る利息を算入しております。</p> <p>5 .</p> <p>6 .</p> <p>7 .</p>

【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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	<p>(資産除去債務に関する会計基準の適用)</p> <p>当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。</p> <p>これにより、営業利益、経常利益はそれぞれ77,121千円、税金等調整前当期純利益は366,690千円減少しております。</p> <p>(企業結合に関する会計基準等の適用)</p> <p>当連結会計年度より、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)、「研究開発費等に係る会計基準」の一部改正(企業会計基準第23号 平成20年12月26日)、「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成20年12月26日)、「持分法に関する会計基準」(企業会計基準第16号 平成20年12月26日公表分)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 平成20年12月26日)を適用しております。</p>

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	<p>(連結損益計算書)</p> <p>当連結会計年度より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づき、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成21年3月24日 内閣府令第5号)を適用し、「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。</p>
	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>1. 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「販売用不動産前渡金」は、当連結会計年度において、金額的重要性が乏しくなったため流動資産の「その他」に含めております。</p> <p>なお、当連結会計年度の流動資産の「その他」に含まれている「販売用不動産前渡金」は24,905千円であります。</p> <p>2. 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「負ののれん」は、当連結会計年度において、金額的重要性が乏しいため固定負債の「その他」に含めております。</p> <p>なお、当連結会計年度の固定負債の「その他」に含まれている「負ののれん」は139,995千円であります。</p> <p>(連結損益計算書)</p> <p>1. 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「自販機収入」は、当連結会計年度において、金額的重要性が乏しいため営業外収益の「その他」に含めております。</p> <p>なお、当連結会計年度の営業外収益の「その他」に含まれている「自販機収入」は8,558千円であります。</p> <p>2. 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「負ののれん償却額」は、当連結会計年度において、金額的重要性が乏しいため営業外収益の「その他」に含めております。</p> <p>なお、当連結会計年度の営業外収益の「その他」に含まれている「負ののれん償却額」は13,188千円であります。</p>

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<p>(連結納税制度の適用)</p> <p>当社は、当連結会計年度から連結納税制度を適用しております。</p>	<p>(包括利益の表示)</p> <p>当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用しております。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。</p>

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23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) 497,281</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 1,628,599 販売用不動産 9,924,781 仕掛販売用不動産 1,337,456 建物及び構築物 10,914,812 土地 27,823,786 投資有価証券 968,821</p> <hr/> <p>計 52,598,258</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 10,421,000 1年以内返済予定の長期借入金 7,916,873 長期借入金 32,777,698</p> <hr/> <p>計 51,115,572</p> <p>4. 偶発債務 関係会社の金融機関よりの借入金の保証 (単位：千円)</p> <p>エステーメンテナンス(株) 40,000</p> <hr/> <p>計 40,000</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 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 (単位：千円)</p> <p>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 1,503,158</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) 464,029</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 1,717,486 販売用不動産 9,617,717 仕掛販売用不動産 12,368,992 建物及び構築物 10,446,065 土地 27,333,199 投資有価証券 996,970</p> <hr/> <p>計 62,480,432</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 6,365,000 1年以内返済予定の長期借入金 8,253,799 長期借入金 40,576,234</p> <hr/> <p>計 55,195,033</p> <p>4. 偶発債務</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 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 (単位：千円)</p> <p>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 1,375,628</p>

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)		当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23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	7,606,438	給料手当	7,930,057
広告宣伝費	1,682,144	広告宣伝費	1,707,532
減価償却費	1,181,574	減価償却費	1,104,428
役員退職慰労引当金繰入額	21,280	役員退職慰労引当金繰入額	16,860
賞与引当金繰入額	830,955	賞与引当金繰入額	1,170,075
貸倒引当金繰入額	26,972	貸倒引当金繰入額	107,386
		退職給付費用	532,106
2. 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。 (単位:千円)		2. 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。 (単位:千円)	
建物及び構築物	66,101	建物及び構築物	537
機械装置及び運搬具	408	機械装置及び運搬具	42
土地	6,992	その他	2,549
3. 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。 (単位:千円)		3. 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。 (単位:千円)	
機械装置及び運搬具	16	建物	326
土地	27,848	機械装置及び運搬具	0
その他	36	土地	99,310
4. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 (単位:千円)		4. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。 (単位:千円)	
建物及び構築物	196,436	建物及び構築物	176,246
機械装置及び運搬具	22,341	機械装置及び運搬具	7,256
その他	10,379	その他	10,015

前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)																																								
<p>5. 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産について減損損失を計上いたしました。</p> <p>当社グループは、資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位の拠って資産のグループ化を行いました。</p> <p>賃貸不動産に係る賃料水準の大幅な下落及び継続的な地価の下落により、当社グループは当連結会計年度において、収益性が著しく低下した以下の賃貸不動産 3 件の帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失 (287,281千円) として特別損失に計上いたしました。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地域</th> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>減損損失(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>首都圏</td> <td>賃貸住宅 1 棟</td> <td>土地及び建物</td> <td>99,338</td> </tr> <tr> <td>北海道</td> <td>賃貸住宅 1 棟</td> <td>土地及び建物</td> <td>80,988</td> </tr> <tr> <td>九州</td> <td>賃貸住宅 1 棟</td> <td>土地及び建物</td> <td>106,955</td> </tr> </tbody> </table> <p>地域ごとの減損損失の内訳</p> <p>首都圏 99,338千円 (内、土地71,471千円、建物 27,866千円)</p> <p>北海道 80,988千円 (内、土地25,432千円、建物55,555千円)</p> <p>九州 106,955千円 (内、建物106,955千円)</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は、使用価値あるいは正味売却価額により測定しており、正味売却価額は、「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを 5 % で割り引いて算定しております。</p> <p>6. 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">売上原価</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">240,904</td> </tr> </table>	地域	主な用途	種類	減損損失(千円)	首都圏	賃貸住宅 1 棟	土地及び建物	99,338	北海道	賃貸住宅 1 棟	土地及び建物	80,988	九州	賃貸住宅 1 棟	土地及び建物	106,955	売上原価	240,904	<p>5. 減損損失</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産について減損損失を計上いたしました。</p> <p>当社グループは、資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位の拠って資産のグループ化を行いました。</p> <p>賃貸不動産に係る賃料水準の大幅な下落及び継続的な地価の下落により、当社グループは当連結会計年度において、収益性が著しく低下した以下の賃貸不動産22件の帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失 (1,187,156千円) として特別損失に計上いたしました。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地域</th> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>減損損失(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>首都圏</td> <td>事業用地 3ヶ所 賃貸マンション 11戸 賃貸住宅 3 棟</td> <td>土地及び建物</td> <td>396,991</td> </tr> <tr> <td>東北</td> <td>賃貸ビル 1 棟</td> <td>土地及び建物</td> <td>266,511</td> </tr> <tr> <td>関西</td> <td>事業用地 1ヶ所</td> <td>土地</td> <td>214,463</td> </tr> <tr> <td>九州</td> <td>賃貸住宅 1 棟</td> <td>土地及び建物</td> <td>309,190</td> </tr> </tbody> </table> <p>地域ごとの減損損失の内訳</p> <p>首都圏 396,991千円 (内、土地289,081千円、建物 107,909千円)</p> <p>東北 266,511千円 (内、土地223,019千円、建物43,491千円)</p> <p>関西 214,463千円 (内、土地214,463千円)</p> <p>九州 309,190千円 (内、土地154,229千円、建物154,960千円)</p> <p>なお、事業用地の回収可能価額は、正味売却価額により測定しており、正味売却価額は、「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。また、事業用地以外の資産グループの回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを 5 % で割り引いて算定しております。</p> <p>6. 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">売上原価</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">360,126</td> </tr> </table> <p>7. 災害による損失</p> <p>東日本大震災による原状回復費用であります。</p> <p>8. 前期損益修正益</p> <p>過年度保険手数料収入であります。</p>	地域	主な用途	種類	減損損失(千円)	首都圏	事業用地 3ヶ所 賃貸マンション 11戸 賃貸住宅 3 棟	土地及び建物	396,991	東北	賃貸ビル 1 棟	土地及び建物	266,511	関西	事業用地 1ヶ所	土地	214,463	九州	賃貸住宅 1 棟	土地及び建物	309,190	売上原価	360,126
地域	主な用途	種類	減損損失(千円)																																						
首都圏	賃貸住宅 1 棟	土地及び建物	99,338																																						
北海道	賃貸住宅 1 棟	土地及び建物	80,988																																						
九州	賃貸住宅 1 棟	土地及び建物	106,955																																						
売上原価	240,904																																								
地域	主な用途	種類	減損損失(千円)																																						
首都圏	事業用地 3ヶ所 賃貸マンション 11戸 賃貸住宅 3 棟	土地及び建物	396,991																																						
東北	賃貸ビル 1 棟	土地及び建物	266,511																																						
関西	事業用地 1ヶ所	土地	214,463																																						
九州	賃貸住宅 1 棟	土地及び建物	309,190																																						
売上原価	360,126																																								

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

1 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益	
親会社株主に係る包括利益	2,552,664千円
少数株主に係る包括利益	669,334
計	3,221,999
2 当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	656,055千円
為替換算調整勘定	25,587
計	630,467

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22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	127,932	822	-	128,754
合計	127,932	822	-	128,754

(注) 普通株式の自己株式の増加は、単元未満株式の買取による増加822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21年5月14日 取締役会	普通株式	287,153	6	平成21年3月31日	平成21年6月24日
平成21年11月13日 取締役会	普通株式	287,151	6	平成21年9月30日	平成21年12月7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連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
平成22年5月14日 取締役会	普通株式	287,148	利益剰余金	6	平成22年3月31日	平成22年6月25日

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23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	128,754	1,925	-	130,679
合計	128,754	1,925	-	130,679

（注）普通株式の自己株式の増加は、単元未満株式の買取による増加1,925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22年5月14日 取締役会	普通株式	287,148	6	平成22年3月31日	平成22年6月25日
平成22年11月5日 取締役会	普通株式	287,141	6	平成22年9月30日	平成22年12月6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連結会計年度となるもの

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （千円）	配当の原資	1株当たり配 当額（円）	基準日	効力発生日
平成23年5月12日 取締役会	普通株式	382,849	利益剰余金	8	平成23年3月31日	平成23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21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23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22年3月31日現在)</p> <p style="text-align: right;">(単位：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;">21,376,727</td> </tr> <tr> <td>定期預金</td> <td style="text-align: right;">2,589,383</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券勘定</td> <td style="text-align: right;">255,022</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;">19,042,367</td> </tr> </table> <p>(2) 当連結会計年度に合併したプロジェクトマネジメント株式会社、株式会社ベストレードより引き継いだ、資産負債の主な内訳は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">(単位：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;">69,950</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">379,920</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">449,870</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">280,454</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">125,916</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">406,370</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	21,376,727	定期預金	2,589,383	投資有価証券勘定	255,022	現金及び現金同等物	19,042,367	流動資産	69,950	固定資産	379,920	資産合計	449,870	流動負債	280,454	固定負債	125,916	負債合計	406,370	<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23年3月31日現在)</p> <p style="text-align: right;">(単位：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;">24,366,758</td> </tr> <tr> <td>定期預金</td> <td style="text-align: right;">4,405,558</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券勘定</td> <td style="text-align: right;">165,753</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;">20,126,952</td> </tr> </table> <p>(2)</p>	現金及び預金勘定	24,366,758	定期預金	4,405,558	投資有価証券勘定	165,753	現金及び現金同等物	20,126,952
現金及び預金勘定	21,376,727																												
定期預金	2,589,383																												
投資有価証券勘定	255,022																												
現金及び現金同等物	19,042,367																												
流動資産	69,950																												
固定資産	379,920																												
資産合計	449,870																												
流動負債	280,454																												
固定負債	125,916																												
負債合計	406,370																												
現金及び預金勘定	24,366,758																												
定期預金	4,405,558																												
投資有価証券勘定	165,753																												
現金及び現金同等物	20,126,952																												

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)																																																																								
<p>1. ファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>リース資産の内容</p> <p>有形固定資産</p> <p>主として、ビル管理事業における保守設備であります。</p> <p>リース資産の減価償却の方法</p> <p>連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>「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。</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、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (千円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>873,686</td> <td>528,397</td> <td>345,289</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産その他</td> <td>73,618</td> <td>38,900</td> <td>34,718</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>52,930</td> <td>36,383</td> <td>16,546</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,000,235</td> <td>603,681</td> <td>396,554</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>190,339</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>280,962</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>471,301</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>452,915</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>232,673</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>39,321</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>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>(減損損失について)</p> <p>リース資産に配分された減損損失はありません。</p> <p>(5) 支払利息相当額の算定方法</p> <p>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> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>57,338</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>45,866</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>103,205</td> </tr> </tbody> </table>		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	873,686	528,397	345,289	有形固定資産その他	73,618	38,900	34,718	ソフトウェア	52,930	36,383	16,546	合計	1,000,235	603,681	396,554	1年内	190,339	1年超	280,962	合計	471,301	支払リース料	452,915	減価償却費相当額	232,673	支払利息相当額	39,321	1年内	57,338	1年超	45,866	合計	103,205	<p>1. ファイナンス・リース取引(借主側)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引</p> <p>リース資産の内容</p> <p>有形固定資産</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>リース資産の減価償却の方法</p> <p style="text-align: right;">同左</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、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (千円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (千円)</th> <th>期末残高相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>389,170</td> <td>320,347</td> <td>68,823</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産その他</td> <td>65,828</td> <td>54,131</td> <td>11,696</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>454,999</td> <td>374,478</td> <td>80,520</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>78,822</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>20,655</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>99,477</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>246,149</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>126,931</td> </tr> <tr> <td>支払利息相当額</td> <td>9,839</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>(減損損失について)</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>(5) 支払利息相当額の算定方法</p> <p style="text-align: right;">同左</p> <p>2. オペレーティング・リース取引</p> <p>未経過リース料</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>97,781</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>39,808</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>137,590</td> </tr> </tbody> </table>		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	389,170	320,347	68,823	有形固定資産その他	65,828	54,131	11,696	合計	454,999	374,478	80,520	1年内	78,822	1年超	20,655	合計	99,477	支払リース料	246,149	減価償却費相当額	126,931	支払利息相当額	9,839	1年内	97,781	1年超	39,808	合計	137,590
	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	873,686	528,397	345,289																																																																						
有形固定資産その他	73,618	38,900	34,718																																																																						
ソフトウェア	52,930	36,383	16,546																																																																						
合計	1,000,235	603,681	396,554																																																																						
1年内	190,339																																																																								
1年超	280,962																																																																								
合計	471,301																																																																								
支払リース料	452,915																																																																								
減価償却費相当額	232,673																																																																								
支払利息相当額	39,321																																																																								
1年内	57,338																																																																								
1年超	45,866																																																																								
合計	103,205																																																																								
	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	389,170	320,347	68,823																																																																						
有形固定資産その他	65,828	54,131	11,696																																																																						
合計	454,999	374,478	80,520																																																																						
1年内	78,822																																																																								
1年超	20,655																																																																								
合計	99,477																																																																								
支払リース料	246,149																																																																								
減価償却費相当額	126,931																																																																								
支払利息相当額	9,839																																																																								
1年内	97,781																																																																								
1年超	39,808																																																																								
合計	137,590																																																																								

(金融商品関係)

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

金融商品に対する取組方針

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

金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

なお、借入金の一部については、当該借入金に係る支払金利の変動リスクを回避するため金利スワップ取引(特例処理の要件を満たすもの)を行っておりましたが、契約期間の満了により、当連結会計年度中に終了しております。

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年3月31日(当期の連結決算日)における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません。

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
現金及び預金	21,376,727	21,376,727	-
受取手形及び売掛金	5,123,353	5,123,353	-
投資有価証券	7,366,558	7,391,158	24,599
長期貸付金	228,935		
貸倒引当金(*1)	44,962		
	183,973	204,534	20,561
資産計	34,050,613	34,095,773	45,160
買掛金及び工事未払金	10,249,535	10,249,535	-
短期借入金	12,694,527	12,694,527	-
長期借入金(1年以内返済予定長期借入金を含む)	50,492,212	50,501,461	9,249
負債計	73,436,274	73,445,524	9,249

(*1)長期貸付金に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資産

現金及び預金、受取手形及び売掛金

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

投資有価証券

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

長期貸付金

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

負債

支払手形及び買掛金、短期借入金

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

長期借入金

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

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額(千円)
非上場株式	647,528

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

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	21,376,727	-	-	-
受取手形及び売掛金	5,123,353	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	-	-	250,627	-
(2) その他	-	50,000	-	-
その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) 国債・地方債等	-	-	549,345	-
(2) その他	-	2,000,000	-	-
長期貸付金	-	91,293	54,234	38,444
合計	26,500,081	2,141,293	854,206	38,444

4. 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

連結附属明細表「借入金等明細表」をご参照ください。

(追加情報)

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

金融商品に対する取組方針

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

金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年3月31日（当期の連結決算日）における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません。

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
現金及び預金	24,366,758	24,366,758	-
受取手形及び売掛金	6,786,665	6,752,940	33,725
投資有価証券	7,695,832	7,697,491	1,658
長期貸付金	218,898		
貸倒引当金(*1)	44,769		
	174,128	189,776	15,648
資産計	39,023,384	39,006,966	16,418
買掛金及び工事未払金	11,323,744	11,323,744	-
短期借入金	9,561,297	9,561,297	-
長期借入金（1年以内返済予定長期借入金を含む）	59,839,158	59,834,437	4,720
負債計	80,724,200	80,719,479	4,720

(*1)長期貸付金に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法及びに有価証券に関する事項

資産

現金及び預金、受取手形及び売掛金

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

投資有価証券

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

長期貸付金

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

負債

買掛金及び工事未払金、短期借入金

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

長期借入金

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

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額(千円)
非上場株式	178,796

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

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	24,366,758	-	-	-
受取手形及び売掛金	5,693,785	230,080	287,600	575,200
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	-	28,046	296,735	8,675
(2) その他	50,000	-	-	-
その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) 国債・地方債等	-	549,557	-	-
(2) その他	-	2,000,000	-	-
長期貸付金	-	94,700	43,846	35,580
合計	30,110,543	2,902,383	628,182	619,455

4. 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

連結附属明細表「借入金等明細表」をご参照ください。

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成22年3月31日)

1. 満期保有目的の債券

	種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	国債・地方債等	215,287	240,247	24,959
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	国債・地方債等	85,339	84,979	360
	合計	300,627	325,226	24,599

2. その他有価証券

	種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1)株式	2,668,176	1,896,516	771,660
	(2)債券			
	国債	549,345	522,712	26,632
	(3)その他	804,624	771,455	33,169
	小計	4,022,146	3,190,684	831,461
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	225,590	303,735	78,145
	(2)債券			
	その他	2,000,000	2,000,000	-
	(3)その他	818,195	868,204	50,008
	小計	3,043,785	3,171,939	128,154
	合計	7,065,931	6,362,624	703,307

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額150,246千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表の「その他投資有価証券」には含めておりません。

3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
(1)株式	10,375	2,950	19
(2)その他	383,737	302	3,015
合計	394,112	3,253	3,034

4. 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において、投資有価証券について184,376千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。

当連結会計年度（平成23年3月31日）

1. 満期保有目的の債券

	種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	国債・地方債等	318,918	321,389	2,471
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	国債・地方債等	64,538	63,725	812
	合計	383,456	385,115	1,658

2. その他有価証券

	種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1)株式	3,198,208	1,755,107	1,423,100
	(2)債券			
	国債	549,557	522,712	26,844
	(3)その他	140,054	104,731	35,323
	小計	3,887,819	2,402,551	1,485,268
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	263,297	362,101	98,804
	(2)債券			
	その他	2,000,000	2,000,000	-
	(3)その他	1,161,258	1,218,645	57,386
	小計	3,424,556	3,580,746	156,190
	合計	7,312,375	5,983,298	1,329,077

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額178,796千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表の「その他投資有価証券」には含めておりません。

3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
(1)株式	21,855	15,605	-
(2)その他	7,379	71	472
合計	29,234	15,676	472

4. 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において、投資有価証券について79,084千円減損処理を行っております。

なお、減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合には全て減損処理を行い、40~50%程度下落した場合には、回復可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行っております。

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)																																																																								
<p>1. 採用している退職給付制度の概要 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 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>(1) 退職給付債務</td><td style="text-align: right;">4,112,433</td></tr> <tr><td>(2) 年金資産</td><td style="text-align: right;">1,862,914</td></tr> <tr><td>(3) 未積立退職給付債務(1) + (2)</td><td style="text-align: right;">2,249,519</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;">1,202,257</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;">1,047,261</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;">1,047,261</td></tr> </table> <p>3. 退職給付費用の内訳 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">536,268</td></tr> <tr><td>(1) 勤務費用</td><td style="text-align: right;">394,120</td></tr> <tr><td>(2) 利息費用</td><td style="text-align: right;">59,058</td></tr> <tr><td>(3) 期待運用収益</td><td style="text-align: right;">46,259</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;">129,349</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>(1) 割引率</td><td style="text-align: right;">1.7 %</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> <p style="text-align: center;">(各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。)</p>	(1) 退職給付債務	4,112,433	(2) 年金資産	1,862,914	(3) 未積立退職給付債務(1) + (2)	2,249,519	(4) 未認識年金資産	-	(5) 未認識数理計算上の差異	1,202,257	(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)	1,047,261	(8) 前払年金費用	-	(9) 退職給付引当金(7) - (8)	1,047,261	退職給付費用	536,268	(1) 勤務費用	394,120	(2) 利息費用	59,058	(3) 期待運用収益	46,259	(4) 数理計算上の差異の費用処理額	129,349	(1) 割引率	1.7 %	(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 同左</p> <p>2. 退職給付債務及びその内訳 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>(1) 退職給付債務</td><td style="text-align: right;">4,701,040</td></tr> <tr><td>(2) 年金資産</td><td style="text-align: right;">2,110,910</td></tr> <tr><td>(3) 未積立退職給付債務(1) + (2)</td><td style="text-align: right;">2,590,130</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;">1,167,005</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;">1,423,125</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;">1,423,125</td></tr> </table> <p>3. 退職給付費用の内訳 (単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>退職給付費用</td><td style="text-align: right;">694,398</td></tr> <tr><td>(1) 勤務費用</td><td style="text-align: right;">434,876</td></tr> <tr><td>(2) 利息費用</td><td style="text-align: right;">64,087</td></tr> <tr><td>(3) 期待運用収益</td><td style="text-align: right;">70,559</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;">265,994</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>(1) 割引率</td><td style="text-align: right;">1.7 %</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;">同左</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> <p style="text-align: center;">同左</p>	(1) 退職給付債務	4,701,040	(2) 年金資産	2,110,910	(3) 未積立退職給付債務(1) + (2)	2,590,130	(4) 未認識年金資産	-	(5) 未認識数理計算上の差異	1,167,005	(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)	1,423,125	(8) 前払年金費用	-	(9) 退職給付引当金(7) - (8)	1,423,125	退職給付費用	694,398	(1) 勤務費用	434,876	(2) 利息費用	64,087	(3) 期待運用収益	70,559	(4) 数理計算上の差異の費用処理額	265,994	(1) 割引率	1.7 %	(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	同左	(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	4,112,433																																																																								
(2) 年金資産	1,862,914																																																																								
(3) 未積立退職給付債務(1) + (2)	2,249,519																																																																								
(4) 未認識年金資産	-																																																																								
(5) 未認識数理計算上の差異	1,202,257																																																																								
(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)	1,047,261																																																																								
(8) 前払年金費用	-																																																																								
(9) 退職給付引当金(7) - (8)	1,047,261																																																																								
退職給付費用	536,268																																																																								
(1) 勤務費用	394,120																																																																								
(2) 利息費用	59,058																																																																								
(3) 期待運用収益	46,259																																																																								
(4) 数理計算上の差異の費用処理額	129,349																																																																								
(1) 割引率	1.7 %																																																																								
(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	4,701,040																																																																								
(2) 年金資産	2,110,910																																																																								
(3) 未積立退職給付債務(1) + (2)	2,590,130																																																																								
(4) 未認識年金資産	-																																																																								
(5) 未認識数理計算上の差異	1,167,005																																																																								
(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)	1,423,125																																																																								
(8) 前払年金費用	-																																																																								
(9) 退職給付引当金(7) - (8)	1,423,125																																																																								
退職給付費用	694,398																																																																								
(1) 勤務費用	434,876																																																																								
(2) 利息費用	64,087																																																																								
(3) 期待運用収益	70,559																																																																								
(4) 数理計算上の差異の費用処理額	265,994																																																																								
(1) 割引率	1.7 %																																																																								
(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	同左																																																																								
(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21年4月1日至平成22年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
1. 繰延税金資産及び負債の発生的主要原因別の内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び負債の発生的主要原因別の内訳 (単位：千円)
繰延税金資産（流動資産）	繰延税金資産（流動資産）
貸倒引当金 41,031	貸倒引当金 78,472
賞与引当金 455,233	賞与引当金 663,493
繰越欠損金 170,057	繰越欠損金 104,963
未払事業税 315,165	未払事業税 169,178
未実現利益 92,365	未実現利益 85,105
その他 337,665	ポイント引当金 88,271
計 1,411,519	その他 163,564
評価性引当額 189,996	計 1,353,051
繰延税金資産（流動資産）の合計 1,221,520	評価性引当額 182,580
繰延税金負債（流動負債）	繰延税金資産（流動資産）の合計 1,170,471
未払事業税 7,149	繰延税金負債（流動負債）
繰延税金負債（流動負債）の合計 7,149	未払事業税 871
繰延税金資産（流動資産）の純額 1,214,372	繰延税金負債（流動負債）の合計 871
繰延税金資産（固定資産）	繰延税金資産（流動資産）の純額 1,169,600
退職給付引当金 384,291	繰延税金資産（固定資産）
役員退職慰労引当金 124,102	退職給付引当金 584,780
貸倒引当金 95,555	役員退職慰労引当金 115,797
その他有価証券評価差額金 4,840	貸倒引当金 116,112
未実現利益 356,396	未実現利益 372,656
投資有価証券評価損 168,885	投資有価証券評価損 305,012
固定資産評価損 1,172,989	固定資産評価損 1,285,704
繰越欠損金 1,121,842	繰越欠損金 1,233,194
減価償却超過額 57,881	資産除去債務 295,083
その他 47,833	完成工事補償引当金 282,202
計 3,534,618	その他 141,394
評価性引当額 1,216,195	計 4,731,938
繰延税金資産（固定資産）合計 2,318,423	評価性引当額 1,994,970
繰延税金負債（固定負債）	繰延税金資産（固定資産）合計 2,736,967
その他有価証券評価差額 289,255	繰延税金負債（固定負債）
その他 10,231	その他有価証券評価差額 545,244
繰延税金負債（固定負債）合計 299,486	その他 161,785
繰延税金資産（固定資産）の純額 2,018,937	繰延税金負債（固定負債）合計 707,029
再評価に係る繰延税金負債 （固定負債） 800,487	繰延税金資産（固定資産）の純額 2,029,938
	再評価に係る繰延税金負債 （固定負債） 771,040
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 (%)	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 (%)
法定実効税率 40.7	法定実効税率 40.7
（調整）	（調整）
交際費等永久に損金に算入されない項目 12.1	交際費等永久に損金に算入されない項目 2.9
住民税均等割 0.6	住民税均等割 0.6
評価性引当額の増減額 4.0	評価性引当額の増減額 10.7
その他 1.5	その他 1.6
税効果会計適用後の法人税負担率 58.9	税効果会計適用後の法人税負担率 56.5

(企業結合等関係)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<p>共通支配下の取引等</p> <p>(1) 結合当事企業の名称およびその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後の企業の名称ならびに取引の目的を含む取引の概要 対象となった事業の名称及びその事業の内容 事業の名称 不動産のコンサルティング事業 事業の内容 主として土地の有効活用の提案 企業結合の法的形式 スターツデベロップメント株式会社(当社の連結子会社)を吸収合併承継会社、プロジェクトマネジメント株式会社(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 結合後企業の名称 スターツデベロップメント株式会社 取引の目的を含む取引の概要 当社グループ組織の見直しの一環として、両社の業務ノウハウを融合し、業務の効率化を図るものであります。合併契約は平成21年11月27日に締結し、平成22年1月1日に合併いたしました。</p> <p>(2) 実施した会計処理の概要 本合併は、「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)ならびに「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」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第10号 平成19年11月15日公表分)に基づき、共通支配下の取引として会計処理を行っております。</p> <p>(1) 結合当事企業の名称およびその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後の企業の名称ならびに取引の目的を含む取引の概要 対象となった事業の名称及びその事業の内容 事業の名称 オークション運営事業 事業の内容 主として不動産売買のオークション運営 企業結合の法的形式 スターツピタットハウス株式会社(当社の連結子会社)を吸収合併承継会社、株式会社ベストレード(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 結合後企業の名称 スターツピタットハウス株式会社 取引の目的を含む取引の概要 当社グループ組織の見直しの一環として、両社の業務ノウハウを融合し、業務の効率化を図るものであります。合併契約は平成21年11月27日に締結し、平成22年1月1日に合併いたしました。</p> <p>(2) 実施した会計処理の概要 本合併は、「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)ならびに「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」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第10号 平成19年11月15日公表分)に基づき、共通支配下の取引として会計処理を行っております。</p>	<p>共通支配下の取引等</p> <p>(1) 結合当事企業の名称およびその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後の企業の名称ならびに取引の目的を含む取引の概要 対象となった事業の名称及びその事業の内容 事業の名称 ビル管理システムの開発・製造・販売事業等 事業の内容 主としてビル管理システムの開発・製造・販売 企業結合の法的形式 スターツファシリティサービス株式会社(当社の連結子会社)を吸収合併承継会社、アーバンコントロールズ株式会社(当社の連結子会社)を吸収合併消滅会社とする吸収合併 結合後企業の名称 スターツファシリティサービス株式会社 取引の目的を含む取引の概要 当社グループ組織の見直しの一環として、業務ノウハウを融合し、さらなるサービスの向上を図るために行ったものであります。合併契約は平成21年11月27日に締結し、平成22年4月1日に合併いたしました。</p> <p>(2) 実施した会計処理の概要 本合併は、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準委員会 企業会計基準第21号 平成20年12月26日改正)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」(企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日改正)に基づき、共通支配下の取引として会計処理を行っております。</p>

(資産除去債務関係)

当連結会計年度末(平成23年3月31日)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

イ 当該資産除去債務の概要

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

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間は、用途により10年から67年までとし、割引率は1.39%から2.31%を使用して計算しております。

ハ 当連結会計年度における当該資産除去債務の総額の増減

期首残高(注)	698,798千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	71,117
時の経過による調整額	17,944
資産除去債務の履行による減少額	23,214
期末残高	<u>764,645</u>

(注) 当連結会計年度より「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用したことによる期首時点における残高であります。

貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

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

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用の住宅、オフィスビル、商業施設等を有しております。平成22年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は388,843千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上されています。)、減損損失は287,281千円(特別損失に計上されております。)であります。

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

連結貸借対照表計上額(千円)			当連結会計年度末の時価 (千円)
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
15,429,421	1,534,896	13,894,524	14,051,427

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

2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は合併によるもの(369,902千円)であり、主な減少額は不動産売却(1,297,700千円)であります。

3. 当連結会計年度末の時価は、原則として「不動産鑑定評価基準」に基づき、自社にて算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む)であります。

(追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等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23号 平成20年11月28日)を適用しております。

当連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用の住宅、オフィスビル、商業施設等を有しております。平成23年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は371,911千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上されています。)、減損損失は1,187,156千円(特別損失に計上されております。)であります。

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

連結貸借対照表計上額(千円)			当連結会計年度末の時価 (千円)
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
13,894,524	1,152,057	12,742,466	12,968,290

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

2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は新規取得によるもの(295,706千円)であり、主な減少額は減損損失(1,187,156千円)であります。

3. 当連結会計年度末の時価は、原則として「不動産鑑定評価基準」に基づき、自社にて算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む)であります。

(セグメント情報等)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22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	46,557,959	54,417,176	4,874,711	14,358,497	120,208,344		120,208,344
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	2,409,089	1,124,878	1,102	7,254,808	10,789,878	10,789,878	-
計	48,967,049	55,542,055	4,875,813	21,613,306	130,998,223	10,789,878	120,208,344
営業費用	44,981,608	50,382,871	6,128,581	20,915,827	122,408,890	10,406,214	112,002,676
営業利益又は営業損失	3,985,440	5,159,183	1,252,768	697,478	8,589,333	383,664	8,205,668
資産、減価償却費及び資本的 支出							
資産	18,610,067	36,541,282	19,102,791	25,993,288	100,247,370	19,377,231	119,624,601
減価償却費	149,909	1,195,772	90,143	923,170	2,358,995	343,622	2,702,618
資本的支出	85,818	1,007,890	1,732	952,151	2,047,593	185,234	2,232,827

(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、不動産営業店舗の経営指導、証券業、信託業、セキュリティ事業、投資法人資産運用業、物販事業、飲食店の経営、ホテル・旅館業、ゴルフ場の運営、旅行代理店業、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59,557,740千円であり、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

(完成工事高及び完成工事原価の計上基準)

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4.(4)に記載のとおり、当連結会計年度より「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号平成19年12月27日)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、売上高が「建設事業」で2,743,650千円増加し、営業利益が「建設事業」で557,503千円増加しております。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22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21年4月1日至平成22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。

【セグメント情報】

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

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

セグメント間の内部売上高又は振替高は、主に市場価格に基づいております。

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

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

（単位：千円）

	建設事業	仲介・賃貸 管理事業	分譲不動産 事業	その他事業	計	調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額 (注)2
売上高							
外部顧客に対する売上高	36,549,262	56,920,451	3,174,737	15,597,438	112,241,889		112,241,889
セグメント間の内部売上高又は 振替高	1,891,588	1,143,436	1,576	6,663,828	9,700,430	9,700,430	-
計	38,440,850	58,063,887	3,176,313	22,261,266	121,942,319	9,700,430	112,241,889
セグメント利益又は損失()	3,123,851	6,624,458	622,465	943,335	10,069,180	205,094	9,864,086
セグメント資産	18,537,971	41,087,723	19,421,757	24,733,361	103,780,813	26,460,264	130,241,077
その他の項目							
減価償却費	123,327,371	1,235,321	88,346	1,003,004	2,449,999	188,998	2,638,997
のれん償却額	14,601	261,164	-	38,647	314,413	-	314,413
有形固定資産及び無形固定資産の 増加額	98,297	945,754	101,690	318,290	1,464,033	67,357	1,531,390

(注)1. 調整額は以下のとおりであります。

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

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

【関連情報】

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

（単位：千円）

	建設事業	仲介・賃貸管理 事業	分譲不動産事業	その他事業	全社・消去	計
減損損失	-	799,205	387,950	-	-	1,187,156

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

（単位：千円）

	建設事業	仲介・賃貸管理 事業	分譲不動産事業	その他事業	全社・消去	合計
（のれん）						
当期償却額	14,601	261,164	-	38,647	-	314,413
当期末残高	16,593	3,291,427	-	41,131	-	3,349,153
（負ののれん）						
当期償却額	9	7,422	-	5,757	-	13,188
当期末残高	-	113,860	-	26,134	-	139,995

（注）1. 「その他事業」の金額は、出版事業、物販事業、不動産店舗の経営指導、旅行代理店、旅行事業に係るものであります。

2. 「負ののれん」は連結貸借対照表の固定負債の「その他」に含めて計上しております。また、「負ののれん償却額」は連結損益計算書の営業外収益の「その他」に含めて計上しております。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

該当事項はありません。

（追加情報）

当連結会計年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等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20号 平成20年3月21日）を適用しております。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）

関連当事者との取引

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

関連当事者との取引

該当事項はありません。

（1株当たり情報）

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	
1株当たり純資産額	409円28銭	1株当たり純資産額	449円12銭
1株当たり当期純利益	40円23銭	1株当たり当期純利益	43円46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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
当期純利益（千円）	1,925,270	2,079,998
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）	1,925,270	2,079,998
期中平均株式数（株）	47,858,953	47,857,321

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

【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	12,694,527	9,561,297	1.56	-
1年以内に返済予定の長期借入金	11,437,317	12,372,644	1.84	-
1年以内に返済予定のリース債務	11,150	11,203	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	39,054,894	47,466,514	1.72	平成24年～35年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	26,868	15,665	-	平成24年～26年
合計	63,224,759	69,427,324	-	-

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

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

3. 長期借入金及びリース債務(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	11,479,916	7,295,806	4,889,046	2,963,536
リース債務	9,477	5,783	403	-

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 自平成22年4月1日 至平成22年6月30日	第2四半期 自平成22年7月1日 至平成22年9月30日	第3四半期 自平成22年10月1日 至平成22年12月31日	第4四半期 自平成23年1月1日 至平成23年3月31日
売上高 (千円)	23,529,016	26,873,158	29,019,738	32,819,976
税金等調整前四半期純利益金額 (千円)	990,945	1,816,588	2,537,307	1,267,807
四半期純損益金額 (千円) (は損失)	347,498	702,137	1,061,656	31,293
1株当たり四半期純損益金額 (円) (は損失)	7.26	14.67	22.18	0.65

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22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 2,080,523	1 2,893,349
売掛金	114,258	114,013
貯蔵品	5,401	4,946
仕掛販売用不動産	-	1 10,130,103
前渡金	1,986,164	-
前払費用	145,271	136,139
未収入金	4 16,441,995	4 11,894,684
未収収益	67,494	152,365
従業員短期貸付金	15,024	-
短期貸付金	4 49,790	-
立替金	846	-
その他	3,161	4 52,175
繰延税金資産	19,643	33,056
貸倒引当金	26,111	63
流動資産合計	20,903,464	25,410,770
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 6,994,430	1 6,304,220
減価償却累計額	1,847,771	1,965,569
建物(純額)	1 5,146,659	1 4,338,650
構築物	487,998	478,895
減価償却累計額	313,437	326,424
構築物(純額)	174,560	152,471
車両運搬具	20,599	20,599
減価償却累計額	17,814	18,991
車両運搬具(純額)	2,785	1,608
工具、器具及び備品	602,921	412,958
減価償却累計額	511,417	353,912
工具、器具及び備品(純額)	91,504	59,046
土地	1, 5 19,344,907	1, 5 18,252,521
建設仮勘定	-	2,908
有形固定資産合計	24,760,416	22,807,206
無形固定資産		
借地権	82,432	82,432
電話加入権	2,426	-
ソフトウェア	312,990	193,869
その他	713	3,000
無形固定資産合計	398,562	279,301

(単位：千円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1 5,963,731	1 6,256,243
関係会社株式	6,413,878	6,374,978
出資金	400	400
長期貸付金	2,478	3,505
従業員貸付金	70,358	57,443
関係会社長期貸付金	827,123	489,752
差入保証金	303,690	244,247
長期前払費用	460,015	476,715
保険積立金	32,419	-
入会金	98,567	108,332
その他	309,553	331,134
貸倒引当金	274,805	338,443
投資損失引当金	-	623,072
投資その他の資産合計	14,207,412	13,381,237
固定資産合計	39,366,391	36,467,745
資産合計	60,269,856	61,878,516
負債の部		
流動負債		
短期借入金	2 3,621,000	2 2,071,000
1年内返済予定の長期借入金	2 7,176,707	2 7,856,647
未払金	4 11,452,203	4 8,920,701
未払法人税等	503,523	402,582
未払費用	37,425	37,413
前受金	6,449	2,461
預り金	240,386	262,035
賞与引当金	51,400	94,000
その他	96,095	33,049
流動負債合計	23,185,191	19,679,890
固定負債		
長期借入金	2 23,448,725	2 27,700,407
預り保証金	138,323	110,781
退職給付引当金	253,120	484,097
役員退職慰労引当金	235,020	238,840
繰延税金負債	173,913	191,511
資産除去債務	-	40,887
再評価差額金にかかる繰延税金負債	5 800,487	5 771,040
固定負債合計	25,049,590	29,537,565
負債合計	48,234,781	49,217,456

(単位：千円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23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	778	778
資本剰余金合計	4,110,953	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	696,466	895,585
利益剰余金合計	2,096,550	2,295,670
自己株式	55,202	55,845
株主資本合計	10,626,518	10,824,994
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	395,035	767,310
土地再評価差額金	⁵ 1,013,520	⁵ 1,068,754
評価・換算差額等合計	1,408,555	1,836,064
純資産合計	12,035,074	12,661,059
負債純資産合計	60,269,856	61,878,516

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
売上高		
配当金収入	3 1,866,984	3 2,857,315
業務委託収入	3 1,065,299	3 1,057,999
仲介・賃貸管理事業売上高	1, 3 775,384	1, 3 662,185
その他の事業収入	2 267,319	2 264,129
売上高合計	3 3,974,988	3 4,841,629
売上原価		
仲介・賃貸管理事業原価	3 606,718	3 485,922
その他の事業売上原価	3 39,239	3 36,674
売上原価合計	3 645,957	3 522,596
売上総利益	3,329,030	4,319,032
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	250,630	189,291
役員報酬	137,764	139,946
給料及び手当	498,241	472,205
賞与	113,360	103,747
賞与引当金繰入額	51,400	94,000
役員退職慰労引当金繰入額	12,080	8,800
退職給付費用	51,307	60,305
地代家賃	126,336	103,088
租税公課	119,940	104,823
減価償却費	333,657	317,971
福利厚生費	115,291	125,958
会議費	4,328	8,484
旅費及び交通費	55,696	58,053
交際費	75,836	73,144
通信費	27,340	25,512
消耗品費	6,442	5,223
支払手数料	51,881	68,854
その他	247,877	214,028
販売費及び一般管理費合計	3 2,279,412	3 2,173,440
営業利益	1,049,617	2,145,592
営業外収益		
受取利息	3 210,276	3 234,700
受取配当金	208,783	175,147
その他	17,011	25,794
営業外収益合計	436,070	435,642
営業外費用		
支払利息	798,153	3 758,786
為替差損	106,929	232,234
貸倒引当金繰入額	62,550	-
その他	7,188	1,798
営業外費用合計	974,823	992,819
経常利益	510,865	1,588,415

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)
特別利益		
固定資産売却益	4 73,094	-
投資有価証券売却益	3,151	15,676
退職給付費用戻入益	-	38,823
特別利益合計	76,246	54,500
特別損失		
投資有価証券評価損	3,642	61,179
減損損失	7 180,326	7 2,611
貸倒引当金繰入額	54,179	43,305
固定資産売却損	5 27,848	5 728,759
固定資産除却損	6 23,278	6 19,924
投資損失引当金繰入額	-	623,072
その他	51,517	102,640
特別損失合計	340,793	1,581,492
税引前当期純利益	246,317	61,423
法人税、住民税及び事業税	1,549,021	486,438
法人税等調整額	1,147,553	280,782
法人税等合計	401,467	767,220
当期純利益	647,785	828,643

【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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	(単位：千円)	(単位：千円)
減価償却費	223,268	188,494
租税公課	81,535	85,231
その他	301,914	212,196
計	606,718	485,922

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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	(単位：千円)	(単位：千円)
期首貯蔵品棚卸高	261	143
当期仕入高	21,688	22,755
計	21,949	22,898
期末貯蔵品棚卸高	143	153
レストラン原価	21,806	22,745

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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	(単位：千円)	(単位：千円)
ペンション運営部門	17,432	13,929
計	17,432	13,929

(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21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23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	778	778
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	778	778
資本剰余金合計		
前期末残高	4,110,953	4,110,953
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	4,110,953	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	622,986	696,466
当期変動額		
剰余金の配当	574,304	574,290
当期純利益	647,785	828,643
土地再評価差額金の取崩	-	55,233
当期変動額合計	73,480	199,119
当期末残高	696,466	895,585

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
利益剰余金合計		
前期末残高	2,023,070	2,096,550
当期変動額		
剰余金の配当	574,304	574,290
当期純利益	647,785	828,643
土地再評価差額金の取崩	-	55,233
当期変動額合計	73,480	199,119
当期末残高	2,096,550	2,295,670
自己株式		
前期末残高	54,897	55,202
当期変動額		
自己株式の取得	304	642
当期変動額合計	304	642
当期末残高	55,202	55,845
株主資本合計		
前期末残高	10,553,342	10,626,518
当期変動額		
剰余金の配当	574,304	574,290
当期純利益	647,785	828,643
自己株式の取得	304	642
土地再評価差額金の取崩	-	55,233
当期変動額合計	73,175	198,476
当期末残高	10,626,518	10,824,994
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	241,203	395,035
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	636,238	372,274
当期変動額合計	636,238	372,274
当期末残高	395,035	767,310
土地再評価差額金		
前期末残高	1,013,520	1,013,520
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)		55,233
当期変動額合計	-	55,233
当期末残高	1,013,520	1,068,754
評価・換算差額等合計		
前期末残高	772,316	1,408,555
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	636,238	427,508
当期変動額合計	636,238	427,508
当期末残高	1,408,555	1,836,064

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
純資産合計		
前期末残高	11,325,659	12,035,074
当期変動額		
剰余金の配当	574,304	574,290
当期純利益	647,785	828,643
自己株式の取得	304	642
土地再評価差額金の取崩	-	55,233
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	636,238	427,508
当期変動額合計	709,414	625,984
当期末残高	12,035,074	12,661,059

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	満期保有目的の債券 償却原価法(定額法) 子会社株式及び関連会社株式 総平均法による原価法 その他有価証券 時価のあるもの 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	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
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	貯蔵品.....最終仕入原価法による原価法	貯蔵品.....最終仕入原価法による原価法 仕掛販売用不動産.....個別法に基づく原価法 (貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)
3. 固定資産の減価償却の方法	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 車輜運搬具 6年 工具、器具及び備品 2年~15年 無形固定資産.....定額法 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	有形固定資産.....同左 無形固定資産.....同左
4. 引当金の計上基準	(1) 貸倒引当金 売上債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等については個別に債権の回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。 (2) 賞与引当金 従業員賞与の支給に備えるため、支給見込額に基づき計上しております。	(1) 貸倒引当金 同左 (2) 賞与引当金 同左

項目	前事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(3) 退職給付引当金 従業員退職金の支払に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び企業年金制度に係る年金資産の見込額に基づき、計上しております。 また、数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法によりそれぞれ発生の翌事業年度から費用処理しております。 (会計方針の変更) 当事業年度より、「退職給付に係る会計基準」の一部改正（その3）」（企業会計基準第19号 平成20年7月31日）を適用しております。この変更による当事業年度の損益に与える影響はありません。 また、本会計基準の適用に伴い発生する退職給付債務の差額の未処理残高は3,595千円であります。</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>(5) ポイント引当金 顧客に対するポイント制度（「夢なびポイント」）の将来の使用による費用発生に備えるため、ポイント使用実績率に基づき、次期以降に利用されると見込まれるポイントに対し見積り額を計上しております。今期計上額は、2,412千円ですが、金額的重要性が低いいため、流動負債の「その他」に含めております。</p> <p>(6)</p> <p>(1) 消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。なお、固定資産に係る控除対象外消費税は長期前払費用として5年間均等償却を行うこととしております。</p> <p>(2) 連結納税制度の適用 当事業年度から連結納税制度を適用しております。</p> <p>(3)</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> <p>(5) ポイント引当金 顧客に対するポイント制度（「夢なびポイント」）の将来の使用による費用発生に備えるため、ポイント使用実績率に基づき、次期以降に利用されると見込まれるポイントに対し見積り額を計上しております。今期計上額は、2,223千円ですが、金額的重要性が低いいため、流動負債の「その他」に含めております。</p> <p>(6) 投資損失引当金 子会社株式への投資に係る損失に備えるため、当該子会社の財政状態等を勘案し、必要と認められる額を計上しております。</p> <p>(1) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(2) 連結納税制度の適用 連結納税制度を適用しております。</p> <p>(3) 仕掛販売用不動産について 個々の案件に係る借入金に対する支払利息のうち、開発期間中に係る利息を算入しております。</p>

【会計処理方法の変更】

前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	<p>(資産除去債務に関する会計基準の適用)</p> <p>当連事業年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。</p> <p>これにより営業利益、経常利益はそれぞれ2,166千円減少し、税引前当期純利益は、4,072千円減少しております。</p>

【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	<p>(貸借対照表)</p> <p>1. 前期まで区分掲記しておりました「従業員短期貸付金」は、金額的重要性が乏しいため流動資産の「その他」に含めております。</p> <p>なお、当期の流動資産の「その他」に含まれている「従業員短期貸付金」は13,632千円であります。</p> <p>2. 前期まで区分掲記しておりました「短期貸付金」は、金額的重要性が乏しいため流動資産の「その他」に含めております。</p> <p>なお、当期の流動資産の「その他」に含まれている「短期貸付金」は38,114千円であります。</p> <p>3. 前期まで区分掲記しておりました「立替金」は、金額的重要性が乏しいため流動資産の「その他」に含めております。</p> <p>なお、当期の流動資産の「その他」に含まれている「立替金」は39千円であります。</p> <p>4. 前期まで区分掲記しておりました「電話加入権」は、金額的重要性が乏しいため無形固定資産の「その他」に含めております。</p> <p>なお、当期の無形固定資産の「その他」に含まれている「電話加入権」は2,426千円であります。</p> <p>5. 前期まで区分掲記しておりました「保険積立金」は、金額的重要性が乏しいため投資その他の資産の「その他」に含めております。</p> <p>なお、当期の投資その他の資産の「その他」に含まれている「保険積立金」は32,788千円であります。</p>

【追加情報】

前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
(連結納税制度)	
当事業年度から、連結納税制度を適用しております。	

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)																												
<p>1. 担保に供されている資産</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">651,000</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">4,000,359</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">18,327,017</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">168,849</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right;">23,147,227</td></tr> </table>	現金及び預金	651,000	建物	4,000,359	土地	18,327,017	投資有価証券	168,849	計	23,147,227	<p>1. 担保に供されている資産</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">655,632</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">10,130,103</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">3,291,657</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">17,616,037</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td style="text-align: right;">129,510</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right;">31,822,941</td></tr> </table>	現金及び預金	655,632	仕掛販売用不動産	10,130,103	建物	3,291,657	土地	17,616,037	投資有価証券	129,510	計	31,822,941						
現金及び預金	651,000																												
建物	4,000,359																												
土地	18,327,017																												
投資有価証券	168,849																												
計	23,147,227																												
現金及び預金	655,632																												
仕掛販売用不動産	10,130,103																												
建物	3,291,657																												
土地	17,616,037																												
投資有価証券	129,510																												
計	31,822,941																												
<p>2. 上記 1 に対応する担保付債務</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">3,621,000</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">6,008,299</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">21,976,533</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right;">31,605,833</td></tr> </table>	短期借入金	3,621,000	1年以内返済予定の長期借入金	6,008,299	長期借入金	21,976,533	計	31,605,833	<p>2. 上記 1 に対応する担保付債務</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">1,751,000</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">6,124,639</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">25,815,623</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right;">33,691,283</td></tr> </table>	短期借入金	1,751,000	1年以内返済予定の長期借入金	6,124,639	長期借入金	25,815,623	計	33,691,283												
短期借入金	3,621,000																												
1年以内返済予定の長期借入金	6,008,299																												
長期借入金	21,976,533																												
計	31,605,833																												
短期借入金	1,751,000																												
1年以内返済予定の長期借入金	6,124,639																												
長期借入金	25,815,623																												
計	33,691,283																												
<p>3. 偶発債務</p> <p>関係会社の金融機関よりの借入金の保証</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>スターツCAM(株)</td><td style="text-align: right;">127,400</td></tr> <tr><td>スターツデベロップメント(株)</td><td style="text-align: right;">7,318,199</td></tr> <tr><td>スターツアメニティー(株)</td><td style="text-align: right;">1,240,000</td></tr> <tr><td>スターツホテル開発(株)</td><td style="text-align: right;">4,825,000</td></tr> <tr><td>九州スターツ(株)</td><td style="text-align: right;">120,000</td></tr> <tr><td>スターツケアサービス(株)</td><td style="text-align: right;">54,100</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right;">13,684,699</td></tr> </table>	スターツCAM(株)	127,400	スターツデベロップメント(株)	7,318,199	スターツアメニティー(株)	1,240,000	スターツホテル開発(株)	4,825,000	九州スターツ(株)	120,000	スターツケアサービス(株)	54,100	計	13,684,699	<p>3. 偶発債務</p> <p>関係会社の金融機関よりの借入金の保証</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>スターツCAM(株)</td><td style="text-align: right;">38,300</td></tr> <tr><td>スターツデベロップメント(株)</td><td style="text-align: right;">12,434,400</td></tr> <tr><td>スターツアメニティー(株)</td><td style="text-align: right;">880,000</td></tr> <tr><td>スターツホテル開発(株)</td><td style="text-align: right;">4,275,000</td></tr> <tr><td>九州スターツ(株)</td><td style="text-align: right;">120,000</td></tr> <tr><td>スターツケアサービス(株)</td><td style="text-align: right;">385,605</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">計</td><td style="text-align: right;">18,133,305</td></tr> </table>	スターツCAM(株)	38,300	スターツデベロップメント(株)	12,434,400	スターツアメニティー(株)	880,000	スターツホテル開発(株)	4,275,000	九州スターツ(株)	120,000	スターツケアサービス(株)	385,605	計	18,133,305
スターツCAM(株)	127,400																												
スターツデベロップメント(株)	7,318,199																												
スターツアメニティー(株)	1,240,000																												
スターツホテル開発(株)	4,825,000																												
九州スターツ(株)	120,000																												
スターツケアサービス(株)	54,100																												
計	13,684,699																												
スターツCAM(株)	38,300																												
スターツデベロップメント(株)	12,434,400																												
スターツアメニティー(株)	880,000																												
スターツホテル開発(株)	4,275,000																												
九州スターツ(株)	120,000																												
スターツケアサービス(株)	385,605																												
計	18,133,305																												
<p>4. 関係会社に係る注記</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>未収入金</td><td style="text-align: right;">16,034,774</td></tr> <tr><td>未払金</td><td style="text-align: right;">11,013,506</td></tr> <tr><td>短期貸付金</td><td style="text-align: right;">49,790</td></tr> </table>	未収入金	16,034,774	未払金	11,013,506	短期貸付金	49,790	<p>4. 関係会社に係る注記</p> <p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>未収入金</td><td style="text-align: right;">11,871,225</td></tr> <tr><td>未払金</td><td style="text-align: right;">8,566,239</td></tr> <tr><td>流動資産「その他」 (短期貸付金)</td><td style="text-align: right;">38,020</td></tr> </table>	未収入金	11,871,225	未払金	8,566,239	流動資産「その他」 (短期貸付金)	38,020																
未収入金	16,034,774																												
未払金	11,013,506																												
短期貸付金	49,790																												
未収入金	11,871,225																												
未払金	8,566,239																												
流動資産「その他」 (短期貸付金)	38,020																												

前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23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 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 1,503,158千円</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 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 1,375,628千円</p>

(損益計算書関係)

前事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
1. 仲介・賃貸管理事業売上高775,384千円は不動産賃貸収入であります。	1. 仲介・賃貸管理事業売上高662,185千円は不動産賃貸収入であります。
2. その他事業収入の内訳	2. その他事業収入の内訳
(単位：千円)	(単位：千円)
レストラン収入 115,767	レストラン収入 99,815
ペンション運営収入 24,289	ペンション運営収入 20,786
ロイヤリティ収入等 127,262	ロイヤリティ収入等 143,527
計 267,319	計 264,129
3. 関係会社にかかる注記	3. 関係会社にかかる注記
関係会社に対する主要なものは次のとおりであります。	関係会社に対する主要なものは次のとおりであります。
(単位：千円)	(単位：千円)
売上高 3,353,276	売上高 4,349,477
売上原価 39,051	売上原価 40,886
販売費及び一般管理費 551,894	販売費及び一般管理費 377,254
貸付金利息 167,110	貸付金利息 171,610
支払利息 -	支払利息 143,677
4. 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。	4. 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。
(単位：千円)	(単位：千円)
建物及び構築物 66,101	建物 236,075
土地 6,992	土地 492,684
5. 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。	5. 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。
(単位：千円)	(単位：千円)
土地 27,848	建物 12,007
建物 -	構築物 911
構築物 -	工具器具備品 6,755
工具器具備品 -	その他 250
6. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。	6. 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。
(単位：千円)	(単位：千円)
建物 21,362	建物 12,007
構築物 1,445	構築物 911
工具器具備品 470	工具器具備品 6,755
その他 -	その他 250

前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)																				
<p>7. 減損損失</p> <p>当事業年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上いたしました。</p> <p>当社は、資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行いました。</p> <p>賃貸不動産に係る賃料水準の大幅な下落及び継続的な地価の下落により、当社は当連結会計年度において、収益性が著しく低下した以下の賃貸不動産2件の帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失(180,326千円)として特別損失に計上いたしました。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地域</th> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>減損損失(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>首都圏</td> <td>賃貸住宅1棟</td> <td>土地及び建物</td> <td>99,338</td> </tr> <tr> <td>北海道</td> <td>賃貸住宅1棟</td> <td>土地及び建物</td> <td>80,988</td> </tr> </tbody> </table> <p>地域ごとの減損損失の内訳</p> <p>首都圏 99,338千円(内、土地71,471千円、建物 27,866千円)</p> <p>北海道 80,988千円(内、土地25,432千円、建物55,555千円)</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は、使用価値あるいは正味売却価額により測定しており、正味売却価額は、「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しております。</p>	地域	主な用途	種類	減損損失(千円)	首都圏	賃貸住宅1棟	土地及び建物	99,338	北海道	賃貸住宅1棟	土地及び建物	80,988	<p>7. 減損損失</p> <p>当事業年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上いたしました。</p> <p>当社は、資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行いました。</p> <p>賃貸不動産に係る賃料水準の大幅な下落及び継続的な地価の下落により、当社は当連結会計年度において、収益性が著しく低下した以下の賃貸不動産1件の帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失(2,611千円)として特別損失に計上いたしました。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地域</th> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>減損損失(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>首都圏</td> <td>賃貸住宅1棟</td> <td>土地及び建物</td> <td>2,611</td> </tr> </tbody> </table> <p>地域ごとの減損損失の内訳</p> <p>首都圏 2,611千円(内、土地2,611千円)</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は、使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しております。</p>	地域	主な用途	種類	減損損失(千円)	首都圏	賃貸住宅1棟	土地及び建物	2,611
地域	主な用途	種類	減損損失(千円)																		
首都圏	賃貸住宅1棟	土地及び建物	99,338																		
北海道	賃貸住宅1棟	土地及び建物	80,988																		
地域	主な用途	種類	減損損失(千円)																		
首都圏	賃貸住宅1棟	土地及び建物	2,611																		

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成21年 4月 1日 至 平成22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	127,932	822	-	128,754
合計	127,932	822	-	128,754

(注) 普通株式の自己株式の増加は、単元未満株式の買取による増加822株であります。

当事業年度(自 平成22年 4月 1日 至 平成23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	128,754	1,925	-	130,679
合計	128,754	1,925	-	130,679

(注) 普通株式の自己株式の増加は、単元未満株式の買取による増加1,925株であります。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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>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、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額 車両運搬具</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">2,304</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">2,074</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;">230</td> </tr> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">239</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">239</td> </tr> </table> <p>(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">777</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">460</td> </tr> <tr> <td>支払利息等相当額</td> <td style="text-align: right;">8</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>(減損損失について) リース資産に配分された減損損失はありません。</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	2,304	減価償却累計額相当額	2,074	期末残高相当額	230	1年内	239	1年超	-	合計	239	支払リース料	777	減価償却費相当額	460	支払利息等相当額	8	<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、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額 車両運搬具</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">取得価額相当額</td> <td style="text-align: right;">2,304</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td style="text-align: right;">2,304</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;">-</td> </tr> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <p style="text-align: center;">該当事項はありません。</p> <p>(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">388</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">230</td> </tr> <tr> <td>支払利息等相当額</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>(減損損失について) 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	2,304	減価償却累計額相当額	2,304	期末残高相当額	-	支払リース料	388	減価償却費相当額	230	支払利息等相当額	1
取得価額相当額	2,304																														
減価償却累計額相当額	2,074																														
期末残高相当額	230																														
1年内	239																														
1年超	-																														
合計	239																														
支払リース料	777																														
減価償却費相当額	460																														
支払利息等相当額	8																														
取得価額相当額	2,304																														
減価償却累計額相当額	2,304																														
期末残高相当額	-																														
支払リース料	388																														
減価償却費相当額	230																														
支払利息等相当額	1																														

(有価証券関係)

前事業年度(平成22年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
子会社株式	364,932	1,100,704	735,771
計	364,932	1,100,704	735,771

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

区分	貸借対照表計上額(千円)
子会社株式	6,048,946
計	6,048,946

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

(追加情報)

当事業年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

当事業年度(平成23年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
子会社株式	364,932	1,324,576	959,643
計	364,932	1,324,576	959,643

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

区分	貸借対照表計上額(千円)
子会社株式	6,010,045
計	6,010,045

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

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)																																																																		
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">繰延税金資産</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">670,213</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">95,629</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">107,869</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">105,498</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">20,914</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">91,081</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">125,119</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計(小計)</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,216,327</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">1,099,480</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">116,846</td></tr> <tr><td colspan="2">繰延税金負債</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">271,116</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">271,116</td></tr> <tr><td>繰延税金負債の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">154,270</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	670,213	役員退職慰労引当金	95,629	退職給付引当金	107,869	貸倒引当金	105,498	賞与引当金	20,914	固定資産評価損	91,081	その他	125,119	繰延税金資産計(小計)	1,216,327	評価性引当額	1,099,480	繰延税金資産合計	116,846	繰延税金負債		その他有価証券評価差額金	271,116	繰延税金負債合計	271,116	繰延税金負債の純額	154,270	再評価に係る繰延税金負債	800,487	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">繰延税金資産</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">873,699</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">97,183</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">201,854</td></tr> <tr><td>貸倒引当金</td><td style="text-align: right;">137,684</td></tr> <tr><td>投資損失引当金</td><td style="text-align: right;">173,774</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">90,196</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">336,186</td></tr> <tr><td>繰延税金資産計(小計)</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,910,579</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">1,527,417</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">383,161</td></tr> <tr><td colspan="2">繰延税金負債</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">526,636</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">14,980</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">541,616</td></tr> <tr><td>繰延税金負債の純額</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">158,454</td></tr> <tr><td>再評価に係る繰延税金負債</td><td style="text-align: right;">771,040</td></tr> </table>	繰延税金資産		繰越欠損金	873,699	役員退職慰労引当金	97,183	退職給付引当金	201,854	貸倒引当金	137,684	投資損失引当金	173,774	固定資産評価損	90,196	その他	336,186	繰延税金資産計(小計)	1,910,579	評価性引当額	1,527,417	繰延税金資産合計	383,161	繰延税金負債		その他有価証券評価差額金	526,636	その他	14,980	繰延税金負債合計	541,616	繰延税金負債の純額	158,454	再評価に係る繰延税金負債	771,040
繰延税金資産																																																																			
繰越欠損金	670,213																																																																		
役員退職慰労引当金	95,629																																																																		
退職給付引当金	107,869																																																																		
貸倒引当金	105,498																																																																		
賞与引当金	20,914																																																																		
固定資産評価損	91,081																																																																		
その他	125,119																																																																		
繰延税金資産計(小計)	1,216,327																																																																		
評価性引当額	1,099,480																																																																		
繰延税金資産合計	116,846																																																																		
繰延税金負債																																																																			
その他有価証券評価差額金	271,116																																																																		
繰延税金負債合計	271,116																																																																		
繰延税金負債の純額	154,270																																																																		
再評価に係る繰延税金負債	800,487																																																																		
繰延税金資産																																																																			
繰越欠損金	873,699																																																																		
役員退職慰労引当金	97,183																																																																		
退職給付引当金	201,854																																																																		
貸倒引当金	137,684																																																																		
投資損失引当金	173,774																																																																		
固定資産評価損	90,196																																																																		
その他	336,186																																																																		
繰延税金資産計(小計)	1,910,579																																																																		
評価性引当額	1,527,417																																																																		
繰延税金資産合計	383,161																																																																		
繰延税金負債																																																																			
その他有価証券評価差額金	526,636																																																																		
その他	14,980																																																																		
繰延税金負債合計	541,616																																																																		
繰延税金負債の純額	158,454																																																																		
再評価に係る繰延税金負債	771,040																																																																		
<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 style="text-align: right;">(%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</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;">14.6</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;">314.7</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">2.2</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減額</td><td style="text-align: right;">96.4</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">2.2</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; border-top: 1px solid black;">163.3</td></tr> </table>	法定実効税率	40.7	交際費等永久に損金に算入されない項目	14.6	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	314.7	住民税均等割	2.2	評価性引当額の増減額	96.4	その他	2.2	税効果会計適用後の法人税負担率	163.3	<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 style="text-align: right;">(%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</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;">99.3</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;">1,973.2</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">8.6</td></tr> <tr><td>過年度法人税等</td><td style="text-align: right;">26.1</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減額</td><td style="text-align: right;">597.1</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">4.6</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; border-top: 1px solid black;">1,249.1</td></tr> </table>	法定実効税率	40.7	交際費等永久に損金に算入されない項目	99.3	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	1,973.2	住民税均等割	8.6	過年度法人税等	26.1	評価性引当額の増減額	597.1	その他	4.6	税効果会計適用後の法人税負担率	1,249.1																																				
法定実効税率	40.7																																																																		
交際費等永久に損金に算入されない項目	14.6																																																																		
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	314.7																																																																		
住民税均等割	2.2																																																																		
評価性引当額の増減額	96.4																																																																		
その他	2.2																																																																		
税効果会計適用後の法人税負担率	163.3																																																																		
法定実効税率	40.7																																																																		
交際費等永久に損金に算入されない項目	99.3																																																																		
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	1,973.2																																																																		
住民税均等割	8.6																																																																		
過年度法人税等	26.1																																																																		
評価性引当額の増減額	597.1																																																																		
その他	4.6																																																																		
税効果会計適用後の法人税負担率	1,249.1																																																																		

(資産除去債務関係)

当事業年度末(平成23年3月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(1株当たり情報)

前事業年度 (平成22年3月期)		当事業年度 (平成23年3月期)	
1株当たり純資産額	251円47銭	1株当たり純資産額	264円56銭
1株当たり当期純利益	13円54銭	1株当たり当期純利益	17円31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22年3月期)	当事業年度 (平成23年3月期)
当期純利益(千円)	647,785	828,643
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)	647,785	828,643
期中平均株式数(株)	47,858,953	47,857,321

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【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	スターツプロシード投資法人	21,451
		(株)ケア21	3,000
		小金井ゴルフクラブ(株)	1
		野村ホールディングス(株)	100,000
		日本リテールファンド投資法人	320
		市川七中行徳ふれあい施設(株)	38
		(株)りそなホールディングス	93,200
		アドバンス・レジデンス投資法人	220
		積水ハウス(株)	42,000
		トップリート投資法人	65
その他(35銘柄)	561,352		
計		821,647	3,515,779

【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	ノムラ・ヨーロッパ・ファイナンス N.V.	50,000
		小計	50,000
	その他有価証券	スターツプロシード投資法人債	2,000,000
		小計	2,000,000
計		2,050,000	2,050,000

【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	MERRILL LYNCH INSTITUTIONAL FUND	1,104,912.87	91,873
		BANK OF HAWAII CD	1,000,000.00	83,150
		SMITH BARNEY MONEY FDS	972,442.40	80,858
		りそな米国政府機関証券ファンド	61,809,348	53,625
		その他(20銘柄)	564,654,750.00	380,956
		計	629,541,453.27	690,464

【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	6,994,430	133,092	823,302	6,304,220	1,965,569	261,228	4,338,650
構築物	487,998	1,740	10,843	478,895	326,424	22,918	152,471
車両運搬具	20,599	-	-	20,599	18,991	1,177	1,608
工具、器具及び備品	602,921	3,985	193,948	412,958	353,912	29,688	59,046
土地	19,344,907	50,512	1,142,899 (2,611)	18,252,521	-	-	18,252,521
建設仮勘定	-	2,908	-	2,908	-	-	2,908
有形固定資産計	27,450,858	192,240	2,170,994	25,472,104	2,664,897	315,013	22,807,206
無形固定資産							
借地権	82,432	-	-	82,432	-	-	82,432
電話加入権	2,426	-	2,426	-	-	-	-
ソフトウェア	692,957	13,228	1,000	705,186	511,317	132,099	193,869
その他	1,600	2,426	-	4,026	1,026	140	3,000
無形固定資産計	779,416	15,654	3,426	791,644	512,343	132,239	279,301
長期前払費用	1,226,363	93,298	-	1,319,661	842,946	76,598	476,715

(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 ハワイ州 Condominium 50,764千円

2. 当期減少額の主な内訳は、次のとおりであります。

建物 減少額 東京都板橋区徳丸1丁目351番9他 277,900千円

 福岡県北九州市八幡西区光貞台1丁目7番1 181,790千円

 秋田県秋田市中通2丁目178番他 164,615千円

土地 減少額 秋田県秋田市中通2丁目178番他 354,319千円

 東京都板橋区徳丸1丁目351番9他 257,300千円

 千葉県成田市馬橋1番15 229,030千円

3. 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

4. 前期まで区分掲記しておりました「電話加入権」は、金額的重要性が乏しくなったため「その他」に含めております。

【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	300,916	77,125	3,017	36,516	338,507
投資損失引当金	-	623,072	-	-	623,072
賞与引当金	51,400	94,000	51,400	-	94,000
役員退職慰労引当金	235,020	8,800	4,980	-	238,840
ポイント引当金(注)2	2,412	-	-	188	2,223

(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。

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	1,269
預金の種類	
当座預金	707,194
普通預金	566,530
通知預金	110,950
定期預金	734,000
外貨預金	772,805
別段預金	599
小計	2,892,079
合計	2,893,349

売掛金

区分	金額(千円)
スターツCAM(株)	35,287
スターツピタットハウス(株)	30,867
スターツアメニティー(株)	23,059
その他	24,799
合計	114,013

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) + (D)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	2 (B) 365
114,258	1,233,422	1,233,667	114,013	91.5	33

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

貯蔵品

区分	金額(千円)
制服等	3,258
その他	1,688
計	4,946

仕掛販売用不動産

地域別	面積 (㎡)	金額 (千円)
関東地区	51,920	10,130,103
計	51,920	10,130,103

未収入金

区分	金額 (千円)
スターツデベロップメント(株)	7,903,686
スターツホテル開発(株)	1,148,247
スターツC A M(株)	1,075,230
その他	1,767,520
計	11,894,684

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
スターツピタットハウス(株)	580,000
スターツデベロップメント(株)	520,000
スターツC A M(株)	500,000
その他	2,969,762
計	6,374,978

負債の部

1年以内返済予定の長期借入金

区分	金額(千円)
㈱りそな銀行	2,051,666
㈱みずほ銀行	1,846,666
㈱あおぞら銀行	1,008,000
㈱三井住友銀行	890,316
㈱横浜銀行	636,000
その他	1,423,997
計	7,856,647

未払金

区分	金額(千円)
スターツCAM(株)	8,224,328
㈱電通	263,403
スターツデベロップメント(株)	225,217
スターツ信託(株)	47,318
その他	160,432
計	8,920,701

長期借入金

区分	金額(千円)
㈱りそな銀行	8,672,000
㈱みずほ銀行	5,195,000
㈱千葉銀行	4,311,333
㈱三井住友銀行	3,418,550
㈱あおぞら銀行	2,250,000
その他	3,853,524
計	27,700,407

(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・スターツ店でのご利用いただけます。) (2)「ホテル エミオン東京ベイ」宿泊料金20%割引 (3)「ホテル ルミエール葛西・西葛西」宿泊料金20%割引 (4)信州戸倉上山田温泉「ホテル 清風園」宿泊料金20%割引 (5)日光温泉郷・川治温泉「湯けむりの里 柏屋」宿泊料金20%割引 (6)「スターツ グアム 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 (7)ハワイコンドミニアムホテル「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並びに確認書
事業年度（第38期）（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）平成22年6月24日関東財務局長に提出。
- (2) 内部統制報告書及びその添付書類
平成22年6月24日関東財務局長に提出。
- (3) 四半期報告書及び確認書
（第39期第1四半期）（自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日）平成22年8月11日関東財務局長に提出。
（第39期第2四半期）（自 平成22年7月1日 至 平成22年9月30日）平成22年11月16日関東財務局長に提出。
（第39期第3四半期）（自 平成22年10月1日 至 平成22年12月31日）平成23年2月15日関東財務局長に提出。
- (4) 臨時報告書
平成22年6月29日関東財務局長に提出。
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成22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 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21年4月1日から平成22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であり、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22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22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、経営者であり、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22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23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22年4月1日から平成23年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書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23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23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23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

平成22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 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

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21年4月1日から平成22年3月31日までの第38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22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

平成23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

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22年4月1日から平成23年3月31日までの第39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23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X B R Lデータ自体は含まれていません。