



## 平成28年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年5月9日  
上場取引所 東

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

代表者 (役職名) 取締役社長 (氏名) 磯崎 一雄  
問合せ先責任者 (役職名) 常務執行役員 (氏名) 村松 久行

TEL 03-6202-0111  
平成28年6月24日

定時株主総会開催予定日 平成28年6月23日

配当支払開始予定日

有価証券報告書提出予定日 平成28年6月23日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (証券アナリスト、機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

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

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年3月期	160,174	2.2	17,945	9.1	17,687	8.0	10,680	0.2
27年3月期	156,752	3.8	16,440	2.5	16,377	1.2	10,657	31.6

(注) 包括利益 28年3月期 9,161百万円 (△22.1%) 27年3月期 11,766百万円 (31.3%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
28年3月期	203.01	—	18.6	9.8	11.2
27年3月期	207.45	—	23.8	9.3	10.5

(参考) 持分法投資損益 28年3月期 一百万円 27年3月期 一百万円

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
28年3月期	180,550	61,533	33.6	1,153.78
27年3月期	178,996	54,684	30.1	1,024.36

(参考) 自己資本 28年3月期 60,698百万円 27年3月期 53,889百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
28年3月期	21,372	△4,823	△8,986	42,115
27年3月期	4,355	△3,402	△2,378	34,629

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額(合計)	配当性向(連結)	純資産配当率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
27年3月期	—	22.00	—	22.00	44.00	2,370	21.2	4.3
28年3月期	—	22.00	—	25.00	47.00	2,531	23.2	4.1
29年3月期(予想)	—	25.00	—	25.00	50.00		24.4	

### 3. 平成29年3月期の連結業績予想(平成28年4月1日～平成29年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	75,000	△7.4	7,800	△11.9	7,500	△14.7	4,500	△19.5	85.54
通期	158,000	△1.4	18,500	3.1	18,000	1.8	10,800	1.1	205.29

※ 注記事項

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

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(注)詳細は、添付資料P. 26「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」をご覧ください

(3) 発行済株式数(普通株式)

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

28年3月期	53,998,205 株	27年3月期	53,998,205 株
28年3月期	1,389,990 株	27年3月期	1,389,913 株
28年3月期	52,608,269 株	27年3月期	51,375,330 株

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

○添付資料の目次

1. 経営成績	
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	9
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	10
(4) 事業等のリスク	10
2. 企業集団の状況	12
3. 経営方針	
(1) 会社の経営の基本方針	16
(2) 目標とする経営指標	16
(3) 中長期的な会社の経営戦略	16
(4) 会社の対処すべき課題	16
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	17
5. 連結財務諸表	
(1) 連結貸借対照表	18
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	
連結損益計算書	20
連結包括利益計算書	21
(3) 連結株主資本等変動計算書	22
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	24
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	26
(継続企業の前提に関する注記)	26
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	26
(会計方針の変更)	28
(連結貸借対照表関係)	28
(連結損益計算書関係)	29
(連結株主資本等変動計算書関係)	31
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	31
(セグメント情報)	32
(1株当たり情報)	33
(重要な後発事象)	33

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

#### ① 当期の経営成績

当連結会計年度における国内経済は、企業収益の改善による設備投資の持ち直しや雇用・所得環境の改善等、緩やかな回復基調が続きました。しかしながら、不安定な国際情勢や中国経済の更なる減速、資源価格の低迷による新興国の景気後退など、先行きは依然として不透明な状況が続いております。

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

その結果、当社グループの安定収益基盤となります不動産管理物件数は、平成28年3月末現在、アパート・マンション管理戸数113,493戸、月極め駐車場台数89,279台、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営台数35,620台、企業の社宅管理代行業におきましては住宅65,805戸、駐車場11,610台（受託企業数237社）を受託、これに分譲マンション管理戸数3,439戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数335,206戸を加えますと、**住宅517,943戸、駐車場136,509台、ビル・施設管理件数は1,501件**となっております。

海外拠点におきましては、海外進出を図る日本企業のオフィスや駐在員の社宅の仲介、工場等の売買仲介、レンタルオフィス・サービスアパートメントの運営等のサポート業務を行うとともに、国内では「国際事業本部」を窓口にお取引のある法人の海外進出ニーズを集約し各海外拠点へ繋ぐなど、海外ネットワークの強みを活かしたビジネスモデルを構築しております。海外拠点数は平成28年3月末現在で**世界22カ国、34拠点**となっております。

不動産営業店舗「ピタットハウス」は、平成28年3月末現在で**全国526店舗のネットワーク**（スターツグループ店108店舗、ネットワーク店418店舗）となっております。また、高齢者支援・保育施設につきましては、平成28年3月末現在で**65事業所**を運営しており、首都圏・関西・中部地方におきまして18事業所の開設を準備しております。

さらに、スポーツ・文化活動への取り組みといたしまして、「東京マラソン2016」をはじめ「サンスポ千葉マリンマラソン」・「杜の都 全日本大学女子駅伝対校選手権大会」・「高橋尚子杯 ぎふ清流ハーフマラソン」・「新日本フィルハーモニー交響楽団」・「卓球日本代表チーム」などへの協賛、また「スターツシニアゴルフトーナメント」・「スターツレディースゴルフ」の主催等を行ってまいりました。

このような営業活動の結果、当連結会計年度の業績は、当社グループの安定収益基盤となります不動産管理事業の管理戸数が順調に推移したこと等により、売上高は前期比2.2%増加し1,601億74百万円となりました。営業利益におきましては、分譲不動産事業の小岩駅南口再開発事業における分譲マンション「アルファグランデ小岩スカイファースト」（東京都江戸川区：総戸数177戸）、共同開発事業であります分譲マンション「レジデントプレイス西葛西」（東京都江戸川区：総戸数459戸）の販売引渡し、売買仲介事業及びゆとり事業の増収等により、人員体制の強化等に伴う販売管理費の増加を吸収し、前期比9.1%増加の179億45百万円、経常利益におきましても、前期比8.0%増加の176億87百万円となり、親会社株主に帰属する当期純利益は、前期比22百万円増加の106億80百万円となりました。

<セグメント別の概況>

事業種別セグメントごとの業績の概況は次のとおりであります。

(i) 建設事業

建設事業におきましては、創業以来の地域に密着した営業により集積したデータを活用し、相続税対策をはじめとする資産継承及び運用のコンサルティングとして、お客様の所有地やニーズ、地域性などをふまえ、賃貸住宅・商業ビル・高齢者福祉施設など幅広い商品による土地有効活用の提案を行っております。

また、社会インフラとして普及に注力しております『免震構造の建物』は、「高床免震」「吊床免震」「低重心免震」など独自の研究・開発により、累計の受注棟数は平成28年3月末では360棟となりました。

当連結会計年度の業績は、建築資材及び労務費の高騰が一段落した中、建築資材の集中購買や工期の平準化を図るなど、コストダウンに取り組んでまいりました結果、売上高 495 億 72 百万円（前期比 3.2%減）、営業利益 55 億 41 百万円（前期比 6.6%増）、受注残高は 712 億 46 百万円となりました。

■ 建設事業受注状況及び完成工事高実績

(単位：百万円)

期	項目	種別	前期繰越高	当期受注高	計	完成工事高	次期繰越高		当期施工高
							手持高	うち施工高	
前連結会計年度 自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日		一般住宅	2,474	3,044	5,518	2,594	2,923	10	2,592
		賃貸住宅	55,677	43,888	99,565	38,253	61,312	497	38,470
		その他	13,727	5,621	19,348	10,343	9,005	379	10,507
		計	71,878	52,554	124,432	51,191	73,241	887	51,571
当連結会計年度 自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日		一般住宅	2,923	1,915	4,839	2,590	2,248	18	2,598
		賃貸住宅	61,312	37,408	98,720	35,317	63,402	615	35,436
		その他	9,005	8,253	17,259	11,663	5,595	407	11,677
		計	73,241	47,577	120,819	49,572	71,246	1,042	49,712

(ii) 賃貸仲介事業

賃貸仲介事業におきましては、不動産管理物件数の増加に伴い、仲介手数料及び更新手数料が堅調に推移するとともに、グループの総合力を活かし、法人取引の拡大や不動産オーナーへの入居促進等のコンサルティングを推進する中で、より一層の顧客ニーズに合わせたサービスの向上を図るため人員体制の強化等も行っておりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高58億57百万円（前期比5.7%増）、営業利益16億44百万円（前期比0.6%増）となりました。

(iii) 売買仲介事業

売買仲介事業におきましては、媒介物件に対する住宅設備保証・住宅トラブルの24時間緊急対応サービスを商品化した「スターツワン」の提供により、売主・買主ともにご満足頂けるサービスを推進するとともに、グループ各社と連携し、事業用資産の買換えや募集管理を含めた総合的なコンサルティングに注力し、取扱件数及び取扱高が堅調に推移してまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高53億86百万円（前期比15.8%増）、営業利益16億24百万円（前期比21.3%増）となりました。

(iv) 不動産管理事業

不動産管理事業におきましては、不動産管理物件数の増加に伴い、管理手数料売上は順調に推移してまいりました。また、リノベーション工事の推進等によりメンテナンス売上につきましても増加いたしました。また、ホテル等の新規管理受託施設における人員体制強化の先行的なコストが発生したほか、「スターツ日本橋ビル」の自社利用に伴う賃貸収入の減少により、当連結会計年度の業績は、売上高 630 億 69 百万円（前期比 5.0%増）、営業利益 62 億 85 百万円（前期比 1.7%減）となりました。なお、平成 28 年 3 月末現在の不動産管理物件数は住宅 517,943 戸（前期比 8.4%増）、駐車場 136,509 台（前期比 2.0%増）、オフィスビル等の施設 1,501 件（前期比 10.8%増）となっております。

■ 不動産管理事業売上実績

(単位：百万円)

区 分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	自 平成26年4月1日	至 平成27年3月31日	自 平成27年4月1日	至 平成28年3月31日
	金額		金額	
管理手数料売上	7,158		7,485	
メンテナンス売上	17,238		18,539	
賃貸事業売上	35,678		37,044	
合計	60,075		63,069	

(v) 分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、厳選したエリアで、より地域のニーズに合致した商品提供を継続しており、安心・安全というコンセプトを明確にした商品が支持されております。

平成 27 年 2 月から販売を開始いたしました免震構造の分譲マンション「アルファグランデ篠崎式番街」(東京都江戸川区：総戸数 40 戸) は完売し、平成 28 年 9 月の完成引渡しを予定しております。

当連結会計年度におきましては、小岩駅南口再開発事業における分譲マンション「アルファグランデ小岩スカイファースト」(東京都江戸川区：総戸数 177 戸)、共同開発事業であります分譲マンション「レジデントプレイス西葛西」(東京都江戸川区：総戸数 459 戸) 等の販売引渡しにより、売上高 139 億 26 百万円(前期比 0.3%減)となりました。また、東日本大震災の影響により中断しておりました大規模分譲プロジェクトであります「新浦安明海プロジェクト」は地盤改良工事に着手いたしました。これに伴いプロジェクトの評価の見直しも行いました結果、営業利益は 10 億 57 百万円(前期営業損失 78 百万円)となりました。

なお、当連結会計年度末における契約残高は「アルファグランデ篠崎式番街」の 40 戸、18 億 38 百万円となりました。

■ 分譲不動産契約状況

(単位：百万円)

種別	期別		前連結会計年度		当連結会計年度		前連結会計年度		当連結会計年度	
	区 分	自 平成26年4月1日		至 平成27年3月31日		自 平成27年4月1日		至 平成28年3月31日		
		契約高	契約残高	契約高	契約残高	契約高	契約残高	契約高	契約残高	
	数量	金額	数量	金額	数量	金額	数量	金額	数量	金額
戸建住宅	41	1,729	5	211	9	424	-	-	-	-
マンション分譲	321	7,873	491	12,367	199	2,658	40	1,838	-	-
賃貸住宅	6	8,137	-	-	-	-	-	-	-	-
中古住宅	1	5	-	-	-	-	-	-	-	-
土地	5	112	-	-	-	-	-	-	-	-
その他	-	37	-	-	-	104	-	-	-	-
合計	374	17,896	496	12,578	208	3,186	40	1,838	-	-

■ 分譲不動産販売状況

(単位：百万円)

種別	前連結会計年度		当連結会計年度	
	自 平成26年 4月 1日 至 平成27年 3月 31日		自 平成27年 4月 1日 至 平成28年 3月 31日	
	数量	金額	数量	金額
戸建住宅	36	1,518	14	635
マンション分譲	101	3,466	650	13,186
賃貸住宅	7	8,807	-	-
中古住宅	1	5	-	-
土地	6	133	-	-
その他	-	37	-	104
合計	151	13,968	664	13,926

(vi) 出版事業

出版事業におきましては、240万人を超える会員を有する女性向けウェブサイト「オズモール」の成功報酬型の送客サービス「オズのプレミアム予約」シリーズを中心に展開、独自基準で厳選したビューティーサロン、ホテル、レストランなどの送客手数料収入が伸びいたしました。若年層向けのケータイ小説投稿サイト「野いちご」(会員数64万人)及び20代から40代の女性向けの小説投稿サイト「Berry's Cafe」(会員数46万人)の広告収入や、「オズモール」・女性向け情報誌「オズマガジン」及びフリーマガジン「メトロミニッツ」の広告収入が堅調に推移いたしました。雑誌及び書籍につきましては市場縮小の影響もあり販売売上が減少いたしました結果、当連結会計年度の業績は、売上高35億10百万円(前期比0.7%増)、営業利益1億94百万円(前期比18.7%減)となりました。

(vii) ゆとり事業

ゆとり事業におきましては、「ホテル エミオン 東京ベイ」(千葉県浦安市)・「沖縄ナハナ・ホテル&スパ」(沖縄県那覇市)をはじめ、各ホテル旅館におきまして、主に国内の観光客増加に伴い、客室単価、稼働率ともに順調に推移いたしました。また、高齢者支援におきましても、グループホーム「きらら東大島」(東京都江東区)、「きらら東淀川」(大阪府大阪市)を新たに開設、事業エリアを拡大し、地域に根ざしたお客様目線でのサービスを提供しており、人材採用・育成活動にも積極的に取り組んでまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高132億38百万円(前期比5.8%増)、営業利益13億71百万円(前期比21.6%増)となりました。

(viii) コンサルティング事業

コンサルティング事業におきましては、スターツプロシード投資法人の運用委託に係る報酬、「ピタットハウス」ネットワーク店舗の経営指導に伴う収入、生損保保険代理店手数料、住宅ローン取扱に伴う手数料収入等が着実に増加してまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高38億40百万円(前期比19.1%増)、営業利益7億62百万円(前期比8.8%増)となりました。

(ix) 物販事業

物販事業におきましては、カードキーシステム「シャーロック」シリーズの製造・販売、書店・コンビニエンスストアの運営を行っております。カードキーシステムにおきましては、ICカードを集合住宅用の鍵として利用できるICカードリーダーの開発を進め、ICカード対応の商品の幅を拡げ販売を開始いたしました。当連結会計年度の業績は、売上高17億72百万円(前期比15.6%減)、営業利益1億70百万円(前期比2.3%減)となりました。

## ②次期の見通し（平成28年4月1日～平成29年3月31日）

建設事業におきましては、資材コスト等の上昇及び労務費の高止まりが懸念されますが、賃貸仲介事業・不動産管理事業におきましては、不動産管理物件数の増加に伴い引き続き安定して推移するとともに、売買仲介事業におきましても地域密着営業の強化及び法人取引の拡大等により取扱件数の拡大を見込んでおります。ゆとり事業におきましても、ホテル・旅館は引き続き安定した稼働を見込んでおり、高齢者支援施設も12事業所の新規開設を計画しております。その他の各事業につきましても順調に推移する見通しでありますので、平成29年3月期の業績につきましては、売上高1,580億円（前期比1.4%減）、営業利益185億円（前期比3.1%増）、経常利益180億円（前期比1.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益108億円（前期比1.1%増）を見込んでおります。

セグメント別の見通しは次のとおりであります。

## ■ 建設事業

建設事業におきましては、引き続きグループの総合力を活かして「不動産仲介部門」、「不動産管理部門」と連携をとり、地域に適したより良い商品をお客様に提案することにより、さらなる生涯顧客の創造に努めてまいります。『免震構造の建物』におきましては、コストダウンにより投資効率を向上させて賃貸住宅への導入を容易にした「高床免震」、柱・梁のないすっきりとした居住空間と開放感あふれる大きな開口部が特徴の「モノコック免震」など、免震構造が採用可能な用途、敷地、建物のフィールドを広げております。

また、これまでのノウハウを活かした公募プロポーザル案件等への取り組みも継続してまいります。

当連結会計年度末の受注残高712億46百万円のうち約430億円は工期が確定しており、当連結会計年度の受注実績も勘案し、平成29年3月期の業績は、売上高500億円（前期比0.9%増）を見込んでおります。また、営業利益につきましては、コスト管理の徹底の一方、将来を見据えた営業部門及び技術部門の人員体制の強化を踏まえ54億円（前期比2.5%減）を見込んでおります。

## ■ 賃貸仲介事業

賃貸仲介事業におきましては、地域密着営業による募集物件の新規獲得を推進するとともに、各種研修等の継続及び人員体制の充実によって社内体制の強化を図り、より質の高いサービスの提供に注力してまいります。平成29年3月期の業績は、売上高61億円（前期比4.1%増）、営業利益15億円（前期比8.8%減）を見込んでおります。

## ■ 売買仲介事業

売買仲介事業におきましては、引き続き地域密着営業とグループ各社との総合力を活かした資産コンサルティング営業を推進するとともに、「マイホームオークション」の活用等により、委任物件数の増加を図ってまいります。平成29年3月期の業績は、売上高54億円（前期比0.3%増）、営業利益17億円（前期比4.7%増）を見込んでおります。

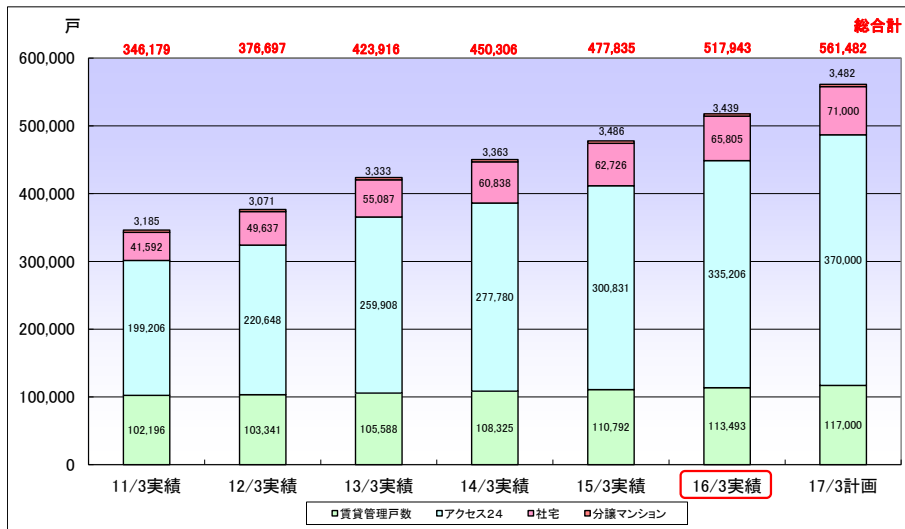
## ■ 不動産管理事業

不動産管理事業におきましては、引き続きグループ各社と連携した地域密着営業による不動産管理物件の受託及び入退去工事・営繕工事の受注に注力するとともに、ホテル等の大規模商業施設につきましては労務管理の徹底によるコスト削減を推進してまいります。平成29年3月期の業績は、売上高690億円（前期比9.4%増）、営業利益74億円（前期比17.7%増）を見込んでおります。

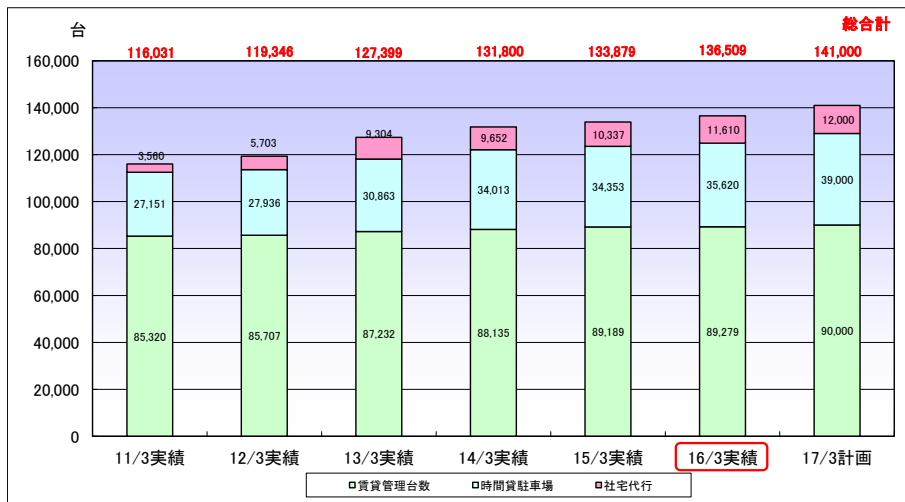


【管理物件数の推移】

<住宅>



<駐車場>



■ 分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、従来からの方針に変わりなく重点地域に特化した物件情報の収集、販売体制の充実を図り、地域に調和した安心・安全な住宅の提供に努めてまいります。また、将来の大規模分譲プロジェクトに備え、社員研修にも注力してまいります。平成29年3月期の業績は、分譲マンション「アルファグランデ篠崎式番街」等の引渡しにより、売上高40億円（前期比71.3%減）、営業利益は0百万円を見込んでおります。（前期は営業利益10億57百万円）

■ 出版事業

出版事業におきましては、スマートフォンやタブレット端末の普及により情報伝達手段の多様化が進み、紙メディアの市場はさらなる縮小が予想されます。このような環境の中、女性向けウェブサイト「オズモール」による「オズのプレミアム予約」のコンテンツを充実させるとともに、男女問わずより幅広い年齢層に向けた作品を発行するレーベル「スターツ出版文庫」を創刊し、新たなサービス、付加価値の向上に注力してまいります。平成29年3月期の業績は、売上高31億円（前期比11.7%減）、営業利益1億円（前期比48.5%減）を見込んでおります。

■ ゆとり事業

ゆとり事業におきましては、運営中のホテル・旅館の施設改修や人材育成をすすめ、顧客満足度を追求しながら、地域に密着したより質の高いサービスの提供を目指してまいります。また、高齢者支援施設におきましても、人材基盤の強化を図り、新たに12事業所の開設を予定しておりますことから、平成29年3月期の業績は、売上高140億円（前期比5.8%増）、営業利益12億円（前期比12.5%減）を見込んでおります。

■ コンサルティング事業

コンサルティング事業におきましては、引き続き不動産店舗「ピタットハウス」のネットワーク拡大、金融資産のコンサルティング及び不動産信託事業の強化を図ってまいります。平成29年3月期の業績は、売上高47億円（前期比22.4%増）、営業利益10億円（前期比31.2%増）を見込んでおります。

■ 物販事業

物販事業におきましては、カードキーシステム「シャーロック」の販売、書店・コンビニエンスストアの運営により、平成29年3月期の業績は、売上高17億円（前期比4.1%減）、営業利益2億円（前期比17.6%増）を見込んでおります。

【セグメント別業績の見通し】

(単位:百万円)

	次期 (平成29年3月期)		当期 (平成28年3月期)		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
建設事業	50,000	5,400	49,572	5,541	427	△141
賃貸仲介事業	6,100	1,500	5,857	1,644	242	△144
売買仲介事業	5,400	1,700	5,386	1,624	13	75
不動産管理事業	69,000	7,400	63,069	6,285	5,930	1,114
分譲不動産事業	4,000	0	13,926	1,057	△9,926	△1,057
出版事業	3,100	100	3,510	194	△410	△94
ゆとり事業	14,000	1,200	13,238	1,371	761	△171
コンサルティング事業	4,700	1,000	3,840	762	859	237
物販事業	1,700	200	1,772	170	△72	29
消去又は全社	-	0	-	△708	-	708
合計	158,000	18,500	160,174	17,945	△2,174	554

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

(単位：百万円)

	当連結会計年度末	前連結会計年度末	増減
総資産	180,550	178,996	1,553
総負債	119,016	124,311	△ 5,295
うち有利子負債	67,180	73,828	△ 6,648
純資産	61,533	54,684	6,849
うち自己資本	60,698	53,890	6,808
有利子負債比率(倍)	1.11	1.37	-

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

有利子負債比率＝有利子負債／自己資本

当連結会計年度におきましては、分譲マンション「アルファグランデ小岩スカイファースト」・「レジデントプレイス西葛西」の販売引渡しによる現金及び預金の増加等により、総資産は前連結会計年度末と比べて15億53百万円増加し1,805億50百万円となりました。一方、負債におきましては、長期借入金の返済等により前連結会計年度末と比べて52億95百万円減少し1,190億16百万円となりました。また、有利子負債残高は671億80百万円となっております。

②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）の残高は、前連結会計年度末と比べて74億86百万円の資金を獲得し421億15百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、法人税等の支払52億95百万円、利息の支払額6億34百万円、仕入債務の減少43億96百万円等による資金の使用の一方で、税金等調整前当期純利益172億22百万円、減価償却費31億16百万円、売上債権の減少10億2百万円、建設事業における未成工事受入金の増加12億54百万円、分譲不動産事業における販売用不動産の引渡し等によるたな卸資産の減少36億50百万円等により、213億72百万円の資金を獲得（前連結会計年度は43億55百万円の資金を獲得）いたしました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、時間貸駐車場「ナビパーク」の新規開設及び預り保証金の返還等により48億23百万円の資金を使用（前連結会計年度は34億2百万円の資金を使用）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、剰余金の配当ならびに分譲不動産事業におけるプロジェクト資金等の銀行借入返済により、89億86百万円の資金を使用（前連結会計年度は23億78百万円の資金を使用）いたしました。

## ■ キャッシュ・フロー指標の推移

項目	平成24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期	平成28年3月期
自己資本比率	18.2%	20.0%	20.8%	30.1%	33.6%
時価ベースの自己資本比率	15.2%	29.1%	37.3%	52.7%	69.1%
債務償還年数	6.5年	9.8年	3.5年	16.9年	3.1年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	8.4	6.3	24.5	4.3	33.7

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

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

株式時価総額：決算期末月の月中平均株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）

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

利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額

### (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

当連結会計年度におきましては、営業利益、経常利益及び当期純利益が過去最高の実績となりましたことから配当性向及び株主への利益還元等を鑑み、期末配当金につきましては1株当たり25円とし、中間配当金1株当たり22円とあわせて年間47円の配当を行います。今後につきましても引き続き配当性向も考慮しながら長期安定配当を継続していく方針であります。

### (4) 事業等のリスク

#### ①不動産市況の影響について

##### ・有形固定資産の土地・建物

当社グループでは平成28年3月31日現在、有形固定資産の土地・建物を帳簿価格で646億85百万円保有しておりますが、今後の不動産価格の動向及び賃貸不動産の収益状況によっては、減損会計の適用により業績に影響を与える可能性があります。

##### ・販売用不動産（棚卸資産）

当社グループでは、平成28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245億48百万円保有しておりますが、今後の不動産価格の動向等によっては評価損や売却損の計上により業績に影響を与える可能性があります。

#### ②有利子負債について

平成28年3月期末時点の有利子負債の残高は、前期末と比べて66億48百万円減少し671億80百万円となりました。有利子負債の削減につきましては引き続き取り組んでまいります。将来を見据えた設備投資資金等、資金調達に銀行借入によって賄っておりますので、今後の金融情勢によっては、業績に影響を与える可能性があります。

## ③ホテル事業について

千葉県浦安市におきまして、平成17年6月27日「ホテルエミオン東京ベイ」を開業し、約11年が経過しようとしており、東京ディズニーリゾート®のパートナーホテルとして運営、現在まで順調に稼働しておりますが、今後の稼働状況等によっては財政状態に影響を与える可能性があります。

## ④建築資材の調達について

建築資材等の価格が高騰した際に、販売価格に反映することができない場合には、業績に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑤不動産関連法制の変更について

将来において、建築基準法・都市計画法その他不動産関連法制、建設業法、建築士法等建築に関する法令をはじめとして、当社グループの各事業の遂行に関連する法令の改廃や新たに法的規制が設けられた場合には、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑥不動産関連税制の変更について

将来において、不動産関連税制や所得税関連等の税制が変更された場合に、不動産取得・売却時のコストの増加、また住宅購入顧客の購買意欲、賃貸住宅オーナー等の事業意欲の減退等により、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。

## ⑦個人情報の管理について

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

## ⑧自然災害、人災等によるリスク

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

## 2. 企業集団の状況

当社企業グループは、当社及び子会社 69 社、関連会社 3 社で構成されておりますが、主要な事業内容と子会社等の当社企業グループにおける位置づけは次のとおりであります。

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

### 《建設事業》

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

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

### 《賃貸仲介事業及び売買仲介事業》

スターツピタットハウス(株) (連結子会社)、九州スターツ(株) (連結子会社)、関西スターツ(株) (連結子会社)、中部スターツ(株) (連結子会社)、仙台スターツ(株) (連結子会社)、札幌スターツ(株) (連結子会社) は、首都圏及び各主要都市において平成 28 年 3 月末現在 108 店舗の不動産営業店舗「ピタットハウス」を運営し、賃貸アパート・マンション等の募集、住宅等の販売代理及び不動産の売買仲介業務を行っております。

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

### 《不動産管理事業》

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

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

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

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

スターツファシリティサービス(株) (連結子会社) 及び千代田管財(株) (連結子会社) は、都心 3 区 (千代田、中央、港) を中心に 1,501 件のオフィスビル等の施設管理業務を行っており、篠崎駅西口公益複合施設(株) (連結子会社) は、東京都江戸川区篠崎駅前に開発いたしました「篠崎ツインプレイス」の施設管理業務を行っております。人形町パブリックサービス(株) (連結子会社) は東京都中央区立人形町保育園等複合施設の施設管理業務を行っております。安城民間収益サービス(株) (連結子会社) は愛知県安城市中心市街地拠点整備事業における民間収益施設の開発・管理を行っております。

なお、海外ではアジア 12 ヶ国 19 拠点、ヨーロッパ・中東 5 ヶ国 6 拠点、北米・中南米 3 ヶ国 7 拠点、大洋州 1 ヶ国 2 拠点における全 22 ヶ国 34 拠点において、それぞれ不動産の売買及び賃貸の仲介業務、不動産管理業務、レンタルオフィス・サービスアパートメントの運営等を行っております。各地域の詳細は P15 の「スターツ海外ネットワーク」をご参照ください。

### 《分譲不動産事業》

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

### 《出版事業》

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

## 《ゆとり事業》

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

(株)スターツツアーリスト (連結子会社) は、旅行業を行っております。

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

スターツ商事(株) (連結子会社) は、レストラン経営を行っております。

## 《コンサルティング事業》

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

ピタットハウスネットワーク(株) (連結子会社) は、ピタットハウスF C事業を推進しており、平成28年3月末日現在418店舗の加盟店への経営指導等を行い、スターツ店108店舗とあわせた526店舗のネットワークを構築しております。

スターツ証券(株) (連結子会社) は、株式等の売買、保険商品等の販売などの資産運用コンサルティング業務を、スターツ信託(株) (連結子会社) は土地信託、遺言信託等の信託業を行っております。

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

(株)スターツ総合研究所 (連結子会社) は、コンサルティング業等を行っております。

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

住まいぷらす少額短期保険(株) (連結子会社) は保険業を行っております。

スターツ福祉貢献インフラファンド投資事業有限責任組合は東京都内における子育て支援施設や高齢者向け施設を含む福祉貢献型建物の整備を目的として官民連携福祉貢献インフラファンド事業を行っております。

## 《物販事業》

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

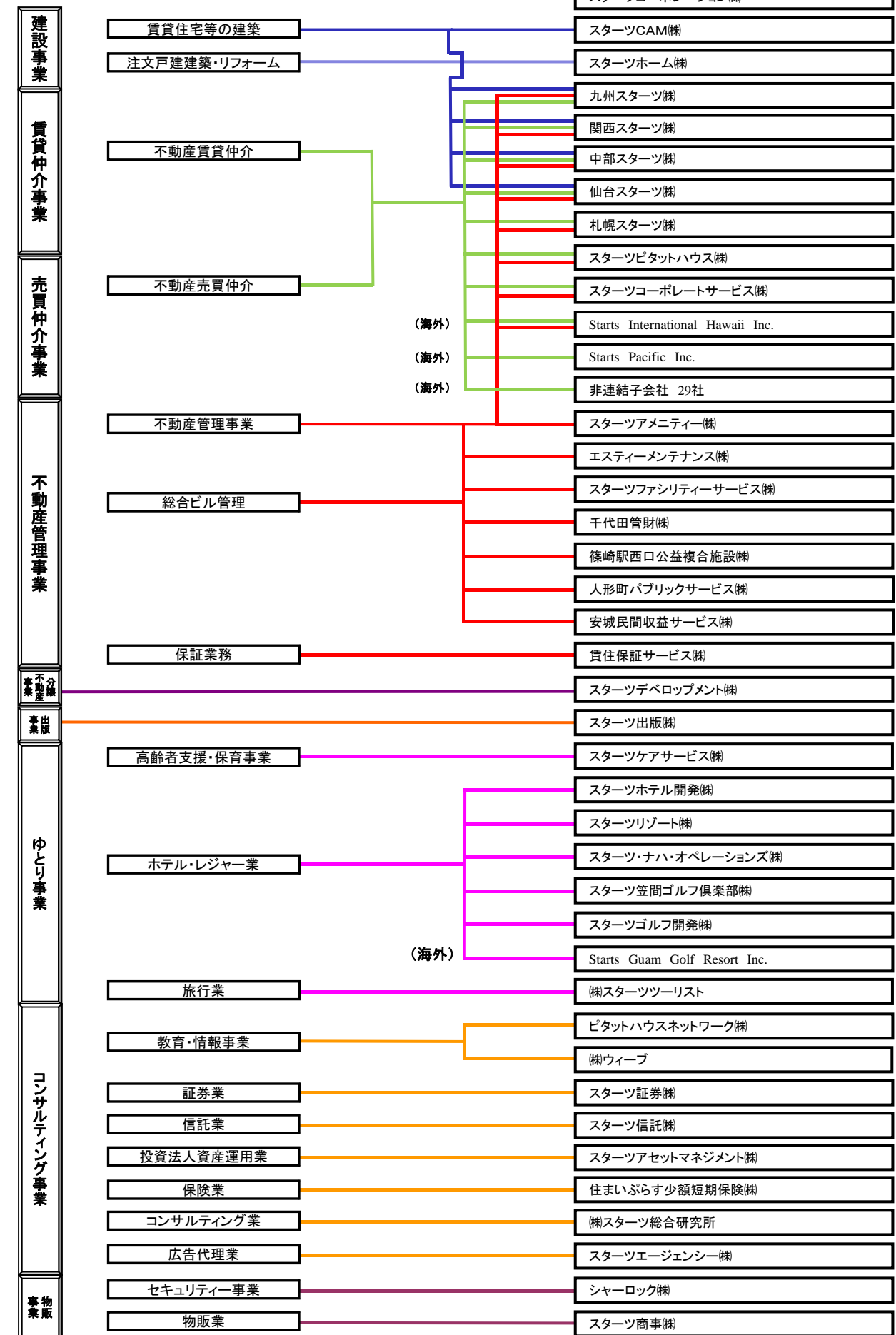
スターツ商事(株) (連結子会社) は、住宅設備機器の卸、物販業等を行っております。

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

【当社グループ図】

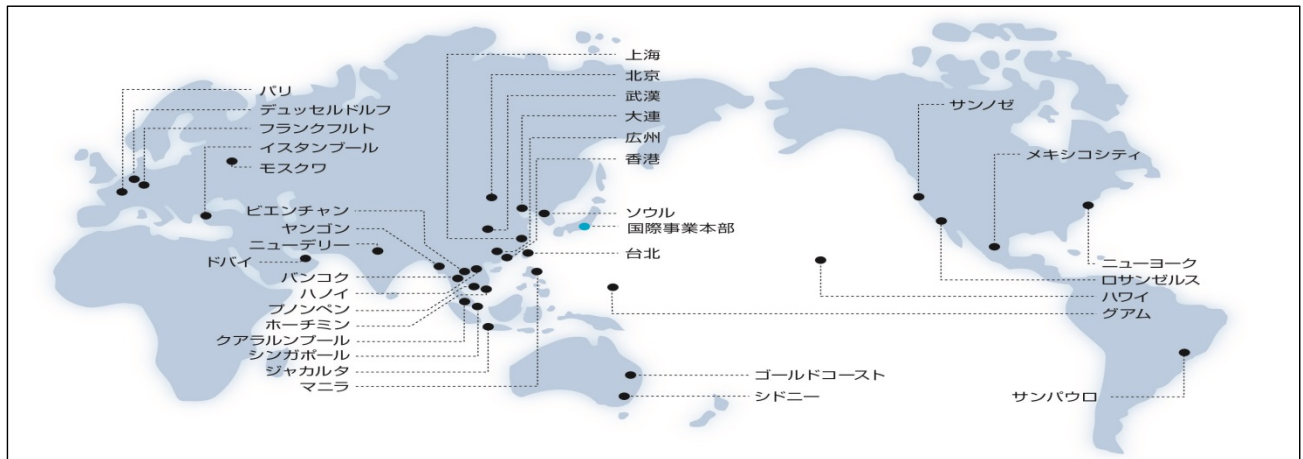
連結子会社 40社  
非連結子会社 29社

(事業区分)





■スターツ海外ネットワーク／22ヶ国 34拠点



**アジア**

Starts Real Estate Consultants (shanghai) Co.,Ltd.	(中国・上海、北京)
Starts (Guangzhou) Consulting Service Co., Ltd.	(中国・広州)
Starts (Wuhan) Consulting Service Ltd.	(中国・武漢)
Starts Real Estate Consultants (Dalian) Co.,Ltd.	(中国・大連)
台湾世達志不動産顧問(股)	(台湾・台北)
Starts Hong Kong Co.,Ltd.	(中国・香港)
Starts International Korea Co.,Ltd.	(韓国・ソウル)
Starts Philippines. Inc	(フィリピン・マニラ)
Starts Facility Philippines. Inc	(フィリピン・マニラ)
Starts International Vietnam.Co.,Ltd.	(ベトナム・ハノイ、ホーチミン)
Starts International(Thailand)Co.,Ltd.	(タイ・バンコク)
Myanmar Starts Corporate Services Co.,Ltd.	(ミャンマー・ヤンゴン)
Starts (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン)
Starts Estate Management (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン)
Starts Hotel (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン)
Starts CAM (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン)
Representative Office of STARTS CORPORATION INC.(Lao P.D.R)	(ラオス・ビエンチャン)
Starts International Malaysia Sdn. Bhd.	(マレーシア・クアラルンプール)
Starts Singapore Pte.Ltd.	(シンガポール)
Pt.Starts International Indonesia	(インドネシア・ジャカルタ)
Starts India Private Ltd.	(インド・ニューデリー)

**ヨーロッパ・中東**

Starts Deutschland GmbH.	(ドイツ・デュッセルドルフ、フランクフルト)
Starts France	(フランス・パリ)
Starts Istanbul ConstructionReal Estate Consultancy & Trade Co.,Ltd.	(トルコ・イスタンブール)
Siu Real Estate Brokers L.L.C	(アラブ首長国連邦・ドバイ)
Starts Russia,Ltd.	(ロシア・モスクワ)

**北米・中南米**

Starts Pacific Inc.	(アメリカ・ロサンゼルス、サンノゼ) ※1
Starts New York Realty,LLC.	(アメリカ・ニューヨーク)
Starts International Hawaii Inc.	(アメリカ・ハワイ) ※1
Starts Guam Golf Resort Inc.	(アメリカ・グアム) ※1
Starts Mexico SA DE CV.	(メキシコ・メキシコシティ)
Starts Brasil Real Estate Ltd.	(ブラジル・サンパウロ)

**大洋州**

Starts International Australia Pty,Ltd.	(オーストラリア・ゴールドコースト、シドニー)
---	-------------------------

※1 連結子会社

### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

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

#### (2) 目標とする経営指標

	平成26年3月期	平成27年3月期	平成28年3月期
総資産	1,725億円	1,789億円	1,805億円
当期純利益	81.0億円	106.5億円	106.8億円
総資産利益率 (ROA)	4.7%	6.0%	5.9%
配当金	期末配当 18円 (年間34円)	期末配当 22円 (年間44円)	期末配当 25円 (年間47円)
自己資本比率	20.8%	30.1%	33.6%

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

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

基幹事業であります資産運用コンサルティング業と不動産仲介・不動産管理事業等のフィービジネス業務の強化を図るため、不動産営業店舗「ピタットハウス」におけるサービスの質の向上や賃貸管理受託営業を一層推進し、営業エリアの深耕・拡大、不動産管理物件の拡充等に注力するとともに、グループ内の各事業の連携による新たな商品の企画・サービスの提供、研修制度の充実による人財育成等を積極的に行ってまいります。不動産信託事業は、これまで蓄積してきた資産有効活用のノウハウを活かしながら、信託機能を通して、資産管理から資産継承までワンストップの資産運用コンサルティングサービスの提供を可能とし、顧客基盤の拡大につながっております。また、商品開発におきましては、ユーザーニーズの多様化、『安全』『環境』に対する意識の高まりのなかで、低層から中高層まで対応可能な免震構造の住宅や、セキュリティと居住性の充実を追求した都市型賃貸住宅などユーザーやオーナーの視点に立った良質な『住まい』の企画・開発を引き続き推進するとともに、再開発事業やPFI事業等における施設整備の提案・運営事業にも取り組みながら、都心を中心とした施設管理受託営業の強化も図り、総合的な不動産管理サービス事業を展開してまいります。さらにホテル・温泉旅館、高齢者支援施設等の運営を中心としたゆとり事業におきましては、高齢社会も見据えた様々なサービスの提供に注力するとともに、当社グループのポイントシステム「夢なび」会員の拡大を通して、グループ国内外ともに様々なサービス利用の機会を提供しながら、新たな顧客層の拡大も図り、『総合生活文化企業』として地域に密着した事業展開を継続してまいります。

#### (4) 会社の対処すべき課題

中長期的な経営戦略に基づき、近年は安定的な収益力を基盤に、将来を見据えた設備投資・海外ネットワークの拡充等を行っておりますが、社会・経済情勢の変化・将来の見通し・各事業の収益力を踏まえながら、スピーディーな意志決定のもとビジネスチャンスを見逃すことなく、グループの総合力を活かし『総合生活文化企業』として国内外のネットワークの着実な拡大、各事業の収益基盤の強化及び人財の育成を行ってまいります。

#### 4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

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

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	※2 40,143	※2 47,642
受取手形及び売掛金	※2 9,791	※2 8,788
販売用不動産	5,490	9,692
仕掛販売用不動産	※2 22,973	14,855
未成工事支出金	907	1,106
前払費用	1,396	1,304
繰延税金資産	1,483	1,633
その他	6,257	4,475
貸倒引当金	△178	△119
流動資産合計	88,264	89,380
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	30,460	30,677
減価償却累計額	△11,596	△12,507
建物及び構築物 (純額)	※2 18,863	※2 18,169
機械装置及び運搬具	6,184	6,499
減価償却累計額	△4,053	△4,362
機械装置及び運搬具 (純額)	2,130	2,136
土地	※2 48,699	※2 48,531
その他	4,753	5,710
減価償却累計額	△3,705	△3,777
その他 (純額)	1,048	1,932
有形固定資産合計	70,742	70,769
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	1,231	1,305
のれん	2,789	2,490
その他	163	130
無形固定資産合計	4,184	3,926
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	※1, ※2 10,127	※1, ※2 8,588
長期貸付金	※1 1,529	※1 2,246
長期前払費用	383	346
退職給付に係る資産	413	-
繰延税金資産	6	520
その他	3,765	5,186
貸倒引当金	△419	△414
投資その他の資産合計	15,805	16,473
固定資産合計	90,732	91,169
資産合計	178,996	180,550

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	18,538	13,446
短期借入金	5,201	4,801
1年内返済予定の長期借入金	※2 16,168	※2 13,811
未払法人税等	2,462	3,756
未払費用	648	857
賞与引当金	1,906	2,191
ポイント引当金	376	392
家賃預り金	8,155	8,657
未成工事受入金	4,405	5,660
その他	4,862	6,853
流動負債合計	62,725	60,428
固定負債		
長期借入金	※2 52,458	※2 48,567
役員退職慰労引当金	686	878
完成工事補償引当金	848	991
賃貸事業損失引当金	367	540
再評価差額金に係る繰延税金負債	610	578
退職給付に係る負債	249	675
資産除去債務	1,038	1,017
繰延税金負債	10	—
その他	5,317	5,339
固定負債合計	61,586	58,588
負債合計	124,311	119,016
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,039	11,039
資本剰余金	6,221	6,221
利益剰余金	32,831	41,196
自己株式	△429	△429
株主資本合計	49,662	58,027
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,479	1,877
土地再評価差額金	※3 1,232	※3 1,264
為替換算調整勘定	190	104
退職給付に係る調整累計額	325	△576
その他の包括利益累計額合計	4,227	2,670
非支配株主持分	794	835
純資産合計	54,684	61,533
負債純資産合計	178,996	180,550

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
売上高	156,752	160,174
売上原価	113,090	112,703
売上総利益	43,661	47,470
販売費及び一般管理費	※1 27,220	※1 29,525
営業利益	16,440	17,945
営業外収益		
受取利息	84	37
受取配当金	232	269
受取賃貸料	75	65
為替差益	558	—
負ののれん償却額	12	11
その他	196	387
営業外収益合計	1,159	771
営業外費用		
支払利息	1,020	662
為替差損	—	272
その他	203	94
営業外費用合計	1,223	1,029
経常利益	16,377	17,687
特別利益		
固定資産売却益	※2 66	※2 1
投資有価証券売却益	204	23
移転補償金	6	—
負ののれん発生益	2,537	—
その他	0	52
特別利益合計	2,816	76
特別損失		
固定資産売却損	—	※3 47
固定資産除却損	※4 246	※4 224
減損損失	※5 1,117	※5 30
その他	802	238
特別損失合計	2,165	541
税金等調整前当期純利益	17,027	17,222
法人税、住民税及び事業税	6,191	6,511
法人税等調整額	116	△8
法人税等合計	6,308	6,503
当期純利益	10,719	10,718
非支配株主に帰属する当期純利益	61	38
親会社株主に帰属する当期純利益	10,657	10,680

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
当期純利益	10,719	10,718
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	690	△602
土地再評価差額金	62	32
為替換算調整勘定	267	△85
退職給付に係る調整額	25	△901
その他の包括利益合計	1,046	△1,556
包括利益	11,766	9,161
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	11,703	9,123
非支配株主に係る包括利益	63	38

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(単位:百万円)

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

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	1,790	1,165	△77	299	3,178	6,954	42,778
会計方針の変更による累積的影響額							99
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,790	1,165	△77	299	3,178	6,954	42,878
当期変動額							
新株の発行							8,653
剰余金の配当							△2,018
親会社株主に帰属する当期純利益							10,657
自己株式の取得							△0
自己株式の処分							0
株式交換による変動額							△371
土地再評価差額金の取崩							△4
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	689	66	267	25	1,049	△6,159	△5,110
当期変動額合計	689	66	267	25	1,049	△6,159	11,806
当期末残高	2,479	1,232	190	325	4,227	794	54,684



当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	11,039	6,221	32,831	△429	49,662
会計方針の変更による累積的影響額					—
会計方針の変更を反映した当期首残高	11,039	6,221	32,831	△429	49,662
当期変動額					
新株の発行					—
剰余金の配当			△2,314		△2,314
親会社株主に帰属する当期純利益			10,680		10,680
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分		0		0	0
株式交換による変動額					—
土地再評価差額金の取崩					—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	0	8,365	△0	8,365
当期末残高	11,039	6,221	41,196	△429	58,027

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	2,479	1,232	190	325	4,227	794	54,684
会計方針の変更による累積的影響額							—
会計方針の変更を反映した当期首残高	2,479	1,232	190	325	4,227	794	54,684
当期変動額							
新株の発行							—
剰余金の配当							△2,314
親会社株主に帰属する当期純利益							10,680
自己株式の取得							△0
自己株式の処分							0
株式交換による変動額							—
土地再評価差額金の取崩							—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△602	32	△85	△901	△1,557	40	△1,516
当期変動額合計	△602	32	△85	△901	△1,557	40	6,849
当期末残高	1,877	1,264	104	△576	2,670	835	61,533

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	17,027	17,222
減価償却費	3,011	3,116
減損損失	1,117	30
負ののれん発生益	△2,537	—
有形固定資産除売却損益 (△は益)	179	270
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	54	△64
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△242	285
退職給付に係る資産負債の増減額 (△は減少)	△232	△407
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	320	192
受取利息及び受取配当金	△316	△307
支払利息	1,020	662
為替差損益 (△は益)	△558	272
移転補償金	△6	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△1,657	1,002
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△6,016	3,650
仕入債務の増減額 (△は減少)	3,001	△4,396
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△2,298	1,254
未払消費税等の増減額 (△は減少)	616	127
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△1,669	1,747
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	665	2,589
その他	1,331	300
小計	12,808	27,542
利息及び配当金の受取額	340	310
利息の支払額	△1,009	△634
移転補償金の受取額	6	—
賃貸借契約解約に伴う支払額	—	△550
法人税等の支払額	△7,790	△5,295
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,355	21,372
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△33	△30
定期預金の払戻による収入	700	—
有形固定資産の取得による支出	△3,034	△3,115
有形固定資産の売却による収入	1,155	120
無形固定資産の取得による支出	△526	△478
関係会社株式の取得による支出	△282	△343
投資有価証券の取得による支出	△1,130	△207
投資有価証券の売却による収入	2,586	313
預り保証金の返還による支出	△2,427	—
貸付けによる支出	△100	△838
貸付金の回収による収入	67	32
その他	△375	△274
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,402	△4,823

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28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)	△2,780	△400
長期借入れによる収入	20,410	21,765
長期借入金の返済による支出	△22,070	△28,013
配当金の支払額	△2,018	△2,312
非支配株主への配当金の支払額	△87	△18
株式の発行による収入	4,175	—
その他	△7	△7
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,378	△8,986
現金及び現金同等物に係る換算差額	370	△76
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,054	7,486
現金及び現金同等物の期首残高	35,684	34,629
現金及び現金同等物の期末残高	34,629	42,115

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社 40社

スターツCAM株式会社	スターツファシリティサービス株式会社
スターツピタットハウス株式会社	スターツホテル開発株式会社
スターツデベロップメント株式会社	シャーロック株式会社
スターツコーポレートサービス株式会社	スターツアセットマネジメント株式会社
スターツアメニティー株式会社	スターツケアサービス株式会社
スターツ出版株式会社	Starts International Hawaii Inc.
スターツホーム株式会社	Starts Guam Golf Resort Inc.
ピタットハウスネットワーク株式会社	スターツ笠間ゴルフ倶楽部株式会社
スターツ証券株式会社	その他 23社

非連結子会社 海外 29社

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

2. 持分法の適用に関する事項

非連結子会社 29社及び関連会社 3社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等から見て、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。

3. 連結子会社の決算日等に関する事項

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

4. 会計処理基準に関する事項

①重要な資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

主として個別法に基づく原価法

(貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

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

有価証券

満期保有目的の債券

その他有価証券

償却原価法（定額法）

時価のあるもの

時価のないもの

決算日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、

売却原価は、総平均法により算定)

総平均法による原価法

②重要な減価償却資産の減価償却方法

有形固定資産

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

無形固定資産

定額法によっております。

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

- リース資産  
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。
- ③重要な引当金の計上基準
- 貸倒引当金  
売掛債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については、貸倒実績率により、貸倒懸念債権等については個別に債権の回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
- 賞与引当金  
従業員賞与の支給に備えるため、国内連結会社においては、支給見込額基準により計上しております。
- ポイント引当金  
当社及び一部の連結会社において、将来の「夢なびポイント」の使用による費用発生に備えるため、ポイント使用実績率にもとづき次期以降に利用されると見込まれるポイントに対して見積額を計上しております。
- 役員退職慰労引当金  
役員の退職慰労金の支出に備えるため、内部規程に基づく期末要支給額を計上しております。
- 完成工事補償引当金  
完成工事にかかる瑕疵担保に要する費用に充てるため、補償実績率により計上しております。
- 賃貸事業損失引当金  
一括借上賃貸事業において、一括借上契約により発生する損失に備えるため、契約期間内に見込まれる損失見積額を計上しております。
- ④退職給付に係る会計処理の方法
- (1) 退職給付見込額の期間帰属方法  
退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については給付算定式基準によっております。
- (2) 数理計算上の差異の費用処理方法  
数理計算上の差異については、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理しております。
- (3) 未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の会計処理方法  
未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用については、税効果を調整の上、純資産の部におけるその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に計上しております。
- (4) 小規模企業等における簡便法の採用  
一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。
- ⑤重要な収益及び費用の計上基準
- 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事  
工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)
- その他の工事  
工事完成基準
- ⑥消費税等の会計処理方法  
消費税等は税抜方式により処理しております。  
なお、控除対象外消費税のうち固定資産等に係るものは、長期前払費用に計上しております。
- ⑦のれんの償却に関する事項  
のれんの償却については、5年から20年の合理的な期間で定額法により償却しておりますが、金額が僅少な場合は、発生年度に全額償却しております。
- ⑧連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲  
連結キャッシュ・フロー計算書上の現金及び現金同等物には、手許現金及び要求払預金のほか、取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期投資を計上しております。
- ⑨その他連結財務諸表作成のための重要な事項  
連結納税制度を適用しております。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、  
「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)及  
び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)  
等を当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金と  
して計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、  
当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直し  
を企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、当期純利益等の表  
示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、  
前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

当連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書においては、連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却  
に係るキャッシュ・フローについては、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載し、連結範囲の変動を伴  
う子会社株式の取得関連費用もしくは連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に関連して生じた費用に  
係るキャッシュ・フローは、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載しております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分  
離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適  
用しております。

これによる損益に与える影響はありません。

(連結貸借対照表関係)

※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
投資有価証券(株式)	1,264百万円	1,309百万円
長期貸付金	1,405	2,142

※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
現金及び預金	104百万円	104百万円
売掛金	920	862
仕掛販売用不動産	15,959	—
建物及び構築物	4,814	4,827
土地	20,099	20,099
投資有価証券	904	365
計	42,802	26,260

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	4,937百万円	2,422百万円
長期借入金	28,555	15,886
計	33,493	18,309

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

- ・再評価の方法…土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4号に定め  
る路線価及び同条第3号に定める固定資産税評価額に奥行価格補正及び時点修正等を行って算出  
したほか、同条第5号に定める不動産鑑定士による鑑定評価に時点修正を行って算出してあります。
- ・再評価を行った年月日…平成12年3月31日

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
再評価を行った土地の期末における時価と 再評価後の帳簿価額との差額	△1,460百万円	△1,450百万円

(連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成 26 年 4 月 1 日 至 平成 27 年 3 月 31 日)	当結会計年度 (自 平成 27 年 4 月 1 日 至 平成 28 年 3 月 31 日)
給料手当	9,428 百万円	10,446 百万円
広告宣伝費	2,206	2,562
減価償却費	830	819
賞与引当金繰入額	1,348	1,553

※2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成 26 年 4 月 1 日 至 平成 27 年 3 月 31 日)	当結会計年度 (自 平成 27 年 4 月 1 日 至 平成 28 年 3 月 31 日)
建物及び構築物	59 百万円	－百万円
機械装置及び運搬具	0	1
土地	5	－
その他	0	0
計	66	1

※3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成 26 年 4 月 1 日 至 平成 27 年 3 月 31 日)	当結会計年度 (自 平成 27 年 4 月 1 日 至 平成 28 年 3 月 31 日)
建物及び構築物	－百万円	0 百万円
土地	－	47
計	－	47

※4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成 26 年 4 月 1 日 至 平成 27 年 3 月 31 日)	当結会計年度 (自 平成 27 年 4 月 1 日 至 平成 28 年 3 月 31 日)
建物及び構築物	205 百万円	182 百万円
機械装置及び運搬具	28	28
土地	0	3
その他	12	10
計	246	224

※5 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

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

前連結会計年度（自 平成 26 年 4 月 1 日 至 平成 27 年 3 月 31 日）

長期保有の事業用地や遊休地等の継続的な地価の下落やキャッシュ・フローの落込みにより、収益性が著しく低下した以下の対象不動産 11 件の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（1,117 百万円）として特別損失に計上いたしました。

※地域ごとの減損損失の主な内訳

地域	主な用途	種類	減損損失（百万円）
首都圏	事業用地 2 ヶ所 賃貸ビル 2 ヶ所 工場 1 ヶ所 事業用店舗 1 ヶ所	土地及び建物等	903
東北	事業用地 1 ヶ所 賃貸ビル 1 ヶ所	土地及び建物	167
関西	事業用地 1 ヶ所	土地	25
甲信越	事業用地 1 ヶ所	借地権	19

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

当連結会計年度（自 平成 27 年 4 月 1 日 至 平成 28 年 3 月 31 日）

長期保有の事業用地や遊休地等の継続的な地価の下落やキャッシュ・フローの落込みにより、収益性が著しく低下した以下の対象不動産 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（30 百万円）として特別損失に計上いたしました。

※地域ごとの減損損失の主な内訳

地域	主な用途	種類	減損損失（百万円）
首都圏	事業用店舗 1 ヶ所	建物	0
東北	事業用地 1 ヶ所	土地	30

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



(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成26年4月1日至平成27年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

- (注) 1. 普通株式の発行済株式の増加6,011,339株は当社連結子会社との株式交換による増加3,341,339株、公募増資による増加1,800,000株、第三者割当増資による増加870,000株によるものであります。  
2. 普通株式の自己株式の増加1,256,781株のうち、1,256,604株は当社連結子会社との株式交換によるものであり、177株は単元未満株式の買取請求によるものであります。  
3. 減少76株は単元未満株式の買増請求によるものであります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当金(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成26年5月9日 取締役会	普通株式	861	18	平成26年3月31日	平成26年6月27日	利益剰余金
平成26年11月7日 取締役会	普通株式	1,185	22	平成26年9月30日	平成26年12月2日	利益剰余金

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当金(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成27年5月11日 取締役会	普通株式	1,185	22	平成27年3月31日	平成27年6月26日	利益剰余金

当連結会計年度(自平成27年4月1日至平成28年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数	当連結会計年度 増加株式数	当連結会計年度 減少株式数	当連結会計年度末 株式数
発行済株式 普通株式	株 53,998,205	株 -	株 -	株 53,998,205
自己株式 普通株式(注)	1,389,913	97	20	1,389,990

- (注) 普通株式の自己株式の増加97株は、単元未満株式の買取請求によるものであり、減少20株は単元未満株式の買増請求によるものであります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当金(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成27年5月11日 取締役会	普通株式	1,185	22	平成27年3月31日	平成27年6月26日	利益剰余金
平成27年11月9日 取締役会	普通株式	1,185	22	平成27年9月30日	平成27年12月1日	利益剰余金

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当金(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成28年5月9日 取締役会	普通株式	1,346	25	平成28年3月31日	平成28年6月24日	利益剰余金

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自平成26年4月1日 至平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自平成27年4月1日 至平成28年3月31日)
現金及び預金勘定	40,143 百万円	47,642 百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△5,513	△5,527
現金及び現金同等物	34,629	42,115

(セグメント情報等)

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

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

前連結会計年度(自平成26年4月1日至平成27年3月31日)

(単位:百万円)

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

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

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

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

当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)

(単位:百万円)

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業	分譲不動産事業	出版事業
<b>売上高</b>						
外部顧客に対する売上高	49,572	5,857	5,386	63,069	13,926	3,510
セグメント間の内部売上高又は振替高	4,725	1,449	132	1,990	4	580
<b>計</b>	<b>54,297</b>	<b>7,307</b>	<b>5,519</b>	<b>65,059</b>	<b>13,930</b>	<b>4,090</b>
<b>セグメント利益</b>	<b>5,541</b>	<b>1,644</b>	<b>1,624</b>	<b>6,285</b>	<b>1,057</b>	<b>194</b>
<b>セグメント資産</b>	<b>29,385</b>	<b>6,141</b>	<b>2,584</b>	<b>44,787</b>	<b>29,969</b>	<b>3,913</b>
<b>その他の項目</b>						
減価償却費	84	85	41	1,543	12	138
のれん償却額	-	-	-	212	-	-
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	134	129	72	1,466	0	150
	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	計	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
<b>売上高</b>						
外部顧客に対する売上高	13,238	3,840	1,772	160,174	-	160,174
セグメント間の内部売上高又は振替高	492	3,384	4,451	17,210	△17,210	-
<b>計</b>	<b>13,731</b>	<b>7,224</b>	<b>6,224</b>	<b>177,384</b>	<b>△17,210</b>	<b>160,174</b>
<b>セグメント利益</b>	<b>1,371</b>	<b>762</b>	<b>170</b>	<b>18,653</b>	<b>△708</b>	<b>17,945</b>
<b>セグメント資産</b>	<b>26,176</b>	<b>8,922</b>	<b>2,794</b>	<b>154,674</b>	<b>25,876</b>	<b>180,550</b>
<b>その他の項目</b>						
減価償却費	743	191	34	2,874	241	3,116
のれん償却額	-	86	-	299	-	299
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,406	157	16	3,534	2	3,537

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

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

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	
1株当たり純資産額	1,024円36銭	1株当たり純資産額	1,153円78銭
1株当たり当期純利益	207円45銭	1株当たり当期純利益	203円1銭
なお、潜在株式調整後1株当たり純利益金額については、潜在株式がないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり純利益金額については、潜在株式がないため記載しておりません。	

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (百万円)	10,657	10,680
普通株式に帰属しない金額 (百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額 (百万円)	10,657	10,680
期中平均株式数 (千株)	51,375	52,608

(重要な後発事象)

該当事項はありません。