

**【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30年6月22日
【事業年度】	第46期（自平成29年4月1日至平成30年3月31日）
【会社名】	スターツコーポレーション株式会社
【英訳名】	STARTS CORPORATION INC.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 磯崎 一雄
【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】	取締役 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】	取締役 村松 久行
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【企業情報】

## 第1【企業の概況】

## 1【主要な経営指標等の推移】

## (1)連結経営指標等

回次	第42期	第43期	第44期	第45期	第46期
決算年月	平成26年3月	平成27年3月	平成28年3月	平成29年3月	平成30年3月
売上高 (百万円)	151,033	156,752	160,174	180,807	168,870
経常利益 (百万円)	16,179	16,377	17,687	20,202	20,731
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	8,100	10,657	10,680	13,646	13,727
包括利益 (百万円)	8,958	11,766	9,161	12,770	14,428
純資産額 (百万円)	42,778	54,684	61,533	71,683	82,962
総資産額 (百万円)	172,558	178,996	180,550	192,814	234,252
1株当たり純資産額 (円)	748.62	1,024.36	1,153.78	1,345.72	1,558.97
1株当たり当期純利益金額 (円)	169.28	207.45	203.01	259.41	260.94
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	20.76	30.11	33.62	36.72	35.01
自己資本利益率 (%)	24.95	23.76	18.64	20.76	17.97
株価収益率 (倍)	7.74	8.81	12.33	8.96	11.09
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	22,273	4,355	21,372	20,713	4,668
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	21,013	3,402	4,823	8,971	27,318
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	10,053	2,378	8,986	7,375	23,709
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	35,684	34,629	42,115	46,847	38,447
従業員数 (人)	3,295	3,471	3,634	3,825	4,155
(外、平均臨時雇用者数)	(2,164)	(2,391)	(2,719)	(2,783)	(3,110)

(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44期より、金額の表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。なお、比較を容易にするため、第43期以前につきましても百万円単位で表示しております。

## (2)提出会社の経営指標等

回次	第42期	第43期	第44期	第45期	第46期
決算年月	平成26年 3月	平成27年 3月	平成28年 3月	平成29年 3月	平成30年 3月
売上高 (百万円)	5,690	7,656	16,028	9,817	13,802
経常利益 (百万円)	2,964	3,873	4,670	5,150	8,791
当期純利益 (百万円)	3,264	3,409	4,833	5,771	9,128
資本金 (百万円)	4,474	11,039	11,039	11,039	11,039
発行済株式総数 (株)	47,986,866	53,998,205	53,998,205	53,998,205	53,998,205
純資産額 (百万円)	17,399	28,175	30,107	32,731	39,033
総資産額 (百万円)	97,318	107,173	105,261	118,205	161,053
1株当たり純資産額 (円)	363.59	523.08	558.94	607.66	724.67
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	34.00 (16.00)	44.00 (22.00)	47.00 (22.00)	55.00 (25.00)	60.00 (30.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	68.21	64.77	89.73	107.14	169.46
潜在株式調整後1株当たり当 期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	17.9	26.3	28.6	27.7	24.2
自己資本利益率 (%)	19.53	14.96	16.59	18.37	25.44
株価収益率 (倍)	19.22	28.21	27.91	21.69	17.07
配当性向 (%)	49.9	67.9	52.4	51.3	35.4
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	117 (18)	119 (27)	119 (44)	139 (43)	139 (46)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

## 2【沿革】

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

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

年月	概要
平成15年3月	ホテルエミオン東京ベイ(千葉県浦安市)の運営を目的にスターツホテル開発株式会社を設立(現・連結子会社)
平成15年7月	高齢者支援・保育事業を目的にスターツケアサービス株式会社を設立(現・連結子会社)
平成15年8月	九州地区の営業基盤拡大を目的に九州スターツ株式会社を設立し、その後平成21年5月に名古屋地区、仙台地区の営業基盤拡大を目的にそれぞれ中部スターツ株式会社、仙台スターツ株式会社を、同年6月に関西地区、北海道札幌地区の営業基盤拡大を目的にそれぞれ関西スターツ株式会社、札幌スターツ株式会社を設立し、主要都市における分社化を行う(5社とも現・連結子会社)
平成15年10月	海外の中国における拠点として中国・上海に不動産仲介業を目的にStarts (Shanghai) Real Estate Service Co.,Ltd.を設立、その後香港、広州、武漢、北京、大連において拠点を開設
平成16年4月	Alte Guam Golf Resort Inc.(米国グアム島)の株式を取得し、ゴルフ場の運営を開始(平成16年9月にStarts Guam Golf Resort Inc.に商号変更)(現・連結子会社)
平成16年12月	当社とスターツ出版株式会社が日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場
平成17年7月	海外の欧州・ロシア・中東地区における拠点としてドイツ・デュッセルドルフに不動産仲介事業等を目的にStarts Deutschland GmbH.を設立、その後、フランス・パリ、ロシア・モスクワ、アラブ首長国連邦・ドバイ、ドイツ・フランクフルトにも拠点を開設
平成17年9月	本店を東京都中央区日本橋3丁目3番9号に移転
平成17年10月	スターツ株式会社において10月1日付で会社分割を実施。建設事業をスターツCAM株式会社(現・連結子会社)へ、不動産仲介事業をスターツビ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、法人事業をスターツコーポレートサービス株式会社(現・連結子会社)へ、それぞれの事業を承継し、スターツコーポレーション株式会社に商号変更しホールディングカンパニー制を導入
平成17年11月	スターツCAM株式会社にて「高床免震」の名称で建物の免震構造について特許を取得
平成17年11月	スターツアセットマネジメント投信株式会社(現スターツアセットマネジメント株式会社)が資産運用代理人である「スターツプロシード投資法人」がジャスダック証券取引所に投資口を上場
平成18年8月	ブリッジポイント・ジャパン株式会社(平成23年4月にスターツファシリティサービス株式会社と合併)の株式取得に伴い、株式会社ビルコム(現・連結子会社)(平成19年10月にスターツファシリティサービス株式会社へ商号変更)、千代田管財株式会社(現・連結子会社)、アーバンコントロールズ株式会社(平成22年4月にスターツファシリティサービス株式会社と合併)を当社企業グループに加え、総合ビル管理事業に進出
平成19年3月	温泉旅館清風園(長野県千曲市)を運営する株式会社千曲清風園の株式を取得(平成19年5月にスターツリゾート株式会社へ商号変更)(現・連結子会社)
平成20年2月	本店を東京都中央区日本橋3丁目4番10号に移転
平成21年9月	資産承継ビジネス・顧客基盤の拡大を図るため不動産信託事業を目的にスターツ信託株式会社(現・連結子会社)を設立
平成22年4月	スターツコーポレーション株式会社とスターツ出版株式会社がジャスダック証券取引所と大阪証券取引所の合併に伴い、大阪証券取引所JASDAQ(現・東京証券取引所JASDAQ市場)に上場
平成22年7月	スターツプロシード投資法人(スターツアセットマネジメント株式会社が資産運用代理人)が東京証券取引所に投資口を上場
平成23年12月	海外事業における南米地区の拠点としてブラジル・サンパウロに不動産仲介業を目的にStarts Brasil Real Estate Ltd.を設立、その後メキシコ合衆国・メキシコシティにも拠点を開設
平成24年5月	スターツ笠間ゴルフ倶楽部(旧笠間東洋ゴルフ倶楽部)の運営を目的にスターツ笠間ゴルフ倶楽部株式会社(現・連結子会社)を設立
平成25年2月	沖縄県那覇市でホテルを運営するスターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社(現・連結子会社)の株式を取得
平成25年7月	大阪証券取引所と東京証券取引所が合併し、当社の上場する市場運営会社が大阪証券取引所から東京証券取引所に変更(東京証券取引所JASDAQ市場)(スターツコーポレーション株式会社、スターツ出版株式会社)
平成26年9月	スターツコーポレーション株式会社が東京証券取引所市場第一部に指定替え
平成27年3月	スターツグループ各社のメディア戦略、営業支援を目的にスターツエージェンシー株式会社(現・連結子会社)を設立
平成27年7月	賃貸物件専用の少額短期保険業を目的にスターツ少額短期準備株式会社を設立(平成28年3月に住まいぷらす少額短期保険株式会社へ商号変更)(現・連結子会社)

年月	概要
平成28年2月	東京都内における子育て支援、高齢者支援向け施設を含む福祉貢献型建物の整備を目的とした官民連携福祉貢献インフラファンド事業を目的に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（現・連結子会社）を設立
平成28年3月	愛知県安城市で中心市街地拠点整備事業における民間収益施設の開発・管理を行う安城民間収益サービス株式会社（現・連結子会社）を設立
平成28年12月	フィリピン・ラグナ州サンタ・ローサ地区のPEZA（フィリピン経済特区庁）工業団地内に自社企画・賃貸・管理によるレンタル工場「スターツレンタルファクトリー」が完成し、Starts Facility Philippines Inc.（現・連結子会社）による運営を開始
平成29年2月	千葉県習志野市で大久保地区公共施設再生事業における既存施設の改修・管理を行う習志野大久保未来プロジェクト株式会社（現・連結子会社）を設立
平成29年5月	弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業における既存施設の改修・運営を目的に弘前芸術創造株式会社（現・連結子会社）を設立
平成29年6月	東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業における施設の整備を目的に東岡崎北東街区複合施設株式会社（現・連結子会社）を設立
平成30年1月	東京都墨田区において官民連携福祉貢献インフラファンド事業による認可保育所、共同住宅及びシェアハウスを含む複合施設の開発を目的に両国福祉貢献プロジェクト合同会社（現・連結子会社）を設立
平成30年3月	不動産流通市場において、IT及び不動産テックを活用した不動産の情報提供サービスを目的に株式会社フィルライフ（現・持分法適用会社）を設立
平成30年3月	ピタットハウスがスターツグループ店114店舗、ネットワーク店497店舗となる

### 3【事業の内容】

当社企業グループは、当社及び子会社77社、持分法適用会社1社、関連会社4社で構成されておりますが、主要な事業内容と子会社等の当社企業グループにおける位置づけは次のとおりであります。

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

#### (1)建設事業

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

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

#### (2)賃貸仲介事業及び売買仲介事業

スターツピタットハウス(株)(連結子会社)、九州スターツ(株)(連結子会社)、関西スターツ(株)(連結子会社)、中部スターツ(株)(連結子会社)、仙台スターツ(株)(連結子会社)、札幌スターツ(株)(連結子会社)は、首都圏及び各主要都市において平成30年3月末現在114店舗の不動産営業店舗「ピタットハウス」を運営し、賃貸アパート・マンション等の入居募集、住宅等の販売代理及び不動産の売買仲介業務を行っております。

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

#### (3)不動産管理事業

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

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

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

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

スターツファシリティーサービス(株)(連結子会社)及び千代田管財(株)(連結子会社)は、都心3区(千代田、中央、港)を中心に1,869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。習志野大久保未来プロジェクト(株)(連結子会社)は千葉県習志野市大久保地区公共施設再生事業における既存施設の改修・管理を行ってまいります。弘前芸術創造(株)(連結子会社)は青森県弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業における既存施設の改修・運営を行ってまいります。東岡崎駅北東街区複合施設(株)(連結子会社)は愛知県岡崎市東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業における施設の整備を行ってまいります。両国福祉貢献プロジェクト(同)(連結子会社)は東京都墨田区において官民連携福祉貢献インフラファンド事業による認可保育所、共同住宅及びシェアハウスを含む複合施設の開発を行っております。

なお、海外ではアジア13ヶ国19都市、ヨーロッパ・中東4ヶ国5都市、北米・中南米4ヶ国9都市、大洋州1ヶ国2都市の全22ヶ国35都市において、それぞれ不動産の売買及び賃貸の仲介業務、不動産管理業務等を行っております。各地域の詳細はP9の「スターツ海外ネットワーク」をご参照ください。

#### (4)分譲不動産事業

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

#### (5)出版事業

スターツ出版(株)(連結子会社)は、ウェブサイト「オズモール」等を媒体としたメディア事業、情報誌「OZマガジン」、フリーマガジン「メトロミニッツ」、地域情報誌「アエルデ」及び書籍の発行等を中心とした出版事業を行っております。

## (6)ゆとり事業

スターツホテル開発㈱(連結子会社)は、「ホテル エミオン 東京ベイ」、「ホテル エミオン 東京ベイ エミオンスクエア(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㈱(連結子会社)は、「沖縄ナハナ・ホテル&スパ」(沖縄県那覇市)の運営を行っております。スターツリゾート㈱(連結子会社)は、温泉旅館「ホテル清風園」(長野県千曲市)・「湯けむりの里柏屋」(栃木県日光市)の運営を行っております。Starts Guam Golf Resort Inc.(米国グアム島)(連結子会社)は、米国グアム島にて「スターツ・グアム・ゴルフ・リゾート」の運営(ゴルフ場およびホテル)を行っております。スターツ笠間ゴルフ倶楽部㈱(連結子会社)及びスターツゴルフ開発㈱(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。

㈱スターツツーリスト(連結子会社)は、旅行業を行っております。

スターツケアサービス㈱(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㈱(連結子会社)は、レストラン経営を行っております。

## (7)コンサルティング事業

㈱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㈱(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30年3月末日現在497店舗の加盟店への経営指導等を行い、スターツ店114店舗とあわせて611店舗のネットワークを構築しております。

スターツ証券㈱(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㈱(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㈱(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PFI事業等のコンサルティング業務も行っております。

㈱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㈱(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㈱(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。

## (8)物販事業

シャーロック㈱(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。

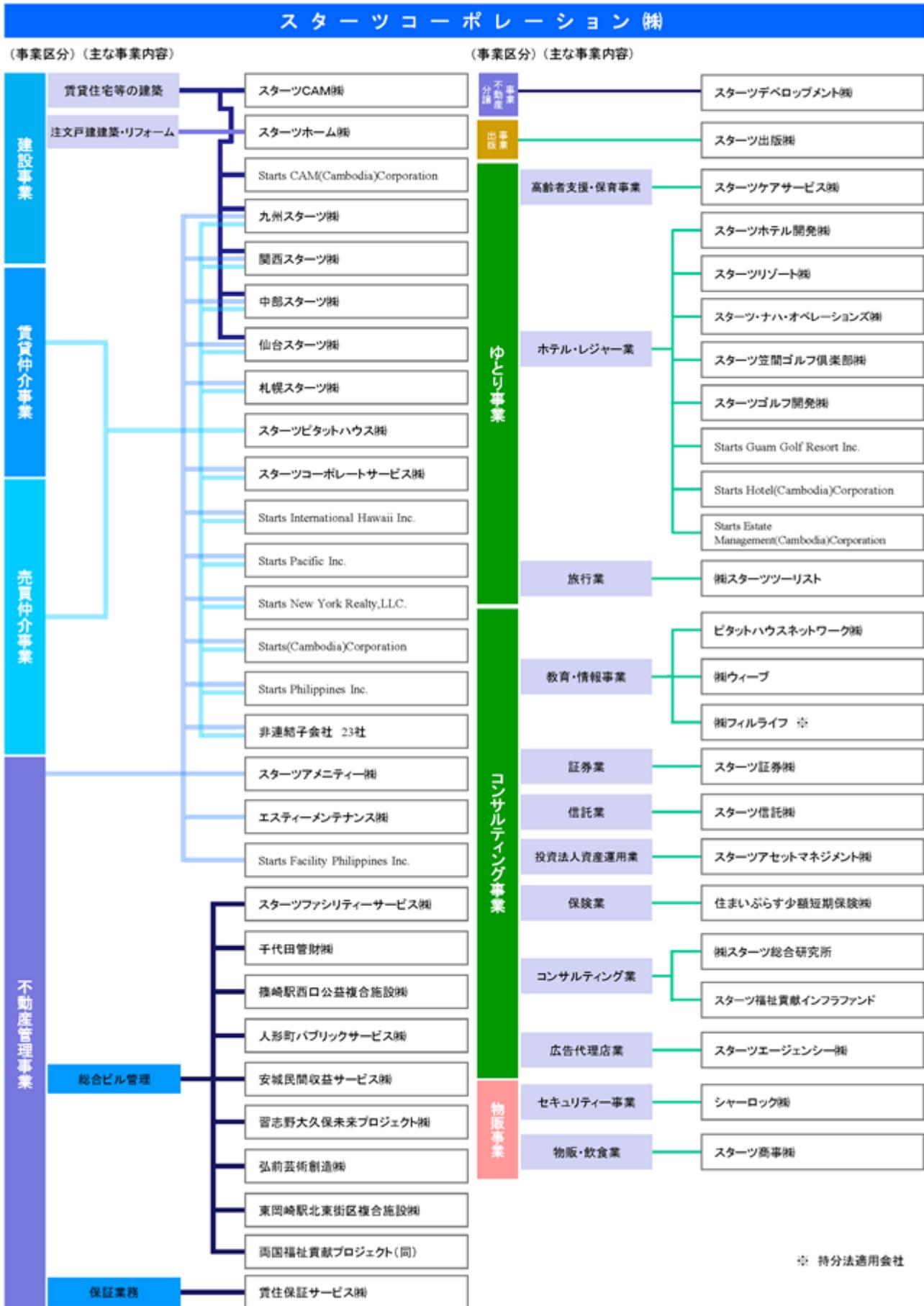
スターツ商事㈱(連結子会社)は、住宅設備機器の卸、物販業等を行っております。

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

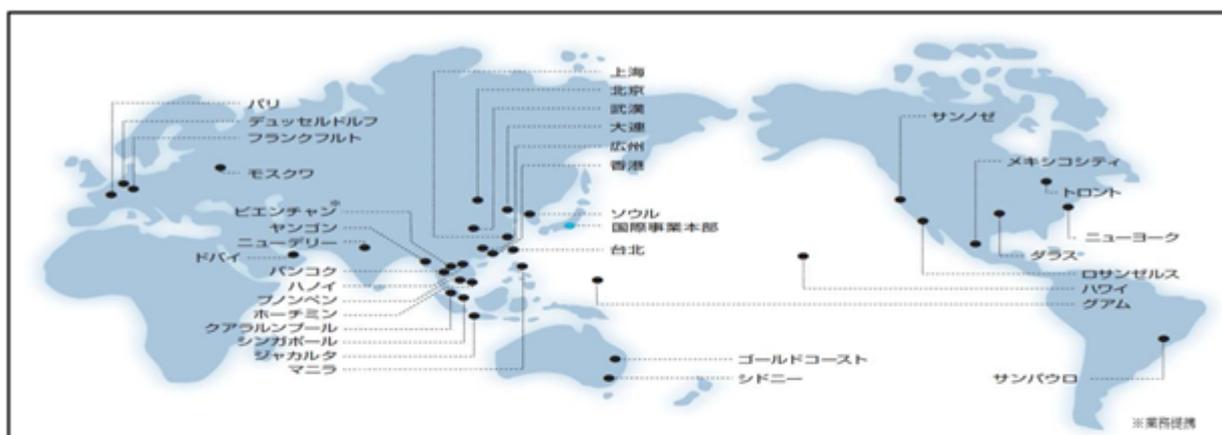
なお、当社は、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第49条第2項に規定する特定上場会社等に該当しており、これにより、インサイダー取引規制の重要事実の軽微基準については連結ベースの数値に基づいて判断することとなります。

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

【当社グループ図】



## スターツ海外ネットワーク / 22ヶ国 35都市



※業務提携

## 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(設)	(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) ※1
Starts Facility Philippines Inc.	(フィリピン・マニラ) ※1
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) ※1
Starts Estate Management (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン) ※1
Starts Hotel (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン) ※1
Starts CAM (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン) ※1
Starts International Malaysia Sdn. Bhd.	(マレーシア・クアラルンプール)
Starts Singapore Pte.Ltd.	(シンガポール)
Pt.Starts International Indonesia	(インドネシア・ジャカルタ)
Starts India Private Ltd.	(インド・ニューデリー)
Starts Deutschland GmbH.	(ドイツ・デュッセルドルフ、フランクフルト)
Starts France	(フランス・パリ)
Siu Real Estate Brokers L.L.C	(アラブ首長国連邦・ドバイ)
Starts Russia, Ltd.	(ロシア・モスクワ)
Starts Pacific Inc.	(アメリカ・ロサンゼルス、サンノゼ) ※1
Starts New York Realty LLC.	(アメリカ・ニューヨーク) ※1
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 International Dallas, Inc.,	(アメリカ・ダラス)
Starts Realty Canada Inc	(カナダ・トロント)
Starts Mexico SA DE C.V.	(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)
Starts International Australia Pty.Ltd.	(オーストラリア・ゴールドコースト、シドニー)

## ヨーロッパ・中東

## 北米・中南米

## 大洋州

※1 連結子会社

## 4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権に対する所有割合(%)	関係内容
(連結子会社)					
スターツCAM株式会社 (注)3,6	東京都江戸川区	450百万円	建設事業 (総合建築請負)	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツピタットハウス株式会社	東京都中央区	380百万円	賃貸仲介事業及び 売買仲介事業	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツデベロップメント株式会社 (注)5	東京都中央区	320百万円	分譲不動産事業	100.0	役員の兼任あり 債務保証 当社に事務業務を委託
スターツコーポレートサービス株式会社	東京都中央区	100百万円	賃貸仲介事業・売買仲介事業及び不動産管理事業 (社宅管理代行業)	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツアメニティー株式会社 (注)3,6	東京都江戸川区	350百万円	不動産管理事業	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツ出版株式会社 (注)4	東京都江戸川区	540百万円	出版事業 (オズモールの運営 OZマガジン等雑誌 及びコミュニティー紙の発行)	77.4 (28.8)	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツホーム株式会社	東京都江戸川区	100百万円	建設事業 (注文戸建建築・リフォーム)	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
ピタットハウスイットワーク株式会社	東京都中央区	100百万円	コンサルティング事業 (フランチャイズ店の募集・経営指導等)	100.0 (71.5)	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツ証券株式会社	東京都江戸川区	500百万円	コンサルティング事業 (証券業)	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツファシリティサービス株式会社	東京都中央区	45百万円	不動産管理事業 (総合ビル管理業)	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
千代田管財株式会社	東京都港区	12百万円	不動産管理事業 (総合ビル管理業)	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
スターツ商事株式会社	東京都江戸川区	150百万円	ゆとり事業 (レストラン経営) 及び物販事業	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツホテル開発株式会社	東京都中央区	50百万円	ゆとり事業 (ホテル運営事業)	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権に対する所有割合(%)	関係内容
スターツリゾート株式会社	長野県千曲市	100百万円	ゆとり事業 (旅館運営事業)	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
シャーロック株式会社	東京都中央区	150百万円	物販事業	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツアセットマネジメント株式会社	東京都中央区	150百万円	コンサルティング事業 (投資法人資産運用業)	100.0	当社に事務業務を委託
スターツケアサービス株式会社	東京都江戸川区	100百万円	ゆとり事業 (高齢者支援・保育業)	100.0 (66.7)	役員の兼任あり 債務保証 当社に事務業務を委託
株式会社スターツツーリスト	東京都江戸川区	100百万円	ゆとり事業 (旅行業)	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
株式会社ウィーブ	東京都中央区	70百万円	コンサルティング事業 (情報事業)	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
九州スターツ株式会社	福岡県福岡市中央区	70百万円	九州地区の賃貸仲介事業・売買仲介事業・不動産管理事業・建設事業	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
関西スターツ株式会社	大阪府大阪市北区	80百万円	関西地区の賃貸仲介事業・売買仲介事業・不動産管理事業・建設事業	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
中部スターツ株式会社	愛知県名古屋市中区	80百万円	名古屋地区の賃貸仲介事業・売買仲介事業・不動産管理事業・建設事業	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
仙台スターツ株式会社	宮城県仙台市青葉区	70百万円	仙台地区の賃貸仲介事業・売買仲介事業・不動産管理事業・建設事業	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
札幌スターツ株式会社	北海道札幌市中央区	70百万円	札幌地区の賃貸仲介事業・売買仲介事業・不動産管理事業	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツ信託株式会社	東京都中央区	300百万円	コンサルティング事業 (信託業)	100.0	
株式会社スターツ総合研究所	東京都中央区	10百万円	コンサルティング事業 (コンサルティング業)	100.0	役員の兼任あり
エステーメンテナンス株式会社	東京都江戸川区	10百万円	不動産管理事業 (営繕工事請負業)	100.0 (100.0)	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
賃住保証サービス株式会社	東京都江戸川区	10百万円	不動産管理事業 (賃貸住宅債務保証業)	100.0 (100.0)	役員の兼任あり

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権に対する所有割合(%)	関係内容
スターツ笠間ゴルフ倶楽部株式会社	茨城県笠間市	50百万円	ゆとり事業 (ゴルフ場運営事業)	100.0	役員の兼任あり
スターツゴルフ開発株式会社	茨城県笠間市	50百万円	ゆとり事業 (ゴルフ場運営事業)	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社	沖縄県那覇市	3百万円	ゆとり事業 (ホテル運営事業)	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
スターツエージェンシー株式会社	東京都中央区	10百万円	コンサルティング事業 (広告代理業)	100.0	役員の兼任あり
住まいぶらす少額短期保険株式会社	東京都江戸川区	200百万円	コンサルティング事業 (保険業)	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
スターツパートナーズコンサルティング株式会社	東京都江戸川区	50百万円	コンサルティング事業 (資産運用コンサルティング業)	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
Starts Pacific Inc.	米国カリフォルニア州	5,800千US\$	賃貸仲介事業・売買仲介事業・不動産管理事業	100.0	役員の兼任あり
Starts International Hawaii Inc.	米国ハワイ州	200千US\$	賃貸仲介事業・売買仲介事業・不動産管理事業	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
Starts Guam Golf Resort Inc. (注)3	米国グアム島	10,690千US\$	ゆとり事業 (ゴルフ場及びホテル運営事業)	100.0	役員の兼任あり 資金の貸付
Starts New York Realty,LLC.	米国ニューヨーク州	300千US\$	賃貸仲介事業・売買仲介事業・不動産管理事業	100.0 (100.0)	役員の兼任あり 資金の貸付
Starts Philippines Inc.	フィリピンマカティ市	8,494千PHP	賃貸仲介事業・売買仲介事業・不動産管理事業	100.0	
Starts Facility Philippines Inc.	フィリピンラグナ州	1百万PHP	不動産管理事業 (レンタルファクトリー運営)	100.0	資金の貸付
Starts(Cambodia) Corporation	カンボジアプノンペン特別市	200千US\$	賃貸仲介事業・売買仲介事業及び不動産管理事業	100.0	
Starts Hotel(Cambodia) Corporation	カンボジアプノンペン特別市	1,500千US\$	ゆとり事業 (ホテル運営事業)	100.0	役員の兼任あり 資金の貸付
Starts Estate Management(Cambodia) Corporation	カンボジアプノンペン特別市	200千US\$	ゆとり事業 (ホテル運営事業)	100.0	資金の貸付
Starts CAM(Cambodia) Corporation	カンボジアプノンペン特別市	250千US\$	建設事業 (総合建築請負)	100.0 (100.0)	
篠崎駅西口公益複合施設株式会社	東京都江戸川区	30百万円	不動産管理事業 (篠崎ツインプレイス管理業)	51.0 (20.0)	当社に事務業務を委託
人形町パブリックサービス株式会社	東京都中央区	30百万円	不動産管理事業 (東京都中央区人形町保育園等複合施設整備等事業)	72.5 (59.5)	当社に事務業務を委託
安城民間収益サービス株式会社	愛知県安城市	60百万円	不動産管理事業 (愛知県安城市中心市街地拠点整備事業)	75.0 (75.0)	当社に事務業務を委託

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権に対する所有割合(%)	関係内容
習志野大久保未来プロジェクト株式会社	千葉県習志野市	25百万円	不動産管理事業 (千葉県習志野市大久保地区公共施設再生事業)	70.0 (32.0)	
弘前芸術創造株式会社	青森県弘前市	22百万円	不動産管理事業 (青森県弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業)	54.5 (18.2)	
東岡崎駅北東街区複合施設株式会社	愛知県岡崎市	30百万円	不動産管理業 (愛知県岡崎市東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業)	86.7 (20.0)	
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	東京都中央区	90百万円	コンサルティング事業 (官民連携福祉貢献インフラファンド事業)	66.7 (33.3)	
両国福祉貢献プロジェクト合同会社	東京都中央区	1百万円	不動産管理業 (認可保育所、共同住宅及びシェアハウスを含む複合施設の開発)	100.0	
(持分法適用会社) 株式会社フィルライフ	東京都中央区	50百万円	コンサルティング事業 (情報事業)	49.0	

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

2. 議決権の所有割合の( )内は、間接所有割合で内数であります。

3. 特定子会社に該当しております。

4. スターツ出版株式会社は、有価証券報告書提出会社であります。

5. スターツデベロップメント株式会社は債務超過会社であり、債務超過額は5,286百万円であります。

6. 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 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	純資産額 (百万円)	総資産額 (百万円)
スターツCAM(株)	59,688	6,917	4,748	9,473	31,306
スターツアメニティー(株)	56,284	7,129	5,108	27,454	48,043

名称	住所	資本金 (百万円)	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) 株式会社豊州	東京都中央区	92	不動産の保有、売買、賃貸及び管理 株式の投資及び運用等	20.7	役員の兼任あり

## 5【従業員の状況】

## (1) 連結会社の状況

平成30年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
建設事業	854 (64)
賃貸仲介事業	505 (47)
売買仲介事業	278 (4)
不動産管理事業	1,069 (1,510)
分譲不動産事業	37 (0)
出版事業	167 (83)
ゆとり事業	820 (1,262)
コンサルティング事業	277 (69)
物販事業	32 (49)
全社(共通)	116 (22)
合計	4,155 (3,110)

(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30年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
139 (46)	35.55	12.69	5,645,384

セグメントの名称	従業員数(人)
ゆとり事業	7 (22)
コンサルティング事業	16 (2)
全社(共通)	116 (22)
合計	139 (46)

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

2. 平均年間給与(税込)は、時間外手当等基準外給与及び賞与を含みます。

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

## (3) 労働組合の状況

労働組合は、結成されておられません。

## 第2【事業の状況】

### 1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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、お客様とともに持続的に発展する企業グループを目指しております。

#### (2) 経営戦略等

基幹事業であります資産運用コンサルティング業と不動産仲介・不動産管理事業等のフィービジネス業務の強化を図るため、不動産営業店舗「ピタットハウス」におけるサービスの質の向上や賃貸管理受託営業を一層推進し、営業エリアの深耕・拡大、不動産管理物件の拡充等に注力するとともに、グループ内の各事業の連携による新たな商品の企画・サービスの提供、研修制度の充実による人材育成等を積極的に行ってまいります。不動産信託事業は、これまで蓄積してきた資産有効活用のノウハウを活かしながら、信託機能を通して、資産管理から資産継承までワンストップの資産運用コンサルティングサービスの提供を可能とし、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、高齢化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「夢ナビ」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。

#### (3) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

	平成28年3月期	平成29年3月期	平成30年3月期
総資産（百万円）	180,550	192,814	234,252
親会社株主に帰属する 当期純利益（百万円）	10,680	13,646	13,727
総資産利益率（％） （ROA）	5.9	7.1	5.9
自己資本比率（％）	33.6	36.7	35.0

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。

#### (4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

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、スピーディーな意思決定のもとビジネスチャンスを逃すことなく、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材の育成を行ってまいります。

## 2【事業等のリスク】

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

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

### (1) 不動産価格の動向について

#### ・有形固定資産の土地・建物

当社グループでは平成30年3月31日現在、有形固定資産の土地・建物を帳簿価格で906億98百万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30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454億5百万円保有しておりますが、今後の不動産価格の動向によっては評価損や売却損の計上等により業績に影響を与える可能性があります。

### (2) 有利子負債について

平成30年3月期末時点の有利子負債の残高は、前期末と比べて268億93百万円増加し893億51百万円となりました。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が、将来を見据えた設備投資資金等、資金調達は銀行借入によって賄っておりますので、今後の金融情勢によっては、業績に影響を与える可能性があります。

### (3) ホテル事業について

千葉県浦安市におきまして、平成17年6月27日「ホテル エミオン 東京ベイ」を開業し、約13年が経過いたしました。また平成30年1月には新たに「ホテル エミオン 東京ベイ エミオンスクエア」も開業し、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。

### 3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

#### 業績等の概要

##### (1) 業績

当連結会計年度における国内経済は、企業収益や個人消費に改善の動きが見られ、緩やかな回復基調にあるものの、米国の政策動向や東アジアにおける地政学的リスクの影響など、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提供するとともに、グループ各社でお取引のある法人との取引基盤の拡大も図りながら、景気に左右されない安定収益基盤づくりに努めてまいりました。

このような営業活動の結果、当連結会計年度の業績は、売上高は前期比6.6%減少し1,688億70百万円となりました。営業利益におきましては、当社企業グループの安定収益基盤となります不動産管理事業における管理戸数の増加や賃貸仲介事業、売買仲介事業における仲介手数料収入が増加した等により、前期比3.8%増加の209億49百万円、経常利益におきましても、前期比2.6%増加の207億31百万円となり、親会社株主に帰属する当期純利益は、前期比0.6%増加の137億27百万円となりました。

事業種類別セグメントごとの業績の概況は次のとおりであります。

##### 建設事業

建設事業におきましては、武蔵小杉（神奈川県川崎市）、三軒茶屋（東京都世田谷区）、中野（東京都中野区）、森下（東京都江東区）の各駅に営業所を新設し新規顧客の開拓を図るとともに、既存地域では創業以来の地域密着営業を継続し、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・高齢者支援施設・ロードサイド店舗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。

普及に注力しております『免震構造の建物』におきましては、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」、都市部に多い狭小地での建築を可能にした「吊床免震」、高容積率地域での建物の高度利用を可能にした「低重心免震」、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」などの様々な技術開発を通じて、免震構造が採用可能な用途、敷地、建物のフィールドを広げてまいりました結果、累計の受注棟数は平成30年3月末では428棟(10,563戸)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平準化など、引き続きコスト低減等に取り組んでまいりました結果、売上高511億59百万円（前期比2.3%増）、営業利益70億62百万円（前期比1.7%増）、受注残高は801億21百万円（前期比3.6%増）となりました。

##### 賃貸仲介事業

賃貸仲介事業におきましては、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し、人員体制の強化によってより一層の顧客ニーズに合わせたサービスの向上に努めてまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高64億52百万円（前期比7.5%増）、営業利益20億85百万円（前期比27.7%増）となりました。

##### 売買仲介事業

売買仲介事業におきましては、引き続き地域密着営業による事業用資産のコンサルティングや募集管理と合わせた購入・買換えの提案を推進し、仲介手数料及び取扱高が堅調に推移してまいりました。また、従来より注力しておりますグループの総合力を活かした法人との関係構築に努めてまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高58億52百万円（前期比7.8%増）、営業利益18億23百万円（前期比27.6%増）となりました。

##### 不動産管理事業

不動産管理事業におきましては、グループの総合力を活かした管理サポート体制が評価され、都心部での大型賃貸マンションをはじめ、新規管理物件が順調に増加し、管理手数料売上及び賃貸事業売上が堅調に推移いたしました。また賃貸住宅の外壁修繕工事やテナントビルの内装工事等、大規模営繕工事の受注増加により、メンテナンス売上も増加いたしました結果、当連結会計年度の業績は、売上高730億76百万円（前期比8.8%増）、営業利益88億94百万円（前期比24.0%増）となりました。なお、平成30年3月末現在の不動産管理物件数は住宅617,991戸（前期比8.2%増）、駐車場146,943台（前期比4.8%増）、オフィスビル等の施設1,869件（前期比10.4%増）となっております。

#### 分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、厳選したエリアで、より地域のニーズに合致した商品提供を継続しております。都心部や郊外エリアでの好立地（駅前・駅近）プロジェクトへの取り組みなど、将来の事業展開を踏まえ、新たに既存商品の上位ブランドとして分譲マンション「QUWON（クオン）」、分譲戸建「QUWON GARDEN（クオンガーデン）」を立ち上げました。

当連結会計年度の業績は、「スターツプロシード投資法人」への賃貸住宅5棟の譲渡、「QUWON GARDEN（クオンガーデン）八千代緑が丘」（千葉県八千代市：総戸数48戸）等の販売引渡しにより、売上高69億81百万円（前期売上高285億89百万円）、営業損失2億99百万円（前期営業利益5億81百万円）となりました。当連結会計年度における契約残高は、免震構造の低層分譲マンション「QUWON（クオン）新浦安」（千葉県浦安市：販売戸数170戸）、千葉県流山市市有地活用事業の一環として開発しております「QUWON（クオン）流山おおたかの森」（千葉県流山市：販売戸数192戸）、共同開発事業であります「プラウド西葛西」（東京都江戸川区：販売戸数156戸）の販売が順調に進んでおり、平成30年7月に引渡予定の「アルファグランデ千桜タワー」（東京都千代田区：販売戸数185戸）と合わせまして、529戸214億48百万円となりました。

#### 出版事業

出版事業におきましては、書籍市場の規模が縮小するなか女性向けライフスタイル誌「オズマガジン」、「スターツ出版文庫」及び電子コミックの販売が好調に推移いたしました。また、300万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」の成功報酬型送客サービス「オズのプレミアム予約」におきましては、独自基準で厳選した施設への送客実績は堅調に推移いたしました。また、予約可能施設の拡充に伴い運営体制の見直し等も行ってまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高39億15百万円（前期比9.0%増）、営業利益3億1百万円（前期比4.6%増）となりました。

#### ゆとり事業

ゆとり事業におきましては、企業主導型保育所「西葛西きらきら保育園」（東京都江戸川区）・認可保育所「日暮里きらきら保育園」（東京都荒川区）・介護と保育の複合施設「スターツコミュニティケアセンター新浦安」（千葉県浦安市）等21事業所の開設に加え、既存施設の人材確保に注力してまいりました。また、「ホテル エミオン 東京ベイ」（千葉県浦安市）の敷地内に新館「ホテル エミオン 東京ベイ エミオンスクエア」（客室数204室）をオープンいたしました結果、当連結会計年度の業績は、売上高151億51百万円（前期比6.4%増）、営業利益9億95百万円（前期比33.8%減）となりました。

#### コンサルティング事業

コンサルティング事業におきましては、スターツプロシード投資法人の資産入替及び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、不動産管理信託報酬等が着実に増加いたしました。また、生命保険代理店手数料や少額短期保険料収入も増加いたしました結果、当連結会計年度の業績は、売上高48億99百万円（前期比18.1%増）、営業利益11億18百万円（前期比50.7%増）となりました。

#### 物販事業

物販事業におきましては、カードキーシステム「シャーロック」シリーズの製造・販売、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カード対応の商品を中心に、不動産を保有する法人や学校、病院への販売を強化してまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高13億80百万円（前期比15.2%減）、営業利益3億13百万円（前期比6.7%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84億円の資金を使用し、384億47百万円となりました。

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205億4百万円、減価償却費33億67百万円、分譲不動産事業の前受金の増加等による其他流動負債の増加26億1百万円による資金の獲得の一方で、法人税等の支払70億29百万円、分譲不動産事業のたな卸資産の増加226億56百万円、利息の支払額3億62百万円等による資金の使用により、46億68百万円の資金を使用（前連結会計年度は207億13百万円の資金を獲得）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、「新浦安ショッピングセンター」の取得、「ホテル エミオン 東京ベイ エミオンスクエア」、「ホテル エミオン プノンペン」の建築費用等により273億18百万円の資金を使用（前連結会計年度は89億71百万円の資金を使用）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、剰余金の配当による支出の一方で、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により、237億9百万円の資金を獲得（前連結会計年度は73億75百万円の資金を使用）いたしました。

## 生産、受注及び販売の実績

## (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28年4月1日 至 平成29年3月31日)							
	前期繰越高 (百万円)	当期受注高 (百万円)	計 (百万円)	完成工事高 (百万円)	次期繰越高			当期施工高 (百万円)
					手持高 (百万円)	うち施工高 (百万円)		
一般住宅	2,248	2,095	4,344	2,237	2,106	1.0	21	2,234
賃貸住宅	63,402	45,825	109,227	39,787	69,440	0.7	516	39,688
その他	5,595	8,111	13,707	7,965	5,741	9.1	520	8,052
計	71,246	56,032	127,279	49,990	77,288	1.4	1,058	49,976

種別	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)							
	前期繰越高 (百万円)	当期受注高 (百万円)	計 (百万円)	完成工事高 (百万円)	次期繰越高			当期施工高 (百万円)
					手持高 (百万円)	うち施工高 (百万円)		
一般住宅	2,106	2,535	4,642	2,273	2,369	0.6	14	2,265
賃貸住宅	69,440	38,784	108,224	42,160	66,064	0.7	435	42,079
その他	5,741	12,672	18,413	6,726	11,687	2.9	334	6,510
計	77,288	53,992	131,281	51,159	80,121	1.0	784	50,856

(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) 契約及び販売実績

分譲不動産事業の契約及び販売実績は次のとおりであります。

種別	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29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 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)
戸建住宅	-	-	9	454	9	454	-	-
マンション分譲	40	1,838	185	7,147	40	1,839	185	7,147
賃貸住宅	-	-	17	26,245	17	26,245	-	-
中古住宅	-	-	-	-	-	-	-	-
土地	-	-	-	-	-	-	-	-
その他	-	-	-	50	-	50	-	-
合計	40	1,838	211	33,898	66	28,589	185	7,147

種別	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30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 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)
戸建住宅	-	-	19	878	18	834	1	44
マンション分譲	185	7,147	340	13,193	-	-	525	20,340
賃貸住宅	-	-	7	7,061	6	6,004	1	1,057
中古住宅	-	-	1	29	1	29	-	-
土地	-	-	6	18	4	11	2	6
その他	-	-	-	101	-	101	-	-
合計	185	7,147	373	21,283	29	6,981	529	21,448

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

## (3) セグメント別販売実績

セグメント別の販売実績につきましては、次のとおりであります。

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

セグメントの名称		前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	前年同期比 (%)
建設事業	一般住宅	2,237	1.2	2,273	1.3	101.6
	賃貸住宅	39,787	22.0	42,160	25.0	106.0
	その他	7,965	4.4	6,726	4.0	84.4
	計	49,990	27.6	51,159	30.3	102.3
賃貸仲介事業		6,001	3.3	6,452	3.8	107.5
売買仲介事業		5,427	3.0	5,852	3.5	107.8
不動産管理事業	不動産管理手数料	7,862	4.3	8,585	5.1	109.2
	メンテナンス売上	20,019	11.1	21,867	12.9	109.2
	賃貸収入	39,305	21.7	42,624	25.2	108.4
	計	67,188	37.2	73,076	43.3	108.8
分譲不動産事業	戸建住宅	454	0.3	834	0.5	183.3
	マンション分譲	1,839	1.0	-	-	-
	賃貸住宅	26,245	14.5	6,004	3.6	22.9
	中古	-	-	29	0.0	-
	土地	-	-	11	0.0	-
	その他	50	0.0	101	0.1	202.8
計	28,589	15.8	6,981	4.1	24.4	
出版事業		3,591	2.0	3,915	2.3	109.0
ゆとり事業		14,242	7.9	15,151	9.0	106.4
コンサルティング事業		4,148	2.3	4,899	2.9	118.1
物販事業		1,627	0.9	1,380	0.8	84.8
合計		180,807	100.0	168,870	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. 販売実績金額には、消費税等は含まれておりません。

## 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) 当連結会計年度の経営成績の分析

当連結会計年度におきましては、売上高は1,688億70百万円（前期比6.6%減少）となりました。営業利益は当社企業グループの安定収益基盤であります不動産管理事業における管理戸数の増加や賃貸仲介事業、売買仲介事業における仲介手数料収入が増加したこと等により209億49百万円（前期比3.8%増加）、経常利益は207億31百万円（前期比2.6%増加）、親会社株主に帰属する当期純利益は137億27百万円（前期比0.6%増加）となりました。

建設事業におきましては、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、引き続きコスト低減等に取り組んでまいりました結果、売上高は前期と比べまして11億69百万円増加の511億59百万円、営業利益は前期と比べまして1億16百万円増加の70億62百万円となりました。

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し、人員体制の強化によってより一層の顧客ニーズに合わせたサービスの向上に努めてまいりました結果、売上高は、前期と比べまして4億50百万円増加の64億52百万円、営業利益は前期と比べまして4億51百万円増加の20億85百万円となりました。

売買仲介事業におきましては、引き続き地域密着営業による事業用資産のコンサルティングや募集管理と合わせた購入・買換えの提案を推進し、仲介手数料及び取扱高が堅調に推移してまいりました。また、従来より注力しておりますグループの総合力を活かした法人との関係構築に努め、取引が拡大してまいりました結果、売上高は、前期と比べまして4億25百万円増加の58億52百万円、営業利益は前期と比べまして3億94百万円増加の18億23百万円となりました。

不動産管理事業におきましては、グループの総合力を活かした管理サポート体制が評価され、都心部での大型賃貸マンションをはじめ、新規管理物件が順調に増加し、管理手数料売上及び賃貸事業売上が堅調に推移いたしました。また賃貸住宅の外壁修繕工事やテナントビルの内装工事等、大規模営繕工事の受注増加により、メンテナンス売上も増加いたしました結果、売上高は、前期と比べまして58億88百万円増加の730億76百万円、営業利益は前期と比べまして17億22百万円増加の88億94百万円となりました。なお、平成30年3月末現在の不動産管理物件は住宅617,991戸（前期比8.2%増加）、駐車場146,943台（前期比4.8%増加）、オフィスビル等の施設1,869件（前期比10.4%増加）となっております。

ゆとり事業におきましては、介護と保育の複合施設「スターツコミュニティケアセンター新浦安」（千葉県浦安市）・企業主導型保育所「西葛西きらきら保育園」（東京都江戸川区）・認可保育所「日暮里きらきら保育園」（東京都荒川区）等21事業所の開設に加え、既存施設の人材確保に注力してまいりました。また、平成30年1月に「ホテル エミオン 東京ベイ」（千葉県浦安市）の敷地内に新館「ホテル エミオン 東京ベイ エミオンスクエア」（客室数204室）をオープンいたしました結果、売上高は前期と比べまして9億9百万円増加の151億51百万円、営業利益は前期と比べまして5億7百万円減少の9億95百万円となりました。

コンサルティング事業におきましては、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資産入替及び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、不動産管理信託報酬等が着実に増加いたしました。また、生命保険代理店手数料や少額短期保険料収入も増加いたしました結果、売上高は、前期と比べまして売上高は7億50百万円増加の48億99百万円、営業利益は3億75百万円増加の11億18百万円となりました。

また、不動産営業店舗「ピタットハウス」は、平成30年3月末現在で全国611店舗のネットワーク（スターツグループ店114店舗、ネットワーク店497店舗）となっております。

## (2) 財政状態の分析

当連結会計年度におきましては、主に分譲不動産事業における販売用不動産の取得等により、総資産は前連結会計年度末と比べて414億38百万円増加し2,342億52百万円となりました。負債におきましては、主に販売用不動産取得に伴う短期借入金及び長期借入金の増加等により前連結会計年度末と比べて301億59百万円増加し1,512億90百万円となりました。また、有利子負債残高は893億51百万円となっております。

## (3) 資本の財源及び資金の流動性

当社グループの資金需要のうち主なものは、運転資金需要と販売用不動産取得需要であります。運転資金につきましては、内部資金より充当し、不足が生じた場合は金融機関より短期借入金で調達を行っております。また、販売用不動産取得資金につきましては、金融機関より短期借入金及び長期借入金で調達を行っております。

**4【経営上の重要な契約等】**

該当事項はありません。

**5【研究開発活動】**

該当事項はありません。

### 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295億19百万円の設備投資を実施いたしました。

建設事業におきましては、既存営業所の改修及びO A機器の購入1億4百万円、構造設計ソフトの購入及び営業支援システムの開発9百万円等合計1億14百万円の設備投資を実施いたしました。

賃貸仲介事業におきましては、移転やリニューアルに伴う店舗事務所の改装及びO A機器の購入92百万円、営業支援システムの開発3百万円等合計96百万円の設備投資を実施いたしました。

売買仲介事業におきましては、移転やリニューアルに伴う店舗事務所の改装及びO A機器の購入45百万円、営業支援システムの開発2百万円等合計47百万円の設備投資を実施いたしました。

不動産管理事業におきましては、「新浦安ショッピングセンター」の取得144億22百万円、賃貸事業用物件の取得13億67百万円、時間貸駐車場「ナビパーク」の新規開設に伴う機械装置等の設置11億18百万円、既存店舗・事務所の改装13億4百万円等合計184億48百万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、営業支援システムの開発等3百万円の設備投資を実施いたしました。

出版事業におきましては、ウェブサイト「オズモール」のリニューアル等2億53百万円の設備投資を実施いたしました。

ゆとり事業におきましては、「スターツコミュニティケアセンター新浦安」の土地及び建築費用35億66百万円、「ホテル エミオン 東京ベイ エミオンスクエア」の建築費用57億59百万円、「ホテル エミオン プノンペン」の建築費用14億74百万円等合計110億27百万円の設備投資を実施いたしました。

コンサルティング事業におきましては、既存事務所の改装及びO A機器の購入45百万円、営業支援システムの開発及びウェブサイトのリニューアル2億63百万円等合計3億9百万円の設備投資を実施いたしました。

物販事業におきましては、カードキーシステム開発等34百万円の設備投資を実施いたしました。

また、全社資産といたしまして、スターツ日本橋ビル等改修工事16百万円、T V C M制作費等31百万円等合計63百万円の設備投資を実施いたしました。

#### 2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

##### (1) 提出会社

平成30年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備 の 内容	帳簿価額					従業員 数 (人)
			建物及び 構築物 (百万円)	機械装置 及び運搬 具 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
スターツ日本橋ビル (東京都中央区)	全社(共通) 不動産管理事業	統括 業務 営業 設備	2,677	-	19,065 (1,179.6)	22	21,765	10 (2)
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	425	-	10,313 (522.8)	9	10,748	122 (22)
谷和原研修所 (茨城県つくばみらい市)	ゆとり事業	営業 設備	367	0	3,174 (30,001.1)	2	3,544	7 (22)
ホテル エミオン 東京ベ イ エミオンスクエア (千葉県浦安市)	ゆとり事業	営業 設備	5,679	60	2,182 (7,692.0)	155	8,077	-
スターツコミュニティー ケアセンター新浦安 (千葉県浦安市)	ゆとり事業	営業 設備	1,946	-	1,051 (3,950.7)	-	2,997	-

(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、工具器具備品及び建設仮勘定であります。

なお、金額には消費税を含めておりません。

3. ホテル エミオン 東京ベイ エミオンスクエアは、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。

4. スターツコミュニティーケアセンター新浦安は、スターツケアサービス株式会社(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 (百万円)	機械装 置及び 運搬具 (百万 円)	土地 (百万円) (面積㎡)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
スターツ C A 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	309	0	476 (1,288.2)	97	883	747 (55)
スターツ ピタットハ ウス(株)	本社 (東京都 中央区)	賃貸仲 介・売 買仲介	統括業務 及び営業 設備	265	-	-	79	344	642 (41)
スターツ アメニ ティー(株)	本社 (東京都 江戸川区)	不動産 管理事 業	統括業務 及び営業 設備	6,927	1,661	6,462 (54,630.8)	180	15,232	432 (252)
スターツ デベロッ PMENT(株)	本社 (東京都 中央区)	分譲不 動産事 業・不 動産管 理事業	統括業務 及び営業 設備	2,113	-	13,490 (48,179.1)	12	15,616	37 -
スターツ ホテル開発 株)	本社 (東京都 中央区)	ゆとり 事業	統括業務 及び営業 設備	2,386	235	2,555 (9,491.2)	367	5,545	93 (147)
スターツ ゴルフ開発 株)	本社 (茨城県 笠間市)	ゆとり 事業	スターツ 笠間ゴル フ倶楽部	192	1	725 (1,296,844.1)	0	920	- -
篠崎駅西口 公益複合施 設(株)	本社 (東京都 江戸川区)	不動産 管理事 業	営業設備	1,239	-	158 (194.4)	-	1,398	- -
安城民間収 益サービ ス(株)	本社 (愛知県 安城市)	不動産 管理事 業	営業設備	1,000	-	-	9	1,010	- -

## (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 (百万円)	機械装 置及び 運搬具 (百万 円)	土地 (百万円) (面積㎡)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
Starts Guam Golf Resort Inc.	本社 (米国 グアム島)	ゆとり 事業	営業設備	336	94	343 (1,159,160.0)	21	796	66 (20)
Starts Hotel (Cambodia) Corporation	本社 (カンボジ アプノン ベン特別 市)	ゆとり 事業	営業設備	-	-	-	2,404	2,404	4 (-)

(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665百万円)

### 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、改修計画は次のとおりであります。

#### (1) 重要な設備の新設

会社名 事業所名	所在地	セグメントの名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達 方法	着手及び完了予定年月		完成後の 増加能力
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		着手	完了	
Starts Hotel (cambodia ) Corporati on	カンボジ アプノン ベン特別 市	ゆとり事 業	営業設備	4,569	2,402	自己資金	平成27.11	平成30.8	(注) 2

(注) 1. 上記金額に消費税等は含まれておりません。

2. 完成後の増加能力につきましては、係数的把握が困難であるため、記載を省略しております。

## 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30年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成30年6月22日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	53,998,205	53,998,205	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数100株
計	53,998,205	53,998,205	-	-

## (2)【新株予約権等の状況】

## 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

## 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

## 【その他の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)【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 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
平成26年4月1日 (注)1	3,341,339	51,328,205	4,477	8,951	-	4,110
平成26年9月12日 (注)2	1,800,000	53,128,205	1,407	10,359	1,407	5,517
平成26年9月26日 (注)3	870,000	53,998,205	680	11,039	680	6,198

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

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

## (5) 【所有者別状況】

平成30年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	35	22	74	165	2	3,229	3,527	-
所有株式数(単元)	-	141,389	3,504	127,648	83,815	5	183,411	539,772	21,005
所有株式数の割合(%)	-	26.19	0.65	23.65	15.53	0.00	33.98	100.00	-

(注) 1. 自己株式133,997株は、「個人その他」に1,339単元及び「単元未満株式の状況」に97株を含めて記載しております。

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

## (6) 【大株主の状況】

平成30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(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社豊州	東京都中央区日本橋3丁目1番8号	11,165	20.73
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	6,066	11.26
村石 久二	千葉県浦安市	4,446	8.26
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	2,973	5.52
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	4.05
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	東京都港区浜松町2丁目11番3号	1,852	3.44
J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 380578 (常任代理人株式会社みずほ銀行決済営業部)	EUROPEAN BANK AND BUSINESS CENTER 6, ROUTE DE TREVES, L-2633 SENNINGERBERG, LUXEMBOURG (東京都港区港南2丁目15-1品川インターシティA棟)	1,825	3.39
大槻 三雄	東京都江戸川区	932	1.73
AIG損害保険株式会社	東京都港区虎ノ門4丁目3番20号	885	1.64
村石 純子	千葉県浦安市	875	1.62
計	-	33,206	61.65

(注) 上記の所有株式数のうち、信託業に係る株式数は、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社2,657千株、日本マスタートラスト信託銀行株式会社1,404千株であります。

## (7)【議決権の状況】

## 【発行済株式】

平成30年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 133,900	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 53,843,300	538,433	-
単元未満株式	普通株式 21,005	-	-
発行済株式総数	53,998,205	-	-
総株主の議決権	-	538,433	-

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

## 【自己株式等】

平成30年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
スターツコーポレーション株式会社	東京都中央区日本橋3丁目4番10号	133,900	-	133,900	0.25
計	-	133,900	-	133,900	0.25

## 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	442	1,205,732
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における取得自己株式には、平成30年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

## (4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (単元未満株式の売渡請求による売渡)	-	-	-	-
保有自己株式数	133,997	-	133,997	-

(注) 1. 当期間における処理自己株式数には、平成30年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の売渡による株式は含まれておりません。

2. 当期間における保有自己株式数には、平成30年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び売渡による株式は含まれておりません。

### 3【配当政策】

配当政策につきましては、将来の事業展開や財務体質強化のため内部留保の充実に努めるとともに、株主各位に対して、長期的に安定した配当を継続していく方針であります。

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

当連結会計年度におきましては、営業利益、経常利益及び親会社株主に帰属する当期純利益が業績予想のとおり過去最高の実績となりましたことから、期末配当金につきましても期初予想どおり1株当たり30円とし、中間配当金1株当たり30円とあわせて年間60円の配当を行います。今後も引き続き長期安定配当を継続していく方針であります。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成29年11月9日 取締役会決議	1,615	30
平成30年5月8日 取締役会決議	1,615	30

### 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42期	第43期	第44期	第45期	第46期
決算年月	平成26年3月	平成27年3月	平成28年3月	平成29年3月	平成30年3月
最高(円)	1,640	1,885	2,569	2,558	3,220
最低(円)	715	1,203	1,745	1,661	2,261

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所(市場第一部)におけるものです。

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

#### (2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成29年10月	平成29年11月	平成29年12月	平成30年1月	平成30年2月	平成30年3月
最高(円)	3,070	3,170	3,010	3,220	3,110	2,932
最低(円)	2,880	2,575	2,697	2,926	2,626	2,503

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

## 5【役員 の 状況】

男性16名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役会長 代表取締役	グループ CEO	村石 久二	昭和19年9月30日生	昭和38年4月 株式会社大和銀行入社 昭和44年3月 千曲不動産創業 昭和47年9月 当社代表取締役社長就任 昭和62年4月 有限会社(現株式会社)豊州取 締役就任(現任) 平成12年5月 当社代表取締役会長兼グループ CEO就任(現任)	(注)3	4,446
取締役副会長		関戸 博高	昭和24年4月13日生	昭和53年7月 株式会社大杉喜彦建築総合研究 所入社 昭和59年9月 当社入社 昭和63年9月 当社取締役建設事業部長就任 平成5年10月 当社常務取締役建設本部長就任 平成11年5月 当社専務取締役経営企画本部長 兼人事・総務担当兼建設統轄本 部中高層事業担当就任 平成12年5月 当社代表取締役社長就任 平成17年10月 当社代表取締役副会長兼スター ツCAM株式会社代表取締役社 長就任 平成28年4月 当社取締役副会長就任(現任) 平成28年7月 中部スターツ株式会社取締役就 任(現任)	(注)3	169
取締役社長 代表取締役		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18年4月 当社人事部長就任 平成18年6月 当社取締役人事担当就任 平成25年4月 スターツファシリティサービ ス株式会社代表取締役社長就任 平成27年4月 当社専務取締役国際事業部担当 就任 平成28年4月 当社代表取締役社長就任(現 任)	(注)3	21
専務取締役	人事部担当	村石 豊隆	昭和55年6月13日生	平成16年4月 株式会社INAX入社 平成19年10月 当社入社 平成23年1月 有限会社(現株式会社)豊州代 表取締役就任(現任) 平成23年6月 当社執行役員(グループ総合営 業推進部担当)就任 平成25年6月 当社取締役グループ総合営業推 進部担当就任 平成27年4月 当社常務取締役人事部担当就任 平成28年4月 当社専務取締役人事部担当就任 (現任)	(注)3 (注)5	154

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
常務取締役		直井 秀幸	昭和37年2月20日生	昭和59年4月 当社入社 平成14年6月 当社取締役就任 平成17年10月 当社取締役兼スターツピタット ハウス株式会社代表取締役社長 就任 平成20年10月 スターツC A M株式会社専務取 締役就任 平成22年6月 当社取締役就任 平成25年6月 スターツC A M株式会社代表取 締役社長就任(現任) 平成27年4月 当社常務取締役就任(現任) 平成28年7月 スターツホーム株式会社代表取 締役社長就任	(注)3	43
常務取締役		中松 学	昭和36年3月2日生	昭和59年4月 当社入社 平成20年7月 スターツC A M株式会社常務取 締役就任 平成22年6月 当社取締役就任 平成24年5月 スターツアメニティー株式会社 専務取締役就任 平成25年4月 当社取締役人事部担当就任 平成27年4月 当社常務取締役兼スターツピ タットハウス株式会社代表取締 役社長就任(現任) 平成30年4月 スターツホテル開発株式会社代 表取締役社長兼スターツ・ナ ハ・オペレーションズ株式会社 代表取締役社長就任(現任)	(注)3	40
常務取締役		齋藤 太郎男	昭和39年4月8日生	昭和63年4月 当社入社 平成17年10月 スターツC A M株式会社取締 役就任 平成18年4月 スターツピタットハウス株式 会社常務取締役就任 平成24年6月 スターツピタットハウス株式 会社専務取締役就任 平成25年4月 スターツアメニティー株式 会社専務取締役就任 平成25年6月 当社取締役就任 平成25年6月 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28年4月 当社常務取締役就任(現任)	(注)3	43
取締役	リスクマネジ メント部担当	直井 保	昭和35年12月11日生	昭和59年4月 当社入社 平成13年4月 当社執行役員グループ広報・総 務担当就任 平成16年6月 当社取締役グループ広報・総 務担当就任 平成21年4月 スターツリゾート株式会社代 表取締役社長就任 平成23年6月 当社執行役員業務・コンプライ アンス担当就任 平成24年6月 当社取締役リスクマネジメント 部担当就任(現任)	(注)3	33
取締役	総務・広報担 当	長谷川 隆浩	昭和42年9月28日生	平成3年4月 当社入社 平成23年6月 当社執行役員(総務・広報担 当)就任 平成26年6月 当社取締役総務・広報担当就 任(現任)	(注)3	17

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役		佐々木 和弘	昭和30年4月4日生	昭和54年4月 株式会社第一木工入社 昭和59年2月 当社入社 平成12年5月 当社執行役員法人営業部長就任 平成16年6月 当社取締役法人営業部長就任 平成17年10月 当社取締役就任(現任) 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 平成28年7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) 千代田管財株式会社代表取締役社長就任(現任)	(注)3	55
取締役	経理担当	村松 久行	昭和41年12月19日生	平成元年4月 当社入社 平成7年3月 スターツ出版株式会社監査役就任(現任) 平成11年11月 スターツ証券株式会社監査役就任(現任) 平成13年11月 スターツアセットマネジメント株式会社監査役就任(現任) 平成23年5月 当社執行役員就任 平成28年4月 当社常務執行役員就任 平成30年6月 当社取締役就任(現任)	(注)3	9
取締役		米山 宏作	昭和12年5月18日生	昭和38年1月 株式会社米山製作所(現ヨネックス株式会社)入社 昭和42年8月 同社常務取締役就任 平成元年6月 同社専務取締役就任 平成9年6月 同社代表取締役社長就任 平成19年6月 同社代表取締役会長就任 平成23年6月 同社相談役就任 平成25年6月 同社参与就任(現任) 平成27年6月 当社社外取締役就任(現任)	(注)1 (注)3	-
常勤監査役		川上 保之	昭和18年9月25日生	昭和49年9月 三美印刷株式会社入社 昭和52年9月 当社入社 昭和61年10月 当社取締役部長就任 平成3年9月 当社常務取締役就任 平成10年4月 当社取締役兼スターツアメニティー株式会社代表取締役社長就任 平成13年6月 当社専務取締役法人事業部兼シンクス事業葛南・千葉西・成田・千葉ブロック担当 平成17年10月 スターツCAM株式会社専務取締役就任 平成19年6月 当社監査役就任(現任)	(注)4	220
監査役		中山 恒男	昭和17年9月1日生	昭和36年4月 株式会社大和銀行入社 平成6年9月 スターツアメニティー株式会社入社 平成13年6月 スターツアメニティー株式会社取締役管理本部長就任 平成16年6月 エスティーメンテナンス株式会社監査役就任 平成19年3月 スターツ出版株式会社監査役就任 平成20年6月 当社監査役就任(現任)	(注)4	9

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役		多湖 康夫	昭和19年1月13日生	昭和41年4月 日動火災海上保険株式会社入社 平成8年6月 同社取締役就任 平成10年6月 同社常務取締役就任 平成14年4月 同社常務取締役兼株式会社ミレアホールディングス取締役就任 平成14年6月 同社専務取締役兼株式会社ミレアホールディングス取締役就任 平成15年6月 同社取締役副社長兼株式会社ミレアホールディングス取締役就任 平成15年9月 東京海上日動火災保険株式会社取締役副社長就任 平成17年6月 東京海上日動火災事故サービス株式会社取締役社長就任 東京海上日動フィナンシャル生命保険株式会社監査役就任 平成19年6月 当社監査役就任(現任)	(注)4	-
監査役		前原 豊	昭和19年5月19日生	昭和43年4月 富士火災海上保険株式会社入社 平成6年4月 同社赤羽支社長就任 平成13年4月 同社法務部コンプライアンス推進室推進役就任 平成17年3月 同社退職 平成18年4月 ビタットハウスネットワーク株式会社監査役就任 平成18年6月 当社監査役就任(現任) 平成21年9月 スターツ信託株式会社監査役就任	(注)4	-
計						5,265

- (注) 1. 取締役 米山宏作は、社外取締役であります。
2. 監査役 多湖康夫、前原豊の2名は、社外監査役であります。
3. 平成30年6月22日開催の定時株主総会の終結の時から1年間であります。
4. 平成27年6月25日開催の定時株主総会の終結の時から4年間であります。
5. 専務取締役 村石豊隆は、代表取締役会長兼グループCEO 村石久二の長男であります。

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

会社の機関の内容及び内部統制システムの整備状況等

イ．会社の機関の基本説明

当社は、当事業内容に精通した取締役12名（内、社外取締役1名）（平成30年6月22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30年6月22日現在）で構成されております。

ロ．企業統治の体制の概要及び採用する理由

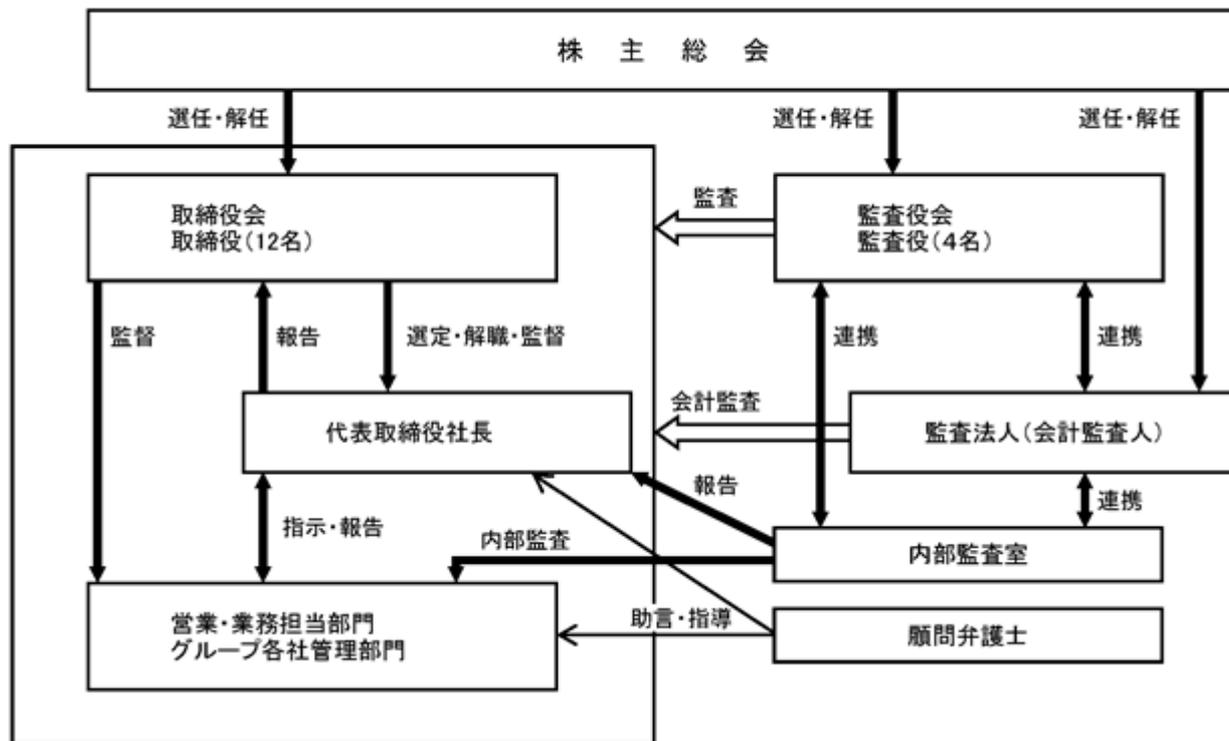
当社は、経営環境の変化にスピーディーに対応し、かつ企業理念にもとづき確かな意思決定を図ることができる組織体制の確立がコーポレート・ガバナンスの基本であると考えております。その実現のため、当社の取締役会は主要な事業子会社の代表取締役を兼務する取締役を中心に構成しており、独立した立場から経営全般及びコンプライアンス関係の豊富な経験と見地を活かして経営の監視・監督を行う2名の社外監査役を含む4名の監査役により監査を行っております。この体制を採用することにより、適正かつ効率的な職務の執行及び透明性の高い公正な経営への監視機能を確保できると考えております。

ハ．会社の機関の内容及び内部統制システムの整備状況

(a)会社の機関の内容

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

・会社の機関・内部統制の関係図



## (b)内部統制システムの整備状況

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

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

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

## 2．取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項

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

取締役及び監査役は、これらの情報を閲覧できるものとする。

内部監査室は、情報の記録・保存・管理状況等の監査を行う。

## 3．損失の危険の管理に関する規程その他の体制

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

## 4．取締役の職務の執行が効率的に行われていることを確保するための体制

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

・職務権限・意思決定ルールの策定

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

・取締役会による月次業績のレビューと改善策の実施

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

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

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

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

当該職員の人事異動等については、監査役会の同意を得るものとする。

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

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

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

## 8．その他監査役の監査が実効的に行われていることを確保するための体制

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

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

## 9. 財務報告の信頼性を確保するための体制

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

## 10. 反社会的勢力排除に向けた体制

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

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

## 二. 監査役監査及び内部監査の状況

当社は監査役制度を採用しており、監査役は4名であります。このうち1名は常勤監査役として執務し、取締役会や責任者会議等の重要な会議に出席するほか、当社の業務監査を積極的に実施し、社外監査役とともに業務執行の適法性、妥当性のチェックをしております。さらに内部監査体制として内部監査室(4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小倉明氏、木下雅彦氏であります。なお、当社の監査業務に係る補助者は、公認会計士5名、会計士補1名、公認会計士試験合格者1名、その他2名であります。

## へ. 社外取締役及び社外監査役との関係

当社の社外取締役は1名、社外監査役は2名であります。

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

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

社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針として明確に定めたものではありませんが、東京証券取引所が定める基準のもと当社経営陣から独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを個別に判断しております。

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

## リスク管理体制の整備の状況

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

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

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

## 役員報酬の内容

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

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる役員 の員数 (人)
		基本報酬	ストックオプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	346	346	-	-	-	9
監査役 (社外監査役を除く)	5	5	-	-	-	2
社外役員	9	9	-	-	-	3

(注) 1．上記のほか、当社の取締役4名が子会社から報酬118百万円の支給を受けています。なお、兼務人数は、スターツCAM株式会社との兼務が1名、スターツアメニティー株式会社との兼務が1名、スターツファシリティーサービス株式会社との兼務が1名、スターツホテル開発株式会社との兼務が1名となっております。子会社における役員報酬の決定は、子会社の株主総会の決議により定められたそれぞれの報酬総額の上限額の範囲内において、各社の業績、各取締役の子会社における職務・職責を勘案して、子会社の取締役会で決定いたします。

(注) 2．上記のほか、役員退職慰労引当金26百万円を当連結会計年度にて計上しております。

## ロ．提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

## ハ．使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

## 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

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

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める額としております。

#### 自己の株式の取得

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

#### 取締役の責任免除

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

#### 監査役の責任免除

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

#### 株主総会の特別決議要件

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

#### 株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

該当する投資株式は保有しておりません。

ロ 保有目的が純投資目的である投資株式

	前事業年度 (百万円)	当事業年度(百万円)			
	貸借対照表計上額の 合計額	貸借対照表計上 額の合計額	受取配当金の 合計額	売却損益の 合計額	評価損益の 合計額
非上場株式	120	120	1	-	-
非上場株式以外の株式	1,303	1,428	33	-	-

## (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(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	35	-	35	-
連結子会社	27	-	27	-
計	62	-	62	-

## 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

## 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

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。）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。
- また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（平成29年4月1日から平成30年3月31日まで）の連結財務諸表及び第46期事業年度（平成29年4月1日から平成30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る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：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	2 52,731	2 44,507
受取手形及び売掛金	2 9,019	2 10,382
販売用不動産	2,541	13,938
仕掛販売用不動産	22,206	2 31,467
未成工事支出金	1,179	1,375
前払費用	1,613	2,013
繰延税金資産	1,581	1,587
その他	6,837	8,751
貸倒引当金	100	99
流動資産合計	97,610	113,924
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	32,796	43,618
減価償却累計額	13,515	14,704
建物及び構築物(純額)	2 19,281	2 28,913
機械装置及び運搬具	7,067	7,819
減価償却累計額	5,023	5,693
機械装置及び運搬具(純額)	2,044	2,126
土地	2, 3 49,155	2, 3 63,921
建設仮勘定	4,465	2,938
その他	5,081	5,853
減価償却累計額	4,047	4,285
その他(純額)	1,033	1,568
有形固定資産合計	75,980	99,468
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	1,303	1,393
のれん	2,190	1,932
その他	171	171
無形固定資産合計	3,666	3,497
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1, 2 8,865	1, 2 9,796
長期貸付金	1 365	1 471
長期前払費用	180	268
繰延税金資産	884	1,010
その他	5,834	6,341
貸倒引当金	288	255
投資損失引当金	285	271
投資その他の資産合計	15,556	17,361
固定資産合計	95,203	120,328
資産合計	192,814	234,252

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30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	15,401	14,960
短期借入金	5,701	17,901
1年内返済予定の長期借入金	2, 4 14,634	2, 4 19,557
未払法人税等	3,854	3,938
未払費用	897	1,092
賞与引当金	2,432	2,427
ポイント引当金	404	421
家賃預り金	9,429	10,281
未成工事受入金	5,979	6,756
その他	9,571	11,207
流動負債合計	68,306	88,544
固定負債		
長期借入金	2, 4 42,123	2, 4 51,892
役員退職慰労引当金	956	1,014
完成工事補償引当金	998	952
賃貸事業損失引当金	600	483
再評価差額金に係る繰延税金負債	573	573
退職給付に係る負債	1,100	908
資産除去債務	982	1,021
その他	5,488	5,900
固定負債合計	52,824	62,745
負債合計	121,130	151,290
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	52,209	62,779
自己株式	429	431
株主資本合計	69,039	79,609
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,441	1,864
土地再評価差額金	3 1,253	3 1,253
為替換算調整勘定	173	219
退職給付に係る調整累計額	1,113	934
その他の包括利益累計額合計	1,755	2,403
非支配株主持分	887	948
純資産合計	71,683	82,962
負債純資産合計	192,814	234,252

## 【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28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
売上高	180,807	168,870
売上原価	6 129,238	6 115,226
売上総利益	51,569	53,644
販売費及び一般管理費	1 31,390	1 32,695
営業利益	20,178	20,949
営業外収益		
受取利息	34	34
受取配当金	250	322
会員募集手数料	78	-
その他	283	364
営業外収益合計	647	721
営業外費用		
支払利息	377	363
為替差損	80	485
その他	165	90
営業外費用合計	622	939
経常利益	20,202	20,731
特別利益		
固定資産売却益	2 25	2 46
投資有価証券売却益	237	0
投資有価証券評価益	0	-
投資損失引当金戻入額	-	15
その他	4	6
特別利益合計	267	70
特別損失		
固定資産売却損	3 133	3 40
固定資産除却損	4 222	4 232
投資損失引当金繰入額	66	1
減損損失	5 335	5 22
その他	31	0
特別損失合計	789	297
税金等調整前当期純利益	19,681	20,504
法人税、住民税及び事業税	5,956	7,089
法人税等調整額	51	370
法人税等合計	6,008	6,718
当期純利益	13,672	13,785
非支配株主に帰属する当期純利益	26	58
親会社株主に帰属する当期純利益	13,646	13,727

## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
当期純利益	13,672	13,785
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	434	426
為替換算調整勘定	69	45
退職給付に係る調整額	537	170
その他の包括利益合計	1, 2 902	1, 2 643
包括利益	12,770	14,428
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	12,743	14,375
非支配株主に係る包括利益	27	53

## 【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29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	41,196	429	58,027
当期変動額					
剰余金の配当			2,630		2,630
親会社株主に帰属する当期純利益			13,646		13,646
自己株式の取得				0	0
自己株式の処分		0		0	0
連結範囲の変動			15		15
土地再評価差額金の取崩			11		11
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	11,012	0	11,012
当期末残高	11,039	6,221	52,209	429	69,039

	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	1,877	1,264	104	576	2,670	835	61,533
当期変動額							
剰余金の配当							2,630
親会社株主に帰属する当期純利益							13,646
自己株式の取得							0
自己株式の処分							0
連結範囲の変動			23		23		38
土地再評価差額金の取崩		11			11		-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	436	-	92	537	880	51	828
当期変動額合計	436	11	69	537	914	51	10,149
当期末残高	1,441	1,253	173	1,113	1,755	887	71,683

当連結会計年度（自 平成29年 4月 1日 至 平成30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	52,209	429	69,039
当期変動額					
剰余金の配当			3,156		3,156
親会社株主に帰属する当期純利益			13,727		13,727
自己株式の取得				1	1
自己株式の処分					
連結範囲の変動					
土地再評価差額金の取崩			0		0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	10,570	1	10,569
当期末残高	11,039	6,221	62,779	431	79,609

	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	1,441	1,253	173	1,113	1,755	887	71,683
当期変動額							
剰余金の配当							3,156
親会社株主に帰属する当期純利益							13,727
自己株式の取得							1
自己株式の処分							-
連結範囲の変動							-
土地再評価差額金の取崩		0			0		-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	423	-	45	179	648	61	709
当期変動額合計	423	0	45	179	648	61	11,278
当期末残高	1,864	1,253	219	934	2,403	948	82,962

## 【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28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30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	19,681	20,504
減価償却費	3,343	3,367
減損損失	335	22
有形固定資産除売却損益（は益）	330	226
貸倒引当金の増減額（は減少）	144	34
賞与引当金の増減額（は減少）	240	5
退職給付に係る資産負債の増減額（は減少）	305	278
役員退職慰労引当金の増減額（は減少）	78	57
受取利息及び受取配当金	285	356
支払利息	377	363
為替差損益（は益）	80	485
売上債権の増減額（は増加）	218	1,363
たな卸資産の増減額（は増加）	264	22,656
仕入債務の増減額（は減少）	1,505	58
未成工事受入金の増減額（は減少）	318	777
未払消費税等の増減額（は減少）	344	88
その他の流動資産の増減額（は増加）	2,580	2,231
その他の流動負債の増減額（は減少）	3,880	2,601
その他	805	855
小計	26,834	2,366
利息及び配当金の受取額	286	356
利息の支払額	376	362
法人税等の支払額	6,031	7,029
営業活動によるキャッシュ・フロー	20,713	4,668
<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	510	335
定期預金の払戻による収入	152	127
有形固定資産の取得による支出	6,833	25,820
有形固定資産の売却による収入	114	329
無形固定資産の取得による支出	590	678
関係会社株式の取得による支出	18	314
投資有価証券の取得による支出	2,249	226
投資有価証券の売却による収入	1,585	177
貸付けによる支出	34	197
貸付金の回収による収入	15	16
保険積立金の積立による支出	312	346
その他	289	50
投資活動によるキャッシュ・フロー	8,971	27,318

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30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）	900	12,200
長期借入れによる収入	12,800	33,227
長期借入金の返済による支出	18,421	18,533
配当金の支払額	2,626	3,152
非支配株主への配当金の支払額	20	24
その他	6	6
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,375	23,709
現金及び現金同等物に係る換算差額	32	122
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	4,333	8,400
現金及び現金同等物の期首残高	42,115	46,847
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）	398	-
現金及び現金同等物の期末残高	46,847	38,447

## 【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

## 1. 連結の範囲に関する事項

## (1) 連結子会社の数 54社

主要な連結子会社の名称

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 37社

当連結会計年度より弘前芸術創造株式会社、東岡崎駅北東街区複合施設株式会社、両国福祉貢献プロジェクト合同会社及びスターツパートナーズコンサルティング株式会社を新たに設立したため、連結子会社に加えております。

## (2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

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

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

## 2. 持分法の適用に関する事項

## (1) 持分法適用の関連会社数 1社

株式会社フィルライフ

当連結会計年度におきまして新規で設立されたため持分法適用の範囲に含めております。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社23社及び関連会社4社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等から見て、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。持分法を適用していない主要な非連結子会社はStarts Real Estate Consultants(shanghai) Co.,Ltd及びPt.Starts International Indonesiaであります。

## 3. 連結子会社の事業年度に関する事項

スターツ出版株式会社、東岡崎駅北東街区複合施設株式会社、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、両国福祉貢献プロジェクト合同会社、Starts Guam Golf Resort Inc.、Starts(Cambodia)Corporation、Starts CAM(Cambodia)Corporation、Starts Hotel(Cambodia)Corporation、Starts Estate Management(Cambodia) Corporationの決算日は12月31日であり、連結決算日との差異が3ヶ月以内につき、当該事業年度に係る財務諸表を用いており、重要な取引は連結上調整を行うこととしております。

## 4. 会計方針に関する事項

## (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

総平均法による原価法

デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金等の評価基準及び評価方法

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

## (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産の減価償却方法（リース資産を除く）

当社および国内連結会社は主として定率法（但し、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法）、在外子会社については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 2年～47年

その他 2年～20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（3～5年）に基づく定額法によっております。

リース資産の減価償却方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

## (3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

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

ポイント引当金

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

役員退職慰労引当金

役員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。

投資損失引当金

関係会社等に対する投資に係る損失に備えるため、将来発生する可能性のある損失見込額を計上していません。

## (4) 退職給付に係る会計処理の方法

## 退職給付見込額の期間帰属方法

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

## 数理計算上の差異の費用処理方法

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

## 未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の会計処理方法

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

## 小規模企業等における簡便法の採用

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

## (5) 重要な収益及び費用の計上基準

## 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

その他の工事

工事完成基準

## (6) のれんの償却方法及び償却期間

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

## (7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

## (8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

## 消費税等の会計処理

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

## 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

## 仕掛販売用不動産について

開発期間中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、該当期間中に係る利息を算入することとしております。

## (未適用の会計基準等)

## 1. 税効果会計に係る会計基準の適用指針等

- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 平成30年2月16日改正 企業会計基準委員会)
- ・「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成30年2月16日最終改正 企業会計基準委員会)

## (1) 概要

「税効果会計に係る会計基準の適用指針」等は、日本公認会計士協会における税効果会計に関する実務指針を企業会計基準委員会に移管するに際して、基本的にその内容を踏襲した上で、必要と考えられる以下の見直しが行われたものであります。

(会計処理の見直しを行った主な取扱い)

- ・個別財務諸表における子会社株式等に係る将来加算一時差異の取扱い
- ・(分類1)に該当する企業における繰延税金資産の回収可能性に関する取扱い

## (2) 適用予定日

平成31年3月期の期首から適用します。

## (3) 当該会計基準等の適用による影響

「税効果会計に係る会計基準の適用指針」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

## 2. 収益認識に関する会計基準等

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)

## (1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、平成26年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は平成30年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は平成29年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

## (2) 適用予定日

平成34年3月期の期首から適用します。

## (3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(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29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
投資有価証券(株式)	1,069百万円	1,489百万円
長期貸付金	282	400

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29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
現金及び預金	87百万円	181百万円
売掛金	805	760
仕掛販売用不動産	-	177
建物及び構築物	4,387	5,220
土地	19,858	19,858
投資有価証券	369	372
計	25,507	26,571

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29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	2,406百万円	2,489百万円
長期借入金	13,387	11,918
計	15,794	14,407

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

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

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30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	1,471百万円	1,460百万円
上記差額のうち賃貸等不動産に係るもの	80	75

#### 4 財務制限条項

##### 前連結会計年度

当連結会計年度末の借入金のうち、シンジケートローン契約（当連結会計年度末借入金残高14,024百万円）には、一定の財務制限条項が付されており、当社グループはこの財務制限条項に従っております。主な財務制限条項は以下のとおりであります。これらに抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

なお、当連結会計年度末現在、以下の財務制限条項には抵触しておりません。

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

##### 当連結会計年度

当連結会計年度末の借入金のうち、シンジケートローン契約（当連結会計年度末借入金残高12,032百万円）には、一定の財務制限条項が付されており、当社グループはこの財務制限条項に従っております。主な財務制限条項は以下のとおりであります。これらに抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

なお、当連結会計年度末現在、以下の財務制限条項には抵触しておりません。

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

## (連結損益計算書関係)

## 1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
給料手当	10,922百万円	11,112百万円
広告宣伝費	2,800	3,191
減価償却費	974	830
役員退職慰労引当金繰入額	85	85
賞与引当金繰入額	1,707	1,684
退職給付費用	165	456

## 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28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
建物及び構築物	- 百万円	13百万円
機械装置及び運搬具	2	0
土地	23	33
計	25	46

## 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28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
建物及び構築物	23百万円	30百万円
土地	110	9
その他	0	0
計	133	40

## 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28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
建物及び構築物	157百万円	158百万円
機械装置及び運搬具	26	29
土地	0	-
その他	38	44
計	222	232

## 5 減損損失

当社グループは、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

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

前連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29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10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（335百万円）として特別損失に計上いたしました。

地域	主な用途	種類	減損損失（百万円）
首都圏	事業用地6ヶ所 事業用店舗1ヶ所	土地及び建物	133
東北	事業用地1ヶ所	土地	10
関西	事業用地2ヶ所	土地	192

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

当連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30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5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（22百万円）として特別損失に計上いたしました。

地域	主な用途	種類	減損損失（百万円）
首都圏	事業用地2ヶ所 事業用店舗1ヶ所	土地及び建物	0
関西	事業用地2ヶ所	土地	22

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

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

前連結会計年度  
（自 平成28年4月1日  
至 平成29年3月31日）

当連結会計年度  
（自 平成29年4月1日  
至 平成30年3月31日）

210百万円

- 百万円

## (連結包括利益計算書関係)

## 1 その他の包括利益に係る組替調整額

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	387百万円	615百万円
組替調整額	237	0
計	625	614
為替換算調整勘定：		
当期発生額	69	45
組替調整額	-	-
計	69	45
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	722	86
組替調整額	6	307
計	715	221
税効果調整前合計	1,271	881
税効果額	369	238
その他の包括利益合計	902	643

## 2 その他の包括利益に係る税効果額

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
税効果調整前	625百万円	614百万円
税効果額	190	188
税効果調整後	434	426
為替換算調整勘定：		
税効果調整前	69	45
税効果額	-	-
税効果調整後	69	45
退職給付に係る調整額：		
税効果調整前	715	221
税効果額	178	50
税効果調整後	537	170
その他の包括利益合計		
税効果調整前	1,271	881
税効果額	369	238
税効果調整後	902	643

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	53,998,205	-	-	53,998,205
合計	53,998,205	-	-	53,998,205
自己株式				
普通株式(注)	1,389,990	194	25	1,390,159
合計	1,389,990	194	25	1,390,159

(注) 普通株式の自己株式の増加194株は、単元未満株式の買取請求によるものであり、減少25株は単元未満株式の買増請求によるものであります。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
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
平成28年11月8日 取締役会	普通株式	1,346	25	平成28年9月30日	平成28年12月1日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成29年5月8日 取締役会	普通株式	1,615	利益剰余金	30	平成29年3月31日	平成29年6月23日

当連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	53,998,205	-	-	53,998,205
合計	53,998,205	-	-	53,998,205
自己株式				
普通株式（注）	1,390,159	442	-	1,390,601
合計	1,390,159	442	-	1,390,601

（注）普通株式の自己株式の増加442株は、単元未満株式の買取請求によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成29年5月8日 取締役会	普通株式	1,615	30	平成29年3月31日	平成29年6月23日
平成29年11月9日 取締役会	普通株式	1,615	30	平成29年9月30日	平成29年12月1日

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

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	配当の原資	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成30年5月8日 取締役会	普通株式	1,615	利益剰余金	30	平成30年3月31日	平成30年6月25日

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

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

	前連結会計年度 （自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）
現金及び預金勘定	52,731百万円	44,507百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	5,884	6,060
現金及び現金同等物	46,847	38,447

（リース取引関係）

1. ファイナンス・リース取引（借主側）

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

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （平成29年3月31日）	当連結会計年度 （平成30年3月31日）
1年内	97	126
1年超	88	87
合計	185	214

## (金融商品関係)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用につきましては短期的な預金等に限定し、また、資金調達につきましては銀行借入による方針であります。なお、デリバティブ取引は将来の為替変動リスクの回避を目的とし、投機的な取引は行わない方針であります。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

デリバティブ取引の執行・管理については、取引の目的、内容及び決裁基準等を定めた社内ルールに従い、所定の決裁担当者の承認を得て、その実行は経理部門が行い、その状況は随時同決裁担当者に報告しております。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
現金及び預金	52,731	52,731	-
受取手形及び売掛金	9,019	9,114	94
投資有価証券	7,703	7,715	12
長期貸付金	365		
貸倒引当金(*1)	242		
	123	136	12
資産計	69,578	69,698	120
買掛金及び工事未払金	15,401	15,401	-
短期借入金	5,701	5,701	-
家賃預り金	9,429	9,429	-
長期借入金（1年内返済予定の 長期借入金を含む）	56,757	56,745	11
負債計	87,289	87,277	11
デリバティブ取引(*2)	(27)	(27)	-

(\*1)個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(\*2)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、( )で示しております。

## (注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

## 資産

## 現金及び預金、受取手形及び売掛金

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

## 投資有価証券

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

## 長期貸付金

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

## 負債

## 買掛金及び工事未払金、短期借入金、家賃預り金

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

## 長期借入金

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

## デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

## 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(百万円)
非上場株式	1,162

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

## 3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	52,731	-	-	-
受取手形及び売掛金	7,954	270	337	457
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	-	315	9	-
(2) その他	-	-	-	-
その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) 国債・地方債等	-	-	-	-
(2) その他	-	-	-	-
長期貸付金	-	336	22	6
合計	60,686	922	369	463

## 4. 短期借入金及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	5,701	-	-	-	-	-
長期借入金	14,634	12,262	8,708	5,125	3,087	12,940
合計	20,335	12,262	8,708	5,125	3,087	12,940

当連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
現金及び預金	44,507	44,507	-
受取手形及び売掛金	10,382	10,475	92
投資有価証券	8,210	8,219	8
長期貸付金	471		
貸倒引当金(*1)	226		
	245	255	10
資産計	63,346	63,458	111
買掛金及び工事未払金	14,960	14,960	-
短期借入金	17,901	17,901	-
家賃預り金	10,281	10,281	-
長期借入金（1年内返済予定の 長期借入金を含む）	71,450	71,440	10
負債計	114,592	114,582	10
デリバティブ取引(*2)	(4)	(4)	-

(\*1)個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(\*2)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、( )で示しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

## 資産

## 現金及び預金、受取手形及び売掛金

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

## 投資有価証券

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

## 長期貸付金

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

## 負債

## 買掛金及び工事未払金、短期借入金、家賃預り金

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

## 長期借入金

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

## デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

## 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(百万円)
非上場株式	1,585

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

## 3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	44,507	-	-	-
受取手形及び売掛金	9,384	270	337	390
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	-	328	-	-
(2) その他	-	-	-	-
その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) 国債・地方債等	-	-	-	-
(2) その他	-	-	-	-
長期貸付金	-	448	20	2
合計	53,892	1,047	358	392

## 4. 短期借入金及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	17,901	-	-	-	-	-
長期借入金	19,557	12,124	15,930	5,136	5,676	13,025
合計	37,458	12,124	15,930	5,136	5,676	13,025

## (有価証券関係)

## 1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(平成29年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
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	325	338	12
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	国債・地方債等	-	-	-
合計		325	338	12

当連結会計年度(平成30年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
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	328	336	8
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	国債・地方債等	-	-	-
合計		328	336	8

## 2. その他有価証券

前連結会計年度(平成29年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1)株式	5,880	3,943	1,936
	(2)債券			
	国債	-	-	-
	(3)その他	559	403	156
	小計	6,439	4,346	2,093
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	89	103	13
	(2)債券			
	その他	-	-	-
	(3)その他	848	850	2
	小計	937	953	15
合計		7,377	5,300	2,077

当連結会計年度（平成30年3月31日）

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの	(1)株式	6,455	3,936	2,518
	(2)債券			
	国債	-	-	-
	(3)その他	589	393	195
	小計	7,044	4,330	2,714
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	95	111	16
	(2)債券			
	その他	-	-	-
	(3)その他	742	747	5
	小計	837	859	22
合計		7,882	5,190	2,692

## 3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
(1)株式	1,451	237	0
(2)その他	134	-	-
合計	1,585	237	0

当連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
(1)株式	0	-	-
(2)その他	177	0	0
合計	177	0	0

## 4. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（自平成28年4月1日 至平成29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29年4月1日 至平成30年3月31日）

該当事項はありません。

## (デリバティブ取引関係)

## 1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

## (1)通貨関連

前連結会計年度(平成29年3月31日)

区分	取引の種類	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以外の取引	為替予約取引				
	買建				
	米ドル	1,325	-	12	12
	通貨オプション取引				
	売建				
	米ドル	1,640	-	-	-
	買建				
	米ドル	820	-	14	14
合計		3,786	-	27	27

(注) 1 時価の算定方法 取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

- 2 通貨オプション取引は、ゼロコストオプション取引であり、オプション料の収受はありません。  
また、ゼロコストオプション取引については、売建と買建の時価と評価損益を相殺した純額で表示  
しております。

当連結会計年度(平成30年3月31日)

区分	取引の種類	契約額等 (百万円)	契約額等のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以外の取引	為替予約取引				
	買建				
	米ドル	-	-	-	-
	通貨オプション取引				
	売建				
	米ドル	381	-	-	-
	買建				
	米ドル	190	-	4	4
合計		571	-	4	4

(注) 1 時価の算定方法 取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

- 2 通貨オプション取引は、ゼロコストオプション取引であり、オプション料の収受はありません。  
また、ゼロコストオプション取引については、売建と買建の時価と評価損益を相殺した純額で表示  
しております。

## (2)金利関連

該当事項はありません。

## 2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

該当事項はありません。

## (退職給付関係)

## 1. 採用している退職給付制度の概要

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

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

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

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

## 2. 確定給付制度（簡便法を適用した制度を除く）

## (1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
退職給付債務の期首残高	5,063百万円	6,041百万円
勤務費用	387	499
利息費用	19	36
数理計算上の差異の発生額	675	190
退職給付の支払額	104	121
退職給付債務の期末残高	6,041	6,644

## (2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
年金資産の期首残高	4,645百万円	5,209百万円
期待運用収益	209	234
数理計算上の差異の発生額	46	103
事業主からの拠出額	502	541
退職給付の支払額	100	117
年金資産の期末残高	5,209	5,970

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

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	6,041百万円	6,644百万円
年金資産	5,209	5,970
	831	673
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	831	673
退職給付に係る負債	831	673
退職給付に係る資産	-	-
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	831	673

## (4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
勤務費用	387百万円	499百万円
利息費用	19	36
期待運用収益	209	234
数理計算上の差異の費用処理額	6	307
確定給付制度に係る退職給付費用	203	608

## (5) 退職給付に係る調整額

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

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
数理計算上の差異	715百万円	221百万円
合計	715	221

## (6) 退職給付に係る調整累計額

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

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
未認識数理計算上の差異	1,479百万円	1,258百万円

## (7) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
債券	51%	50%
株式	45	46
現金及び預金	4	4
合計	100	100

長期期待運用収益率の設定方法

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

## (8) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎（加重平均で表わしております。）

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
割引率	0.6%	0.5%
長期期待運用収益率	4.5	4.5

## 3. 簡便法を適用した確定給付制度

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

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	257百万円	268百万円
退職給付費用	23	8
退職給付の支払額	11	24
退職給付に係る負債の期末残高	268	234

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

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
非積立型制度の退職給付債務	268百万円	234百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	268	234
退職給付に係る負債	268	234
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	268	234

## (3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前連結会計年度23百万円 当連結会計年度 8百万円

## 4. 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度281百万円、当連結会計年度303百万円であります。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

## (税効果会計関係)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
繰延税金資産(流動)		
貸倒引当金	40百万円	39百万円
賞与引当金	778	776
繰越欠損金	10	11
未払事業税	236	303
未実現利益	88	52
ポイント引当金	126	130
その他	394	337
小計	1,674	1,651
評価性引当額	88	58
繰延税金資産(流動)の合計	1,586	1,592
繰延税金負債(流動)		
未払事業税	4	5
繰延税金負債(流動)の合計	4	5
繰延税金資産(流動)の純額	1,581	1,587
繰延税金資産(固定)		
退職給付に係る負債	422	371
役員退職慰労引当金	299	317
貸倒引当金	136	124
未実現利益	411	625
投資有価証券評価損	301	301
固定資産評価損	1,534	1,296
繰越欠損金	1,124	1,198
資産除去債務	290	295
完成工事補償引当金	306	292
賃貸事業損失引当金	184	147
その他	202	231
小計	5,212	5,201
評価性引当額	3,429	3,117
繰延税金資産(固定)合計	1,783	2,083
繰延税金負債(固定)		
その他有価証券評価差額金	505	825
その他	393	246
繰延税金負債(固定)合計	898	1,072
繰延税金資産及び負債(固定)の純額	884	1,010
再評価に係る繰延税金負債(固定)	573	573

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

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当連結会計年度 (平成30年3月31日)
法定実効税率 (調整)	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	30.9
交際費等永久に損金に算入されない項目	間の差異が法定実効 税率の100分の5以 下であるため注記を 省略しております。	0.9
住民税均等割		0.3
評価性引当額の増減額		1.7
その他		2.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率		32.8

(資産除去債務関係)

1. 資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

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

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間は、用途により8年から67年までとし、割引率は0.07%から2.31%を使用して計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自平成28年4月1日 至平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自平成29年4月1日 至平成30年3月31日)
期首残高	1,017百万円	982百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	36	72
時の経過による調整額	9	8
資産除去債務の履行による減少額	81	41
期末残高	982	1,021

2. 連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

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

## (賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用の住宅、オフィスビル、商業施設等を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は430百万円（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335百万円（特別損失に計上されております。）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は785百万円（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22百万円（特別損失に計上されております。）であります。

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成28年 4月 1日 至 平成29年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年 4月 1日 至 平成30年 3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	11,429	12,950
期中増減額	1,520	15,175
期末残高	12,950	28,125
期末時価	17,165	32,833

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

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は、資産取得(2,524百万円)、主な減少額は、減価償却(221百万円)、賃貸物件の売却(488百万円)及び減損損失(335百万円)であります。当連結会計年度の主な増加額は、資産取得(15,822百万円)、主な減少額は、減価償却(248百万円)、賃貸物件の売却(322百万円)及び減損損失(22百万円)であります。

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

## (セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

## 1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社構成单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事業をサポートし、各事業会社は取り扱う商品・サービスによって、「建設事業」「賃貸仲介事業」「売買仲介事業」「不動産管理事業」「分譲不動産事業」「出版事業」「ゆとり事業」「コンサルティング事業」「物販事業」の9つの事業を行っております。

従って、当社は取り扱う商品・サービス別のセグメントから構成されており、「建設事業」「賃貸仲介事業」「売買仲介事業」「不動産管理事業」「分譲不動産事業」「出版事業」「ゆとり事業」「コンサルティング事業」「物販事業」の9つを報告セグメントとしております。「建設事業」は、建設受注による賃貸住宅等の施工及び注文戸建住宅建設・リフォーム工事の請負を行っております。「賃貸仲介事業」は、不動産賃貸借の仲介を行っております。

「売買仲介事業」は、不動産売買の仲介を行っております。「不動産管理事業」は、不動産の管理並びに賃貸を行っております。「分譲不動産事業」は、住宅等の分譲を行っております。「出版事業」は出版事業を、「ゆとり事業」は高齢者支援・保育事業、旅行業、ホテル・旅館事業、飲食店の経営を行っております。「コンサルティング事業」は、不動産店舗の経営指導、証券業、投資法人運用業、信託業、保険業、コンサルティング業等を行っております。「物販事業」は、主にセキュリティ事業として鍵の販売等を行っております。

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

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

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報  
前連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29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
売上高						
外部顧客に対する売上高	49,990	6,001	5,427	67,188	28,589	3,591
セグメント間の内部売上高 又は振替高	8,035	1,599	79	2,084	1	419
計	58,026	7,600	5,506	69,272	28,590	4,011
セグメント利益	6,946	1,633	1,428	7,171	581	288
セグメント資産	32,862	6,722	3,114	55,415	33,593	4,141
その他の項目						
減価償却費	97	81	50	1,658	2	142
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	130	89	53	4,018	11	214

	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	計	調整額（注）1	連結財務諸表 計上額（注）2
売上高						
外部顧客に対する売上高	14,242	4,148	1,627	180,807	-	180,807
セグメント間の内部売上高 又は振替高	503	3,669	4,830	21,222	21,222	-
計	14,745	7,818	6,458	202,030	21,222	180,807
セグメント利益	1,503	742	293	20,589	411	20,178
セグメント資産	30,467	9,619	2,622	178,559	14,255	192,814
その他の項目						
減価償却費	735	185	22	2,976	367	3,343
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	2,978	135	24	7,657	122	7,779

（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。

当連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30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
売上高						
外部顧客に対する売上高	51,159	6,452	5,852	73,076	6,981	3,915
セグメント間の内部売上高 又は振替高	11,422	1,692	142	2,157	13	434
計	62,582	8,144	5,995	75,234	6,995	4,350
セグメント利益又は損失 ( )	7,062	2,085	1,823	8,894	299	301
セグメント資産	32,867	7,995	2,322	75,281	52,106	4,345
その他の項目						
減価償却費	106	81	46	1,746	14	145
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	114	96	47	18,448	3	253

	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	計	調整額(注)1	連結財務諸表 計上額(注)2
売上高						
外部顧客に対する売上高	15,151	4,899	1,380	168,870	-	168,870
セグメント間の内部売上高 又は振替高	570	4,111	5,032	25,578	25,578	-
計	15,722	9,011	6,412	194,448	25,578	168,870
セグメント利益又は損失 ( )	995	1,118	313	22,295	1,345	20,949
セグメント資産	41,478	9,995	2,867	229,261	4,991	234,252
その他の項目						
減価償却費	812	191	24	3,169	198	3,367
のれん償却額	10	86	-	309	-	309
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	11,027	309	34	30,335	815	29,519

(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及び固定資産に係る未実現損益の消去によるものであります。
- (5) 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用と同費用に係る償却費が含まれております。

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

## 【関連情報】

前連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

## 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

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

## (2) 有形固定資産

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

## 3. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）

## 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

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

## (2) 有形固定資産

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

## 3. 主要な顧客ごとの情報

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

## 【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29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
減損損失	-	-	-	-	249	-

	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	全社・消去	計
減損損失	-	-	70	15	335

当連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30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
減損損失	-	-	-	-	22	-

	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	全社・消去	計
減損損失	0	-	-	-	22

## 【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

（のれん）

（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
当期償却額	-	-	-	212	-	-
当期末残高	-	-	-	2,016	-	-

	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	全社・消去	合計
当期償却額	-	86	-	-	299
当期末残高	-	173	-	-	2,190

（負ののれん）

（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
当期償却額	-	-	-	7	-	-
当期末残高	-	-	-	69	-	-

	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	全社・消去	合計
当期償却額	-	-	-	-	7
当期末残高	-	-	-	-	69

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

当連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）

（のれん）

（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
当期償却額	-	-	-	212	-	-
当期末残高	-	-	-	1,804	-	-

	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	全社・消去	合計
当期償却額	10	86	-	-	309
当期末残高	40	86	-	-	1,932

（負ののれん）

（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
当期償却額	-	-	-	7	-	-
当期末残高	-	-	-	62	-	-

	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	全社・消去	合計
当期償却額	-	-	-	-	7
当期末残高	-	-	-	-	62

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

## 【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29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29年4月1日 至 平成30年3月31日）

該当事項はありません。

## 【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

関連当事者との取引

## (1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

## (2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有) 割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
その他	一般財団法人澄和	-	-	当社取締役が主に業務執行を決定する一般財団法人	-	番組CM提供及びグッズ制作	番組CM提供及びグッズ制作	27	-	-

(注) 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

一般取引先と同様に適正な見積に基づき決定しております。

当連結会計年度（自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日）

関連当事者との取引

## (1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

## (2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有) 割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	大槻 三雄	-	-	当社専務取締役兼グループCFO	(被所有) 直接 1.73	不動産の売買	不動産売買手数料	14	-	-
その他	一般財団法人澄和	-	-	当社取締役が主に業務執行を決定する一般財団法人	-	新聞広告提供及びグッズ制作	新聞広告提供及びグッズ制作	22	-	-

(注) 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

一般取引先と同様に適正な見積に基づき決定しております。

## ( 1株当たり情報 )

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
1株当たり純資産額	1,345.72円	1,558.97円
1株当たり当期純利益金額	259.41円	260.94円

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

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30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 (百万円)	13,646	13,727
普通株主に帰属しない金額(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(百万円)	13,646	13,727
期中平均株式数(株)	52,608,147	52,607,825

## ( 重要な後発事象 )

該当事項はありません。

## 【連結附属明細表】

## 【社債明細表】

該当事項はありません。

## 【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	5,701	17,901	0.33	-
1年以内に返済予定の長期借入金	14,634	19,557	0.42	-
1年以内に返済予定のリース債務	5	4	-	-
長期借入金(1年内返済予定のものを除く。)	42,123	51,892	0.37	平成31年～49年
リース債務(1年内返済予定のものを除く。)	4	0	-	-
合計	62,468	89,356	-	-

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

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

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

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	12,124	15,930	5,136	5,676

## 【資産除去債務明細表】

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

## (2) 【その他】

## 当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	37,439	75,710	121,744	168,870
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(百万円)	4,502	9,414	15,488	20,504
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益金額(百万 円)	2,955	6,334	10,440	13,727
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	56.17	120.41	198.47	260.94

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	56.17	64.24	78.06	62.47

## 2【財務諸表等】

## (1)【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1 5,567	1 4,889
売掛金	3 146	3 200
貯蔵品	3	3
販売用不動産	-	8,537
仕掛販売用不動産	9,711	14,552
前払費用	311	201
未収入金	3 31,353	3 53,039
繰延税金資産	188	145
その他	3 1,799	3 1,300
流動資産合計	49,082	82,870
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	1 5,068	1 12,247
構築物	159	361
機械及び装置	4	60
車両運搬具	12	13
工具、器具及び備品	78	212
土地	1 36,943	1 37,994
建設仮勘定	2,261	414
有形固定資産合計	44,528	51,305
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	188	147
その他	3	35
無形固定資産合計	191	182
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1 6,584	1 7,164
関係会社株式	11,541	11,871
長期貸付金	4	2
関係会社長期貸付金	5,602	6,926
長期前払費用	83	94
差入保証金	559	563
前払年金費用	497	447
その他	3 256	3 296
貸倒引当金	442	401
投資損失引当金	285	270
投資その他の資産合計	24,402	26,694
固定資産合計	69,123	78,182
資産合計	118,205	161,053

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
不動産買掛金	3 151	3 11
短期借入金	3,901	16,101
1年内返済予定の長期借入金	1, 4 13,938	1, 4 18,740
未払金	3 767	3 1,069
未払法人税等	2,432	2,343
前受金	3 6,458	3 7,450
預り金	3 16,246	3 24,877
賞与引当金	216	168
その他	3 252	3 367
流動負債合計	44,365	71,130
<b>固定負債</b>		
長期借入金	1, 4 38,915	1, 4 48,425
預り保証金	323	419
再評価差額金に係る繰延税金負債	573	573
繰延税金負債	744	899
役員退職慰労引当金	467	503
賃貸事業損失引当金	83	68
固定負債合計	41,108	50,889
負債合計	85,474	122,019
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	11,039	11,039
<b>資本剰余金</b>		
資本準備金	6,198	6,198
その他資本剰余金	1	1
資本剰余金合計	6,199	6,199
<b>利益剰余金</b>		
利益準備金	190	190
<b>その他利益剰余金</b>		
別途積立金	1,210	1,210
繰越利益剰余金	11,509	17,405
利益剰余金合計	12,909	18,805
自己株式	58	59
株主資本合計	30,088	35,983
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	1,388	1,795
土地再評価差額金	1,253	1,253
評価・換算差額等合計	2,642	3,049
純資産合計	32,731	39,033
負債純資産合計	118,205	161,053

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度		当事業年度	
	(自 至	平成28年4月1日 平成29年3月31日)	(自 至	平成29年4月1日 平成30年3月31日)
売上高				
配当金収入		3 7,361		3 10,365
業務委託収入		3 1,063		3 1,063
不動産管理事業売上高	1, 3	1,096	1, 3	1,958
その他の事業収入	2, 3	295	2, 3	414
売上高合計		9,817		13,802
売上原価				
不動産管理事業原価		3 717		3 1,006
分譲事業原価		3		-
その他の事業売上原価		3 116		3 110
売上原価合計		837		1,117
売上総利益		8,979		12,684
販売費及び一般管理費	3, 4	3,943	3, 4	3,684
営業利益		5,036		9,000
営業外収益				
受取利息及び受取配当金		3 384		3 524
その他		3 139		3 105
営業外収益合計		524		629
営業外費用				
支払利息		3 325		3 349
為替差損		23		488
その他		61		0
営業外費用合計		410		837
経常利益		5,150		8,791
特別利益				
投資有価証券売却益		237		0
その他		4		5 15
特別利益合計		241		16
特別損失				
減損損失		15		0
固定資産除却損	3, 6	33	3, 6	47
投資有価証券売却損		0		0
その他	7	96	7	1
特別損失合計		146		49
税引前当期純利益		5,244		8,759
法人税、住民税及び事業税		594		386
法人税等調整額		68		18
法人税等合計		526		368
当期純利益		5,771		9,128

## 【売上原価明細書】

## イ 不動産管理事業原価明細表

不動産賃貸収入に対応する原価であり、その内容は次のとおりであります。

区分	前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)		当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
減価償却費	212	29.6	273	27.1
租税公課	216	30.2	220	21.9
その他	288	40.2	512	51.0
計	717	100	1,006	100

## ロ 分譲事業原価明細表

区分	前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)		当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)	
	金額(百万円)		金額(百万円)	
期首販売用不動産	-		-	
期首仕掛販売用不動産	5,657		9,711	
当期仕入高	4,057		14,679	
計	9,715		24,390	
期末販売用不動産	-		8,537	
期末仕掛販売用不動産	9,711		14,552	
他勘定振替高 1	-		1,301	
分譲事業原価	3		-	

## 原価計算の方法

原価計算の方法は、個別法に基づく原価法により計算しております。

- 1 他勘定振替高は、保有目的変更による固定資産への振替であります。

## ハ その他の事業売上原価明細表

区分	前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)		当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
レストラン部門	116	100	110	100
計	116	100	110	100

## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本							利益剰余金 合計
	資本金	資本剰余金			利益準備金	その他利益剰余金		
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余金 合計		別途積立金	繰越利益剰 余金	
当期首残高	11,039	6,198	1	6,199	190	1,210	8,420	9,820
当期変動額								
剰余金の配当							2,693	2,693
当期純利益							5,771	5,771
自己株式の取得								
自己株式の処分			0	0				
土地再評価差額金の取崩							11	11
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	0	-	-	3,088	3,088
当期末残高	11,039	6,198	1	6,199	190	1,210	11,509	12,909

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合 計	その他有価 証券評価差 額金	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	58	27,000	1,841	1,264	3,106	30,107
当期変動額						
剰余金の配当		2,693				2,693
当期純利益		5,771				5,771
自己株式の取得	0	0				0
自己株式の処分	0	0				0
土地再評価差額金の取崩		11		11	11	-
株主資本以外の項目の当期変動 額（純額）			453	-	453	453
当期変動額合計	0	3,088	453	11	464	2,624
当期末残高	58	30,088	1,388	1,253	2,642	32,731

当事業年度（自 平成29年4月1日 至 平成30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			
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計
						別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	11,039	6,198	1	6,199	190	1,210	11,509	12,909
当期変動額								
剰余金の配当							3,231	3,231
当期純利益							9,128	9,128
自己株式の取得								
自己株式の処分								
土地再評価差額金の取崩							0	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	5,896	5,896
当期末残高	11,039	6,198	1	6,199	190	1,210	17,405	18,805

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	其他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	58	30,088	1,388	1,253	2,642	32,731
当期変動額						
剰余金の配当		3,231				3,231
当期純利益		9,128				9,128
自己株式の取得	1	1				1
自己株式の処分						-
土地再評価差額金の取崩		0		0	0	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			407		407	407
当期変動額合計	1	5,895	407	0	407	6,302
当期末残高	59	35,983	1,795	1,253	3,049	39,033

## 【注記事項】

## (重要な会計方針)

## 1. 資産の評価基準及び評価方法

## (1) 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券.....償却原価法(定額法)

子会社株式及び関連会社株式.....総平均法による原価法

その他有価証券

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

市場価格のないもの.....総平均法による原価法

## (2) デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法

## (3) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

貯蔵品.....最終仕入原価法による原価法

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

## 2. 固定資産の減価償却の方法

## (1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。但し、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに平成28年4月1日以降取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 2年～47年

構築物 3年～30年

機械及び装置 5年～15年

車両運搬具 6年

工具、器具及び備品 2年～15年

## (2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(3～5年)に基づく定額法によっております。

## 3. 引当金の計上基準

## (1) 貸倒引当金

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

## (2) 投資損失引当金

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

## (3) 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。

## (4) 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翌事業年度から費用処理しております。なお、当事業年度末におきましては、退職給付引当金が借方残高となったため、投資その他の資産の「前払年金費用」に計上しております。

## (5) ポイント引当金

顧客に対するポイント制度(夢なびポイント)の将来の使用による費用発生に備えるため、ポイント使用実績率に基づき、次期以降に利用されると見込まれるポイントに対し見積り額を計上しております。当期計上額は、8百万円ですが、金額的重要性が低いため、流動負債の「その他」に含めております。

## (6) 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。

## (7) 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. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

##### (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。

##### (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。

##### (3) 退職給付に係る会計処理

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

##### (4) 仕掛販売用不動産について

開発期間中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、該当期間中に係る利息を算入することとしております。

## (貸借対照表関係)

## 1 担保に供している資産及び担保に係る債務

## 担保に供している資産

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
現金及び預金	5百万円	5百万円
建物	2,672	2,677
土地	19,065	19,065
投資有価証券	12	12
計	21,755	21,760

## 担保に係る債務

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	1,992百万円	1,992百万円
長期借入金	12,032	10,040
計	14,024	12,032

## 2 保証債務

次の関係会社について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
スターツデベロップメント(株)	1,925百万円	1,685百万円
スターツケアサービス(株)	104	66
計	2,029	1,751

## 3 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務（区分表示したものを除く）

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
短期金銭債権	31,765百万円	52,524百万円
長期金銭債権	22	7
短期金銭債務	19,744	29,098

## 4 財務制限条項

## 前事業年度

当事業年度末の借入金のうち、シンジケートローン契約（当事業年度末借入金残高14,024百万円）には、一定の財務制限条項が付されており、当社はこの財務制限条項に従っております。主な財務制限条項は以下のとおりであります。これらに抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

なお、当事業年度末現在、以下の財務制限条項には抵触しておりません。

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

## 当事業年度

当事業年度末の借入金のうち、シンジケートローン契約（当事業年度末借入金残高12,032百万円）には、一定の財務制限条項が付されており、当社はこの財務制限条項に従っております。主な財務制限条項は以下のとおりであります。これらに抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

なお、当事業年度末現在、以下の財務制限条項には抵触しておりません。

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

## (損益計算書関係)

1 不動産管理事業売上高は不動産賃貸収入であります。

2 その他の事業収入の内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
レストラン収入等	131百万円	123百万円
ロイヤリティ収入等	163	290
計	295	414

3 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
営業取引による取引高		
売上高	9,116百万円	12,204百万円
仕入高	96	74
販売費及び一般管理費	1,251	1,450
営業取引以外の取引高	196	278

4 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度27%、当事業年度28%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度73%、当事業年度72%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
給料手当	975百万円	940百万円
広告宣伝費	565	560
減価償却費	300	151
役員退職慰労引当金繰入額	34	35
賞与引当金繰入額	216	168
退職給付費用	28	52

5 特別利益のその他のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
投資損失引当金戻入額	- 百万円	15百万円

6 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
建物	27百万円	39百万円
構築物	4	7
工具、器具及び備品	2	0
その他	0	-
計	33	47

## 7 特別損失のその他のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)	当事業年度 (自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)
投資損失引当金繰入額	65百万円	1百万円

(有価証券関係)

前事業年度(平成29年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
子会社株式	364	1,518	1,153
計	364	1,518	1,153

(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(百万円)
子会社株式	11,176
計	11,176

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

当事業年度(平成30年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
子会社株式	364	1,929	1,565
計	364	1,929	1,565

(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(百万円)
子会社株式	11,506
計	11,506

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

## (税効果会計関係)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	821百万円	848百万円
役員退職慰労引当金	143	154
投資損失引当金	87	82
子会社株式評価損	270	270
貸倒引当金	135	122
その他	416	327
繰延税金資産計(小計)	1,874	1,806
評価性引当額	1,664	1,630
繰延税金資産合計	209	175
繰延税金負債		
前払年金費用	152	137
その他有価証券評価差額金	612	792
繰延税金負債合計	765	929
繰延税金負債の純額	555	753
再評価に係る繰延税金負債	573	573

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

	前事業年度 (平成29年3月31日)	当事業年度 (平成30年3月31日)
法定実効税率	30.9%	30.9%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.7	0.5
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	43.3	36.5
その他	1.7	0.9
税効果会計適用後の法人税等の負担率	10.0	4.2

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 【附属明細表】

## 【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	7,741	7,521	44	302	15,218	2,970
	構築物	503	230	14	23	719	358
	機械及び装置	5	60	-	4	65	5
	車両運搬具	37	6	-	5	43	30
	工具、器具及び備品	297	176	6	42	467	254
	土地	36,943 [1,796]	1,051	0 (0)	-	37,994 [1,796]	-
	建設仮勘定	2,261	339	2,185	-	414	-
	計	47,790	9,385	2,251	378	54,924	3,619
無形固定資産	ソフトウェア	920	17	-	58	938	791
	その他	3	32	-	0	36	0
	計	924	49	-	58	974	791

(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 「ホテル エミオン 東京ベイ エミオンスクエア」建築工事代金 5,663百万円

(建設仮勘定の当期減少額2,185百万円振替分も含む)

土地 「スターツコミュニティケアセンター新浦安」 1,051百万円

2. 「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。

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

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

## 【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	442	3	44	401
投資損失引当金	285	1	15	270
賞与引当金	216	168	216	168
ポイント引当金(注)	6	8	6	8
役員退職慰労引当金	467	35	-	503
賃貸事業損失引当金	83	-	15	68

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

## (2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

## (3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

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

(注) 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45期）（自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日）平成29年6月22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29年6月22日関東財務局長に提出。
- (3) 四半期報告書及び確認書  
（第46期第1四半期）（自 平成29年4月1日 至 平成29年6月30日）平成29年8月8日関東財務局長に提出。  
（第46期第2四半期）（自 平成29年7月1日 至 平成29年9月30日）平成29年11月10日関東財務局長に提出。  
（第46期第3四半期）（自 平成29年10月1日 至 平成29年12月31日）平成30年2月9日関東財務局長に提出。
- (4) 臨時報告書  
平成29年6月30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30年6月22日

スターツコーポレーション株式会社

取締役会 御中

## 監査法人日本橋事務所

指定社員 業務執行社員	公認会計士	小倉 明	印
----------------	-------	------	---

指定社員 業務執行社員	公認会計士	木下 雅彦	印
----------------	-------	-------	---

## &lt;財務諸表監査&gt;

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29年4月1日から平成30年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

## 連結財務諸表に対する経営者の責任

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

## 監査人の責任

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

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

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

## 監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、スターツコーポレーション株式会社及び連結子会社の平成30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30年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

#### 内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

#### 監査人の責任

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

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

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

#### 監査意見

当監査法人は、スターツコーポレーション株式会社が平成30年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

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

以 上

---

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

2 . X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成30年6月22日

スターツコーポレーション株式会社

取締役会 御中

監査法人日本橋事務所

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 小倉 明 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 木下 雅彦 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているスターツコーポレーション株式会社の平成29年4月1日から平成30年3月31日までの第46期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、スターツコーポレーション株式会社の平成30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。

利害関係

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

以上

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

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。