

**【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28年6月23日
【事業年度】	第44期（自平成27年4月1日至平成28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】	常務執行役員 村松 久行
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋三丁目4番10号
【電話番号】	03(6202)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	常務執行役員 村松 久行
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【企業情報】

## 第1【企業の概況】

## 1【主要な経営指標等の推移】

## (1)連結経営指標等

回次	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期
決算年月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月	平成28年3月
売上高 (百万円)	117,785	128,360	151,033	156,752	160,174
経常利益 (百万円)	10,087	12,107	16,179	16,377	17,687
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	3,368	4,308	8,100	10,657	10,680
包括利益 (百万円)	4,543	6,893	8,958	11,766	9,161
純資産額 (百万円)	29,280	35,090	42,778	54,684	61,533
総資産額 (百万円)	133,040	145,354	172,558	178,996	180,550
1株当たり純資産額 (円)	506.27	608.44	748.62	1,024.36	1,153.78
1株当たり当期純利益金額 (円)	70.39	90.04	169.28	207.45	203.01
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 (%)	18.21	20.03	20.76	30.11	33.62
自己資本利益率 (%)	14.73	16.16	24.95	23.76	18.64
株価収益率 (倍)	6.10	10.33	7.74	8.81	12.33
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	10,085	6,816	22,273	4,355	21,372
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	2,614	5,825	21,013	3,402	4,823
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	4,647	77	10,053	2,378	8,986
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	22,874	24,184	35,684	34,629	42,115
従業員数 (人)	3,060	3,169	3,295	3,471	3,634
(外、平均臨時雇用者数)	(1,769)	(1,983)	(2,164)	(2,391)	(2,719)

(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. 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を適用し、当連結会計年度より、「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。

4. 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40期	第41期	第42期	第43期	第44期
決算年月	平成24年 3月	平成25年 3月	平成26年 3月	平成27年 3月	平成28年 3月
売上高 (百万円)	4,469	5,055	5,690	7,656	16,028
経常利益 (百万円)	1,381	2,110	2,964	3,873	4,670
当期純利益 (百万円)	1,373	2,180	3,264	3,409	4,833
資本金 (百万円)	4,474	4,474	4,474	11,039	11,039
発行済株式総数 (株)	47,986,866	47,986,866	47,986,866	53,998,205	53,998,205
純資産額 (百万円)	13,431	16,024	17,399	28,175	30,107
総資産額 (百万円)	64,276	72,136	97,318	107,173	105,261
1株当たり純資産額 (円)	280.68	334.85	363.59	523.08	558.94
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	18.00 (8.00)	24.00 (10.00)	34.00 (16.00)	44.00 (22.00)	47.00 (22.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	28.70	45.56	68.21	64.77	89.73
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 (%)	20.8	22.2	17.9	26.3	28.6
自己資本利益率 (%)	10.52	14.80	19.53	14.96	16.59
株価収益率 (倍)	14.98	20.41	19.22	28.21	27.91
配当性向 (%)	62.7	52.7	49.9	67.9	52.4
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	99 (19)	102 (20)	117 (18)	119 (27)	119 (44)

(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【沿革】

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

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

年月	概要
平成15年 8月	九州地区の営業基盤拡大を目的に九州スターツ株式会社を設立し、その後平成21年 5月に名古屋地区、仙台地区の営業基盤拡大を目的にそれぞれ中部スターツ株式会社、仙台スターツ株式会社を、同年 6月に関西地区、北海道札幌地区の営業基盤拡大を目的にそれぞれ関西スターツ株式会社、札幌スターツ株式会社を設立し、主要都市における分社化を行う（5社とも現・連結子会社）
平成15年10月	海外の中国における拠点として中国・上海に不動産仲介業を目的にStarts (Shanghai) Real Estate Service Co.,Ltd.を設立、その後香港、広州、武漢、北京、大連において拠点を開設
平成16年 4月	Alte Guam Golf Resort Inc.（米国グアム島）の株式を取得し、ゴルフ場の運営を開始（平成16年 9月にStarts Guam Golf Resort Inc.に商号変更）（現・連結子会社）
平成16年12月	当社とスターツ出版株式会社が日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場
平成17年 7月	海外の欧州・ロシア・中東地区における拠点としてドイツ・デュッセルドルフに不動産仲介事業等を目的にStarts Deutschland GmbH.を設立、その後、フランス・パリ、トルコ・イスタンブール、ロシア・モスクワ、アラブ首長国連邦・ドバイ、ドイツ・フランクフルトにも拠点を開設
平成17年 9月	本店を東京都中央区日本橋 3 丁目 3 番 9 号に移転
平成17年10月	スターツ株式会社において10月 1 日付で会社分割を実施。建設事業をスターツCAM株式会社（現・連結子会社）へ、不動産仲介事業をスターツピタットハウス株式会社（現・連結子会社）へ、分譲事業をスターツデベロップメント株式会社（現・連結子会社）へ、法人営業をスターツコーポレートサービス株式会社（現・連結子会社）へ、それぞれの事業を承継し、スターツコーポレーション株式会社に商号変更しホールディングカンパニー制を導入
平成17年11月	スターツCAM株式会社にて「高床免震」の名称で建物の免震構造について特許を取得
平成17年11月	スターツアセットマネジメント投信株式会社（現スターツアセットマネジメント株式会社）が資産運用代理人である「スターツプロシード投資法人」がジャスダック証券取引所に投資口を上場
平成18年 8月	ブリッジポイント・ジャパン株式会社（平成23年 4月にスターツファシリティサービス株式会社と合併）の株式取得に伴い、株式会社ビルコム（現・連結子会社）（平成19年10月にスターツファシリティサービス株式会社へ商号変更）、千代田管財株式会社（現・連結子会社）、アーバンコントロールズ株式会社（平成22年 4月にスターツファシリティサービス株式会社と合併）を当社企業グループに加え、総合ビル管理事業に進出
平成19年 3月	温泉旅館清風園（長野県千曲市）を運営する株式会社千曲清風園の株式を取得（平成19年 5月にスターツリゾート株式会社へ商号変更）（現・連結子会社）
平成20年 2月	本店を東京都中央区日本橋 3 丁目 4 番10号に移転
平成21年 9月	資産承継ビジネス・顧客基盤の拡大を図るため不動産信託事業を目的にスターツ信託株式会社（現・連結子会社）を設立
平成22年 4月	スターツコーポレーション株式会社とスターツ出版株式会社がジャスダック証券取引所と大阪証券取引所の合併に伴い、大阪証券取引所JASDAQ（現・東京証券取引所JASDAQ市場）に上場
平成22年 7月	スターツプロシード投資法人（スターツアセットマネジメント株式会社が資産運用代理人）が東京証券取引所に投資口を上場
平成23年12月	海外事業における南米地区の拠点としてブラジル・サンパウロに不動産仲介業を目的にStarts Brasil Real Estate Ltd.を設立、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月に住まいびらす少額短期保険株式会社へ商号変更）（現・連結子会社）
平成28年 3月	ピタットハウスがスターツグループ店108店舗、ネットワーク店418店舗の合計526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69社、関連会社3社で構成されておりますが、主要な事業内容と子会社等の当社企業グループにおける位置づけは次のとおりであります。

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28年3月末現在108店舗の不動産営業店舗「ピタットハウス」を運営し、賃貸アパート・マンション等の入居募集、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1,501件のオフィスビル等の施設管理業務を行っており、篠崎駅西口公益複合施設(株)(連結子会社)は、東京都江戸川区篠崎駅前に開発いたしました「篠崎ツインプレイス」の施設管理業務を行っております。人形町パブリックサービス(株)(連結子会社)は東京都中央区立人形町保育園等複合施設の施設管理業務を行っております。安城民間収益サービス(株)(連結子会社)は愛知県安城市中心市街地拠点整備事業における民間収益施設の開発・管理を行っております。

なお、海外ではアジア13ヶ国19拠点、ヨーロッパ・中東5ヶ国6拠点、北米・中南米3ヶ国7拠点、大洋州1ヶ国2拠点の全22ヶ国34拠点において、それぞれ不動産の売買及び賃貸の仲介業務、不動産管理業務等を行っております。各地域の詳細はP8の「スターツ海外ネットワーク」をご参照ください。

#### (4)分譲不動産事業

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

#### (5)出版事業

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

## (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」(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F C事業を推進しており、平成28年3月末日現在386店舗の加盟店への経営指導等を行い、スターツ店108店舗とあわせた526店舗のネットワークを構築しております。

スターツ証券㈱(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P F I事業等のコンサルティング業務も行っております。

㈱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ーシステムの企画・製造・販売を行っております。

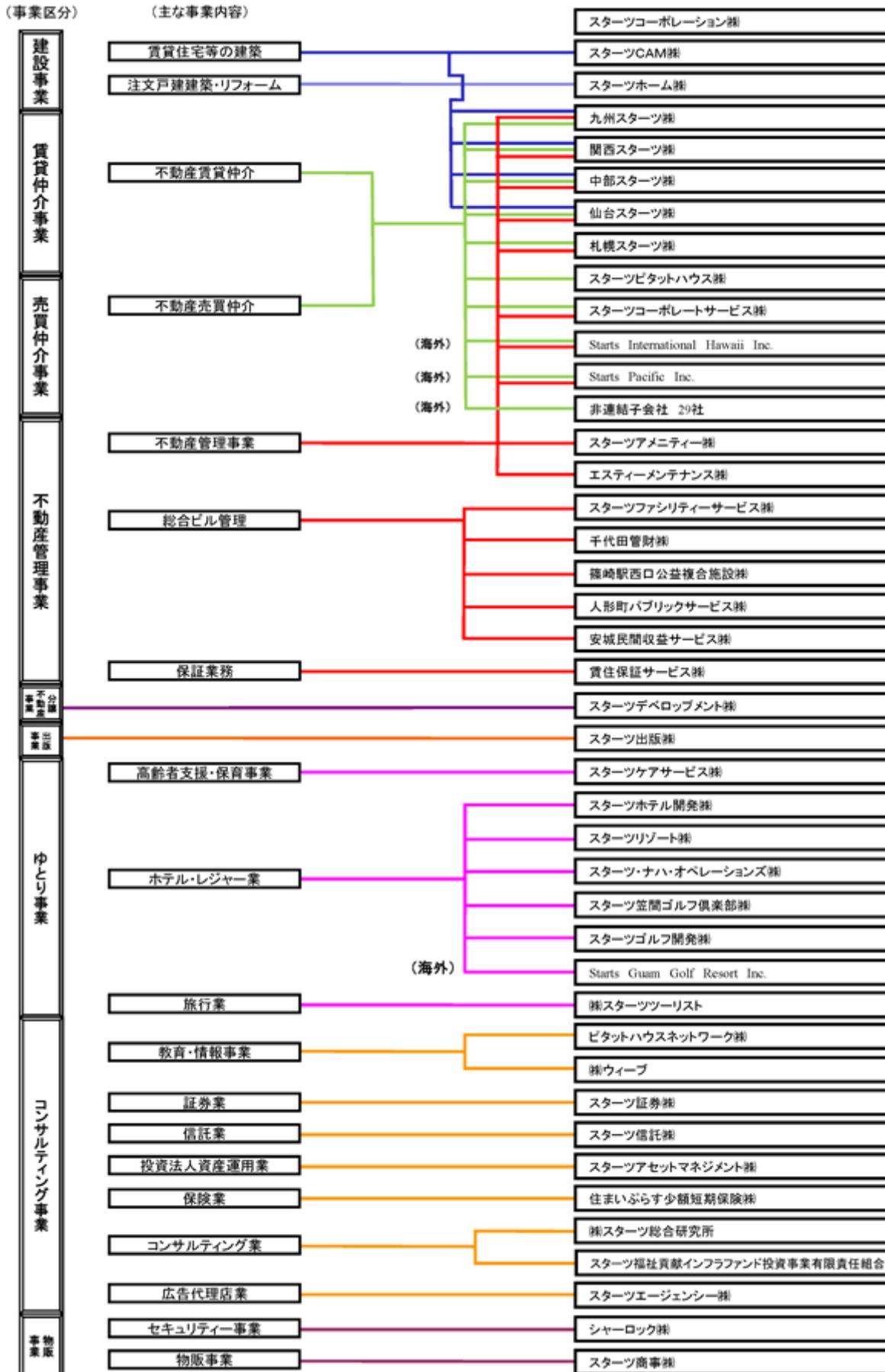
スターツ商事㈱(連結子会社)は、住宅設備機器の卸、物販業等を行っております。

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。

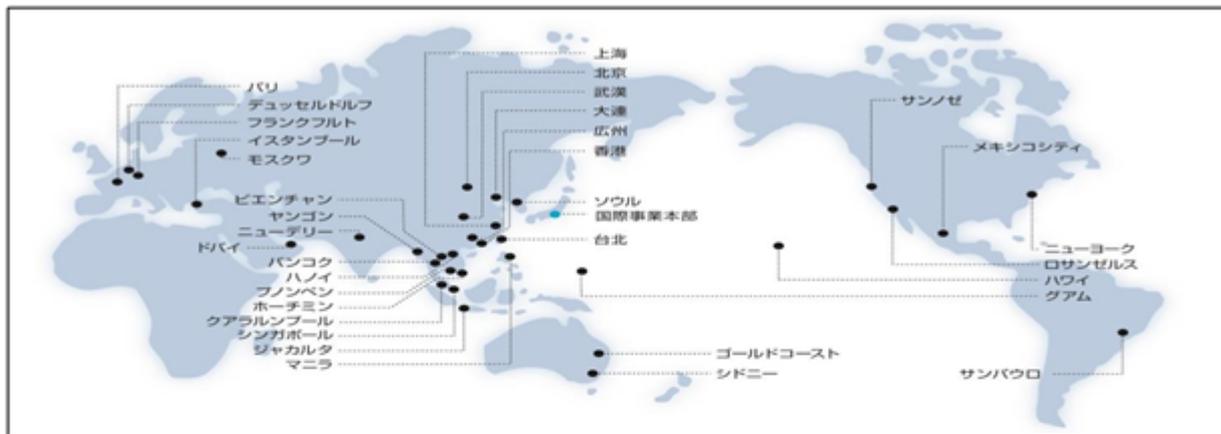
なお、当社は、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第49条第2項に規定する特定上場会社等に該当しており、これにより、インサイダー取引規制の重要事実の軽微基準については連結ベースの数値に基づいて判断することとなります。

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 34拠点



## アジア

Starts Real Estate Consultants (shanghai) Co.,Ltd.	(中国・上海、北京)
Starts (Guangzhou) Consulting Service Co., Ltd.	(中国・広州)
Starts (Wuhan) Consulting Service Ltd.	(中国・武漢)
Starts Real Estate Consultants (Dalian) Co.,Ltd.	(中国・大連)
台湾世達志不動産顧問(股)	(台湾・台北)
Starts Hong Kong Co.,Ltd.	(中国・香港)
Starts International Korea Co.,Ltd.	(韓国・ソウル)
Starts Philippines, Inc	(フィリピン・マニラ)
Starts Facility Philippines, Inc	(フィリピン・マニラ)
Starts International Vietnam Co.,Ltd.	(ベトナム・ハノイ、ホーチミン)
Starts International (Thailand) Co.,Ltd.	(タイ・バンコク)
Myanmar Starts Corporate Services Co.,Ltd.	(ミャンマー・ヤンゴン)
Starts (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン)
Starts Estate Management (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン)
Starts Hotel (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン)
Starts CAM (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン)
Representative Office of STARS CORPORATION INC.(Lao P.D.R)	(ラオス・ビエンチャン)
Starts International Malaysia Sdn. Bhd.	(マレーシア・クアラルンプール)
Starts Singapore Pte.Ltd.	(シンガポール)
Pt.Starts International Indonesia	(インドネシア・ジャカルタ)
Starts India Private Ltd.	(インド・ニューデリー)
Starts Deutschland GmbH.	(ドイツ・デュッセルドルフ、フランクフルト)
Starts France	(フランス・パリ)
Starts Istanbul Construction Real Estate Consultancy & Trade Co.,Ltd.	(トルコ・イスタンブール)
Siu Real Estate Brokers L.L.C	(アラブ首長国連邦・ドバイ)
Starts Russia, Ltd.	(ロシア・モスクワ)
Starts Pacific Inc.	(アメリカ・ロサンゼルス、サンノゼ) ※1
Starts New York Realty, LLC.	(アメリカ・ニューヨーク)
Starts International Hawaii Inc.	(アメリカ・ハワイ) ※1
Starts Guam Golf Resort Inc.	(アメリカ・グアム) ※1
Starts Mexico SA DE CV.	(メキシコ・メキシコシティ)
Starts Brasil Real Estate Ltd.	(ブラジル・サンパウロ)
Starts International Australia Pty, Ltd.	(オーストラリア・ゴールドコースト、シドニー)

※1 連結子会社

## 大洋州

## 4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権に対する所有割合(%)	関係内容
(連結子会社)					
スターツCAM株式会社 (注)3,7	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	東京都江戸川区	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)3,7	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
ピタットハウスネ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	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	ゆとり事業及び物販事業	100.0	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	320百万円	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	192百万円	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	北海道札幌市北区	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
住まいが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)	
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
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 (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)	
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 (注)6	東京都中央区	-	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)	-	

(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6,042百万円であります。

6. 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当社が実質的に支配をしているため連結子会社としております。

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

	主要な損益情報等				
	売上高 (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)	51,676	6,009	3,940	7,874	29,226
スターツアメニティー(株)	50,502	5,285	3,558	21,126	39,205

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28年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
建設事業	729 (46)
賃貸仲介事業	506 (61)
売買仲介事業	213 (3)
不動産管理事業	950 (1,392)
分譲不動産事業	35 (7)
出版事業	163 (80)
ゆとり事業	653 (976)
コンサルティング事業	260 (60)
物販事業	30 (71)
全社(共通)	95 (23)
合計	3,634 (2,719)

- (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。
3. 不動産管理事業のパート及び嘱託社員数が前連結会計年度末に比べ217名増加いたしましたのは、ホテル等の新規管理施設受託によるものであります。

## (2) 提出会社の状況

平成28年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
119(44)	35.74	12.18	5,707,055

セグメントの名称	従業員数(人)
ゆとり事業	8 (17)
コンサルティング事業	16 (4)
全社(共通)	95 (23)
合計	119 (44)

- (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、結成されておりません。

## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

#### (1)業績

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

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

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

#### 建設事業

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

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

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

#### 賃貸仲介事業

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

#### 売買仲介事業

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

#### 不動産管理事業

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

### 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、安心・安全をコンセプトに地域のニーズを反映した商品提供を継続しております。

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

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

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

### 出版事業

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

### ゆとり事業

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

### 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、生損保保険代理店手数料、住宅ローン取扱に伴う手数料収入、「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、スターツプロシード投資法人の運用委託に係る報酬等が着実に増加してまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高38億40百万円（前期比19.1%増）、営業利益7億62百万円（前期比8.8%増）となりました。

### 物販事業

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

## (2) 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74億86百万円の資金を獲得し421億15百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

## （営業活動によるキャッシュ・フロー）

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

## （投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、時間貸駐車場「ナビパーク」の新規開設及び預り保証金の返還等により48億23百万円の資金を使用（前連結会計年度は34億2百万円の資金を使用）いたしました。

## （財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、剰余金の配当ならびに分譲不動産事業におけるプロジェクト資金等の銀行借入返済により、89億86百万円の資金を使用（前連結会計年度は23億78百万円の資金を使用）いたしました。

## 2【契約、受注状況及び販売状況】

## (1) 受注高、完成工事高、繰越高及び施工高

建設事業の受注高、完成工事高、繰越高及び施工高は、次のとおりであります。

種別	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27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	2,474	3,044	5,518	2,594	2,923	0.3	10	2,592
賃貸住宅	55,677	43,888	99,565	38,253	61,312	0.8	497	38,470
その他	13,727	5,621	19,348	10,343	9,005	4.2	379	10,507
計	71,878	52,554	124,432	51,191	73,241	1.2	887	51,571

種別	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)							
	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	2,923	1,915	4,839	2,590	2,248	0.8	18	2,598
賃貸住宅	61,312	37,408	98,720	35,317	63,402	1.0	615	35,436
その他	9,005	8,253	17,259	11,663	5,595	7.3	407	11,677
計	73,241	47,577	120,819	49,572	71,246	1.5	1,042	49,712

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

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

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

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

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

## (2) 契約及び販売状況

分譲不動産事業の契約及び販売状況は次のとおりであります。

種別	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)							
	前期契約残高		当期契約高		当期販売高		当期契約残高	
	数量	金額 (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	-	-	41	1,729	36	1,518	5	211
マンション分譲	271	7,959	321	7,873	101	3,466	491	12,367
賃貸住宅	1	670	6	8,137	7	8,807	-	-
中古住宅	-	-	1	5	1	5	-	-
土地	1	21	5	112	6	133	-	-
その他	-	-	-	37	-	37	-	-
合計	273	8,650	374	17,896	151	13,968	496	12,578

種別	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)							
	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	5	211	9	424	14	635	-	-
マンション分譲	491	12,367	199	2,658	650	13,186	40	1,838
賃貸住宅	-	-	-	-	-	-	-	-
中古住宅	-	-	-	-	-	-	-	-
土地	-	-	-	-	-	-	-	-
その他	-	-	-	104	-	104	-	-
合計	496	12,578	208	3,186	664	13,926	40	1,838

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

## (3) セグメント別販売実績

セグメント別の販売実績につきましては、次のとおりであります。

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

セグメントの名称		当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)			前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	前年同期比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
建設事業	一般住宅	2,590	1.6	99.8	2,594	1.7
	賃貸住宅	35,317	22.0	92.3	38,253	24.4
	その他	11,663	7.3	112.8	10,343	6.6
	計	49,572	30.9	96.8	51,191	32.7
賃貸仲介事業		5,857	3.7	105.7	5,540	3.5
売買仲介事業		5,386	3.4	115.8	4,652	3.0
不動産管理事業	不動産管理手数料	7,485	4.7	104.6	7,158	4.6
	メンテナンス売上	18,539	11.6	107.5	17,238	11.0
	賃貸収入	37,044	23.1	103.8	35,678	22.8
	計	63,069	39.4	105.0	60,075	38.3
分譲不動産事業	戸建住宅	635	0.4	41.9	1,518	1.0
	マンション分譲	13,186	8.2	380.5	3,466	2.2
	賃貸住宅	-	-	-	8,807	5.6
	中古	-	-	-	5	0.0
	土地	-	-	-	133	0.1
	その他	104	0.1	276.9	37	0.0
計	13,926	8.7	99.7	13,968	8.9	
出版事業		3,510	2.2	100.7	3,484	2.2
ゆとり事業		13,238	8.3	105.8	12,514	8.0
コンサルティング事業		3,840	2.4	119.1	3,225	2.1
物販事業		1,772	1.1	84.4	2,098	1.3
合計		160,174	100.0	102.2	156,752	100.0

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

2. 販売実績金額には、消費税等は含まれておりません。

### 3【対処すべき課題】

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

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

### 4【事業等のリスク】

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

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

#### (1) 不動産価格の動向について

・有形固定資産の土地・建物

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

・販売用不動産（棚卸資産）

当社グループでは、平成28年3月31日現在、棚卸資産としての販売用不動産（仕掛販売用不動産を含む）を帳簿価額で245億48百万円保有しておりますが、今後の不動産価格の動向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28年3月期末時点の有利子負債の残高は、前期末と比べて66億48百万円減少し671億80百万円となりました。有利子負債の削減につきましては引き続き取り組んでまいります。将来を見据えた設備投資資金等、資金調達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11年が経過しようとしており、東京ディズニーリゾートのパートナーホテルとして運営、現在まで順調に稼働しておりますが、今後の稼働状況等によっては財政状態に影響を与える可能性があります。

#### (4) 建築資材の調達について

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

#### (5) 不動産関連法制の変更について

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

#### (6) 不動産関連税制の変更について

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

## (7) 個人情報の管理について

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

## (8) 自然災害、人災等によるリスク

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

## 5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

## 6【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

### (1) 経営の基本方針

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

### (2) 当連結会計年度の経営成績の分析

当連結会計年度におきましては、当社グループの安定収益基盤となります不動産管理事業の管理戸数が順調に推移したこと等により、売上高は前期と比べまして34億21百万円増加し、1,601億74百万円（前期比2.2%増）、営業利益は15億4百万円増加し179億45百万円（前期比9.1%増）、経常利益は13億9百万円増加し176億87百万円（前期比8.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は22百万円増加し106億80百万円となりました。

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、コストダウンに取り組んでまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高前期と比べまして16億19百万円減少の495億72百万円、営業利益は前期と比べまして3億40百万円増加の55億41百万円となりました。

不動産管理事業におきましては、不動産管理物件数は、平成28年3月末現在、アパート・マンション管理戸数113,493戸、月極め駐車場台数89,279台、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営台数35,620台、企業の社宅管理代行業におきましては住宅65,805戸、駐車場11,610台（受託企業数237社）を受託、これに分譲マンション管理戸数3,439戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数335,206戸を加えますと、住宅517,943戸、駐車場136,509台、ビル・施設管理件数は1,501件となっております。こうした管理物件数の増加やリノベーション工事の推進等によりメンテナンス工事の売上につきましても増加いたしました。また、ホテル等の新規管理受託施設における人員体制強化の先行的なコストが発生したほか、「スターツ日本橋ビル」の自社利用に伴う賃貸収入の減少により、売上高は前期と比べまして29億94百万円増加し630億69百万円となりましたが、営業利益は前期と比べまして1億8百万円減少し62億85百万円となりました。

分譲不動産事業におきましては、前連結会計年度はスターツプロシード投資法人への物件譲渡81億37百万円がございましたが、当連結会計年度は小岩駅南口再開発事業における分譲マンション「アルファグランデ小岩スカイファースト」（東京都江戸川区：総戸数177戸）、共同開発事業であります分譲マンション「レジデントプレイス西葛西」（東京都江戸川区：総戸数459戸）等の販売引渡しにより、売上高は前期と比べまして42百万円減少いたしました。また、139億26百万円、営業利益は前期と比べまして11億36百万円増加の10億57百万円となりました。なお、東日本大震災の影響により中断しておりました大規模分譲プロジェクトであります「新浦安明海プロジェクト」は地盤改良工事に着手いたしました。これに伴いプロジェクトの評価の見直しも行ってまいります。

ゆとり事業におきましては、「ホテル エミオン 東京ベイ」・「沖縄ナハナ・ホテル&スパ」をはじめ、各ホテル旅館におきまして、主に国内の観光客増加に伴い、客室単価、稼働率ともに順調に推移いたしました。また、高齢者支援施設を新たに2ヶ所開設いたしましたことにより、売上高は前期と比べまして7億23百万円増加し132億38百万円、営業利益は前期と比べまして2億44百万円増加し13億71百万円となりました。なお、高齢者支援施設・保育施設につきましては、平成28年3月末現在で65事業所を運営しており、首都圏・関西・中部地方におきまして18事業所の開設を準備しております。

コンサルティング事業におきましては、スターツプロシード投資法人の運用委託及び資産取得に係る報酬や「ピタットハウス」ネットワーク店舗の経営指導に伴う収入、生損保保険代理店手数料収入等が着実に増加し、売上高は前期と比べまして6億15百万円増加し38億40百万円、営業利益は前期と比べまして61百万円増加し7億62百万円となりました。

また、不動産営業店舗「ピタットハウス」は、平成28年3月末現在で全国526店舗のネットワーク（スターツグループ店108店舗、ネットワーク店418店舗）となっております。

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

### (3) 中長期的な経営戦略

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

### (4) 財政状態の分析

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

### (5) キャッシュ・フローの分析

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

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当連結会計年度におきましては、主に営業基盤の拡大及び業務の効率化のため35億37百万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77百万円、構造設計ソフトの購入及び営業支援システムの開発36百万円等合計1億34百万円の設備投資を実施いたしました。

賃貸仲介事業におきましては、店舗・事務所の移転、既存店舗改装及びO A機器の購入1億1百万円、営業支援システムの改修20百万円等合計1億29百万円、売買仲介事業におきましては、店舗・事務所の移転、既存店舗改装及びO A機器の購入62百万円、営業支援システムの改修5百万円等合計72百万円の設備投資を実施いたしました。不動産管理事業におきましては、物件管理システム、社宅管理代行システム及び営業支援システム等の開発・改修1億19百万円、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10億36百万円、既存店舗・事務所の改装3億7百万円等合計14億66百万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」「野いちご」のリニューアル等1億50百万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、新規・既存介護施設の備品・介護システム購入35百万円、ゴルフ場施設の改修等67百万円、既存の旅館・ホテル施設の改修及び備品購入4億32百万円、「ホテル エミオン 東京ベイ」新館建築費用8億50百万円等合計14億6百万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・管理システムサーバーの購入56百万円、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97百万円等合計1億57百万円、物販事業におきましては、賃貸物件のカードキー製作用機器の開発11百万円等合計16百万円の設備投資をそれぞれ実施いたしました。

また、全社資産といたしまして、スターツ日本橋ビル改修工事等92百万円、業務システムの改修10百万円等合計1億3百万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28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	2,752	-	19,065 (1,179.6)	16	21,834	-
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	444	-	10,313 (522.8)	4	10,762	104 (23)
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	419	0	3,174 (30,001.1)	1	3,595	8 (17)
ホテルエミオン 東京ベイ新館 (千葉県浦安市)	ゆとり事業	建設中営業 設備	-	-	2,182 (7,692.0)	122	2,305	-
ホテルルミエール 葛西 (東京都江戸川区)	ゆとり事業	営業設備	615	-	637 (985.0)	7	1,260	-

(注) 1. 従業員数の( )は、臨時雇用者数を外書しております。

2. 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具備品であります。

なお、金額には消費税を含めておりません。

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

## (2) 国内子会社

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)
				建物及び 構築物 (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 CAM(株)	本社 (東京都 江戸川区)	建設事業	統括業務 及び営業 設備	324	15	476 (1,288.2)	52	868	632 (38)
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	269	-	-	77	346	622 (53)
スターツ アメニ ティー(株)	本社 (東京都 江戸川区)	不動産 管理事業	統括業務 及び営業 設備	7,042	1,885	5,800 (49,779.7)	192	14,920	421 (202)
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	2,388	112	2,555 (9,491.2)	201	5,258	91 (132)
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	207	2	725 (1,296,844.1)	0	935	- -
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	1,327	-	158 (194.4)	-	1,485	- -

## (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	420	82	366 (1,159,160.0)	26	895	74 (14)

(注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 従業員数の( )は、臨時雇用者数を外書しております。

3. 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具備品及び建設仮勘定であります。

4. 上記の他、主要な賃借している設備として、不動産営業店舗があります。(年間賃料624百万円)

## 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、除却等につきましては、該当事項はありません。

## 第4【提出会社の状況】

## 1【株式等の状況】

## (1)【株式の総数等】

## 【株式の総数】

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

## 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成28年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成28年6月23日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	53,998,205	53,998,205	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数100株
計	53,998,205	53,998,205	-	-

## (2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

## (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

## (4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

## (5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (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

## (6) 【所有者別状況】

平成28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)	-	34	24	85	155	2	4,014	4,314	-
所有株式数(単元)	-	138,852	3,512	128,610	77,072	5	191,717	539,768	21,405
所有株式数の割合(%)	-	25.72	0.65	23.83	14.28	0.00	35.52	100.00	-

(注) 1. 自己株式133,386株は、「個人その他」に1,333単元及び「単元未満株式の状況」に86株を含めて記載しております。

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

## (7) 【大株主の状況】

平成28年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社豊州	東京都中央区日本橋3丁目1番8号	11,165	20.68
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	東京都中央区晴海1丁目8番11号	5,696	10.55
村石 久二	千葉県市川市	4,449	8.24
スターツ従業員持株会	東京都中央区日本橋3丁目4番10号スターツ八重洲中央ビル8F	2,901	5.37
株式会社りそな銀行	大阪市中央区備後町2丁目2番1号	2,184	4.04
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	東京都港区浜松町2丁目11番3号	1,789	3.31
J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 380578	EUROPEAN BANK AND BUSINESS CENTER 6, ROUTE DE TREVES, L-2633 SENNINGERBERG, LUXEMBOURG	1,384	2.56
濱中 利雄	千葉県市川市	1,019	1.89
大槻 三雄	東京都江戸川区	932	1.73
富士火災海上保険株式会社	大阪市中央区南船場1丁目18番11号	885	1.64
計	-	32,407	60.02

(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2,883千株、日本マスタートラスト信託銀行株式会社1,289千株であります。

## ( 8 ) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

平成28年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 133,300	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 53,843,500	538,435	-
単元未満株式	普通株式 21,405	-	-
発行済株式総数	53,998,205	-	-
総株主の議決権	-	538,435	-

(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28年3月31日現在

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

## ( 9 ) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

## 2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

## (1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

## (2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

## (3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	97	215,263
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28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)	20	38,460	-	-
保有自己株式数	133,386	-	133,386	-

(注) 1. 当期間における処理自己株式数には、平成28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28年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び売渡による株式は含まれておりません。

### 3【配当政策】

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

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

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

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成27年11月9日 取締役会決議	1,185	22
平成28年5月9日 取締役会決議	1,346	25

### 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40期	第41期	第42期	第43期	第44期
決算年月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月	平成27年3月	平成28年3月
最高(円)	440	980	1,640	1,885	2,569
最低(円)	287	385	715	1,203	1,745

(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27年10月	平成27年11月	平成27年12月	平成28年1月	平成28年2月	平成28年3月
最高(円)	1,969	2,299	2,422	2,376	2,437	2,569
最低(円)	1,858	1,802	2,136	2,047	2,028	2,111

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

## 5【役員 の 状況】

男性18名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役会長 代表取締役	グループ CEO	村石 久二	昭和19年9月30日生	昭和38年4月 株式会社大和銀行入社 昭和44年3月 千曲不動産創業 昭和47年9月 当社代表取締役社長就任 昭和62年4月 有限会社(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	4,449
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21年6月 株式会社スターツ総合研究所代 表取締役社長就任(現任) 平成28年4月 当社取締役副会長就任(現任)	(注)3	168
取締役副会長		河野 一孝	昭和23年3月10日生	昭和51年3月 鳥海事務所入所 昭和53年4月 当社入社 昭和63年2月 当社取締役営業部長就任 平成2年9月 当社常務取締役就任 平成12年4月 当社専務取締役就任 平成20年10月 当社代表取締役社長就任 平成22年5月 ビタットハウスネットワーク株 式会社代表取締役社長就任(現 任) 平成24年3月 スターツビタットハウス株式会 社代表取締役社長就任 平成26年1月 関西スターツ株式会社代表取締 役社長就任(現任) 平成27年4月 九州スターツ株式会社代表取締 役社長就任(現任) 平成28年4月 当社取締役副会長就任(現任)	(注)3	163
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 (現任) 平成27年4月 当社専務取締役国際事業部担当 就任 平成27年4月 スターツデベロップメント株式 会社代表取締役社長就任(現 任) 平成28年4月 当社代表取締役社長就任(現 任)	(注)3	21

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
専務取締役	グループ C F O	大槻 三雄	昭和23年 5月28日生	昭和42年 4月 株式会社大和銀行入社 昭和47年 4月 当社入社 昭和60年10月 当社取締役経理部長就任 平成元年 7月 当社常務取締役管理本部長就任 平成12年 5月 当社専務取締役業務統轄本部長 就任 平成17年10月 当社代表取締役社長就任 平成20年10月 当社代表取締役専務兼グループ C F O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21年10月 スターツデベロップメント株式 会社代表取締役社長就任 平成27年12月 株式会社豊州監査役就任(現 任) 平成28年 4月 当社専務取締役兼グループC F O就任(現任)	(注)3	932
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I N A X入社 平成19年10月 当社入社 平成23年 1月 有限会社(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
常務取締役		直井 秀幸	昭和37年 2月20日生	昭和59年 4月 当社入社 平成14年 6月 当社取締役就任 平成17年10月 当社取締役兼スターツピタット ハウス株式会社代表取締役社長 就任 平成20年10月 スターツC A M株式会社専務取 締役就任 平成22年 6月 当社取締役就任 平成25年 6月 スターツC A M株式会社代表取 締役社長就任(現任) 平成27年 4月 当社常務取締役就任(現任)	(注)3	42
常務取締役		中松 学	昭和36年 3月 2日生	昭和59年 4月 当社入社 平成20年 7月 スターツC A M株式会社常務取 締役就任 平成22年 6月 当社取締役就任 平成24年 5月 スターツアメニティー株式会社 専務取締役就任 平成25年 4月 当社取締役人事部担当就任 平成27年 4月 当社常務取締役兼スターツピ タットハウス株式会社代表取締 役社長就任(現任)	(注)3	39

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		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	42
取締役	リスクマネジ メント部担当	直井 保	昭和35年12月11日生	昭和59年4月 当社入社 平成13年4月 当社執行役員グループ広報・総 務担当就任 平成16年6月 当社取締役グループ広報・総務 担当就任 平成21年4月 スターツリゾート株式会社代表 取締役社長就任 平成23年6月 当社執行役員業務・コンプライ アンス担当就任 平成24年6月 当社取締役リスクマネジメント 部担当就任(現任)	(注)3	32
取締役	総務・広報担 当	長谷川 隆浩	昭和42年9月28日生	平成3年4月 当社入社 平成23年6月 当社執行役員(総務・広報担 当)就任 平成26年6月 当社取締役総務・広報担当就任 (現任)	(注)3	17
取締役		佐々木 和弘	昭和30年4月4日生	昭和54年4月 株式会社第一木工入社 昭和59年2月 当社入社 平成12年5月 当社執行役員法人営業部長就任 平成16年6月 当社取締役法人営業部長就任 平成17年10月 当社取締役兼スターツコーポ レートサービス株式会社代表取 締役社長就任(現任)	(注)3	54
取締役		大屋 了三	昭和28年2月2日生	平成18年12月 I H G ・ A N A ホテルズグルー プジャパンC O O 就任 平成23年5月 スターツホテル開発株式会社代 表取締役社長就任(現任) 平成24年3月 スターツリゾート株式会社代表 取締役社長就任(現任) 平成25年2月 スターツ・ナハ・オペレーショ ンズ株式会社代表取締役社長就 任(現任) 平成27年6月 当社取締役就任(現任)	(注)3	0
取締役		米山 宏作	昭和12年5月18日生	昭和38年1月 株式会社米山製作所(現ヨネッ クス株式会社)入社 昭和42年8月 同社常務取締役就任 平成元年6月 同社専務取締役就任 平成9年6月 同社代表取締役社長就任 平成19年6月 同社代表取締役会長就任 平成23年6月 同社相談役就任 平成25年6月 同社参与就任(現任) 平成27年6月 当社社外取締役就任(現任)	(注)3	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
常勤監査役		川上 保之	昭和18年9月25日生	昭和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C A M株式会社専務取 締役就任 平成19年6月 当社監査役就任(現任)	(注)4	219
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 エステーメンテナンス株式会 社監査役就任 平成19年3月 スターツ出版株式会社監査役就 任 平成20年6月 当社監査役就任(現任)	(注)4	9
監査役		多湖 康夫	昭和19年1月13日生	昭和41年4月 日動火災海上保険株式会社入社 平成8年6月 同社取締役就任 平成10年6月 同社常務取締役就任 平成14年4月 同社常務取締役兼株式会社ミレ アホールディングス取締役就任 平成14年6月 同社専務取締役兼株式会社ミレ アホールディングス取締役就任 平成15年6月 同社取締役副社長兼株式会社ミ レアホールディングス取締役就 任 平成15年9月 東京海上日動火災保険株式会社 取締役副社長就任 平成17年6月 東京海上日動火災事故サービ ス株式会社取締役社長就任 東京海上日動フィナンシャル生 命保険株式会社監査役就任 平成19年6月 当社監査役就任(現任)	(注)4	-
監査役		前原 豊	昭和19年5月19日生	昭和43年4月 富士火災海上保険株式会社入社 平成6年4月 同社赤羽支社長就任 平成13年4月 同社法務部コンプライアンス推 進室推進役就任 平成17年3月 同社退職 平成18年4月 ビタットハウスネットワーク株 式会社監査役就任 平成18年6月 当社監査役就任(現任) 平成21年9月 スターツ信託株式会社監査役就 任	(注)4	-
計						6,348

- (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28年6月23日開催の定時株主総会の終結の時から1年間であります。  
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、当社事業内容に精通した取締役14名（内、社外取締役1名）（平成28年6月23日現在）で取締役会を構成しております。また、当社は監査役制度を採用しており、監査役会は監査役4名（内、社外監査役2名）（平成28年6月23日現在）で構成されております。

##### ロ．企業統治の体制の概要及び採用する理由

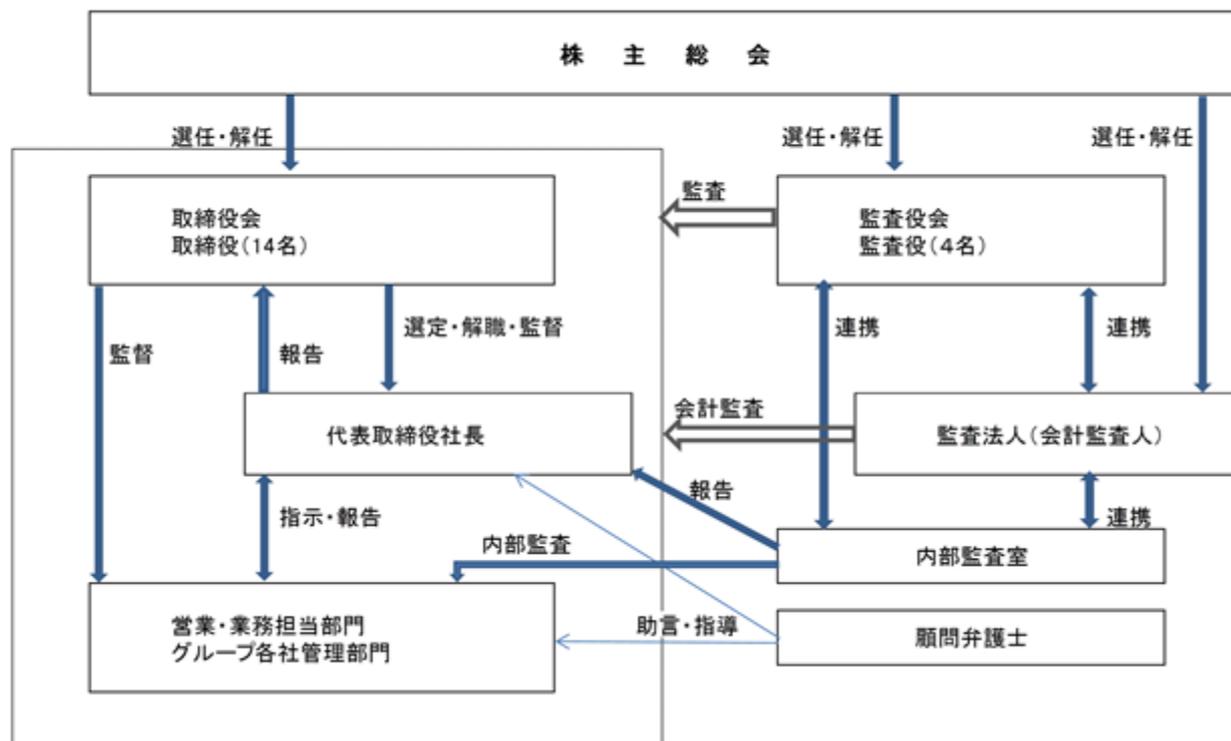
当社は、経営環境の変化にスピーディーに対応し、かつ企業理念にもとづき確かな意思決定を図ることができる組織体制の確立がコーポレート・ガバナンスの基本であると考えております。その実現のため、当社の取締役会は主要な事業子会社の代表取締役を兼務する取締役を中心に構成しており、独立した立場から経営全般及びコンプライアンス関係の豊富な経験と見地を活かして経営の監視・監督を行う2名の社外監査役を含む4名の監査役により監査を行っております。この体制を採用することにより、適正かつ効率的な職務の執行及び透明性の高い公正な経営への監視機能を確保できると考えております。

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

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

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

当該職員の人事異動等については、監査役会の同意を得るものとする。

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

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

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

## 8．その他監査役の監査が実効的に行われていることを確保するための体制

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

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

#### 9. 財務報告の信頼性を確保するための体制

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

#### 10. 反社会的勢力排除に向けた体制

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

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

#### 二. 監査役監査及び内部監査の状況

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

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

#### ホ. 会計監査の状況

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は、監査法人日本橋事務所にも所属する矢島賢一氏と木下雅彦氏であります。なお、当社の監査業務に係る補助者は、公認会計士4名、公認会計士試験合格者1名、その他1名であります。

#### ハ. 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、資本的关系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)	290	290	-	-	-	9
監査役 (社外監査役を除く)	4	4	-	-	-	2
社外役員	8	8	-	-	-	3

(注) 1．上記のほか、当社の取締役5名が子会社から報酬128,235千円の支給を受けています。なお、兼務人数は、スターツCAM株式会社との兼務が1名、スターツコーポレートサービス株式会社との兼務が1名、スターツアメニティー株式会社との兼務が1名、スターツファシリティ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、スターツリゾート株式会社との兼務が1名、スターツ・ナハ・オペレーションズ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11百万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	1,170	1,074	31	-	-

## (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	24	1	38	-
連結子会社	33	-	21	-
計	57	1	59	-

## 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

## 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

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

(当連結会計年度)

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。
- (3) 当社の連結財務諸表及び財務諸表に掲記される科目、その他の事項の金額については、従来、千円単位で記載しておりましたが、当連結会計年度及び第44期事業年度より百万円単位で記載することに変更しております。なお、比較を容易にするため、前連結会計年度及び第43期事業年度についても百万円単位に組替え表示しております。

### 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27年4月1日から平成28年3月31日まで）の連結財務諸表及び第44期事業年度（平成27年4月1日から平成28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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	2 40,143	2 47,642
受取手形及び売掛金	2 9,791	2 8,788
販売用不動産	5,490	9,692
仕掛販売用不動産	2 22,973	14,855
未成工事支出金	907	1,106
前払費用	1,396	1,304
繰延税金資産	1,483	1,633
その他	6,257	4,475
貸倒引当金	178	119
流動資産合計	88,264	89,380
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	30,460	30,677
減価償却累計額	11,596	12,507
建物及び構築物(純額)	2 18,863	2 18,169
機械装置及び運搬具	6,184	6,499
減価償却累計額	4,053	4,362
機械装置及び運搬具(純額)	2,130	2,136
土地	2, 3 48,699	2, 3 48,531
建設仮勘定	50	891
その他	4,703	4,818
減価償却累計額	3,705	3,777
その他(純額)	997	1,040
有形固定資産合計	70,742	70,769
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	1,231	1,305
のれん	2,789	2,490
その他	163	130
無形固定資産合計	4,184	3,926
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1, 2 10,127	1, 2 8,588
長期貸付金	1 1,529	1 2,246
長期前払費用	383	346
退職給付に係る資産	413	-
繰延税金資産	6	520
その他	4,106	5,406
貸倒引当金	419	414
投資損失引当金	341	219
投資その他の資産合計	15,805	16,473
固定資産合計	90,732	91,169
資産合計	178,996	180,550

(単位：百万円)

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

## 【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

## 【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
売上高	156,752	160,174
売上原価	6 113,090	6 112,703
売上総利益	43,661	47,470
販売費及び一般管理費	1 27,220	1 29,525
営業利益	16,440	17,945
営業外収益		
受取利息	84	37
受取配当金	232	269
受取賃貸料	75	65
為替差益	558	-
その他	208	398
営業外収益合計	1,159	771
営業外費用		
支払利息	1,020	662
為替差損	-	272
その他	203	94
営業外費用合計	1,223	1,029
経常利益	16,377	17,687
特別利益		
固定資産売却益	2 66	2 1
投資有価証券売却益	204	23
投資有価証券評価益	-	8
投資損失引当金戻入額	0	43
移転補償金	6	-
負ののれん発生益	2,537	-
その他	-	0
特別利益合計	2,816	76
特別損失		
固定資産売却損	-	3 47
固定資産除却損	4 246	4 224
投資損失引当金繰入額	251	82
賃貸借契約解約損	550	-
子会社株式評価損	-	138
減損損失	5 1,117	5 30
その他	1	18
特別損失合計	2,165	541
税金等調整前当期純利益	17,027	17,222
法人税、住民税及び事業税	6,191	6,511
法人税等調整額	116	8
法人税等合計	6,308	6,503
当期純利益	10,719	10,718
非支配株主に帰属する当期純利益	61	38
親会社株主に帰属する当期純利益	10,657	10,680

## 【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
当期純利益	10,719	10,718
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	690	602
土地再評価差額金	62	32
為替換算調整勘定	267	85
退職給付に係る調整額	25	901
その他の包括利益合計	1, 2 1,046	1, 2 1,556
包括利益	11,766	9,161
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	11,703	9,123
非支配株主に係る包括利益	63	38

## 【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

（単位：百万円）

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

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

当連結会計年度（自 平成27年 4月 1日 至 平成28年 3月31日）

（単位：百万円）

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

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

## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	17,027	17,222
減価償却費	3,011	3,116
減損損失	1,117	30
負ののれん発生益	2,537	-
有形固定資産除売却損益(は益)	179	270
貸倒引当金の増減額(は減少)	54	64
賞与引当金の増減額(は減少)	242	285
退職給付に係る資産負債の増減額(は減少)	232	407
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	320	192
受取利息及び受取配当金	316	307
支払利息	1,020	662
為替差損益(は益)	558	272
移転補償金	6	-
売上債権の増減額(は増加)	1,657	1,002
たな卸資産の増減額(は増加)	6,016	3,650
仕入債務の増減額(は減少)	3,001	4,396
未成工事受入金の増減額(は減少)	2,298	1,254
未払消費税等の増減額(は減少)	616	127
その他の流動資産の増減額(は増加)	1,669	1,747
その他の流動負債の増減額(は減少)	665	2,589
その他	1,331	300
<b>小計</b>	<b>12,808</b>	<b>27,542</b>
利息及び配当金の受取額	340	310
利息の支払額	1,009	634
移転補償金の受取額	6	-
賃貸借契約解約に伴う支払額	-	550
法人税等の支払額	7,790	5,295
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>4,355</b>	<b>21,372</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	33	30
定期預金の払戻による収入	700	-
有形固定資産の取得による支出	3,034	3,115
有形固定資産の売却による収入	1,155	120
無形固定資産の取得による支出	526	478
関係会社株式の取得による支出	282	343
投資有価証券の取得による支出	1,130	207
投資有価証券の売却による収入	2,586	313
預り保証金の返還による支出	2,427	-
貸付けによる支出	100	838
貸付金の回収による収入	67	32
保険積立金の積立による支出	237	199
その他	137	74
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>3,402</b>	<b>4,823</b>

(単位：百万円)

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

## 【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

## 1. 連結の範囲に関する事項

## (1) 連結子会社

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

の40社であります。

当連結会計年度より住まいがらす少額短期保険株式会社、安城民間収益サービス株式会社及び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を新たに設立したため、連結子会社に加えております。

## (2) 非連結子会社

## 主要な非連結子会社

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

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

## 2. 持分法の適用に関する事項

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

## 3. 連結子会社の事業年度に関する事項

スターツ出版株式会社、スターツグアムゴルフリゾートInc.の決算日は12月31日であり、連結決算日との差異が3ヶ月以内につき、当該事業年度に係る財務諸表を用いており、重要な取引は連結上調整を行うこととしております。

## 4. 会計方針に関する事項

## (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

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金等の評価基準及び評価方法

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

## (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産の減価償却方法（リース資産を除く）

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物	2年～47年
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（5年）に基づく定額法によっております。

リース資産の減価償却方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

## (3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

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

ポイント引当金

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

役員退職慰労引当金

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

完成工事補償引当金

完成工事にかかる瑕疵担保に要する費用に充てるため、補償実績率により計上しております。

賃貸事業損失引当金

一括借上賃貸事業において、一括借上契約により発生する損失に備えるため、契約期間内に見込まれる損失見積額を計上しております。

投資損失引当金

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

## (4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異の費用処理方法

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

未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の会計処理方法

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

小規模企業等における簡便法の採用

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

## (5) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

その他の工事

工事完成基準

## (6) のれんの償却方法及び償却期間

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

## (7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

## (8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

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

連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

仕掛販売用不動産について

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

## (会計方針の変更)

企業結合に関する会計基準等の適用

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

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

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

これによる連結財務諸表に与える影響はありません。

## (未適用の会計基準等)

「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28年3月28日)

## (1) 概要

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」は、日本公認会計士協会における税効果会計に関する会計上の実務指針及び監査上の実務指針(会計処理に関する部分)を企業会計基準委員会に移管するに際して、企業会計基準委員会が、当該実務指針のうち主に日本公認会計士協会監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」において定められている繰延税金資産の回収可能性に関する指針について、企業を5つに分類し、当該分類に応じて繰延税金資産の計上額を見積るという取扱いの枠組みを基本的に踏襲した上で、分類の要件及び繰延税金資産の計上額の取扱いの一部について必要な見直しを行ったもので、繰延税金資産の回収可能性について、「税効果会計に係る会計基準」(企業会計審議会)を適用する際の指針を定めたものであります。

## (分類の要件及び繰延税金資産の計上額の取扱いの見直し)

- ・(分類1)から(分類5)に係る分類の要件をいずれも満たさない企業の取扱い
- ・(分類2)及び(分類3)に係る分類の要件
- ・(分類2)に該当する企業におけるスケジューリング不能な将来減算一時差異に関する取扱い
- ・(分類3)に該当する企業における将来の一時差異等加減算前課税所得の合理的な見積可能期間に関する取扱い
- ・(分類4)に係る分類の要件を満たす企業が(分類2)又は(分類3)に該当する場合の取扱い

## (2) 適用予定日

平成28年4月1日以後開始する連結会計年度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

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

## (表示方法の変更)

## (連結損益計算書)

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

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「特別利益」の「その他」に表示していた0百万円は「投資損失引当金戻入額」0百万円、「その他」-百万円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

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

2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

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

担保付債務は、次のとおりであります。

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

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

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

- ・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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
再評価を行った土地の期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額	1,460百万円	1,450百万円
上記差額のうち賃貸等不動産に係るもの	93	87

#### 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26,344百万円）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16,016百万円）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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
給料手当	9,428百万円	10,446百万円
広告宣伝費	2,206	2,562
減価償却費	830	819
役員退職慰労引当金繰入額	320	269
賞与引当金繰入額	1,348	1,553
貸倒引当金繰入額	2	-
退職給付費用	40	18

2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

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

3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

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

4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

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

## 5 減損損失

当社グループは、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

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

前連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

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

地域	主な用途	種類	減損損失（百万円）
首都圏	事業用地2ヶ所 賃貸ビル2ヶ所 工場1ヶ所 事業用店舗1ヶ所	土地及び建物等	903
東北	事業用地1ヶ所 賃貸ビル1ヶ所	土地及び建物	167
関西	事業用地1ヶ所	土地	25
甲信越	事業用地1ヶ所	借地権	19
米国	コンドミニアム1ヶ所	土地	0

地域ごとの減損損失の内訳

首都圏 903百万円（内、土地504百万円、建物等399百万円）

東北 167百万円（内、土地121百万円、建物46百万円）

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

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

長期保有の事業用地や遊休地等の継続的な地価の下落やキャッシュ・フローの落込みにより、収益性が著しく低下した以下の対象不動産2件の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（30百万円）として特別損失に計上いたしました。

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

なお、事業用地の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。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26年4月1日  
至 平成27年3月31日）

393百万円

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

499百万円

## (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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	1,076百万円	941百万円
組替調整額	204	3
計	871	945
為替換算調整勘定：		
当期発生額	267	85
組替調整額	-	-
計	267	85
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	277	966
組替調整額	237	212
計	40	1,178
税効果調整前合計	1,179	2,209
税効果額	133	652
その他の包括利益合計	1,046	1,556

## 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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
税効果調整前	871百万円	945百万円
税効果額	181	343
税効果調整後	690	602
土地再評価差額金：		
税効果額	62	32
税効果調整後	62	32
為替換算調整勘定：		
税効果調整前	267	85
税効果額	-	-
税効果調整後	267	85
退職給付に係る調整額：		
税効果調整前	40	1,178
税効果額	14	277
税効果調整後	25	901
その他の包括利益合計		
税効果調整前	1,179	2,209
税効果額	133	652
税効果調整後	1,046	1,556

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

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

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

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

2. 普通株式の自己株式の増加1,256,781株のうち、1,256,604株は当社連結子会社との株式交換によるものであり、177株は単元未満株式の買取請求によるであります。

3. 普通株式の自己株式の株式数の減少76株は、単元未満株式の買増請求によるものであります。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

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

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

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (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27年5月11日 取締役会	普通株式	1,185	利益剰余金	22	平成27年3月31日	平成27年6月26日

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

1. 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）	1,389,913	97	20	1,389,990
合計	1,389,913	97	20	1,389,990

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

2. 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27年5月11日 取締役会	普通株式	1,185	22	平成27年3月31日	平成27年6月26日
平成27年11月9日 取締役会	普通株式	1,185	22	平成27年9月30日	平成27年12月1日

(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28年5月9日 取締役会	普通株式	1,346	利益剰余金	25	平成28年3月31日	平成28年6月24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26年4月1日 至 平成27年3月31日）	当連結会計年度 （自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）
現金及び預金勘定	40,143百万円	47,642百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	5,513	5,527
現金及び現金同等物	34,629	42,115

## (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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
1年内	108	100
1年超	78	91
合計	187	191

## (金融商品関係)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
現金及び預金	40,143	40,143	-
受取手形及び売掛金	9,791	9,851	60
投資有価証券	8,769	8,786	16
長期貸付金	1,529		
貸倒引当金(*1)	375		
	1,154	1,169	14
資産計	59,859	59,950	91
買掛金及び工事未払金	18,538	18,538	-
短期借入金	5,201	5,201	-
家賃預り金	8,155	8,155	-
長期借入金（1年内返済予定の 長期借入金を含む）	68,627	68,629	2
負債計	100,522	100,524	2

(\*1)個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

## 資産

## 現金及び預金、受取手形及び売掛金

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

## 投資有価証券

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

## 長期貸付金

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

## 負債

買掛金及び工事未払金、 短期借入金、 家賃預り金

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

長期借入金

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

## 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額(百万円)
非上場株式	1,357

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	40,143	-	-	-
受取手形及び売掛金	8,591	270	337	592
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	12	263	54	-
(2) その他	-	-	-	-
その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) 国債・地方債等	531	-	-	-
(2) その他	-	-	-	-
長期貸付金	-	1,472	38	19
合計	49,278	2,006	430	612

## 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	5,201	-	-	-	-	-
長期借入金	16,168	10,752	7,576	5,142	3,381	25,605
合計	21,369	10,752	7,576	5,142	3,381	25,605

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

	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	47,642	47,642	-
受取手形及び売掛金	8,788	8,920	131
投資有価証券	7,185	7,203	17
長期貸付金	2,246		
貸倒引当金(*1)	353		
	1,892	1,908	16
資産計	65,509	65,675	166
買掛金及び工事未払金	13,446	13,446	-
短期借入金	4,801	4,801	-
家賃預り金	8,657	8,657	-
長期借入金（1年内返済予定の 長期借入金を含む）	62,379	62,382	3
負債計	89,283	89,287	3

(\*1)個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項  
資産

## 現金及び預金、受取手形及び売掛金

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

## 投資有価証券

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

## 長期貸付金

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

## 負債

## 買掛金及び工事未払金、短期借入金、家賃預り金

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

## 長期借入金

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

## 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額（百万円）
非上場株式	1,402

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	47,642	-	-	-
受取手形及び売掛金	7,655	270	337	525
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	-	312	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	-	2,207	28	10
合計	55,298	2,790	375	535

## 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	4,801	-	-	-	-	-
長期借入金	13,811	11,181	8,820	5,894	3,214	19,456
合計	18,612	11,181	8,820	5,894	3,214	19,456

## (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27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	331	347	16
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	国債・地方債等	-	-	-
合計		331	347	16

当連結会計年度(平成28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	321	339	17
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		321	339	17

## 2. その他有価証券

前連結会計年度(平成27年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (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	6,387	2,903	3,484
	(2)債券			
	国債	531	522	8
	(3)その他	401	240	160
	小計	7,320	3,666	3,654
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1)株式	4	4	0
	(2)債券			
	その他	-	-	-
	(3)その他	1,113	1,120	6
小計	1,118	1,124	6	
合計		8,438	4,791	3,647

## 当連結会計年度（平成28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	5,377	2,792	2,585
	(2)債券			
	国債	-	-	-
	(3)その他	406	278	127
	小計	5,783	3,071	2,712
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	109	117	8
	(2)債券			
	その他	-	-	-
	(3)その他	971	972	1
	小計	1,080	1,090	9
合計		6,863	4,161	2,702

## 3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

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	279	198	-
(2)その他	2,103	6	1
合計	2,382	204	1

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

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	-	-	-
(2)その他	313	23	9
合計	313	23	9

## 4. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（自平成26年4月1日 至平成27年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自平成27年4月1日 至平成28年3月31日）

当連結会計年度において、有価証券について138百万円（関係会社株式138百万円）減損処理を行っております。

（デリバティブ取引関係）

該当事項はありません。

## (退職給付関係)

## 1. 採用している退職給付制度の概要

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

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

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

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

## 2. 確定給付制度（簡便法を適用した制度を除く）

## (1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 平成26年 4月 1日 至 平成27年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 4月 1日 至 平成28年 3月31日)
退職給付債務の期首残高	3,745百万円	4,124百万円
会計方針の変更による累積的影響額	145	-
会計方針の変更を反映した期首残高	3,600	4,124
勤務費用	308	371
利息費用	49	42
数理計算上の差異の発生額	189	653
退職給付の支払額	24	127
退職給付債務の期末残高	4,124	5,063

## (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26年 4月 1日 至 平成27年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 4月 1日 至 平成28年 3月31日)
年金資産の期首残高	3,700百万円	4,537百万円
期待運用収益	74	204
数理計算上の差異の発生額	467	313
事業主からの拠出額	319	343
退職給付の支払額	23	126
年金資産の期末残高	4,537	4,645

## (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27年 3月31日)	当連結会計年度 (平成28年 3月31日)
積立型制度の退職給付債務	4,124百万円	5,063百万円
年金資産	4,537	4,645
	413	418
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	413	418
退職給付に係る負債	-	418
退職給付に係る資産	413	-
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	413	418

## (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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
勤務費用	308百万円	371百万円
利息費用	49	42
期待運用収益	74	204
数理計算上の差異の費用処理額	237	212
確定給付制度に係る退職給付費用	47	3

## (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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
数理計算上の差異	40百万円	1,178百万円
合計	40	1,178

## (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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
未認識数理計算上の差異	505百万円	673百万円

## (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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
債券	48%	51%
株式	48	45
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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
割引率	1.0%	0.4%
長期期待運用収益率	2.0	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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	243百万円	249百万円
退職給付費用	30	23
退職給付の支払額	24	15
退職給付に係る負債の期末残高	249	257

## (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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
非積立型制度の退職給付債務	249百万円	257百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	249	257
退職給付に係る負債	249	257
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	249	257

## (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30百万円 当連結会計年度23百万円

## 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248百万円、当連結会計年度264百万円であります。

(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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28年3月31日)
繰延税金資産(流動)		
貸倒引当金	66百万円	46百万円
賞与引当金	642	699
繰越欠損金	23	6
未払事業税	226	285
未実現利益	137	169
ポイント引当金	136	123
その他	346	373
小計	1,580	1,704
評価性引当額	96	70
繰延税金資産(流動)の合計	1,483	1,633
繰延税金負債(流動)		
未払事業税	0	0
その他	0	-
繰延税金負債(流動)の合計	0	0
繰延税金資産(流動)の純額	1,483	1,633
繰延税金資産(固定)		
退職給付に係る負債	74	156
役員退職慰労引当金	212	274
貸倒引当金	135	121
未実現利益	365	388
投資有価証券評価損	413	433
固定資産評価損	964	1,524
繰越欠損金	1,353	1,043
資産除去債務	321	300
完成工事補償引当金	274	304
賃貸事業損失引当金	118	136
その他	52	110
小計	4,287	4,793
評価性引当額	3,110	3,346
繰延税金資産(固定)合計	1,177	1,446
繰延税金負債(固定)		
退職給付に係る資産	106	-
その他有価証券評価差額金	945	674
その他	129	252
繰延税金負債(固定)合計	1,181	926
繰延税金資産及び負債(固定)の純額	4	520
再評価に係る繰延税金負債 (固定)	610	578

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27年3月31日)	当連結会計年度 (平成28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。	33.1%
交際費等永久に損金に算入されない項目		1.2
住民税均等割		0.3
評価性引当額の増減額		0.6
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正		0.6
その他		2.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率		37.8

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する当社の法定実効税率は前連結会計年度の計算において使用した32.3%から平成28年4月1日に開始する連結会計年度及び平成29年4月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異等については30.9%に、平成30年4月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等については、30.6%となります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は、34百万円減少し、法人税等調整額が99百万円、その他有価証券評価差額金が64百万円、それぞれ増加し、退職給付に係る調整累計額が0百万円減少しております。

また、再評価差額金に係る繰延税金負債は46百万円減少し、土地再評価差額金が同額増加しております。

(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0.58%から2.31%を使用して計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自平成26年4月1日 至平成27年3月31日)	当連結会計年度 (自平成27年4月1日 至平成28年3月31日)
期首残高	1,068百万円	1,038百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	132	42
時の経過による調整額	13	11
資産除去債務の履行による減少額	176	75
期末残高	1,038	1,017

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1,017百万円（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1,032百万円（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400百万円（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30百万円（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26年 4月 1日 至 平成27年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 4月 1日 至 平成28年 3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	9,615	11,723
期中増減額	2,108	294
期末残高	11,723	11,429
期末時価	15,552	15,499

(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、賃貸使用への用途変更(3,106百万円)及び資産取得(1,106百万円)、主な減少額は、賃貸物件の売却(1,006百万円)及び減損損失(1,032百万円)であります。当連結会計年度の主な減少額は、賃貸物件の売却(77百万円)及び減損損失(30百万円)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、当社構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

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

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

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

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

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

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報  
前連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

(単位：百万円)

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業	分譲不動産事業	出版事業
売上高						
外部顧客に対する売上高	51,191	5,540	4,652	60,075	13,968	3,484
セグメント間の内部売上高又は振替高	3,488	1,367	65	1,544	4	679
計	54,679	6,907	4,718	61,620	13,973	4,163
セグメント利益又は損失( )	5,201	1,634	1,339	6,394	78	239
セグメント資産	23,641	5,809	2,347	44,864	31,439	3,772
その他の項目						
減価償却費	95	70	39	1,492	19	115
のれん償却額	0	0	-	212	-	-
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	64	92	61	3,081	67	152

	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	計	調整額(注)1	連結財務諸表計上額(注)2
売上高						
外部顧客に対する売上高	12,514	3,225	2,098	156,752	-	156,752
セグメント間の内部売上高又は振替高	484	2,351	4,744	14,729	14,729	-
計	12,998	5,576	6,843	171,481	14,729	156,752
セグメント利益又は損失( )	1,127	701	174	16,732	291	16,440
セグメント資産	25,778	7,003	2,518	147,176	31,820	178,996
その他の項目						
減価償却費	778	151	44	2,807	204	3,011
のれん償却額	-	86	-	299	-	299
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	592	272	24	4,410	140	4,551

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

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

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

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

（単位：百万円）

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業	分譲不動産事業	出版事業
売上高						
外部顧客に対する売上高	49,572	5,857	5,386	63,069	13,926	3,510
セグメント間の内部売上高 又は振替高	4,725	1,449	132	1,990	4	580
計	54,297	7,307	5,519	65,059	13,930	4,090
セグメント利益	5,541	1,644	1,624	6,285	1,057	194
セグメント資産	29,385	6,141	2,584	44,787	29,969	3,913
その他の項目						
減価償却費	84	85	41	1,543	12	138
のれん償却額	-	-	-	212	-	-
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	134	129	72	1,466	0	150

	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	計	調整額（注）1	連結財務諸表 計上額（注）2
売上高						
外部顧客に対する売上高	13,238	3,840	1,772	160,174	-	160,174
セグメント間の内部売上高 又は振替高	492	3,384	4,451	17,210	17,210	-
計	13,731	7,224	6,224	177,384	17,210	160,174
セグメント利益	1,371	762	170	18,653	708	17,945
セグメント資産	26,176	8,922	2,794	154,674	25,876	180,550
その他の項目						
減価償却費	743	191	34	2,874	241	3,116
のれん償却額	-	86	-	299	-	299
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	1,406	157	16	3,534	2	3,537

（注）1．調整額は以下のとおりであります。

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

2．セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

## 【関連情報】

前連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

## 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27年4月1日 至 平成28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26年4月1日 至 平成27年3月31日）

(単位：百万円)

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

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

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

（単位：百万円）

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業	分譲不動産事業	出版事業
減損損失	-	-	-	-	30	-

	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	-	-	-	30

## 【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26年4月1日 至 平成27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	0	0	-	212	-	-
当期末残高	-	-	-	2,441	-	-

	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	-	347	-	-	2,789

（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	-	-	-	84	-	-

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

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

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

（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	-	-	-	2,229	-	-

	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	-	260	-	-	2,490

（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	-	-	-	77	-	-

	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	-	3	-	-	11
当期末残高	-	-	-	-	77

（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26年4月1日 至 平成27年3月31日）

当連結会計年度において、不動産管理事業及びコンサルティング事業において2,537百万円の負ののれん発生益を計上しております。これは、平成26年4月1日付で実施した株式交換による企業結合により発生したものであります。

当連結会計年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

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26年4月1日 至 平成27年3月31日）

関連当事者との取引

## (1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (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	村石 久二	-	-	当社代表取締役 会長兼グループCEO	(被所有) 直接 8.26	株式交換	株式交換	571	-	-
役員	関戸 博高	-	-	当社代表取締役 役副会長	(被所有) 直接 0.40	株式交換	株式交換	45	-	-
役員	河野 一孝	-	-	当社代表取締役 役社長	(被所有) 直接 0.39	株式交換	株式交換	45	-	-
役員	大槻 三雄	-	-	当社代表取締役 専務兼グループCFO	(被所有) 直接 1.73	株式交換	株式交換	64	-	-
役員	中松 学	-	-	当社取締役	(被所有) 直接 0.07	株式交換	株式交換	11	-	-
役員	直井 保	-	-	当社取締役	(被所有) 直接 0.06	株式交換	株式交換	11	-	-
役員	濱中 利雄	-	-	当社取締役	(被所有) 直接 1.89	株式交換	株式交換	68	-	-
役員	佐々木 和弘	-	-	当社取締役	(被所有) 直接 0.10	株式交換	株式交換	13	-	-
役員	直井 秀幸	-	-	当社取締役	(被所有) 直接 0.08	株式交換	株式交換	13	-	-
役員	川上 保之	-	-	当社監査役	(被所有) 直接 0.41	株式交換	株式交換	45	-	-
役員	深沢 章	-	-	子会社取締役	(被所有) 直接 0.04	株式交換	株式交換	11	-	-
役員	竹之内 利夫	-	-	子会社取締役	(被所有) 直接 0.04	株式交換	株式交換	27	-	-

注) 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

第三者機関により算定された価格を勘案して合理的に決定しております。

## (2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

## 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (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)
役員及びその近親者	川上保之の配偶者	-	-	当社監査役の配偶者	-	賃貸住宅改修 工事の請負	賃貸住宅改修 工事の請負	32	-	-

(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27年4月1日 至 平成28年3月31日）

関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (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	分譲マンションの販売	分譲マンションの販売	50	-	-

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

上記取引につきましては、一般取引条件と同様に決定しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (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	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	19	-	-

(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26年 4月 1日 至 平成27年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 4月 1日 至 平成28年 3月31日)
1 株当たり純資産額	1,024.36円	1,153.78円
1 株当たり当期純利益金額	207.45円	203.01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26年 4月 1日 至 平成27年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 4月 1日 至 平成28年 3月31日)
1 株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	10,657	10,680
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)	10,657	10,680
期中平均株式数(株)	51,375,330	52,608,269

## ( 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	5,201	4,801	0.44	-
1年以内に返済予定の長期借入金	16,168	13,811	0.72	-
1年以内に返済予定のリース債務	5	5	-	-
長期借入金(1年内返済予定のものを除く。)	52,458	48,567	0.54	平成29年～42年
リース債務(1年内返済予定のものを除く。)	16	10	-	-
合計	73,850	67,196	-	-

(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	11,181	8,820	5,894	3,214

## 【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)	41,866	80,991	119,279	160,174
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(百万円)	4,514	8,684	13,320	17,222
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益金額(百万 円)	2,918	5,586	8,468	10,680
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	55.48	106.19	160.97	203.01

(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)	55.48	50.71	54.77	42.05

## 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27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1 7,627	1 5,796
売掛金	3 138	3 141
貯蔵品	4	4
仕掛販売用不動産	1 8,484	5,657
前払費用	409	277
未収入金	3 26,440	3 28,662
繰延税金資産	180	214
その他	3 513	3 797
<b>流動資産合計</b>	<b>43,800</b>	<b>41,550</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	1 5,310	1 5,133
構築物	146	173
機械及び装置	-	5
車両運搬具	9	6
工具、器具及び備品	88	67
土地	1 37,013	1 36,959
建設仮勘定	34	123
<b>有形固定資産合計</b>	<b>42,603</b>	<b>42,468</b>
<b>無形固定資産</b>		
借地権	31	31
ソフトウェア	135	187
その他	43	3
<b>無形固定資産合計</b>	<b>210</b>	<b>222</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1 7,014	1 6,133
関係会社株式	11,496	11,510
長期貸付金	27	16
関係会社長期貸付金	2,087	2,673
長期前払費用	299	258
差入保証金	222	561
前払年金費用	-	271
その他	3 172	3 211
貸倒引当金	419	396
投資損失引当金	341	219
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>20,558</b>	<b>21,020</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>63,373</b>	<b>63,711</b>
<b>資産合計</b>	<b>107,173</b>	<b>105,261</b>

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
不動産買掛金	3 5,117	3 58
短期借入金	3,601	4,101
1年内返済予定の長期借入金	1, 4 14,547	1, 4 12,804
未払金	3 1,479	3 709
未払法人税等	1,193	2,270
預り金	3 8,541	3 11,091
賞与引当金	145	180
その他	3 621	3 2,567
<b>流動負債合計</b>	<b>35,247</b>	<b>33,782</b>
<b>固定負債</b>		
長期借入金	1, 4 41,256	1, 4 39,045
預り保証金	236	317
再評価差額金に係る繰延税金負債	610	578
繰延税金負債	1,126	896
退職給付引当金	49	-
役員退職慰労引当金	470	433
賃貸事業損失引当金	-	101
<b>固定負債合計</b>	<b>43,751</b>	<b>41,372</b>
<b>負債合計</b>	<b>78,998</b>	<b>75,154</b>
<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	0	1
<b>資本剰余金合計</b>	<b>6,199</b>	<b>6,199</b>
<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	5,956	8,420
<b>利益剰余金合計</b>	<b>7,356</b>	<b>9,820</b>
自己株式	58	58
<b>株主資本合計</b>	<b>24,537</b>	<b>27,000</b>
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	2,405	1,841
土地再評価差額金	1,232	1,264
<b>評価・換算差額等合計</b>	<b>3,638</b>	<b>3,106</b>
<b>純資産合計</b>	<b>28,175</b>	<b>30,107</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>107,173</b>	<b>105,261</b>

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度		当事業年度	
	(自 至	平成26年4月1日 平成27年3月31日)	(自 至	平成27年4月1日 平成28年3月31日)
売上高				
配当金収入		3 4,869		3 6,174
業務委託収入		3 1,062		3 1,062
不動産管理事業売上高	1, 3	1,468	1, 3	867
分譲事業売上高		-		7,665
その他の事業収入	2, 3	256	2, 3	258
売上高合計		7,656		16,028
売上原価				
不動産管理事業原価		3 649		3 794
分譲事業原価		-		3 6,263
その他の事業売上原価		100		95
売上原価合計		749		7,153
売上総利益		6,907		8,875
販売費及び一般管理費	3, 4	3,268	3, 4	3,879
営業利益		3,638		4,995
営業外収益				
受取利息及び受取配当金		3 416		3 350
貸倒引当金戻入額		-		23
為替差益		593		-
その他		3 71		3 123
営業外収益合計		1,082		497
営業外費用				
支払利息		3 793		3 506
為替差損		-		316
その他		54		-
営業外費用合計		848		822
経常利益		3,873		4,670
特別利益				
固定資産売却益		5 50		-
投資有価証券売却益		204		10
その他		0		47
特別利益合計		255		58
特別損失				
減損損失		68		-
固定資産売却損		6 0		3, 6 2
固定資産除却損		7 38		7 11
関係会社株式評価損		-		138
その他	3, 8	845		8 93
特別損失合計		952		244
税引前当期純利益		3,176		4,484
法人税、住民税及び事業税		148		422
法人税等調整額		84		73
法人税等合計		232		349
当期純利益		3,409		4,833

## 【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26年4月1日 至 平成27年3月31日)		当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28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	32.8	209	26.3
租税公課	175	27.0	212	26.8
その他	261	40.2	372	46.9
計	649	100.0	794	100

## ロ 分譲事業原価明細表

区分	前事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)		当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)	
	金額(百万円)		金額(百万円)	
期首仕掛販売用不動産		3,816		8,484
当期仕入高		4,667		3,436
計		8,484		11,921
期末仕掛販売用不動産		8,484		5,657
分譲事業原価		-		6,263

## 原価計算の方法

原価計算の方法は、個別法に基づく原価法により計算しております。

## ハ その他の事業売上原価明細表

区分	前事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)		当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28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	100	100.0	95	100
計	100	100.0	95	100

## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本							利益剰余金 合計
	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		
					別途積立金	繰越利益剰 余金		
当期首残高	4,474	4,110	0	4,111	190	1,210	4,553	5,953
会計方針の変更による累積的影響額							44	44
会計方針の変更を反映した当期首残高	4,474	4,110	0	4,111	190	1,210	4,598	5,998
当期変動額								
新株の発行	6,565	2,087		2,087				
剰余金の配当							2,046	2,046
当期純利益							3,409	3,409
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							4	4
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	6,565	2,087	0	2,087	-	-	1,358	1,358
当期末残高	11,039	6,198	0	6,199	190	1,210	5,956	7,356

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価 証券評価差 額金	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	57	14,481	1,751	1,165	2,917	17,399
会計方針の変更による累積的影響額		44				44
会計方針の変更を反映した当期首残高	57	14,525	1,751	1,165	2,917	17,443
当期変動額						
新株の発行		8,653				8,653
剰余金の配当		2,046				2,046
当期純利益		3,409				3,409
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		4				4
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			653	66	720	720
当期変動額合計	0	10,011	653	66	720	10,731
当期末残高	58	24,537	2,405	1,232	3,638	28,175

当事業年度（自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		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	0	6,199	190	1,210	5,956	7,356
会計方針の変更による累積的影響額								
会計方針の変更を反映した当期首残高	11,039	6,198	0	6,199	190	1,210	5,956	7,356
当期変動額								
新株の発行								
剰余金の配当							2,370	2,370
当期純利益							4,833	4,833
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								
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	-	-	2,463	2,463
当期末残高	11,039	6,198	1	6,199	190	1,210	8,420	9,820

	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	24,537	2,405	1,232	3,638	28,175
会計方針の変更による累積的影響額		-				-
会計方針の変更を反映した当期首残高	58	24,537	2,405	1,232	3,638	-
当期変動額						
新株の発行		-				-
剰余金の配当		2,370				2,370
当期純利益		4,833				4,833
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						-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			564	32	531	531
当期変動額合計	0	2,463	564	32	531	1,931
当期末残高	58	27,000	1,841	1,264	3,106	30,107

## 【注記事項】

## (重要な会計方針)

## 1. 資産の評価基準及び評価方法

## (1) 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券.....償却原価法(定額法)

子会社株式及び関連会社株式.....総平均法による原価法

その他有価証券

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

市場価格のないもの.....総平均法による原価法

## (2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

貯蔵品.....最終仕入原価法による原価法

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

## 2. 固定資産の減価償却の方法

## (1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法(但し、建物(附属設備を除く)は定額法)を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 2年～47年

構築物 10年～30年

機械及び装置 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(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、5百万円ではありますが、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

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

## (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27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
現金及び預金	5百万円	5百万円
仕掛販売用不動産	7,327	-
建物	2,692	2,752
土地	19,065	19,065
投資有価証券	49	12
計	29,140	21,835

## 担保に係る債務

	前事業年度 (平成27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	4,478百万円	1,992百万円
長期借入金	21,866	14,024
計	26,344	16,016

## 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27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
スターツデベロップメント(株)	8,540百万円	7,818百万円
スターツケアサービス(株)	188	146
計	8,728	7,965

## 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27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
短期金銭債権	25,126百万円	29,234百万円
長期金銭債権	23	21
短期金銭債務	8,303	12,454

## 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26,344百万円）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16,016百万円）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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
レストラン収入	118百万円	104百万円
ロイヤリティ収入等	138	154
計	256	258

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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
営業取引による取引高		
売上高	6,318百万円	7,795百万円
仕入高	63	1,113
販売費及び一般管理費	846	1,373
営業取引以外の取引高	281	197

4 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度24%、当事業年度33%、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76%、当事業年度67%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26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
給料手当	821百万円	898百万円
広告宣伝費	358	565
減価償却費	152	159
役員退職慰労引当金繰入額	201	11
賞与引当金繰入額	145	180
退職給付費用	0	7

5 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
建物	49百万円	- 百万円
構築物	0	-
車両運搬具	0	-
工具、器具及び備品	0	-
計	50	-

6 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
建物	- 百万円	0百万円
土地	0	1
計	0	2

## 7 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
建物	33百万円	5百万円
構築物	0	3
工具、器具及び備品	5	0
その他	0	1
計	38	11

## 8 特別損失のその他のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)	当事業年度 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日)
投資損失引当金繰入額	251百万円	82百万円
賃貸借契約解約損	550	4

(有価証券関係)

前事業年度(平成27年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
子会社株式	364	1,566	1,201
計	364	1,566	1,201

(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	11,131
計	11,131

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28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	1,352	987
計	364	1,352	987

(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	11,145
計	11,145

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27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	845百万円	687百万円
役員退職慰労引当金	152	132
投資損失引当金	110	67
子会社株式評価損	267	344
貸倒引当金	135	121
その他	420	394
繰延税金資産計(小計)	1,931	1,748
評価性引当額	1,727	1,534
繰延税金資産合計	203	214
繰延税金負債		
前払年金費用	-	83
その他有価証券評価差額金	1,149	812
繰延税金負債合計	1,149	896
繰延税金負債の純額	945	682
再評価に係る繰延税金負債	610	578

## 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27年3月31日)	当事業年度 (平成28年3月31日)
法定実効税率	35.6%	33.1%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.6	1.0
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	54.2	45.5
繰越欠損金の消滅による税効果取崩額	3.5	-
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	0.0	0.2
その他	6.2	3.8
税効果会計適用後の法人税等の負担率	7.3	7.8

## 3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する当社の法定実効税率は前事業年度の計算において使用した32.3%から平成28年4月1日に開始する事業年度及び平成29年4月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異等については30.9%に、平成30年4月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等については、30.6%となります。

この税率変更により、繰延税金負債の金額(繰延税金資産の金額を控除した金額)は80百万円、法人税等調整額が6百万円それぞれ減少し、その他有価証券評価差額金が43百万円、土地再評価差額金が30百万円それぞれ増加しております。

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 【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	7,560	92	62	251	7,590	2,457
	構築物	520	52	45	22	527	354
	機械及び装置	-	5	-	0	5	0
	車両運搬具	26	-	-	3	26	19
	工具、器具及び備品	321	8	52	28	277	210
	土地	37,013 [1,812]	-	54	-	36,959 [1,812]	-
	建設仮勘定	34	89	-	-	123	-
	計	45,476	248	215	306	45,510	3,042
無形固定資産	借地権	31	-	-	-	31	-
	ソフトウェア	800	97	11	44	886	698
	その他	44	-	40	0	3	0
	計	875	97	52	44	920	698

(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 東京都中央区日本橋の所有ビル空調設備改修工事 34百万円

2. 当期減少額の主な内訳は、次のとおりであります。

土地 埼玉県越谷市千間台西 54百万円

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	419	3	27	396
投資損失引当金	341	82	203	219
賞与引当金	145	180	145	180
ポイント引当金(注)	4	5	4	5
役員退職慰労引当金	470	11	49	433
賃貸事業損失引当金	-	101	-	101

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

## (2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

## (3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り・売渡し	
取扱場所	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	
買取・売渡手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL <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)1. 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、会社法第166条第1項の規定による請求をする権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利並びに単元未満株式の売渡請求をする権利以外の権利を有しておりません。

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

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

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書  
事業年度（第43期）（自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日）平成27年6月25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27年6月25日関東財務局長に提出。
- (3) 四半期報告書及び確認書  
（第44期第1四半期）（自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日）平成27年8月7日関東財務局長に提出。  
（第44期第2四半期）（自 平成27年7月1日 至 平成27年9月30日）平成27年11月10日関東財務局長に提出。  
（第44期第3四半期）（自 平成27年10月1日 至 平成27年12月31日）平成28年2月10日関東財務局長に提出。
- (4) 臨時報告書  
平成27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。  
平成28年4月11日関東財務局長に提出  
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号（代表取締役の異動）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28年6月23日

スターツコーポレーション株式会社

取締役会 御中

監査法人日本橋事務所

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 矢島 賢一 印

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 木下 雅彦 印

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているスターツコーポレーション株式会社の平成27年4月1日から平成28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28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28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28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28年6月23日

スターツコーポレーション株式会社

取締役会 御中

監査法人日本橋事務所

指定社員 公認会計士 矢島 賢一 印  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 木下 雅彦 印  
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているスターツコーポレーション株式会社の平成27年4月1日から平成28年3月31日までの第44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28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。