

【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】	2019年6月27日
【事業年度】	第47期（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）
【会社名】	スターツコーポレーション株式会社
【英訳名】	STARTS CORPORATION INC.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 磯崎 一雄
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋三丁目4番10号
【電話番号】	03(6202)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役 村松 久行
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋三丁目4番10号
【電話番号】	03(6202)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役 村松 久行
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1)連結経営指標等

回次	第43期	第44期	第45期	第46期	第47期
決算年月	2015年3月	2016年3月	2017年3月	2018年3月	2019年3月
売上高 (百万円)	156,752	160,174	180,807	168,870	195,177
経常利益 (百万円)	16,377	17,687	20,202	20,731	24,006
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	10,657	10,680	13,646	13,727	15,264
包括利益 (百万円)	11,766	9,161	12,770	14,428	15,170
純資産額 (百万円)	54,684	61,533	71,683	82,962	94,856
総資産額 (百万円)	178,996	180,550	192,814	234,252	238,900
1株当たり純資産額 (円)	1,024.36	1,153.78	1,345.72	1,558.97	1,783.94
1株当たり当期純利益金額 (円)	207.45	203.01	259.41	260.94	290.16
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 (%)	30.11	33.62	36.72	35.01	39.28
自己資本利益率 (%)	23.76	18.64	20.76	17.97	17.36
株価収益率 (倍)	8.81	12.33	8.96	11.09	8.14
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	4,355	21,372	20,713	4,668	28,174
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	3,402	4,823	8,971	27,318	10,092
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	2,378	8,986	7,375	23,709	15,759
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	34,629	42,115	46,847	38,447	41,174
従業員数 (人)	3,471	3,634	3,825	4,155	4,391
(外、平均臨時雇用者数)	(2,391)	(2,719)	(2,783)	(3,110)	(3,420)

(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期につきましても百万円単位で表示しております。

4. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第43期	第44期	第45期	第46期	第47期
決算年月	2015年3月	2016年3月	2017年3月	2018年3月	2019年3月
売上高 (百万円)	7,656	16,028	9,817	13,802	23,984
経常利益 (百万円)	3,873	4,670	5,150	8,791	10,016
当期純利益 (百万円)	3,409	4,833	5,771	9,128	9,687
資本金 (百万円)	11,039	11,039	11,039	11,039	11,039
発行済株式総数 (株)	53,998,205	53,998,205	53,998,205	53,998,205	53,998,205
純資産額 (百万円)	28,175	30,107	32,731	39,033	45,716
総資産額 (百万円)	107,173	105,261	118,205	160,908	154,177
1株当たり純資産額 (円)	523.08	558.94	607.66	724.67	848.73
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	44.00 (22.00)	47.00 (22.00)	55.00 (25.00)	60.00 (30.00)	69.00 (32.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	64.77	89.73	107.14	169.46	179.84
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 (%)	26.3	28.6	27.7	24.3	29.7
自己資本利益率 (%)	14.96	16.59	18.37	25.44	22.86
株価収益率 (倍)	28.21	27.91	21.69	17.07	13.14
配当性向 (%)	67.9	52.4	51.3	35.4	38.4
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	119 (27)	119 (44)	139 (43)	139 (46)	146 (44)
株主総利回り (比較指標：JPX日経イン デックス400) (%)	142.7 (128.7)	197.9 (111.6)	188.4 (124.1)	236.4 (139.3)	201.2 (130.1)
最高株価 (円)	1,885	2,569	2,558	3,220	3,100
最低株価 (円)	1,203	1,745	1,661	2,261	2,193

(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. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当事業年度の期首から適用しており、前事業年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

4. 最高株価及び最低株価は、東京証券取引所(市場第一部)におけるものです。なお、2014年9月16日をもって同取引所に市場変更いたしましたので、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【沿革】

1969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、1972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
1972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）
1973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
1975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）
1975年10月	飲食業を目的として、有限会社セブンを設立（1999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
1977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
1979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
1982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
1983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（1989年10月スターツ出版株式会社へ商号変更）（現・連結子会社）
1985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（1997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）
1987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（1995年3月Starts International Hawaii Inc.（現・連結子会社）へ一部事業承継し清算）
1987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
1987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（1995年11月台湾世達志不動産投資顧問（股）へ一部事業承継し清算）その後、タイ・バンコク、ベトナム・ハノイ、シンガポール、インドネシア・ジャカルタ、インド・ニューデリー、カンボジア・プノンペン（Starts（Cambodia）Corporation、Starts Estate Management（Cambodia）Corporation、Starts Hotel（Cambodia）Corporation、Starts CAM（Cambodia）Corporation 現・連結子会社）、フィリピン・マニラ（Starts Philippines Inc.、Starts Facility Philippines Inc. 現・連結子会社）、マレーシア・クアラルンプール、ミャンマー・ヤンゴン、ベトナム・ホーチミン、ラオス・ビエンチャンに拠点を開設
1989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
1989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
1989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（1997年3月Starts Pacific Inc.（現・連結子会社）へ一部事業承継し清算）その後ニューヨーク（Starts New York Realty, LLC 現・連結子会社）、ダラス、カナダ・トロントにも拠点を開設
1989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（1996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）
1995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）
1996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）
1996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）
1997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
1998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
1999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
1999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）
2000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（2004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）
2001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）
2001年8月	スターツ出版株式会社が日本証券業協会に株式を店頭登録
年月	概要
2001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（2010年10月スターツアセットマネジメント株式会社へ商号変更）（現・連結子会社）

年月	概要
2003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)
2003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)
2003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2009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)
2003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
2004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(2004年9月にStarts Guam Golf Resort Inc.に商号変更)(現・連結子会社)
2004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
2005年7月	海外の欧州・ロシア・中東地区における拠点としてドイツ・デュッセルドルフに不動産仲介事業等を目的にStarts Deutschland GmbH.を設立、その後、フランス・パリ、ロシア・モスクワ、アラブ首長国連邦・ドバイ、ドイツ・フランクフルト、イギリス・ロンドンにも拠点を開設
2005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
2005年10月	スターツ株式会社において10月1日付で会社分割を実施。建設事業をスターツCAM株式会社(現・連結子会社)へ、不動産仲介事業をスターツビタットハウス株式会社(現・連結子会社)へ、分譲事業をスターツデベロップメント株式会社(現・連結子会社)へ、法人事業をスターツコーポレートサービス株式会社(現・連結子会社)へ、それぞれの事業を承継し、スターツコーポレーション株式会社に商号変更しホールディングカンパニー制を導入 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
2005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
2006年8月	ブリッジポイント・ジャパン株式会社(2011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)(2007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(2010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
2007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(2007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)
2008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
2009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
2010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
2010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
2011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
2012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
2013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
2013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)
2014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
2015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
2015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(2016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)

年月	概要
2016年2月	東京都内における子育て支援、高齢者支援向け施設を含む福祉貢献型建物の整備を目的とした官民連携福祉貢献インフラファンド事業を目的にスターツ福祉貢献インフラファンド投資事業有限責任組合（現・連結子会社）を設立
2016年3月	愛知県安城市で中心市街地拠点整備事業における民間収益施設の開発・管理を行う安城民間収益サービス株式会社（現・連結子会社）を設立
2016年12月	フィリピン・ラグナ州サンタ・ローサ地区のPEZA（フィリピン経済特区庁）工業団地内に自社企画・賃貸・管理によるレンタル工場「スターツレンタルファクトリー」が完成し、Starts Facility Philippines Inc.（現・連結子会社）による運営を開始
2017年2月	千葉県習志野市で大久保地区公共施設再生事業における既存施設の改修・管理を行う習志野大久保未来プロジェクト株式会社（現・連結子会社）を設立
2017年5月	青森県弘前市で弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業における既存施設の改修・運営を目的に弘前芸術創造株式会社（現・連結子会社）を設立
2017年6月	愛知県岡崎市で東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業における施設の整備を目的に東岡崎駅北東街区複合施設株式会社（現・連結子会社）を設立
2018年1月	東京都墨田区において官民連携福祉貢献インフラファンド事業による認可保育所、共同住宅及びシェアハウスを含む複合施設の開発を目的に両国福祉貢献プロジェクト合同会社（現・連結子会社）を設立 不動産流通市場において、IT及び不動産テックを活用した不動産の情報提供サービスを目的に株式会社フィルライフ（現・持分法適用会社）を設立
2018年5月	東京都大田区において官民連携福祉貢献インフラファンド事業による認可保育所、共同住宅で構成された複合施設の開発を目的に千鳥福祉貢献プロジェクト合同会社（現・連結子会社）を設立
2018年10月	カンボジア・プノンペンにおいてスターツグループ初の海外自社施工・運営によるホテル「ホテル エミオン プノンペン」が完成し、Starts Hotel (Cambodia) Corporation（現・連結子会社）による運営を開始
2019年2月	青森県弘前市で弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業における関連施設の運営及び管理を目的に弘前賑わい創造株式会社（現・連結子会社）を設立
2019年3月	ショッピングセンター「NEW COAST SHIN-URAYASU」（ニューコースト新浦安：千葉県浦安市）の経営、運営及び管理を目的にスターツニューコースト株式会社（現・連結子会社）を設立 ピタットハウスがスターツグループ店115店舗、ネットワーク店541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81社、持分法適用会社1社、関連会社4社で構成されておりますが、主要な事業内容と子会社等の当社企業グループにおける位置づけは次のとおりであります。

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

(1)建設事業

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

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

(2)賃貸仲介事業及び売買仲介事業

スターツピタットハウス(株)(連結子会社)、九州スターツ(株)(連結子会社)、関西スターツ(株)(連結子会社)、中部スターツ(株)(連結子会社)、仙台スターツ(株)(連結子会社)、札幌スターツ(株)(連結子会社)は、首都圏及び各主要都市において2019年3月末現在115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2,012件のオフィスビル等の施設管理業務を行っております。スターツニューコースト(株)(連結子会社)はショッピングセンター「NEW COAST SHIN-URAYASU」(ニューコースト新浦安:千葉県浦安市)の施設運営管理業務を行っております。篠崎駅西口公益複合施設(株)(連結子会社)は、東京都江戸川区篠崎駅前に開発いたしました「篠崎ツインプレイス」の施設管理業務を行っております。人形町パブリックサービス(株)(連結子会社)は東京都中央区立人形町保育園等複合施設の施設管理業務を行っております。安城民間収益サービス(株)(連結子会社)は愛知県安城市中心市街地拠点整備事業における民間収益施設の開発・管理を行っております。習志野大久保未来プロジェクト(株)(連結子会社)は千葉県習志野市大久保地区公共施設再生事業における既存施設の改修・管理を行っております。弘前芸術創造(株)及び弘前賑わい創造(株)(連結子会社)は青森県弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業における既存施設の改修・運営を行っております。東岡崎駅北東街区複合施設(株)(連結子会社)は愛知県岡崎市東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業における施設の整備を行っております。両国福祉貢献プロジェクト(同)及び千鳥福祉貢献プロジェクト(同)(連結子会社)は東京都墨田区及び東京都大田区において官民連携福祉貢献インフラファンド事業による認可保育所、共同住宅及びシェアハウスを含む複合施設の開発を行っております。

なお、海外ではアジア13ヶ国19都市、ヨーロッパ・中東5ヶ国6都市、北米・中南米4ヶ国9都市、オセアニア1ヶ国2都市の全23ヶ国36都市において、それぞれ不動産の売買及び賃貸の仲介業務、不動産管理業務、レンタルオフィス・サービスアパートメントの運営等を行っております。各地域の詳細はP9の「スターツ海外ネットワーク」をご参照ください。

(4)分譲不動産事業

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

(5)出版事業

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

(6)ゆとり事業

スターツホテル開発(株)(連結子会社)は、「ホテル エミオン 東京ベイ」、「ホテル エミオン 東京ベイ エミオンスクエア」(千葉県浦安市)・「ホテル ルミエール葛西」(東京都江戸川区)・「ホテル ルミエール西葛西」(東京都江戸川区)・「ホテル ルミエール グランデ 流山おおたかの森」(千葉県流山市)の運営を、スターツ・ナハ・オペレーションズ(株)(連結子会社)は、「沖縄ナハナ・ホテル&スパ」(沖縄県那覇市)の運営を行っております。Starts Hotel(Cambodia)Corporation(カンボジア・プノンペン)(連結子会社)はカンボジア・プノンペンにて「ホテル エミオン プノンペン」の運営を行っております。

スターツリゾート(株)(連結子会社)は、温泉旅館「ホテル清風園」(長野県千曲市)・「湯けむりの里柏屋」(栃木県日光市)の運営を行っております。Starts Guam Golf Resort Inc.(米国グアム島)(連結子会社)は、米国グアム島にて「スターツ・グアム・ゴルフ・リゾート」の運営(ゴルフ場及びホテル)を行っております。スターツ笠間ゴルフ倶楽部(株)(連結子会社)及びスターツゴルフ開発(株)(連結子会社)は、「スターツ笠間ゴルフ倶楽部」(茨城県笠間市)の運営を行っております。

(株)スターツツーリスト(連結子会社)は、旅行業を行っております。

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

スターツ商事(株)(連結子会社)は、レストラン経営を行っております。

(7)コンサルティング事業

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

ピタットハウスネットワーク(株)(連結子会社)は、ピタットハウスFC事業を推進しており、2019年3月末日現在541店舗の加盟店への経営指導等を行い、スターツ店115店舗とあわせて656店舗のネットワークを構築しております。

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

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

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

スターツエージェンシー(株)(連結子会社)は広告代理業を行っております。

住まいぴらす少額短期保険(株)(連結子会社)は保険業を行っております。

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

(8)物販事業

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

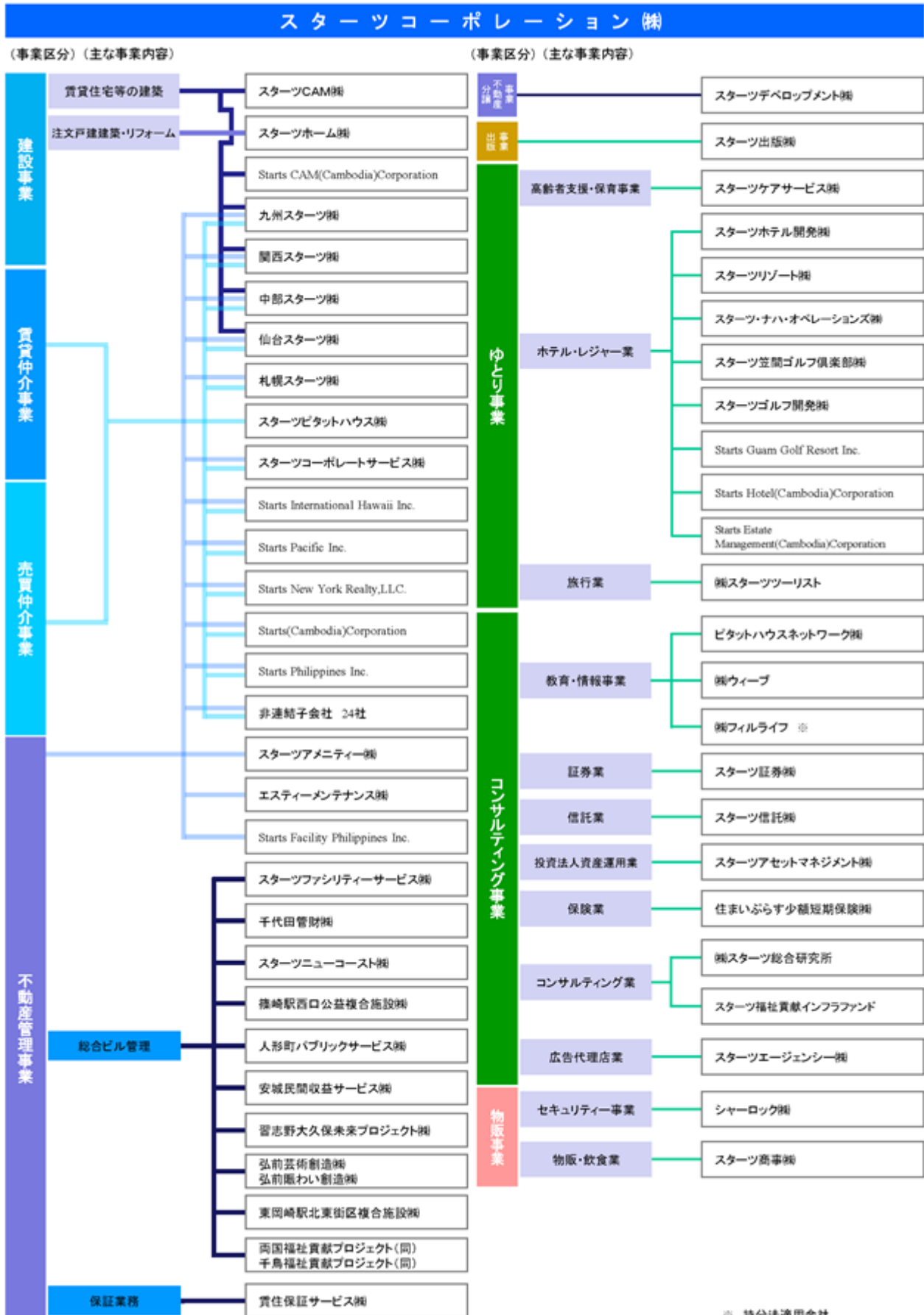
スターツ商事(株)(連結子会社)は、住宅設備機器の卸、物販業等を行っております。

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

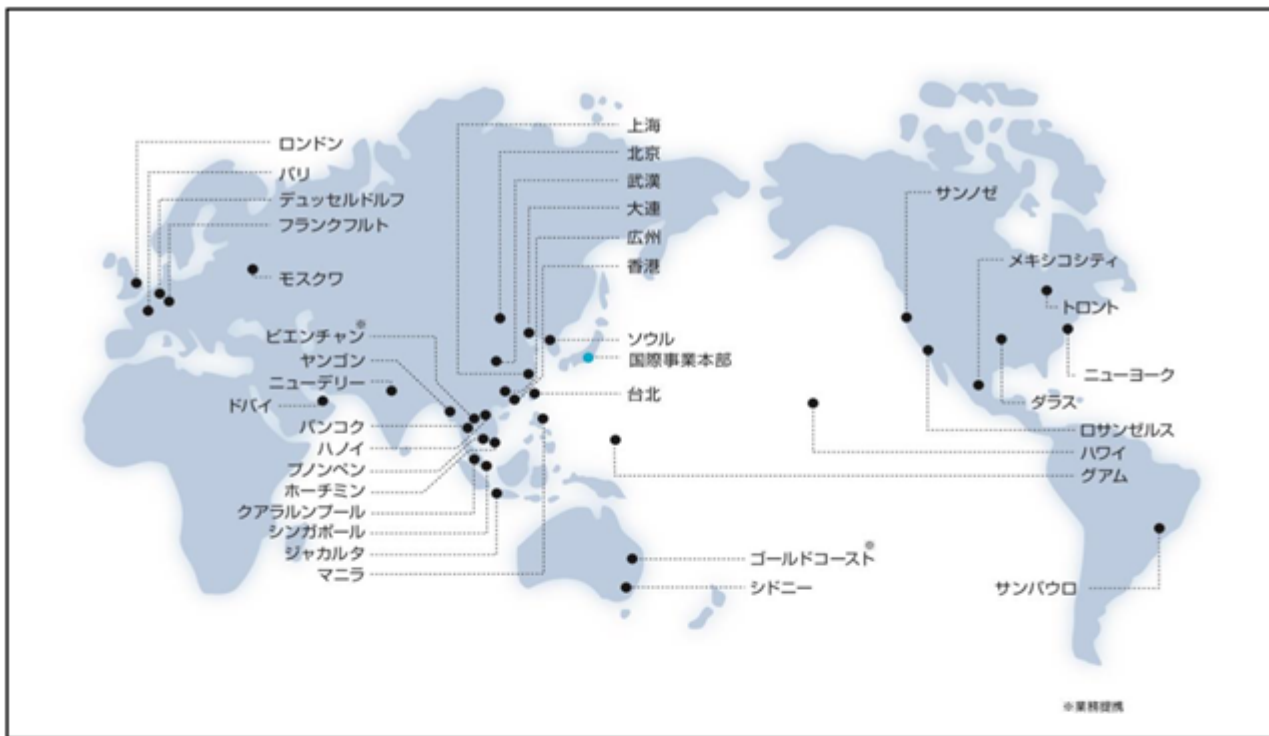
なお、当社は、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第49条第2項に規定する特定上場会社等に該当しており、これにより、インサイダー取引規制の重要事実の軽微基準については連結ベースの数値に基づいて判断することとなります。

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 / 23ヶ国 36都市



アジア 13ヶ国19都市

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) ※1
Starts Facility Philippines Inc.	(フィリピン・マニラ) ※1
Starts International Vietnam.Co.,Ltd.	(ベトナム・ハノイ、ホーチミン)
Starts International (Thailand) Co.,Ltd.	(タイ・バンコク)
Myanmar Starts Corporate Services Co.,Ltd.	(ミャンマー・ヤンゴン)
Starts (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン) ※1
Starts Estate Management (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン) ※1
Starts Hotel (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン) ※1
Starts CAM (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン) ※1
Starts International Malaysia Sdn. Bhd.	(マレーシア・クアラルンプール)
Starts Singapore Pte.Ltd.	(シンガポール)
Pt.Starts International Indonesia	(インドネシア・ジャカルタ)
Starts India Private Ltd.	(インド・ニューデリー)

北米・中南米 4ヶ国9都市

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

ヨーロッパ・中東 5ヶ国6都市

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 London Limited	(イギリス・ロンドン)
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)

オセアニア 1ヶ国2都市

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

4【関係会社の状況】

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

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

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権に対する所有割合(%)	関係内容
スターツ笠間ゴルフ倶楽部株式会社	茨城県笠間市	50百万円	ゆとり事業 (ゴルフ場運営事業)	100.0	役員の兼任あり
スターツゴルフ開発株式会社	茨城県笠間市	50百万円	ゆとり事業 (ゴルフ場運営事業)	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社	沖縄県那覇市	3百万円	ゆとり事業 (ホテル運営事業)	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
スターツエージェンシー株式会社	東京都中央区	10百万円	コンサルティング事業 (広告代理業)	100.0	役員の兼任あり
住まいぶらす少額短期保険株式会社	東京都江戸川区	200百万円	コンサルティング事業 (保険業)	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
スターツパートナーズコンサルティング株式会社	東京都江戸川区	50百万円	コンサルティング事業 (資産運用コンサルティング業)	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
スターツニューコースト株式会社	千葉県浦安市	80百万円	不動産管理事業 (ニューコースト新浦安 運営及び管理業)	100.0	役員の兼任あり
Starts Pacific Inc.	米国カリフォルニア州	5,800千US\$	賃貸仲介事業・売買仲介事業・不動産管理事業	100.0	役員の兼任あり
Starts International Hawaii Inc.	米国ハワイ州	200千US\$	賃貸仲介事業・売買仲介事業・不動産管理事業	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
Starts Guam Golf Resort Inc. (注)3	米国グアム島	10,690千US\$	ゆとり事業 (ゴルフ場及びホテル運営事業)	100.0	役員の兼任あり 資金の貸付
Starts New York Realty,LLC.	米国ニューヨーク州	300千US\$	賃貸仲介事業・売買仲介事業・不動産管理事業	100.0 (100.0)	役員の兼任あり 資金の貸付
Starts Philippines Inc.	フィリピンマカティ市	8,494千PHP	賃貸仲介事業・売買仲介事業・不動産管理事業	100.0	役員の兼任あり
Starts Facility Philippines Inc.	フィリピンラグナ州	1百万PHP	不動産管理事業 (レンタルファクトリー運営)	100.0	役員の兼任あり 資金の貸付
Starts(Cambodia) Corporation	カンボジアプノンペン特別市	200千US\$	賃貸仲介事業・売買仲介事業及び不動産管理事業	100.0	役員の兼任あり
Starts Hotel(Cambodia) Corporation	カンボジアプノンペン特別市	1,500千US\$	ゆとり事業 (ホテル運営事業)	100.0	資金の貸付
Starts Estate Management(Cambodia) Corporation	カンボジアプノンペン特別市	200千US\$	ゆとり事業 (ホテル運営事業)	100.0	役員の兼任あり 資金の貸付
Starts CAM(Cambodia) Corporation	カンボジアプノンペン特別市	250千US\$	建設事業 (総合建築請負)	100.0 (100.0)	
篠崎駅西口公益複合施設株式会社	東京都江戸川区	30百万円	不動産管理事業 (篠崎ツインプレイス管理業)	51.0 (20.0)	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
人形町パブリックサービス株式会社	東京都中央区	30百万円	不動産管理事業 (東京都中央区人形町保育園等複合施設整備等事業)	72.5 (59.5)	役員の兼任あり 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)	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
習志野大久保未来プロジェクト株式会社	千葉県習志野市	25百万円	不動産管理事業 (千葉県習志野市大久保地区公共施設再生事業)	70.0 (32.0)	役員の兼任あり
弘前芸術創造株式会社	青森県弘前市	22百万円	不動産管理事業 (青森県弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業)	54.5 (18.2)	役員の兼任あり
弘前賑わい創造株式会社	青森県弘前市	22百万円	不動産管理事業 (青森県弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI附带事業)	90.9	役員の兼任あり
東岡崎駅北東街区複合施設株式会社	愛知県岡崎市	30百万円	不動産管理事業 (愛知県岡崎市東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業)	86.7 (20.0)	役員の兼任あり
スターツ福祉貢献インフラファンド投資事業有限責任組合	東京都中央区	90百万円	コンサルティング事業 (官民連携福祉貢献インフラファンド事業)	66.7 (33.3)	
両国福祉貢献プロジェクト合同会社	東京都中央区	1百万円	不動産管理事業 (認可保育所、共同住宅及びシェアハウスを含む複合施設の開発)	100.0	
千鳥福祉貢献プロジェクト合同会社	東京都中央区	1百万円	不動産管理事業 (認可保育所、共同住宅を含む複合施設の開発)	100.0	
(持分法適用会社) 株式会社フィルライフ	東京都中央区	50百万円	コンサルティング事業 (情報事業)	49.0	役員の兼任あり

(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4,663百万円であります。

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

	主要な損益情報等				
	売上高 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	純資産額 (百万円)	総資産額 (百万円)
スターツCAM(株)	58,927	6,986	4,807	9,531	32,334
スターツアメニティー(株)	58,739	8,080	5,745	30,370	51,366

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	20.73	役員の兼任あり

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2019年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
建設事業	888 (64)
賃貸仲介事業	523 (54)
売買仲介事業	259 (5)
不動産管理事業	1,124 (1,694)
分譲不動産事業	38 (0)
出版事業	174 (69)
ゆとり事業	961 (1,397)
コンサルティング事業	270 (59)
物販事業	32 (56)
全社(共通)	122 (22)
合計	4,391 (3,420)

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

2. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

2019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)
146 (44)	36.09	13.10	5,762,191

セグメントの名称	従業員数(人)
ゆとり事業	7 (21)
コンサルティング事業	17 (1)
全社(共通)	122 (22)
合計	146 (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、結成されておられません。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

(1) 経営方針

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

(2) 経営戦略等

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

(3) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期
総資産（百万円）	192,814	234,252	238,900
親会社株主に帰属する 当期純利益（百万円）	13,646	13,727	15,264
総資産利益率（％） （ROA）	7.1	5.9	6.4
自己資本比率（％）	36.7	35.0	39.3

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

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

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

2【事業等のリスク】

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

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

(1) 不動産価格の動向について

・有形固定資産の土地・建物

当社グループでは2019年3月31日現在、有形固定資産の土地・建物を帳簿価格で994億35百万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、2019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388億72百万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

2019年3月期末時点の有利子負債の残高は、前期末と比べて124億72百万円減少し768億78百万円となりました。有利子負債の削減につきましては引き続き取り組んでまいりますが、将来を見据えた設備投資資金等、資金調達は銀行借入によって賄っておりますので、今後の金融情勢によっては、業績に影響を与える可能性があります。

(3) ホテル事業について

千葉県浦安市におきまして、2005年6月27日「ホテル エミオン 東京ベイ」を開業し、14年が経過いたしました。また2018年1月には新たに「ホテル エミオン 東京ベイ エミオンスクエア」も開業し、東京ディズニーリゾートのパートナーホテルとして運営、現在まで順調に稼働しております。また、2018年10月にはカンボジア・プノンペンにグループ初の海外自社施工・自社運営のホテルとして「ホテル エミオン プノンペン」をオープンいたしました。今後の稼働状況等によっては財政状態に影響を与える可能性があります。

(4) 建築資材の調達について

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

(5) 不動産関連法制の変更について

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

(6) 不動産関連税制の変更について

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

(7) 個人情報の管理について

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

(8) 自然災害、人災等によるリスク

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

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

業績等の概要

(1) 業績

当連結会計年度における国内経済は、企業収益や雇用所得環境の改善を背景に緩やかな回復基調にあるものの、米中貿易摩擦をはじめとした諸外国の政策動向に対する懸念など、先行きは依然として不透明な状況が続いております。

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

このような営業活動の結果、当連結会計年度の業績は、売上高は1,951億77百万円（前期比15.6%増加）、営業利益は228億21百万円（前期比8.9%増加）となりました。また、営業外収益として為替差益4億5百万円等により経常利益は240億6百万円（前期比15.8%増加）、親会社株主に帰属する当期純利益は152億64百万円（前期比11.2%増加）となり売上高、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は過去最高の業績となりました。

事業種類別セグメントごとの業績の概況は次のとおりであります。

建設事業

建設事業におきましては、創業以来の地域密着営業により蓄積したデータを活用し、相続税対策をはじめとする資産運用及び継承のコンサルティングとして、お客様の所有地やニーズ、地域性などをふまえ、賃貸住宅・商業ビル・高齢者支援施設・ロードサイド店舗など幅広い商品による土地有効活用の提案を行っております。

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』におきましては、「高床免震」をはじめとする独自の免震技術・工法を用いてコストダウンを実現するとともに、敷地形状や建物用途、構造に応じた様々な免震建物を建築可能としたことで、累計の受注棟数は2019年3月末現在では463棟となりました。

当連結会計年度の業績は、人員体制の強化等も図ってまいりました結果、売上高524億3百万円（前期比2.4%増）、営業利益63億57百万円（前期比10.0%減）、受注残高は968億4百万円（前期比20.8%増）となりました。

賃貸仲介事業

賃貸仲介事業におきましては、不動産管理物件数の増加に伴い、仲介手数料及び更新手数料が堅調に推移いたしました。また、グループの総合力を活かした法人取引の拡大や不動産オーナーへの入居促進等のコンサルティングを推進し、人員体制の強化によってより一層の顧客ニーズに合わせたサービスの向上に努めてまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高66億53百万円（前期比3.1%増）、営業利益20億17百万円（前期比3.2%減）となりました。

売買仲介事業

売買仲介事業におきましては、引き続き地域密着営業による事業用資産のコンサルティングや募集管理と合わせた購入・買換えの提案を推進するとともに、従来より注力しておりますグループ各社と連携したCRE（企業不動産）ソリューションの提案により法人との関係構築にも努めてまいりました。また、不動産売却サポートサービス「マイホームオークション」の宣伝活動等も積極的に行ってまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高59億6百万円（前期比0.9%増）、営業利益16億20百万円（前期比11.2%減）となりました。

不動産管理事業

不動産管理事業におきましては、グループの総合力を活かした管理受託営業による管理物件数の増加により、管理手数料売上及び賃貸事業売上が堅調に推移し、企業所有社宅の一般賃貸化に伴う大型リノベーション工事など、メンテナンス工事の受注も積極的に行ってまいりました。また2018年11月にはグループ初のショッピングセンター運営事業であります「NEW COAST SHIN-URAYASU」（ニューコースト新浦安：千葉県浦安市）がオープンし、順調に稼働してまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高794億16百万円（前期比8.7%増）、営業利益91億76百万円（前期比3.2%増）となりました。

分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、首都圏の厳選したエリアで、より地域のニーズに合致した商品提供を継続しております。

当連結会計年度の業績は、2018年7月「アルファグランデ千桜タワー」（東京都千代田区：販売戸数185戸）、2018年9月「QUWON（クオン）新浦安」（千葉県浦安市：総戸数170戸）、2019年2月共同開発事業であります「プラウド西葛西」（東京都江戸川区：販売戸数156戸）の完成引渡し、「スターツプロシード投資法人」への賃貸住宅1棟の譲渡等により、売上高218億66百万円（前期売上高69億81百万円）、営業利益9億14百万円（前期営業損失2億99百万円）となりました。

当連結会計年度における契約残高は、千葉県流山市市有地活用事業の一環として開発しております「QUWON（クオン）流山おおたかの森」（千葉県流山市：販売戸数192戸）の販売が終了いたしました結果、200戸90億47百万円となりました。

出版事業

出版事業におきましては、320万人を超える会員を有する女性向けウェブサイト「オズモール」の成功報酬型送客サービス「オズのプレミアム予約」を中心に、独自基準で厳選した予約可能施設の拡充に伴い送客実績が堅調に推移いたしました。さらに、SEO対策の内製化及び施策の見直しを行ってまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高42億46百万円（前期比8.5%増）、営業利益4億29百万円（前期比42.6%増）となりました。

ゆとり事業

ゆとり事業におきましては、認知症対応型グループホーム「きらら嵯峨嵐山」（京都府京都市）・「きらら新高円寺」（東京都杉並区）等5事業所を開設し人材採用・育成活動にも積極的に取り組み、高い稼働を維持してまいりました。また、2018年1月にオープンいたしました「ホテル エミオン 東京ベイ エミオンスクエア」（千葉県浦安市）の稼働も当連結会計年度を通して順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178億64百万円（前期比17.9%増）、営業利益11億97百万円（前期比20.3%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、「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、不動産信託報酬、少額短期保険契約数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54億53百万円（前期比11.3%増）、営業利益13億52百万円（前期比20.9%増）となりました。

物販事業

物販事業におきましては、カードキーシステム「シャーロック」シリーズの製造・販売、コンビニエンスストアの運営を行っております。カードキーシステムにおきましては、ICカード対応の商品を中心に、不動産を保有する法人や学校、病院への販売を強化してまいりました一方、初期シリーズの販売終了に伴い他シリーズへの無償切替交換を実施いたしました結果、当連結会計年度の業績は、売上高13億66百万円（前期比1.0%減）、営業利益1億64百万円（前期営業利益3億13百万円）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27億27百万円の資金を獲得し、411億74百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益237億9百万円、減価償却費41億66百万円、分譲不動産事業のたな卸資産の減少55億20百万円、消費税還付の未収入金回収等によるその他流動資産の減少24億43百万円による資金の獲得の一方で、法人税等の支払74億42百万円等による資金の使用により、281億74百万円の資金を獲得（前連結会計年度は46億68百万円の資金を使用）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、「ホテル ルミエール グランデ 流山おおたかの森」、「ホテル エミオン プノンペン」の建築費用、「NEW COAST SHIN-URAYASU」の改修費用等により100億92百万円の資金を使用（前連結会計年度は273億18百万円の資金を使用）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、分譲不動産事業におけるプロジェクト資金等の銀行返済等により、157億59百万円の資金を使用（前連結会計年度は237億9百万円の資金を獲得）いたしました。

生産、受注及び販売の実績

(1) 受注高、完成工事高、繰越高及び施工高

建設事業の受注高、完成工事高、繰越高及び施工高は、次のとおりであります。

種別	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)							
	前期繰越高 (百万円)	当期受注高 (百万円)	計 (百万円)	完成工事高 (百万円)	次期繰越高			当期施工高 (百万円)
					手持高 (百万円)	%	うち施工高 (百万円)	
一般住宅	2,106	2,535	4,642	2,273	2,369	0.6	14	2,265
賃貸住宅	69,440	38,784	108,224	42,160	66,064	0.7	435	42,079
その他	5,741	12,672	18,413	6,726	11,687	2.9	334	6,510
計	77,288	53,992	131,281	51,159	80,121	1.0	784	50,856

種別	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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	2,369	2,499	4,868	2,159	2,708	0.5	14	2,160
賃貸住宅	66,064	52,986	119,050	40,298	78,751	0.9	702	40,565
その他	11,687	13,602	25,289	9,945	15,344	4.0	612	10,169
計	80,121	69,087	149,208	52,403	96,804	1.37	1,330	52,895

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

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

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

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

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

(2) 契約及び販売実績

分譲不動産事業の契約及び販売実績は次のとおりであります。

種別	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)							
	前期契約残高		当期契約高		当期販売高		当期契約残高	
	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)
戸建住宅	-	-	19	878	18	834	1	44
マンション分譲	185	7,147	340	13,193	-	-	525	20,340
賃貸住宅	-	-	6	6,004	6	6,004	-	-
中古住宅	-	-	1	29	1	29	-	-
土地	-	-	6	18	4	11	2	6
その他	-	-	-	101	-	101	-	-
合計	185	7,147	372	20,226	29	6,981	528	20,391

種別	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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	1	44	20	1,079	16	749	5	374
マンション分譲	525	20,340	113	8,390	443	20,058	195	8,672
賃貸住宅	-	-	1	800	1	800	-	-
中古住宅	-	-	-	-	-	-	-	-
土地	2	6	2	6	4	12	-	-
その他	-	-	-	245	-	245	-	-
合計	528	20,391	136	10,522	464	21,866	200	9,047

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(3) セグメント別販売実績

セグメント別の販売実績につきましては、次のとおりであります。

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

セグメントの名称		前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	前年同期比 (%)
建設事業	一般住宅	2,273	1.3	2,159	1.1	95.0
	賃貸住宅	42,160	25.0	40,298	20.6	95.6
	その他	6,726	4.0	9,945	5.1	147.9
	計	51,159	30.3	52,403	26.8	102.4
賃貸仲介事業		6,452	3.8	6,653	3.4	103.1
売買仲介事業		5,852	3.5	5,906	3.0	100.9
不動産管理事業	不動産管理手数料	8,585	5.1	9,041	4.6	105.3
	メンテナンス売上	21,867	12.9	23,746	12.2	108.6
	賃貸収入	42,624	25.2	46,628	23.9	109.4
	計	73,076	43.3	79,416	40.7	108.7
分譲不動産事業	戸建住宅	834	0.5	749	0.4	89.9
	マンション分譲	-	-	20,058	10.3	-
	賃貸住宅	6,004	3.6	800	0.4	13.3
	中古	29	0.0	-	-	-
	土地	11	0.0	12	0.0	104.2
	その他	101	0.1	245	0.1	241.5
計	6,981	4.1	21,866	11.2	313.2	
出版事業		3,915	2.3	4,246	2.2	108.5
ゆとり事業		15,151	9.0	17,864	9.2	117.9
コンサルティング事業		4,899	2.9	5,453	2.8	111.3
物販事業		1,380	0.8	1,366	0.7	99.0
合計		168,870	100.0	195,177	100.0	115.6

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

2. 販売実績金額には、消費税等は含まれておりません。

財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析

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

(1) 当連結会計年度の経営成績の分析

当連結会計年度におきましては、不動産管理事業における管理物件数の増加、分譲マンション「アルファグランデ千桜タワー」（東京都千代田区：販売戸数185戸）、「QUWON（クオン）新浦安」（千葉県浦安市：総戸数170戸）、「プラウド西葛西」（東京都江戸川区：販売戸数156戸）の引渡し、ゆとり事業における高齢者支援施設の新規開設、2018年1月にオープンいたしました「ホテル エミオン 東京ベイ エミオンスクエア」の稼働が引き続き順調に推移したこと等により売上高は1,951億77百万円（前期比15.6%増加）、営業利益は228億21百万円（前期比8.9%増加）となりました。また、営業外収益として為替差益4億5百万円等により経常利益は240億6百万円（前期比15.8%増加）、親会社株主に帰属する当期純利益は152億64百万円（前期比11.2%増加）となり売上高、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は過去最高の業績となりました。

建設事業におきましては、創業以来の地域密着営業により蓄積したデータを活用し、相続税対策をはじめとする資産運用及び継承のコンサルティングとして、お客様の所有地やニーズ、地域性などをふまえ、賃貸住宅・商業ビル・高齢者支援施設・ロードサイド店舗など幅広い商品による土地有効活用の提案を行っております。人員体制の強化等も図ってまいりました結果、売上高は前期と比べまして12億43百万円増加の524億3百万円、営業利益は前期と比べまして7億5百万円減少の63億57百万円となりました。

不動産管理事業におきましては、グループの総合力を活かした管理受託営業による管理物件数の増加により、管理手数料売上及び賃貸事業売上が堅調に推移し、企業所有社宅の一般賃貸化に伴う大型リノベーション工事など、メンテナンス工事の受注も積極的に行ってまいりました。また2018年11月にはグループ初のショッピングセンター運営事業であります「NEW COAST SHIN-URAYASU」（ニューコースト新浦安：千葉県浦安市）がオープンし、順調に稼働してまいりました結果、売上高は63億39百万円増加の794億16百万円、営業利益は前期と比べまして2億82百万円増加の91億76百万円となりました。なお、2019年3月末現在の不動産管理物件は住宅643,518戸（前期比4.1%増加）、駐車場148,766台（前期比1.2%増加）、オフィスビル等の施設2,012件（前期比7.7%増加）となっております。

分譲不動産事業におきましては、首都圏の厳選したエリアで、より地域のニーズに合致した商品提供を継続しております。当連結会計年度の業績は、2018年7月「アルファグランデ千桜タワー」（東京都千代田区：販売戸数185戸）、2018年9月「QUWON（クオン）新浦安」（千葉県浦安市：総戸数170戸）、2019年2月共同開発事業であります「プラウド西葛西」（東京都江戸川区：販売戸数156戸）の完成引渡し、「スターツプロシード投資法人」への賃貸住宅1棟の譲渡等により、売上高218億66百万円（前期売上高69億81百万円）、営業利益9億14百万円（前期営業損失2億99百万円）となりました。当連結会計年度における契約残高は、千葉県流山市市有地活用事業の一環として開発しております「QUWON（クオン）流山おおたかの森」（千葉県流山市：販売戸数192戸）の販売が終了いたしました結果、200戸90億47百万円となりました。

ゆとり事業におきましては、認知症対応型グループホーム「きらら嵯峨嵐山」（京都府京都市）・「きらら新高円寺」（東京都杉並区）等5事業所を開設し人材採用・育成活動にも積極的に取り組み、高い稼働を維持してまいりました。また、2018年1月にオープンいたしました「ホテル エミオン 東京ベイ エミオンスクエア」（千葉県浦安市）の稼働も当連結会計年度を通して順調に推移してまいりました結果、売上高は前期と比べまして27億12百万円増加の178億64百万円、営業利益は2億1百万円増加の11億97百万円となりました。

コンサルティング事業におきましては、「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、不動産信託報酬、少額短期保険契約数等が着実に増加してまいりました結果、売上高は前期と比べまして5億54百万円増加の54億53百万円、営業利益は2億33百万円増加の13億52百万円となりました。

また、不動産営業店舗「ピタットハウス」は、2019年3月末現在で全国656店舗のネットワーク（スターツグループ店115店舗、ネットワーク店541店舗）となっております。

(2) 財政状態の分析

当連結会計年度におきましては、主にゆとり事業における固定資産の取得等により、総資産は前連結会計年度末と比べて46億47百万円増加し2,389億円となりました。負債におきましては、主に借入金の返済等により前連結会計年度末と比べて72億46百万円減少し1,440億44百万円となりました。また、有利子負債残高は768億78百万円となっております。

(3) 資本の財源及び資金の流動性

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

4【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度におきましては、主に営業基盤の拡大及び業務の効率化のため12,035百万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49百万円、構造設計ソフトの購入及び営業支援システムの開発37百万円等合計87百万円の設備投資を実施いたしました。

賃貸仲介事業におきましては、移転やリニューアルに伴う店舗事務所の改装及びO A 機器の購入146百万円、営業支援システムの開発2百万円等合計148百万円の設備投資を実施いたしました。

売買仲介事業におきましては、移転やリニューアルに伴う店舗事務所の改装及びO A 機器の購入69百万円、営業支援システムの開発1百万円等合計70百万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、賃貸事業用物件の取得1,437百万円、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1,135百万円、ショッピングセンター「NEW COAST SHIN - URAYASU」改修工事1,022百万円、既存店舗・事務所の改装424百万円等合計4,522百万円の設備投資を実施いたしました。

分譲不動産事業におきましては、営業支援システムの開発等2百万円の設備投資を実施いたしました。

出版事業におきましては、ウェブサイト「オズモール」のリニューアル等74百万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、「ホテル ルミエール グランデ 流山おおたかの森」建築費用3,496百万円、「ホテル エミオン プノンペン」建築費用1,758百万円等合計6,910百万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246百万円、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86百万円等合計332百万円の設備投資を実施いたしました。

物販事業におきましては、カードキーシステム開発等20百万円の設備投資を実施いたしました。

また、全社資産といたしまして、スターツ日本橋ビル改修工事等48百万円、給与管理システムサーバーの購入49百万円等合計177百万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

2019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	2,586	-	19,065 (1,179.6)	25	21,677	29 (4)
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	404	-	10,313 (522.8)	6	10,723	91 (19)
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	344	0	3,174 (30,001.1)	5	3,523	7 (21)
ホテル エミオン 東京ベ イ エミオンスクエア (千葉県浦安市)	ゆとり事業	営業 設備	5,538	45	2,182 (7,692.0)	86	7,852	-
ホテル ルミエール グラ ンデ 流山おおたかの森 (千葉県流山市)	ゆとり事業	営業 設備	3,496	-	-	56	3,553	-
スターツコミュニティー ケアセンター新浦安 (千葉県浦安市)	ゆとり事業	営業 設備	1,772	-	1,159 (3,950.7)	-	2,932	-

(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 エミオン 東京ベ イ エミオンスクエア」及び「ホテル ルミエール グランデ 流山おおたかの森」は、スターツホテル開発株式会社(連結子会社)へ貸与しております。

4. 「スターツコミュニティーケアセンター新浦安」は、スターツケアサービス株式会社(連結子会社)へ貸与しております。

(2) 国内子会社

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内 容	帳簿価額					従業員数 (人)
				建物及び 構築物 (百万円)	機械装 置及び 運搬具 (百万 円)	土地 (百万円) (面積㎡)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
スターツ 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	296	0	476 (1,288.2)	80	852	772 (52)
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	312	-	-	78	391	637 (44)
スターツ アメニ ティー(株)	本社 (東京都 江戸川区)	不動産 管理事 業	統括業務 及び営業 設備	6,744	1,652	6,420 (54,111.0)	186	15,003	432 (259)
スターツ デベロッ PMENT(株)	本社 (東京都 中央区)	分譲不 動産事 業・不 動産管 理事業	統括業務 及び営業 設備	3,018	-	13,514 (48,179.1)	22	16,555	38 -
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	2,344	177	2,555 (9,491.2)	401	5,478	99 (196)
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	179	1	726 (1,296,844.1)	0	907	- -
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	1,197	-	158 (194.4)	-	1,355	- -
安城民間収 益サービス 株)	本社 (愛知県 安城市)	不動産 管理事 業	営業設備	965	-	-	6	971	- -

(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	302	101	337 (1,159,160.0)	19	760	68 (20)
Starts Hotel (Cambodia) Corporation	本社 (カンボジ アプノン ベン特別 市)	ゆとり 事業	営業設備	2,909	-	-	753	3,663	24 -

(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671百万円)

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) (2019年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2019年6月27日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	53,998,205	53,998,205	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数100株
計	53,998,205	53,998,205	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
2014年4月1日 (注)1	3,341,339	51,328,205	4,477	8,951	-	4,110
2014年9月12日 (注)2	1,800,000	53,128,205	1,407	10,359	1,407	5,517
2014年9月26日 (注)3	870,000	53,998,205	680	11,039	680	6,198

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

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

(5) 【所有者別状況】

2019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)	-	36	24	72	168	5	3,536	3,841	-
所有株式数(単元)	-	147,730	2,753	127,654	77,709	8	183,908	539,762	22,005
所有株式数の割合(%)	-	27.37	0.51	23.65	14.40	0.00	34.07	100.00	-

(注) 1. 自己株式134,142株は、「個人その他」に1,341単元及び「単元未満株式の状況」に42株を含めて記載しております。

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

(6) 【大株主の状況】

2019年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社豊州	東京都中央区日本橋3丁目1番8号	11,165	20.73
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	東京都中央区晴海1丁目8番11号	6,306	11.71
村石 久二	千葉県浦安市	4,446	8.26
スターツ従業員持株会	東京都中央区日本橋3丁目4番10号スターツ八重洲中央ビル8F	2,912	5.41
株式会社りそな銀行	大阪市中央区備後町2丁目2番1号	2,184	4.05
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	東京都港区浜松町2丁目11番3号	2,165	4.02
J. P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S. A. 380578 (常任代理人株式会社みずほ銀行決済営業部)	EUROPEAN BANK AND BUSINESS CENTER 6, ROUTE DE TREVES, L-2633 SENNINGERBERG, LUXEMBOURG (東京都港区港南2丁目15番1号品川インターシティA棟)	1,342	2.49
大槻 三雄	東京都江戸川区	932	1.73
AIG損害保険株式会社	東京都港区虎ノ門4丁目3番20号	885	1.64
村石 純子	千葉県浦安市	875	1.62
計	-	33,215	61.67

(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6,306千株、日本マスタートラスト信託銀行株式会社2,165千株であります。

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

2019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 134,100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 53,842,100	538,421	-
単元未済株式	普通株式 22,005	-	-
発行済株式総数	53,998,205	-	-
総株主の議決権	-	538,421	-

(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】

2019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	134,100	-	134,100	0.25
計	-	134,100	-	134,100	0.25

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	183	488,088
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、2019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済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)	38	17,138	-	-
保有自己株式数	134,142	-	134,142	-

- (注) 1. 当期間における処理自己株式数には、2019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、2019年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び売渡による株式は含まれておりません。

3 【配当政策】

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

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

当連結会計年度におきましては、営業利益、経常利益及び親会社株主に帰属する当期純利益が業績予想のとおり過去最高の実績となりましたことから、期末配当金につきましては期初予想通り1株につき普通配当金32円といたします。さらに、当社は2019年3月27日に創業50周年を迎えましたことから、皆様の日頃のご支援に感謝の意を表すとともに創業50周年を記念いたしまして、1株につき5円の記念配当金を実施し、期末配当金を37円、中間配当金1株当たり32円とあわせて年間69円の配当を行います。今後につきましても引き続き長期安定配当を継続していく方針であります。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)
2018年11月8日 取締役会決議	1,723	32
2019年5月13日 取締役会決議	1,992	37

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

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12名（内、社外取締役1名）（2019年6月27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3名（内、社外監査役2名）（2019年6月27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3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。

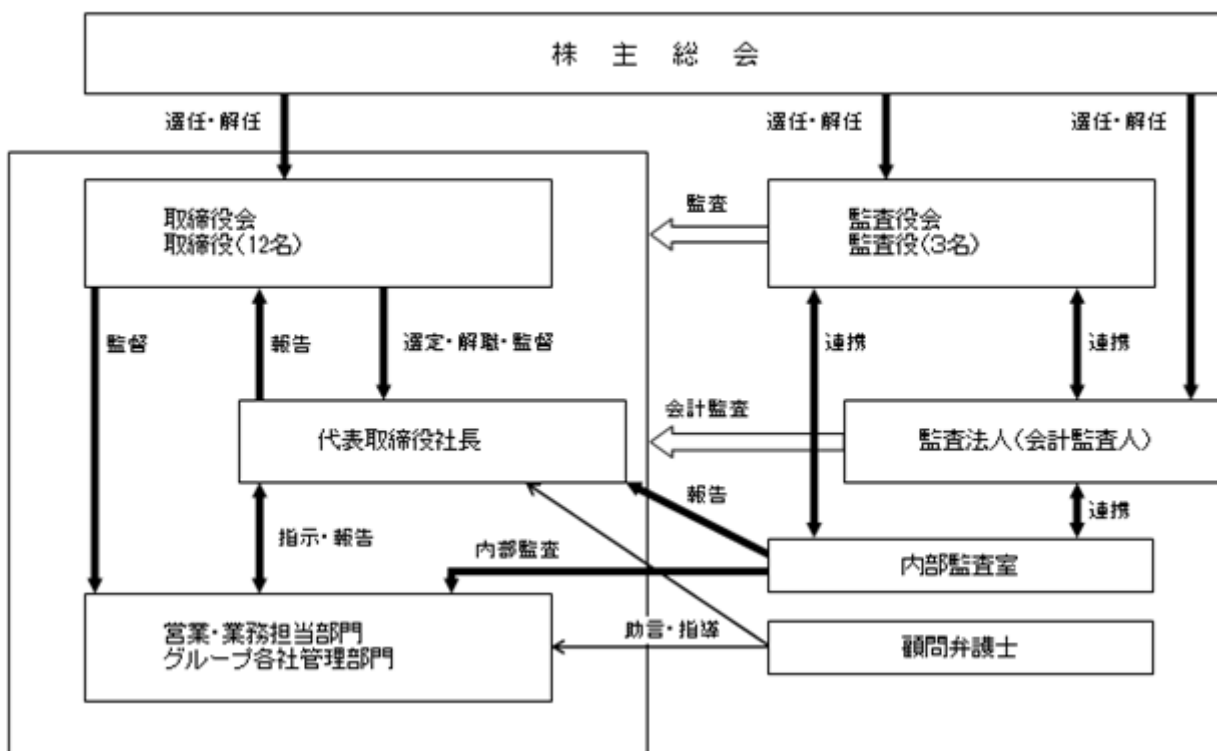
ハ．会社の機関の内容及び内部統制システムの整備状況

(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。

当社は、監査役会設置会社の形態を採用しており、監査役3名（内、社外監査役2名）で監査役会を構成しております。監査役会は、監査役会規定に基づき、監査に関する重要な事項について報告を受け、協議又は決議を行っております。各監査役は、監査役会で策定された監査方針及び監査計画に基づき、取締役会をはじめとする重要な会議に出席し、業務及び財産の状況を監査するとともに、会計監査人及び内部監査部門等から報告を受けるなど緊密な連携を保ち、取締役の業務執行を監査しております。

・会社の機関・内部統制の関係図



(b)内部統制システムの整備状況

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

1．取締役・使用人の職務執行が法令・定款に適合することを確保するための体制

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

2．取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項

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

取締役及び監査役は、これらの情報を閲覧できるものとする。

内部監査室は、情報の記録・保存・管理状況等の監査を行う。

3．損失の危険の管理に関する規程その他の体制

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

4．取締役の職務の執行が効率的に行われていることを確保するための体制

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

・職務権限・意思決定ルールの策定

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

・取締役会による月次業績のレビューと改善策の実施

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

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

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

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

当該職員の人事異動等については、監査役会の同意を得るものとする。

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

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

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

8．その他監査役の監査が実効的に行われていることを確保するための体制

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

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

9. 財務報告の信頼性を確保するための体制

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

10. 反社会的勢力排除に向けた体制

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

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

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。

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。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性15名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役職名	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	1944年9月30日生	1963年4月 株式会社大和銀行入社 1969年3月 千曲不動産創業 1972年9月 当社代表取締役社長就任 1987年4月 有限会社(現株式会社)豊州取 締役就任(現任) 2000年5月 当社代表取締役会長兼グループ CEO就任(現任)	(注)3	4,446
取締役社長 代表取締役	磯崎 一雄	1963年6月26日生	1986年4月 当社入社 2003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 2006年4月 当社人事部長就任 2006年6月 当社取締役(人事担当)就任 2013年4月 スターツファシリティーサービ ス株式会社代表取締役社長就任 2015年4月 当社専務取締役(国際事業部担 当)就任 2016年4月 当社代表取締役社長就任(現 任)	(注)3	21
専務取締役 人事部担当	村石 豊隆	1980年6月13日生	2004年4月 株式会社I N A X入社 2007年10月 当社入社 2011年1月 有限会社(現株式会社)豊州代 表取締役就任(現任) 2011年6月 当社執行役員(グループ総合営 業推進部担当)就任 2013年6月 当社取締役(グループ総合営業 推進部担当)就任 2015年4月 当社常務取締役(人事部担当) 就任 2016年4月 当社専務取締役(人事部担当) 就任(現任)	(注)3 (注)5	154
専務取締役	齋藤 太郎男	1964年4月8日生	1988年4月 当社入社 2005年10月 スターツCAM株式会社取締役 就任 2012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 2013年4月 スターツアメニティー株式会 社専務取締役就任 2013年6月 当社取締役就任 2013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) 2016年4月 当社常務取締役就任 2019年4月 当社専務取締役就任(現任)	(注)3	43

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
常務取締役	直井 秀幸	1962年2月20日生	1984年4月 当社入社 2002年6月 当社取締役就任 2005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 2008年10月 スターツC A M株式会社専務取締役就任 2010年6月 当社取締役就任 2013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) 2015年4月 当社常務取締役就任(現任)	(注)3	44
常務取締役	中松 学	1961年3月2日生	1984年4月 当社入社 2008年7月 スターツC A M株式会社常務取締役就任 2010年6月 当社取締役就任 2012年5月 スターツアメニティー株式会社専務取締役就任 2013年4月 当社取締役(人事部担当)就任 2015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	40
取締役 リスクマネジメント部担当	直井 保	1960年12月11日生	1984年4月 当社入社 2001年4月 当社執行役員(グループ広報・総務担当)就任 2004年6月 当社取締役(グループ広報・総務担当)就任 2009年4月 スターツリゾート株式会社代表取締役社長就任 2011年6月 当社執行役員(業務・コンプライアンス担当)就任 2012年6月 当社取締役(リスクマネジメント部担当)就任(現任)	(注)3	33
取締役 総務・広報担当	長谷川 隆浩	1967年9月28日生	1991年4月 当社入社 2011年6月 当社執行役員(総務・広報担当)就任 2014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	1955年4月4日生	1979年4月 株式会社第一木工入社 1984年2月 当社入社 2000年5月 当社執行役員法人営業部長就任 2004年6月 当社取締役法人営業部長就任 2005年10月 当社取締役就任(現任) スターツコーポレートサービス株式会社代表取締役社長就任 2016年7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) 千代田管財株式会社代表取締役社長就任(現任)	(注)3	55

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 経理担当	村松 久行	1966年12月19日生	1989年4月 当社入社 1995年3月 スターツ出版株式会社監査役就任(現任) 1999年11月 スターツ証券株式会社監査役就任(現任) 2001年11月 スターツアセットマネジメント株式会社監査役就任(現任) 2011年5月 当社執行役員(財務担当)就任 2016年4月 当社常務執行役員(経理担当)就任 2018年6月 当社取締役(経理担当)就任(現任)	(注)3	10
取締役	山崎 千里	1956年1月23日生	1974年4月 株式会社富士銀行入行 1998年10月 株式会社ユニマットライフ入社 2007年8月 メディカル・ケア・サービス株式会社入社 2008年7月 メディカル・ケア・サービス株式会社代表取締役就任 2012年10月 スターツケアサービス株式会社入社 2013年2月 スターツケアサービス株式会社代表取締役社長就任(現任) 2019年6月 当社取締役就任(現任)	(注)3	1
取締役	米山 宏作	1937年5月18日生	1963年1月 株式会社米山製作所(現ヨネックス株式会社)入社 1967年8月 同社常務取締役就任 1989年6月 同社専務取締役就任 1997年6月 同社代表取締役社長就任 2007年6月 同社代表取締役会長就任 2011年6月 同社相談役就任 2013年6月 同社参与就任(現任) 2015年6月 当社社外取締役就任(現任)	(注)1 (注)3	-
常勤監査役	宝垣 和彦	1955年5月4日生	1979年4月 当社入社 1990年7月 当社建設業務部部长就任 1994年12月 当社購買部部长就任 1996年4月 当社総合建設工事部部长就任 1999年7月 当社建設総務部部长就任 2006年4月 スターツCAM株式会社総務部部长就任 2007年5月 エステクリソース株式会社監査役就任 2019年6月 当社監査役就任(現任)	(注)4	2
監査役	前原 豊	1944年5月19日生	1968年4月 富士火災海上保険株式会社入社 1994年4月 同社赤羽支社長就任 2001年4月 同社法務部コンプライアンス推進室推進役就任 2005年3月 同社退社 2006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 2006年6月 当社社外監査役就任(現任)	(注)2 (注)4	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役	相京 重信	1949年10月 1日生	1972年 4月 株式会社住友銀行入行 1999年 6月 同行執行役員人事部長就任 2001年 4月 株式会社三井住友銀行執行役員 法人統括部長就任 2003年 6月 同行常務執行役員本店第一営業 本部長就任 2005年 6月 同行常務取締役兼常務執行役員 就任 2006年 4月 同行取締役兼専務執行役員 株式会社三井住友フィナンシャル グループ専務執行役員就任 2007年 4月 株式会社三井住友銀行取締役兼 副頭取執行役員就任 2010年 4月 日興コーディアル証券代表取締役 役会長就任 2011年 4月 S M B C 日興証券株式会社代表 取締役会長就任 2015年 4月 同社顧問就任 2015年 6月 橋本総業株式会社(現 橋本総 業ホールディングス株式会社) 社外取締役就任(現任) 2016年 3月 三井海洋開発株式会社社外取締 役就任(現任) 2016年 6月 三洋化成工業株式会社社外取締 役就任(現任) 2016年 6月 ニチコン株式会社社外取締役就 任(現任) 2016年 6月 株式会社ダイヘン社外取締役就 任(現任) 2019年 6月 当社社外監査役就任(現任)	(注)2 (注)4	-
計					4,870

- (注) 1. 取締役 米山宏作は、社外取締役であります。
 2. 監査役 前原豊、相京重信の2名は、社外監査役であります。
 3. 2019年6月27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. 2019年6月27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。

社外役員の状況

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家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を有しており、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。

社外監査役相京重信氏は長年にわたり金融機関の経営に携わった経験と見地を有しており、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。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係につきましては、取締役会及び監査役会の他、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。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社は監査役制度を採用しており、監査役は3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。

内部監査の状況

内部監査体制として内部監査室(4名)があり、随時内部監査を実施し、内部規程にもとづき適正に業務推進がなされているか監査しております。監査役監査及び内部監査とあわせて、業務執行の適法性等をチェックできる環境を整えております。

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

会計監査の状況

a. 監査法人の名称 監査法人日本橋事務所

b. 業務を執行した公認会計士

木下 雅彦

小倉 明

c. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士6名、その他2名であります。

d. 監査法人の選定方針と理由

当社の監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める解任事由に該当すると判断した場合は、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

また、監査役会は、上記の場合のほか、会計監査人の監査品質、監査実施の有効性及び効率性、継続監査年数等を勘案し、会計監査人として適当でないと判断した場合は、会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定いたします。

会計監査人の選定方針をいたしましては、公正妥当な監査の実施を目的とし、監査の方法や結果が相当であること、独立性及び専門性を有していること、当社業務内容に精通していること等を選定方針としております。

e. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役及び監査役会は、監査法人に対して評価を行っております。監査法人と必要に応じ随時情報の交換を行うことで、適時かつ適切に監査状況を把握しております。その結果、監査法人が有効に機能し、解任または不再任に該当する理由はないものと判断しております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	35	-	30	-
連結子会社	27	-	33	-
計	62	-	64	-

b. その他重要な報酬の内容

該当事項はありません。

c. 監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針としましては、監査日数、当社の規模、業務の内容等を勘案したうえで決定しております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

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。

当社の役員報酬等に関する株主総会の決議年月日は取締役報酬額につきましては2016年6月23日であり、決議の内容は取締役の報酬額を年額600百万円以内（使用人兼務取締役の使用人分給与は含まないものとする）とするものであります。また監査役報酬額につきましては2014年6月26日であり、決議の内容は監査役の報酬額を年額36百万円以内とするものであります。

なお、提出会社の役員が当事業年度に受けている報酬等は固定報酬のみであります。

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)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	356	287	-	68	10
監査役 (社外監査役を除く)	5	5	-	-	2
社外役員	8	8	-	-	3

(注) 1. 上記には、2018年6月22日開催の第46回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役3名の報酬等を含めております。

2. 上記のほか、当社の取締役4名が子会社から受けた報酬等の総額は109百万円であります。なお、兼務人数は、スターツCAM株式会社との兼務が1名、スターツアメニティー株式会社との兼務が1名、スターツファシリティーサービス株式会社との兼務が1名、スターツホテル開発株式会社との兼務が1名となっております。子会社における役員報酬の決定は、子会社の株主総会の決議により定められたそれぞれの報酬総額の上限額の範囲内において、各社の業績、各取締役の子会社における職務・職責を勘案して、子会社の取締役会で決定いたします。

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。

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。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、取引先との安定的・長期的な取引関係の維持・継続の観点から、中長期的な企業価値向上に資すると判断する場合に限り、株式の政策保有を行う場合があります。

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。

保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	7	82	7	82
非上場株式以外の株式	26	1,278	26	1,428

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額(百万円)	売却損益の 合計額(百万円)	評価損益の 合計額(百万円)
非上場株式	2	-	-
非上場株式以外の株式	35	-	780

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。
- また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（2018年4月1日から2019年3月31日まで）の連結財務諸表及び第47期事業年度（2018年4月1日から2019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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 44,507	2 46,877
受取手形及び売掛金	2 10,382	2 11,998
販売用不動産	13,938	22,561
仕掛販売用不動産	2 31,467	2 16,311
未成工事支出金	1,375	1,417
前払費用	2,013	1,979
その他	8,751	6,399
貸倒引当金	99	119
流動資産合計	112,337	107,426
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	43,618	53,182
減価償却累計額	14,704	16,322
建物及び構築物(純額)	2 28,913	2 36,860
機械装置及び運搬具	7,819	8,023
減価償却累計額	5,693	5,986
機械装置及び運搬具(純額)	2,126	2,036
土地	2, 3 63,921	2, 3 64,754
建設仮勘定	2,938	1,001
その他	5,853	7,283
減価償却累計額	4,285	4,905
その他(純額)	1,568	2,378
有形固定資産合計	99,468	107,031
無形固定資産		
ソフトウェア	1,393	1,278
のれん	1,932	1,623
その他	171	321
無形固定資産合計	3,497	3,222
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 2 9,796	1, 2 11,430
長期貸付金	1 471	1 498
長期前払費用	268	231
繰延税金資産	2,598	2,885
その他	6,341	6,911
貸倒引当金	255	369
投資損失引当金	271	366
投資その他の資産合計	18,949	21,220
固定資産合計	121,915	131,474
資産合計	234,252	238,900

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	14,960	19,090
短期借入金	17,901	4,201
1年内返済予定の長期借入金	2, 4 19,557	2, 4 18,930
未払法人税等	3,938	5,212
未払費用	1,092	1,255
賞与引当金	2,427	2,801
ポイント引当金	421	456
家賃預り金	10,281	11,027
未成工事受入金	6,756	6,762
その他	11,207	7,005
流動負債合計	88,544	76,744
固定負債		
長期借入金	2, 4 51,892	2, 4 53,746
役員退職慰労引当金	1,014	946
完成工事補償引当金	952	983
賃貸事業損失引当金	483	424
再評価差額金に係る繰延税金負債	573	573
退職給付に係る負債	908	1,387
資産除去債務	1,021	1,261
その他	5,900	7,977
固定負債合計	62,745	67,300
負債合計	151,290	144,044
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,039	11,039
資本剰余金	6,221	6,221
利益剰余金	62,779	74,782
自己株式	431	431
株主資本合計	79,609	91,612
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,864	2,164
土地再評価差額金	3 1,253	3 1,253
為替換算調整勘定	219	33
退職給付に係る調整累計額	934	1,215
その他の包括利益累計額合計	2,403	2,235
非支配株主持分	948	1,008
純資産合計	82,962	94,856
負債純資産合計	234,252	238,900

【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上高	168,870	195,177
売上原価	115,226	6 136,585
売上総利益	53,644	58,592
販売費及び一般管理費	1 32,695	1 35,770
営業利益	20,949	22,821
営業外収益		
受取利息	34	43
受取配当金	322	355
為替差益	-	405
保険解約返戻金	14	652
その他	350	342
営業外収益合計	721	1,798
営業外費用		
支払利息	363	332
為替差損	485	-
その他	90	281
営業外費用合計	939	613
経常利益	20,731	24,006
特別利益		
固定資産売却益	2 46	2 9
投資有価証券売却益	0	1
投資損失引当金繰入額	15	-
その他	6	2
特別利益合計	70	12
特別損失		
固定資産売却損	3 40	3 0
固定資産除却損	4 232	4 187
投資損失引当金繰入額	1	107
減損損失	5 22	5 0
その他	0	13
特別損失合計	297	309
税金等調整前当期純利益	20,504	23,709
法人税、住民税及び事業税	7,089	8,688
法人税等調整額	370	324
法人税等合計	6,718	8,363
当期純利益	13,785	15,346
非支配株主に帰属する当期純利益	58	81
親会社株主に帰属する当期純利益	13,727	15,264

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
当期純利益	13,785	15,346
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	426	295
為替換算調整勘定	45	186
退職給付に係る調整額	170	285
その他の包括利益合計	1,2643	1,2176
包括利益	14,428	15,170
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	14,375	15,096
非支配株主に係る包括利益	53	73

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	11,039	6,221	52,209	429	69,039
当期変動額					
剰余金の配当			3,156		3,156
親会社株主に帰属する当期純利益			13,727		13,727
自己株式の取得				1	1
自己株式の処分					
土地再評価差額金の取崩			0		0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	10,570	1	10,569
当期末残高	11,039	6,221	62,779	431	79,609

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	1,441	1,253	173	1,113	1,755	887	71,683
当期変動額							
剰余金の配当							3,156
親会社株主に帰属する当期純利益							13,727
自己株式の取得							1
自己株式の処分							-
土地再評価差額金の取崩		0			0		-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	423	-	45	179	648	61	709
当期変動額合計	423	0	45	179	648	61	11,278
当期末残高	1,864	1,253	219	934	2,403	948	82,962

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019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	62,779	431	79,609
当期変動額					
剰余金の配当			3,261		3,261
親会社株主に帰属する当期純利益			15,264		15,264
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			0		0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	0	12,003	0	12,002
当期末残高	11,039	6,221	74,782	431	91,612

	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	1,864	1,253	219	934	2,403	948	82,962
当期変動額							
剰余金の配当							3,261
親会社株主に帰属する当期純利益							15,264
自己株式の取得							0
自己株式の処分							0
土地再評価差額金の取崩		0			0		-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	300	-	186	281	167	59	108
当期変動額合計	300	0	186	281	168	59	11,894
当期末残高	2,164	1,253	33	1,215	2,235	1,008	94,856

【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	20,504	23,709
減価償却費	3,367	4,166
減損損失	22	0
有形固定資産除売却損益(は益)	226	177
貸倒引当金の増減額(は減少)	34	134
賞与引当金の増減額(は減少)	5	373
退職給付に係る資産負債の増減額(は減少)	278	242
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	57	67
受取利息及び受取配当金	356	398
支払利息	363	332
為替差損益(は益)	485	405
売上債権の増減額(は増加)	1,363	1,615
たな卸資産の増減額(は増加)	22,656	5,520
仕入債務の増減額(は減少)	58	3,486
未成工事受入金の増減額(は減少)	777	6
未払消費税等の増減額(は減少)	88	158
その他の流動資産の増減額(は増加)	2,231	2,443
その他の流動負債の増減額(は減少)	2,601	3,096
その他	855	1,180
小計	2,366	35,547
利息及び配当金の受取額	356	398
利息の支払額	362	329
法人税等の支払額	7,029	7,442
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,668	28,174
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	335	161
定期預金の払戻による収入	127	544
有形固定資産の取得による支出	25,820	8,567
有形固定資産の売却による収入	329	57
無形固定資産の取得による支出	678	405
関係会社株式の取得による支出	314	22
投資有価証券の取得による支出	226	1,681
投資有価証券の売却による収入	177	515
貸付けによる支出	197	13
貸付金の回収による収入	16	7
保険積立金の積立による支出	346	310
その他	50	57
投資活動によるキャッシュ・フロー	27,318	10,092

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019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）	12,200	1,500
長期借入れによる収入	33,227	15,812
長期借入金の返済による支出	18,533	26,785
配当金の支払額	3,152	3,257
非支配株主への配当金の支払額	24	24
その他	6	4
財務活動によるキャッシュ・フロー	23,709	15,759
現金及び現金同等物に係る換算差額	122	405
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	8,400	2,727
現金及び現金同等物の期首残高	46,847	38,447
現金及び現金同等物の期末残高	38,447	41,174

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 57社

主要な連結子会社の名称

スターツCAM株式会社	スターツファシリティサービス株式会社
スターツピタットハウス株式会社	スターツホテル開発株式会社
スターツデベロップメント株式会社	シャーロック株式会社
スターツコーポレートサービス株式会社	スターツアセットマネジメント株式会社
スターツアメニティー株式会社	スターツケアサービス株式会社
スターツ出版株式会社	Starts International Hawaii Inc.
スターツホーム株式会社	Starts Guam Golf Resort Inc.
ピタットハウスネットワーク株式会社	スターツ笠間ゴルフ倶楽部株式会社
スターツ証券株式会社	その他 40社

当連結会計年度より弘前賑わい創造株式会社、スターツニューコースト株式会社、千鳥福祉貢献プロジェクト合同会社を新たに設立したため、連結子会社に加えております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

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

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

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社数 1社

株式会社フィルライフ

(2) 持分法を適用していない非連結子会社24社及び関連会社4社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等から見て、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。持分法を適用していない主要な非連結子会社はStarts Real Estate Consultants(shanghai) Co.,Ltd及びPt.Starts International Indonesiaであります。

3. 連結子会社の事業年度に関する事項

スターツ出版株式会社、東岡崎駅北東街区複合施設株式会社、スターツ福祉貢献インフラファンド投資事業有限責任組合、両国福祉貢献プロジェクト合同会社、千鳥福祉貢献プロジェクト合同会社、Starts Guam Golf Resort Inc.、Starts(Cambodia)Corporation、Starts CAM(Cambodia)Corporation、Starts Hotel(Cambodia)Corporation、Starts Estate Management(Cambodia) Corporationの決算日は12月31日であり、連結決算日との差異が3ヶ月以内につき、当該事業年度に係る財務諸表を用いており、重要な取引は連結上調整を行うこととしております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

総平均法による原価法

デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金等の評価基準及び評価方法

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産の減価償却方法（リース資産を除く）

当社及び国内連結会社は主として定率法（但し、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法）、在外連結子会社については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物	2年～47年
---------	--------

その他	2年～20年
-----	--------

無形固定資産の減価償却方法（リース資産を除く）

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

リース資産の減価償却方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

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、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。

賞与引当金

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

ポイント引当金

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

役員退職慰労引当金

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

完成工事補償引当金

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

賃貸事業損失引当金

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

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異の費用処理方法

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

未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の会計処理方法

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

小規模企業等における簡便法の採用

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

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

その他の工事

工事完成基準

(6) のれんの償却方法及び償却期間

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

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

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

連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

仕掛販売用不動産について

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

(未適用の会計基準等)

1. 収益認識に関する会計基準等

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

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

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

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更するとともに、税効果会計関係注記を変更しました。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」1,587百万円を「投資その他の資産」の「繰延税金資産」に含めて表示しております。

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「保険解約返戻金」は、営業外収益の総額の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、「営業外収益」の「その他」に表示していた364百万円は「保険解約返戻金」14百万円、「その他」350百万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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
投資有価証券(株式)	1,489百万円	1,467百万円
長期貸付金	400	436

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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
現金及び預金	181百万円	162百万円
売掛金	760	703
仕掛販売用不動産	177	1,349
建物及び構築物	5,220	5,511
土地	19,858	20,174
投資有価証券	372	375
計	26,571	28,277

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	2,489百万円	2,496百万円
長期借入金	11,918	9,423
計	14,407	11,919

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...2000年3月31日

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019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	1,593百万円
上記差額のうち賃貸等不動産に係るもの	75	62

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12,032百万円）には、一定の財務制限条項が付されており、当社グループはこの財務制限条項に従っております。主な財務制限条項は以下のとおりであります。これらに抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

なお、当連結会計年度末現在、以下の財務制限条項には抵触しておりません。

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

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10,040百万円）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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
給料手当	11,112百万円	11,666百万円
広告宣伝費	3,191	3,589
減価償却費	830	851
役員退職慰労引当金繰入額	85	88
賞与引当金繰入額	1,684	1,992
退職給付費用	456	550

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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
建物及び構築物	13百万円	7百万円
機械装置及び運搬具	0	2
土地	33	-
計	46	9

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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
建物及び構築物	30百万円	0百万円
土地	9	0
その他	0	-
計	40	0

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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
建物及び構築物	158百万円	123百万円
機械装置及び運搬具	29	37
土地	-	0
その他	44	25
計	232	187

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 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

長期保有の事業用地や遊休地等の継続的な地価の下落やキャッシュ・フローの落込みにより、収益性が著しく低下した以下の対象不動産5件の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（22百万円）として特別損失に計上いたしました。

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

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

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

長期保有の事業用地や遊休地等の継続的な地価の下落やキャッシュ・フローの落込みにより、収益性が著しく低下した以下の対象不動産5件の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（0百万円）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4ヶ所	土地	0
関西	事業用地1ヶ所	土地	0

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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
- 百万円	851百万円

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	615百万円	426百万円
組替調整額	0	3
計	614	430
為替換算調整勘定：		
当期発生額	45	186
組替調整額	-	-
計	45	186
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	86	722
組替調整額	307	339
計	221	382
税効果調整前合計	881	138
税効果額	238	37
その他の包括利益合計	643	176

2 その他の包括利益に係る税効果額

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
税効果調整前	614百万円	430百万円
税効果額	188	134
税効果調整後	426	295
為替換算調整勘定：		
税効果調整前	45	186
税効果額	-	-
税効果調整後	45	186
退職給付に係る調整額：		
税効果調整前	221	382
税効果額	50	97
税効果調整後	170	285
その他の包括利益合計		
税効果調整前	881	138
税効果額	238	37
税効果調整後	643	176

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2017年5月8日 取締役会	普通株式	1,615	30	2017年3月31日	2017年6月23日
2017年11月9日 取締役会	普通株式	1,615	30	2017年9月30日	2017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
2018年5月8日 取締役会	普通株式	1,615	利益剰余金	30	2018年3月31日	2018年6月25日

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019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	-	-	53,998,208
自己株式				
普通株式（注）	1,390,601	183	38	1,390,746
合計	1,390,601	183	38	1,390,746

（注）普通株式の自己株式の増加183株は、単元未満株式の買取請求によるものであり、減少38株は単元未満株式の買増請求によるものです。

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
2018年5月8日 取締役会	普通株式	1,615	30	2018年3月31日	2018年6月25日
2018年11月8日 取締役会	普通株式	1,723	32	2018年9月30日	2018年12月3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
2019年5月13日 取締役会	普通株式	1,992	利益剰余金	37	2019年3月31日	2019年6月28日

（注）1株当たり配当額には創業50周年記念配当5円00銭が含まれております。

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日）	当連結会計年度 （自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）
現金及び預金勘定	44,507百万円	46,877百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	6,060	5,703
現金及び現金同等物	38,447	41,174

(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 （2018年3月31日）	当連結会計年度 （2019年3月31日）
1年内	126	129
1年超	87	89
合計	214	218

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

営業債務であります買掛金及び工事未払金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

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

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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

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

(*1)個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

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

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

資産

現金及び預金、受取手形及び売掛金

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

投資有価証券

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

長期貸付金

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

負債

買掛金及び工事未払金、 短期借入金、 家賃預り金

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

長期借入金

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

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額（百万円）
非上場株式	1,585

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

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定

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

4. 短期借入金及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

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

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019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	46,877	46,877	-
受取手形及び売掛金	11,998	12,095	96
投資有価証券	9,866	9,870	4
長期貸付金	498		
貸倒引当金(*1)	301		
	197	206	9
資産計	68,940	69,050	110
買掛金及び工事未払金	19,090	19,090	-
短期借入金	4,201	4,201	-
家賃預り金	11,027	11,027	-
長期借入金（1年内返済予定の 長期借入金を含む）	72,677	72,679	2
負債計	106,996	106,999	2
デリバティブ取引(*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。

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

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

資産

現金及び預金、受取手形及び売掛金

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

投資有価証券

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

長期貸付金

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

負債

買掛金及び工事未払金、短期借入金、家賃預り金

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

長期借入金

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

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額(百万円)
非上場株式	1,563

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	46,877	-	-	-
受取手形及び売掛金	11,068	270	337	322
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	274	57	-	-
(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	-	480	18	0
合計	58,220	807	355	323

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	4,201	-	-	-	-	-
長期借入金	18,930	11,256	8,379	5,553	3,754	24,802
合計	23,131	11,256	8,379	5,553	3,754	24,802

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2018年3月31日)

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

当連結会計年度(2019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	336	4
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	336	4

2. その他有価証券

前連結会計年度(2018年3月31日)

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

当連結会計年度（2019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	7,850	4,897	2,952
	(2)債券			
	国債	-	-	-
	(3)その他	601	405	195
	小計	8,451	5,302	3,148
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	121	146	25
	(2)債券			
	その他	-	-	-
	(3)その他	961	962	1
	小計	1,083	1,109	26
合計		9,534	6,412	3,122

3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

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

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
(1)株式	0	0	-
(2)その他	515	1	0
合計	515	1	0

4. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（自2017年4月1日 至2018年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2018年4月1日 至2019年3月31日）

有価証券について4百万円減損処理を行っております。

なお、減損処理にあたっては、連結会計年度末日における時価が取得価額の50%程度以下の場合は、時価の推移、財政状態の検討により回復可能性を総合的に判断し、原則として減損処理を行っております。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

(1)通貨関連

前連結会計年度(2018年3月31日)

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

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

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

当連結会計年度(2019年3月31日)

該当事項はありません。

(2)金利関連

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

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

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

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

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

2. 確定給付制度(簡便法を適用した制度を除く)

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
退職給付債務の期首残高	6,041百万円	6,644百万円
勤務費用	499	504
利息費用	36	32
数理計算上の差異の発生額	190	575
退職給付の支払額	121	74
退職給付債務の期末残高	6,644	7,682

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
年金資産の期首残高	5,209百万円	5,970百万円
期待運用収益	234	208
数理計算上の差異の発生額	103	146
事業主からの拠出額	541	573
退職給付の支払額	117	72
年金資産の期末残高	5,970	6,533

(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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	6,644百万円	7,682百万円
年金資産	5,970	6,533
	673	1,148
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	673	1,148
退職給付に係る負債	673	1,148
退職給付に係る資産	-	-
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	673	1,148

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
勤務費用	499百万円	504百万円
利息費用	36	32
期待運用収益	234	208
数理計算上の差異の費用処理額	307	339
確定給付制度に係る退職給付費用	608	668

(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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
数理計算上の差異	221百万円	382百万円
合計	221	382

(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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
未認識数理計算上の差異	1,258百万円	1,640百万円

(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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
債券	50%	49%
株式	46	47
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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
割引率	0.5%	0.3%
長期期待運用収益率	4.5	3.5

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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	268百万円	234百万円
退職給付費用	8	25
退職給付の支払額	24	21
退職給付に係る負債の期末残高	234	239

(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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
非積立型制度の退職給付債務	234百万円	239百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	234	239
退職給付に係る負債	234	239
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	234	239

(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 8百万円 当連結会計年度25百万円

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303百万円、当連結会計年度321百万円であります。

(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 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	163百万円	206百万円
賞与引当金	776	905
繰越欠損金	1,209	996
未払事業税	303	333
未実現利益	677	928
ポイント引当金	130	141
退職給付に係る負債	371	467
役員退職慰労引当金	317	296
投資有価証券評価損	301	303
固定資産評価損	1,296	1,635
資産除去債務	295	368
完成工事補償引当金	292	301
賃貸事業損失引当金	147	129
その他	568	672
小計	6,852	7,689
評価性引当額	3,176	3,541
繰延税金資産 合計	3,676	4,148
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	825	959
その他	252	303
繰延税金負債 合計	1,078	1,262
繰延税金資産及び負債の純額	2,598	2,885
再評価に係る繰延税金負債	573	573

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

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
法定実効税率	30.9	30.6
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.9	0.9
住民税均等割	0.3	0.2
評価性引当額の増減額	1.7	1.6
その他	2.5	2.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.8	35.3

(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0.04%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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
期首残高	982百万円	1,021百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	72	277
時の経過による調整額	8	7
資産除去債務の履行による減少額	41	44
期末残高	1,021	1,261

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は、東京都及びその他の地域におきまして、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785百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上されています。）、減損損失は22百万円（特別損失に計上されております。）であります。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503百万円（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0百万円（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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	12,950	28,125
期中増減額	15,175	1,095
期末残高	28,125	29,220
期末時価	32,833	35,569

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

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は、資産取得(15,822百万円)、主な減少額は、減価償却(248百万円)、賃貸物件の売却(322百万円)及び減損損失(22百万円)であります。当連結会計年度の主な増加額は、資産取得(1,493百万円)、主な減少額は、減価償却(347百万円)、賃貸物件の売却(44百万円)及び減損損失(0百万円)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社事業をサポートし、各事業会社は取り扱う商品・サービスによって、「建設事業」「賃貸仲介事業」「売買仲介事業」「不動産管理事業」「分譲不動産事業」「出版事業」「ゆとり事業」「コンサルティング事業」「物販事業」の9つの事業を行っております。

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

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

「物販事業」は、主にセキュリティー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 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

(単位：百万円)

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理 事業	分譲不動産 事業	出版事業
売上高						
外部顧客に対する売上高	51,159	6,452	5,852	73,076	6,981	3,915
セグメント間の内部売上高 又は振替高	11,422	1,692	142	2,157	13	434
計	62,582	8,144	5,995	75,234	6,995	4,350
セグメント利益又は損失 ()	7,062	2,085	1,823	8,894	299	301
セグメント資産	32,867	7,995	2,322	75,281	52,106	4,345
その他の項目						
減価償却費	106	81	46	1,746	14	145
のれん償却額	-	-	-	212	-	-
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	114	96	47	18,448	3	253

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

(注)1. 調整額は以下のとおりであります。

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

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

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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	52,403	6,653	5,906	79,416	21,866	4,246
セグメント間の内部売上高 又は振替高	10,455	1,762	74	2,707	1,613	461
計	62,859	8,415	5,980	82,123	23,480	4,708
セグメント利益	6,357	2,017	1,620	9,176	914	429
セグメント資産	33,234	7,058	3,382	80,476	41,308	4,910
その他の項目						
減価償却費	107	80	42	1,762	6	142
のれん償却額	-	-	-	212	-	-
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	87	148	70	4,522	2	74

	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	17,864	5,453	1,366	195,177	-	195,177
セグメント間の内部売上高 又は振替高	531	4,065	4,456	26,128	26,128	-
計	18,396	9,519	5,823	221,306	26,128	195,177
セグメント利益	1,197	1,352	164	23,231	409	22,821
セグメント資産	46,318	10,877	3,052	230,620	8,280	238,900
その他の項目						
減価償却費	932	253	27	3,354	812	4,166
のれん償却額	10	86	-	309	-	309
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	6,910	332	20	12,170	135	12,035

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

2. セグメント利益は、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 2017年4月1日 至 2018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 2018年4月1日 至 2019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 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

(単位：百万円)

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業	分譲不動産事業	出版事業
減損損失	-	-	-	-	22	-

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

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019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	-	-	-	0	0	-

	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	-	-	-	0

【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(のれん)

(単位:百万円)

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業	分譲不動産事業	出版事業
当期償却額	-	-	-	212	-	-
当期末残高	-	-	-	1,804	-	-

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

(負ののれん)

(単位:百万円)

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業	分譲不動産事業	出版事業
当期償却額	-	-	-	7	-	-
当期末残高	-	-	-	62	-	-

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

(注) 2010年4月1日前行われた子会社の企業結合により発生した「負ののれん」は連結貸借対照表の固定負債の「その他」に含めて計上しております。また、「負ののれん償却額」は連結損益計算書の営業外収益の「その他」に含めて計上しております。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(のれん)

(単位:百万円)

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業	分譲不動産事業	出版事業
当期償却額	-	-	-	212	-	-
当期末残高	-	-	-	1,592	-	-

	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	全社・消去	合計
当期償却額	10	86	-	-	309
当期末残高	30	0	-	-	1,623

(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	-	-	-	55	-	-

	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	全社・消去	合計
当期償却額	-	-	-	-	7
当期末残高	-	-	-	-	55

(注) 2010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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019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 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主等

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

(注) 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

一般取引先と同様に適正な見積に基づき決定しております。

当連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所 有(被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	村石 久二	-	-	当社取締役会 長兼グループ C E O	(被所有) 直接 8.2	不動産の売買	不動産売買	26	-	-
役員	関戸 博高	-	-	当社取締役副 会長	(被所有) 直接 0.3	不動産の売買	不動産売買	24	-	-
その他	一般財団法人 澄和	-	-	当社取締役が 主に業務執行 を決定する一 般財団法人	-	新聞広告提供 及びグッズ制 作	新聞広告提供 及びグッズ制 作	22	-	-

(注) 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

一般取引先と同様に適正な見積に基づき決定しております。

(1 株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額	1,558.97円	1,783.94円
1株当たり当期純利益金額	260.94円	290.16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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	13,727	15,264
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(百万円)	13,727	15,264
期中平均株式数(株)	52,607,825	52,607,825

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	17,901	4,201	0.327	-
1年以内に返済予定の長期借入金	19,557	18,930	0.354	-
1年以内に返済予定のリース債務	4	0	-	-
長期借入金(1年内返済予定のものを除く。)	51,892	53,746	0.330	2020年～2037年
リース債務(1年内返済予定のものを除く。)	0	-	-	-
合計	89,356	76,878	-	-

(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	11,256	8,379	5,553	3,754

【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)	39,833	96,277	141,141	195,177
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(百万円)	4,233	10,928	16,299	23,709
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益金額(百万 円)	2,703	7,060	10,512	15,264
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	51.39	134.21	199.82	290.16

(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)	51.39	82.82	65.61	90.34

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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 4,889	1 3,617
売掛金	3 200	3 280
貯蔵品	3	7
販売用不動産	8,537	10,563
仕掛販売用不動産	14,552	4,965
前払費用	201	195
未収入金	3 53,039	3 49,579
その他	3 1,300	3 269
流動資産合計	82,725	69,479
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 12,247	1 15,285
構築物	361	388
機械及び装置	60	45
車両運搬具	13	9
工具、器具及び備品	212	197
土地	1 37,994	1 38,425
建設仮勘定	414	211
有形固定資産合計	51,305	54,562
無形固定資産		
ソフトウェア	147	186
その他	35	17
無形固定資産合計	182	203
投資その他の資産		
投資有価証券	1 7,164	1 8,652
関係会社株式	11,871	11,977
長期貸付金	2	4
関係会社長期貸付金	6,926	8,856
長期前払費用	94	65
差入保証金	563	558
前払年金費用	447	358
その他	3 296	3 348
貸倒引当金	401	521
投資損失引当金	270	366
投資その他の資産合計	26,694	29,932
固定資産合計	78,182	84,698
資産合計	160,908	154,177

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
不動産買掛金	3 11	3 14
短期借入金	16,101	3,401
1年内返済予定の長期借入金	1, 4 18,740	1, 4 17,543
未払金	3 1,069	3 2,092
未払法人税等	2,343	3,401
前受金	3 7,450	31
預り金	3 24,877	3 26,943
賞与引当金	168	191
その他	3 367	3 411
流動負債合計	71,130	54,031
固定負債		
長期借入金	1, 4 48,425	1, 4 51,804
預り保証金	419	445
再評価差額金に係る繰延税金負債	573	573
繰延税金負債	753	898
役員退職慰労引当金	503	411
賃貸事業損失引当金	68	53
資産除去債務	-	243
固定負債合計	50,743	54,429
負債合計	121,874	108,461
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,039	11,039
資本剰余金		
資本準備金	6,198	6,198
その他資本剰余金	1	1
資本剰余金合計	6,199	6,199
利益剰余金		
利益準備金	190	190
その他利益剰余金		
別途積立金	1,210	1,210
繰越利益剰余金	17,405	23,752
利益剰余金合計	18,805	25,153
自己株式	59	60
株主資本合計	35,983	42,331
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,795	2,131
土地再評価差額金	1,253	1,253
評価・換算差額等合計	3,049	3,384
純資産合計	39,033	45,716
負債純資産合計	160,908	154,177

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上高		
配当金収入	3 10,365	3 11,380
業務委託収入	3 1,063	3 1,063
分譲事業売上高	-	3 9,086
不動産管理事業売上高	1, 3 1,958	1, 3 1,895
その他の事業収入	2, 3 414	2, 3 558
売上高合計	13,802	23,984
売上原価		
分譲事業原価	-	3 8,954
不動産管理事業原価	3 1,006	3 1,416
その他の事業売上原価	3 110	3 125
売上原価合計	1,117	10,495
売上総利益	12,684	13,488
販売費及び一般管理費	3, 4 3,684	3, 4 4,139
営業利益	9,000	9,348
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	3 524	3 615
為替差益	-	394
その他	3 105	3 132
営業外収益合計	629	1,143
営業外費用		
支払利息	3 349	3 354
為替差損	488	-
その他	0	120
営業外費用合計	837	475
経常利益	8,791	10,016
特別利益		
投資有価証券売却益	0	0
その他	5 15	-
特別利益合計	16	0
特別損失		
減損損失	0	0
固定資産除却損	3, 6 47	6 0
投資有価証券売却損	0	0
その他	7 1	7 111
特別損失合計	49	111
税引前当期純利益	8,759	9,905
法人税、住民税及び事業税	386	221
法人税等調整額	18	3
法人税等合計	368	218
当期純利益	9,128	9,687

【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019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	273	27.1	602	42.6
租税公課	220	21.9	303	36.0
その他	512	51.0	510	21.4
計	1,006	100	1,416	100

ロ 分譲事業原価明細表

区分	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	
	金額(百万円)		金額(百万円)	
期首販売用不動産	-		8,537	
期首仕掛販売用不動産	9,711		14,552	
当期仕入高	14,679		2,334	
計	24,390		25,423	
期末販売用不動産	8,537		10,563	
期末仕掛販売用不動産	14,552		4,965	
他勘定振替高 1	1,301		939	
分譲事業原価	-		8,954	

原価計算の方法

原価計算の方法は、個別法に基づく原価法により計算しております。

- 1 他勘定振替高は、保有目的変更による固定資産への振替であります。

ハ その他の事業売上原価明細表

区分	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019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	110	100	106	85
コンサルティング部門	-	-	19	15
計	110	100	125	100

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）

（単位：百万円）

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

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

当事業年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	11,039	6,198	1	6,199	190	1,210	17,405	18,805
当期変動額								
剰余金の配当							3,339	3,339
当期純利益							9,687	9,687
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							0	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	0	0	-	-	6,347	6,347
当期末残高	11,039	6,198	1	6,199	190	1,210	23,752	25,153

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	其他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	59	35,983	1,795	1,253	3,049	39,033
当期変動額						
剰余金の配当		3,339				3,339
当期純利益		9,687				9,687
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		0		0	0	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			335		335	335
当期変動額合計	0	6,347	335	0	335	6,682
当期末残高	60	42,331	2,131	1,253	3,384	45,716

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券.....償却原価法(定額法)

子会社株式及び関連会社株式.....総平均法による原価法

その他有価証券

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

市場価格のないもの.....総平均法による原価法

(2) デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法

(3) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

貯蔵品.....最終仕入原価法による原価法

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

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。但し、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 2年～47年

構築物 3年～45年

機械及び装置 5年～15年

車両運搬具 5年～6年

工具、器具及び備品 2年～15年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

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

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 投資損失引当金

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

(3) 賞与引当金

従業員賞与の支給に備えるため、支給見込額に基づき計上しております。

(4) 退職給付引当金

従業員退職金の支払に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び企業年金制度に係る年金資産の見込額に基づき、計上しております。また、数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(5年)による定額法によりそれぞれ発生翌事業年度から費用処理しております。なお、当事業年度末におきましては、退職給付引当金が借方残高となったため、投資その他の資産の「前払年金費用」に計上しております。

(5) ポイント引当金

顧客に対するポイント制度(夢なびポイント)の将来の使用による費用発生に備えるため、ポイント使用実績率に基づき、次期以降に利用されると見込まれるポイントに対し見積り額を計上しております。当期計上額は、100万円ですが、金額的重要性が低いため、流動負債の「その他」に含めております。

(6) 役員退職慰労引当金

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

(7) 賃貸事業損失引当金

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

4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。なお、固定資産に係る控除対象外消費税は長期前払費用として5年間均等償却を行うこととしております。

(2) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(3) 退職給付に係る会計処理

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

(4) 仕掛販売用不動産について

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

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」145百万円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」に含めて表示し、同一の納税主体の「繰延税金資産」及び「繰延税金負債」を145百万円相殺しております。そのため、前事業年度の「総資産」が145百万円減少し、160,908百万円となっております。

(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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
現金及び預金	5百万円	5百万円
建物	2,677	2,586
土地	19,065	19,065
投資有価証券	12	12
計	21,760	21,669

担保に係る債務

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	1,992百万円	1,992百万円
長期借入金	10,040	8,048
計	12,032	10,040

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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
スターツデベロップメント(株)	1,685百万円	397百万円
スターツケアサービス(株)	66	24
計	1,751	421

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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
短期金銭債権	52,524百万円	49,535百万円
長期金銭債権	7	9
短期金銭債務	29,098	27,928

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12,032百万円)には、一定の財務制限条項が付されており、当社はこの財務制限条項に従っております。主な財務制限条項は以下のとおりであります。これらに抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

なお、当事業年度末現在、以下の財務制限条項には抵触しておりません。

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

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10,040百万円)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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
レストラン収入等	123百万円	112百万円
ロイヤリティ収入等	290	446
計	414	558

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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業取引による取引高		
売上高	12,204百万円	17,367百万円
仕入高	74	3,814
販売費及び一般管理費	1,450	1,550
営業取引以外の取引高	278	360

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

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
給料手当	940百万円	1,049百万円
広告宣伝費	560	559
減価償却費	151	148
役員退職慰労引当金繰入額	35	25
賞与引当金繰入額	168	191
退職給付費用	52	56

5 特別利益のその他のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
投資損失引当金戻入額	15百万円	- 百万円

6 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
建物	39百万円	- 百万円
構築物	7	-
工具、器具及び備品	0	0
計	47	0

7 特別損失のその他のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
投資損失引当金繰入額	1百万円	107百万円

(有価証券関係)

前事業年度(2018年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式

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

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

区分	貸借対照表計上額(百万円)
子会社株式	11,506
計	11,506

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

当事業年度(2019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	2,655	2,290
計	364	2,655	2,290

(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	11,612
計	11,612

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 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	848百万円	667百万円
役員退職慰労引当金	154	125
投資損失引当金	82	115
子会社株式評価損	270	270
貸倒引当金	122	159
その他	327	973
繰延税金資産計(小計)	1,806	2,313
評価性引当額	1,630	2,086
繰延税金資産合計	175	226
繰延税金負債		
前払年金費用	137	109
その他有価証券評価差額金	792	940
その他	-	74
繰延税金負債合計	929	1,124
繰延税金負債の純額	753	898
再評価に係る繰延税金負債	573	573

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

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
法定実効税率	30.9%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5	0.5
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	36.5	35.2
その他	0.9	6.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	4.2	2.2

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	15,218	3,694	97	562	18,815	3,530
	構築物	719	64	-	36	784	395
	機械及び装置	65	-	-	14	65	20
	車両運搬具	43	0	-	4	43	34
	工具、器具及び備品	467	84	2	99	549	351
	土地	37,994 [1,796]	441	10 (0)	-	38,425 [1,796]	-
	建設仮勘定	414	210	414	-	211	-
	計	54,924	4,496	525	717	58,895	4,332
無形固定資産	ソフトウェア	938	106	0	67	1,044	858
	その他	36	13	32	0	17	0
	計	974	120	32	67	1,062	859

(注) 1. 当期増加額の主な内訳は、次のとおりであります。

建物 「ホテル ルミエール グランデ 流山おおたかの森」建築工事代金 3,227百万円

(建設仮勘定の当期減少額414百万円振替分も含む)

土地 「アルファグランデ千桜タワー」 316百万円

2. 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

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

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

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	401	120	0	521
投資損失引当金	270	107	11	366
賞与引当金	168	191	168	191
ポイント引当金(注)	8	10	8	10
役員退職慰労引当金	503	25	117	411
賃貸事業損失引当金	68	-	15	53

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

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り・売渡し	
取扱場所	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	
買取・売渡手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL http://www.starts.co.jp/investor/index.php
株主に対する特典	毎年3月31日及び9月30日現在の最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載または記録された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)「ホテル ルミエール グランデ 流山おおたかの森」宿泊料金20%割引 (5)「沖縄ナハナ・ホテル&スパ」宿泊・御食料金20%割引 (6)信州戸倉上山田温泉「ホテル 清風園」宿泊料金20%割引 (7)日光温泉郷・川治温泉「湯けむりの里 柏屋」宿泊料金20%割引 (8)「旬味 京橋本店」「旬味 新浦安店」御飲食代20%割引 (9)「スターツ笠間ゴルフ倶楽部」ゴルフプレーフィー20%割引 (10)「スターツ グアム ゴルフリゾート」 宿泊料金及びゴルフプレーフィー20%割引 (11)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 (12)「ホテル エミオン プノンペン」宿泊料金20%割引

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、会社法第166条第1項の規定による請求をする権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利並びに単元未満株式の売渡請求をする権利以外の権利を有しておりません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書
事業年度（第46期）（自 2017年4月1日 至 2018年3月31日）2018年6月22日関東財務局長に提出。
- (2) 内部統制報告書及びその添付書類
2018年6月22日関東財務局長に提出。
- (3) 四半期報告書及び確認書
（第47期第1四半期）（自 2018年4月1日 至 2018年6月30日）2018年8月10日関東財務局長に提出。
（第47期第2四半期）（自 2018年7月1日 至 2018年9月30日）2018年11月9日関東財務局長に提出。
（第47期第3四半期）（自 2018年10月1日 至 2018年12月31日）2019年2月13日関東財務局長に提出。
- (4) 臨時報告書
2018年6月29日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2019年6月27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	木下 雅彦	印
----------------	-------	-------	---

指定社員 業務執行社員	公認会計士	小倉 明	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2018年4月1日から2019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2019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2019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2019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

2019年6月27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 木下 雅彦 印指定社員
業務執行社員 公認会計士 小倉 明 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているスターツコーポレーション株式会社の2018年4月1日から2019年3月31日までの第47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2019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。