

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第 1 項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成25年 6 月28日
【事業年度】	第29期（自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日）
【会社名】	スターツアメニティー株式会社
【英訳名】	STARTS AMENITY CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 大槻 三雄
【本店の所在の場所】	東京都江戸川区一之江八丁目 4 番 3 号 （同所は登記上の本店所在地で実際の業務は「最寄りの連絡場所」で行って おります。）
【電話番号】	該当事項はありません。
【事務連絡者氏名】	該当事項はありません。
【最寄りの連絡場所】	千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目 9 番 1 号
【電話番号】	050（5541）5251（代表）
【事務連絡者氏名】	経理部長 高内 啓次
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部【企業情報】

第１【企業の概況】

１【主要な経営指標等の推移】

(１) 連結経営指標等

回次 決算年月	第25期 平成21年 3 月	第26期 平成22年 3 月	第27期 平成23年 3 月	第28期 平成24年 3 月	第29期 平成25年 3 月
売上高（千円）	42,087,769	47,767,223	49,781,618	52,770,439	55,489,482
経常利益（千円）	2,898,513	3,143,248	3,860,466	4,530,467	4,531,886
当期純利益（千円）	429,106	1,622,884	1,865,942	2,467,587	2,568,477
包括利益（千円）	-	-	1,950,861	2,594,977	2,664,027
純資産額（千円）	6,952,751	8,419,369	10,151,680	12,497,208	14,830,517
総資産額（千円）	33,301,960	35,385,853	36,352,825	36,507,097	40,528,200
１株当たり純資産額（円）	1,110,305.39	1,348,406.57	1,626,580.43	2,000,521.56	2,393,140.05
１株当たり当期純利益金額 （円）	72,082.32	272,616.32	313,445.80	414,511.62	431,459.27
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（％）	19.8	22.7	26.6	32.6	35.2
自己資本利益率（％）	6.88	22.18	21.07	22.86	19.64
株価収益率（倍）	-	-	-	-	-
営業活動によるキャッシュ・ フロー（千円）	3,811,798	4,419,150	3,685,602	4,155,211	2,868,010
投資活動によるキャッシュ・ フロー（千円）	940,884	980,017	4,379,861	1,406,244	5,230,364
財務活動によるキャッシュ・ フロー（千円）	1,056,745	610,934	1,460,025	2,927,230	1,189,442
現金及び現金同等物の期末残 高（千円）	7,344,582	10,172,781	8,018,496	7,840,233	6,667,321
従業員数 （外、平均臨時雇用者数） （人）	915 (1,307)	1,001 (1,160)	1,098 (1,198)	1,084 (1,198)	1,174 (1,253)

（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．株価収益率については、当社株式は非上場であるため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第25期 平成21年 3 月	第26期 平成22年 3 月	第27期 平成23年 3 月	第28期 平成24年 3 月	第29期 平成25年 3 月
売上高 (千円)	35,761,410	36,745,437	38,099,222	40,663,059	42,641,023
経常利益 (千円)	3,072,915	2,989,912	3,408,172	3,703,854	3,471,090
当期純利益 (千円)	791,472	1,686,126	1,776,455	2,092,095	2,082,289
資本金 (千円)	350,000	350,000	350,000	350,000	350,000
発行済株式総数 (株)	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
純資産額 (千円)	6,833,890	8,311,596	9,877,009	11,728,787	13,575,223
総資産額 (千円)	29,270,554	31,029,111	31,866,605	31,376,691	35,043,538
1株当たり純資産額 (円)	1,138,981.82	1,385,266.14	1,646,168.19	1,954,797.89	2,262,537.23
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	35,000 (-)	35,000 (-)	40,000 (-)	40,000 (-)	40,000 (-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	131,912.05	281,021.09	296,075.88	348,682.60	347,048.22
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 (%)	23.3	26.8	31.0	37.4	38.7
自己資本利益率 (%)	12.5	22.3	19.5	19.4	16.5
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	26.5	12.5	13.5	11.5	11.5
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	268 (170)	306 (160)	329 (158)	331 (170)	353 (165)

(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. 株価収益率については、当社株式は非上場であるため記載しておりません。

2【沿革】

当社は、親会社であるスターツ株式会社（現スターツコーポレーション株式会社）の建設受注事業部門によって施工された、賃貸アパート・マンションにおける家賃等の管理業務を専門に行う部門として始動し、昭和60年4月、管理業務の更なる拡充を目指し「千曲管理サービス株式会社」の商号で法人化され、途中、商号の変更を経て今日に至っております。

会社設立後の主な変遷は、次のとおりであります。

年月	概略
昭和60年4月	千曲管理サービス株式会社（現スターツアメニティー株式会社）設立
昭和63年8月	千葉市花見川区幕張本郷に幕張店を出店し千葉エリアの業務を拡充
平成元年4月	越谷市千間台にせんげん台店を出店し埼玉エリアの業務を拡充
平成3年4月	松戸市新松戸に新松戸店出店、その後埼玉県富士見市にみずほ台店（平成3年7月）を出店し第一次のエリアネットワーク体制を確立
平成5年7月	船橋市高根台に習志野店を出店し管理物件の増加に対応し業務の拡充を図る
平成5年10月	札幌店を新設し全国展開のスタートを切る
平成6年4月	賃貸保証サービス株式会社（現在連結子会社）を設立
平成7年3月	マンション管理業務をスタート
平成7年6月	仙台店出店、その後福岡店（平成7年10月）、大阪店（平成7年12月）を出店し業務を全国に展開する
平成7年10月	市川店を新設し、本部エリアより市川エリアの業務を分割
平成8年4月	エスティメンテナンス株式会社（現在連結子会社）設立
平成8年6月	本部担当エリアを葛西店（葛西エリア）、江戸川店（江戸川エリア）に2分割し、業務の充実を図る
平成8年12月	各拠点名を「店」から「営業所」へ変更し管理受託業務等に注力
平成9年1月	スターツアメニティー株式会社へ商号を変更
平成9年8月	東金出張所新設、その後成田出張所（平成9年12月）を新設
平成10年4月	営業部ナビパーク営業課を新設し、時間貸駐車場業務に進出
平成10年10月	高崎営業所新設
平成11年4月	足立出張所新設
平成12年4月	リフォーム工事における技術力向上と受発注業務合理化のために工事課を新設
平成12年6月	名古屋営業所新設、城西出張所新設
平成12年12月	業務効率化のために、モバイルコンピュータを使った退去立会い業務、定期巡回業務を開始
平成13年4月	神奈川出張所を開設
平成13年6月	オーナー及び入居者に対するサービス向上のために、24時間対応のコールセンターである「アクセスセンター」を開設
平成13年12月	千葉西営業所新設
平成14年7月	時間貸駐車場工事内製化のために、ナビパーク工事課を新設
平成15年2月	賃貸事業の更なる収益向上のために、賃貸推進課を新設
平成15年4月	松戸営業所を開設
平成15年9月	九州スターツ株式会社設立のため福岡営業所を閉鎖
平成16年4月	浦安営業所、城東営業所、東川口営業所の3営業所を新設
平成16年8月	立川出張所を新設
平成18年3月	千葉県千葉市美浜区に本社ビル（現スターツ幕張ビル）を購入
平成18年5月	本部、千葉営業所、千葉西営業所をスターツ幕張ビルへ移転
平成18年8月	ブリッジポイント・ジャパン株式会社の全株式を取得し、同社及び同社の子会社3社を連結子会社とする
平成19年3月	株式会社千曲清風園（現：スターツリゾート株式会社 現在連結子会社）の全株式を取得
平成19年7月	日光川治温泉・湯けむりの里柏屋の全事業を事業譲受け
平成21年4月	仙台スターツ株式会社、中部スターツ株式会社設立のため、仙台営業所、名古屋営業所を閉鎖
平成21年5月	札幌スターツ株式会社、関西スターツ株式会社設立のため、札幌営業所、大阪営業所を閉鎖
平成22年4月	インテリアクラフト課新設
平成24年4月	住宅設備工事課新設

年月	概略
平成24年6月	スターツゴルフ開発株式会社（現在連結子会社）を設立

年月	概略
平成25年 2 月	イシン・ナハ・オペレーションズ株式会社（現：スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社 現在連結子会社）の全株式を取得
平成25年 3 月	スターツアセットマネジメント株式会社の全株式を譲渡

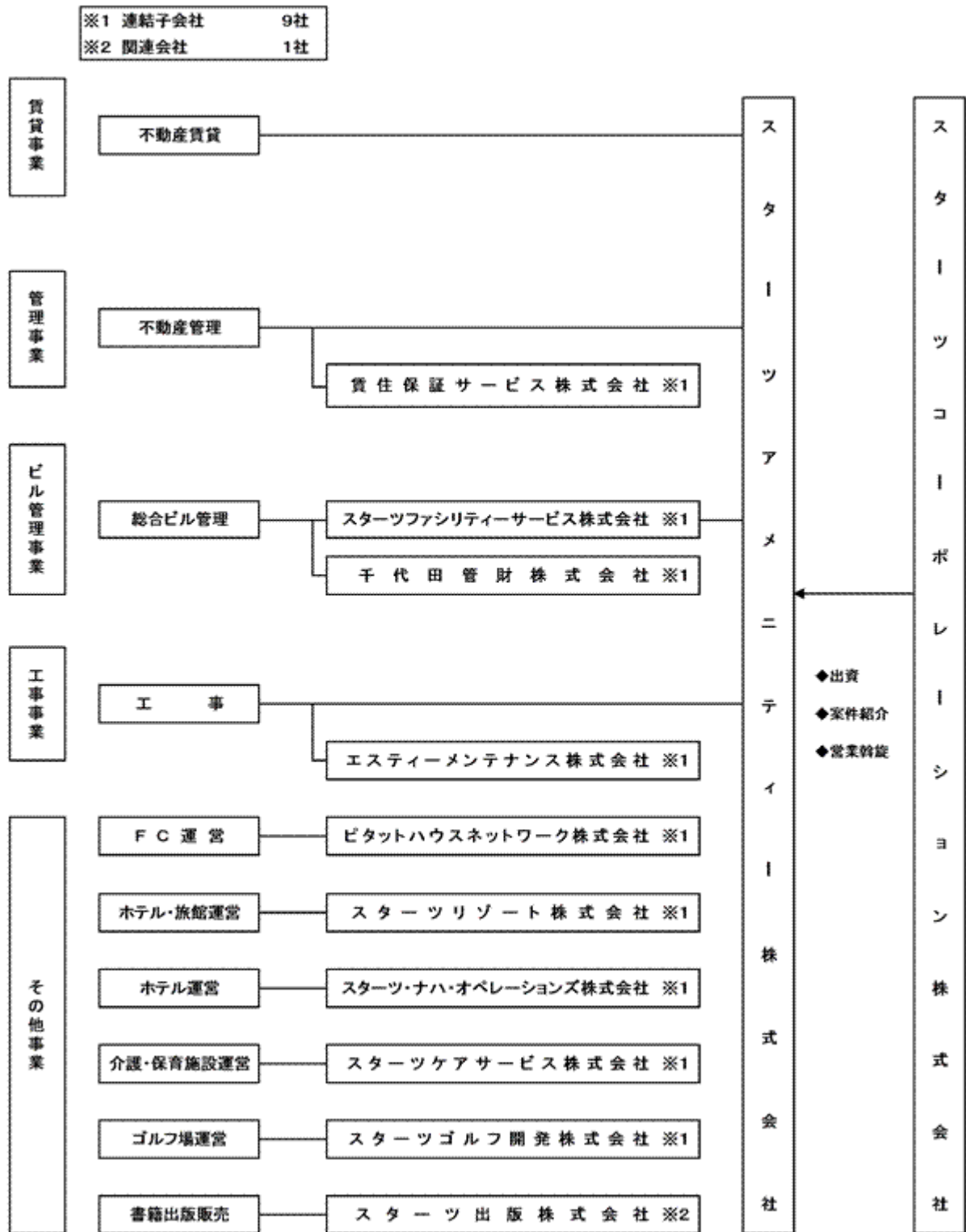
3【事業の内容】

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社（スターツアメニティー株式会社）、当社の親会社及び子会社9社ならびに関連会社1社で構成されております。当社グループの主要な事業内容と、当社と関係会社の当該事業における位置付けを事業部門に係わらせて示せば次のとおりであります。

- (1)管理事業部門..... 当社が管理を委託された物件の入居者トラブルの対応や、家賃ならびに管理費の集金・精算などの会計業務と空室・滞納時の賃料を保証する業務とあわせ、賃住保証サービス株式会社が行う賃貸契約時における保証人代行業務も含まれております。
 - (2)工事事業部門..... 当社が管理を委託されている物件の営繕工事・リフォーム工事・設備等の保守工事・破損部分の修理・修繕工事などとあわせ、エスティーメンテナンス株式会社が行う物件の定期清掃、共用部の電球交換などの軽微な修繕工事も含まれております。
 - (3)賃貸事業部門..... 当社所有のアパート・マンションならびに旅館等の賃貸、一括借上方式のアパート・マンション、駐車場等の転貸による賃貸事業ならびに主に土地借上方式による時間貸し駐車場の運営等を行っております。
 - (4)ビル管理事業部門... 主な事業内容は、連結子会社であるスターツファシリティサービス株式会社、千代田管財株式会社の2社において、管理受託したビルを主にオンラインビル管理システムを活用して管理しております。
 - (5)その他事業部門..... 従来より実施している時間貸し駐車場の運営にあたり現場に設置する自動販売機の手数料収
- (管理事業部門の 入と工事案件紹介及び保険事務の代行手数料とあわせ、スターツケアサービス株式会社によ
その他を含む) るグループホーム等高齢者支援介護施設・保育施設の運営業、スターツリゾート株式会社による
温泉旅館「ホテル清風園」（長野県・戸倉上山田温泉）及び「湯けむりの里 柏屋」（栃木
県・川治温泉）の旅館運営業、スターツゴルフ開発株式会社による「スターツ笠間ゴルフ倶
楽部」（茨城県笠間市）の運営業、ならびにスターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社によ
る「沖縄ナハナ・ホテル&スパ」（沖縄県那覇市）のホテル運営業、ならびにピタットハ
ウスネットワーク株式会社による不動産仲介店舗「ピタットハウス」フランチャイズ事業
の運営業が含まれております。

（事業系統図）

以上述べた事項を事業系統図によって表示すると次のとおりであります。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業内容	議決権の所有(被 所有)割合(%)	関係内容
(親会社) スターツコーポレーシ ョン株式会社 (注1)	東京都中央区	4,474	不動産業	(被所有) 61.25	役員の兼任1名
(持分法適用関連会社) スターツ出版 株式会社 (注1)	東京都江戸川区	541	書籍出版販売	(所有) 23.3 (被所有) 3.33	—
(連結子会社) スターツファシリティ ーサービス株式会社 (注2)	東京都中央区	45	ビル管理事業	(所有) 100.0	役員の兼任1名
(連結子会社) 千代田管財株式会社 (注3)	東京都大田区	12	ビル管理事業	(所有) 100.0 (100.0)	—
(連結子会社) スターツケアサービス株 式会社 (注2)	東京都江戸川区	320	高齢者支援介護・ 保育施設運営事業	(所有) 66.67	—
(連結子会社) 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	ホテル・旅館運営	(所有) 100.0	—
(連結子会社) スターツゴルフ開発株式 会社 (注2)	茨城県笠間市	50	ゴルフ場運営	(所有) 100.0	役員の兼任1名
(連結子会社) エスティーメンテナ ンス株式会社	東京都江戸川区	10	建設事業	(所有) 100.0	役員の兼任3名
(連結子会社) 賃住保証サービス株式 会社	東京都江戸川区	10	賃貸住宅入居者保 証	(所有) 100.0	役員の兼任1名
(連結子会社) スターツリゾート株式 会社 (注2)	長野県千曲市	100	ホテル・旅館運営	(所有) 100.0	役員の兼任1名
(連結子会社) ピタットハウスネット ワーク株式会社 (注2)	東京都中央区	100	F C 運営事業	(所有) 55.0	—

- (注) 1. スターツコーポレーション株式会社及び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。
2. 特定子会社に該当しております。
3. 議決権の所有割合は、間接所有の議決権の合計の割合を()として内数で記載しております。
4. スターツファシリティーサービス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。

	主な損益情報等				
	売上高 (千円)	経常利益 (千円)	当期純利益 (千円)	純資産額 (千円)	総資産額 (千円)
スターツファシリ ティーサービス(株)	7,001,273	603,469	344,880	633,741	2,567,848

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

セグメント情報を記載していないため、事業部門別の従業員数を示すと次のとおりであります。

平成25年3月31日現在

セグメントの名称	事業部門の名称	従業員数（人）	
不動産賃貸管理業	管理事業部門	262	(136)
	工事事業部門	82	(125)
	賃貸事業部門	57	(39)
	ビル管理事業部門	303	(689)
その他		444	(261)
全社（共通）		26	(3)
合計		1,174	(1,253)

（注） 1．従業員数は、就業人員であり、臨時雇用者数は（ ）内に外数で記載しております。

(2) 提出会社の状況

平成25年3月31日現在

従業員数	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（円）
353(165)	32.2	8.1	4,430,025

セグメントの名称	従業員数（人）	
管理事業部門	248	(122)
工事事業部門	22	(1)
賃貸事業部門	57	(39)
ビル管理部門	-	-
報告セグメント計	327	(162)
その他	-	-
全社（共通）	26	(3)
合計	353	(165)

（注） 1．従業員数は、就業人員であり、臨時雇用者数は年間の平均人員を（ ）内に外数で記載しております。

2．平均年齢、平均勤続年数、平均年間給与には臨時雇用者を含んでおりません。

3．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んでおります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は、結成されておりませんが、労使関係は安定しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、東日本大震災後の復興需要などにより景気は下支えされましたが、欧州債務危機問題の長期化に加え、海外景気の下振れの影響などにより依然として不透明な状況が続いております。しかしながら、年度後半には新政権の経済政策への期待や日銀の金融緩和政策などを背景に円高傾向の修正や株価上昇が進み、景気の先行きについては明るさを取り戻しつつあります。

このような中で、不動産管理業界に影響を及ぼす住宅投資におきましては、平成24年4月～平成25年3月の新設住宅着工戸数を見ますと前年同期比6.2%増の893千戸となり、うち貸家につきましては前年同期比10.7%増の320千戸と前年比プラスに転じました。

このような経済状況の中で当社は、創業以来の基本理念である地域に密着した質の高いサービスの提供に邁進し、かつ多様化する入居者ニーズにも積極的に対応し、管理物件の拡充に取り組んでまいりました。また業務効率の向上を図るため、管理業務のシステム化にも積極的に取り組み、業務精度の向上ならびに事業経費の削減に成果を得ることができました。

この結果、当連結会計年度の売上高は554億89百万円（前年同期比5.2%増）、営業利益は44億88百万円（同1.2%減）、経常利益は45億31百万円（同0%増）、当期純利益は25億68百万円（同4.1%増）となりました。

事業部門別の業績は次のとおりであります。

管理事業部門

管理事業部門におきましては、賃貸市場全体で増加傾向にある空室率を改善すべく入居者募集協力店とも連携して取り組み、また多様化する入居者からのトラブルやクレームを24時間365日受け付ける体制をもつアクセスセンターの一層の機能充実を図り、管理物件の定期巡回を強化するなど、総合的にオーナーに対する質の高いサービスの提供に注力しました。売上高は49億15百万円（前年同期比2.5%増）、売上総利益は39億56百万円（同8.2%増）となりました。

なお、平成25年3月末におけるアパート、マンション等の賃貸管理物件の総戸数は358,779戸（同13.4%増）、月極駐車場管理台数は78,189台（同1.5%増）となりました。

工事業部門

工事業部門におきましては、震災復旧関連工事による受注増や、管理物件の長期的な維持管理を計画的に行う長期営繕工事に積極的に取り組んだ結果、売上高は92億03百万円（前年同期比3.6%増）、売上総利益は28億16百万円（同6.2%増）となりました。

賃貸事業部門

賃貸事業部門におきましては、管理物件の中でも一括借上方式（建物そのものを当社が一括で借り受ける方式）での管理受託が増加し売上は増加いたしましたが、市場全体でも増加する空室の改善には時間を要し利益に影響を及ぼしました。また時間貸し駐車場を運営するナビパーク事業につきましては、ガソリン価格の高騰を受け自家用車の利用頻度の低下というマーケット事情もありましたが、新規契約獲得のため法人向け営業にも注力したことにより運営現場は順調に増加しました。最終的に自社所有の賃貸物件の運営も加え、売上高は286億86百万円（前年同期比5.9%増）となり、売上総利益は21億26百万円（同9.6%減）となりました。

なお、平成25年3月末における時間貸し駐車場「ナビパーク」の運用台数は29,860台（前年同期比7.1%増）となりました。

ビル管理事業部門

ビル管理事業部門におきましては、スターツファシリティサービス株式会社グループ2社の主な事業内容でありますオンラインビル管理システムを活用した商業施設やオフィス系ビルの管理業務手数料収入により売上高は65億25百万円（前年同期比2.4%増）、売上総利益は6億02百万円（同21.9%減）となりました。

その他事業部門（不動産賃貸管理業 その他を含む）

その他事業部門におきましては、従来より実施している時間貸し駐車場の運営にともない現地に設置いたします自動販売機手数料や工事案件紹介及び保険事務の代行手数料とあわせ、首都圏においてグループホーム等の高齢者支援介護施設・保育施設を運営しているスターツケアサービス株式会社、温泉旅館「ホテル清風園」（長野県・戸倉上山田温泉）、「湯けむりの里 柏屋」（栃木県・川治温泉）を運営しているスターツリゾート株式会社、ピタットハウスFC事業を運営しているピタットハウスネットワーク株式会社の事業等を合わせ、売上高は61億58百万円（前年同期比9.7%増）、売上総利益は21億13百万円（同5.0%増）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、税金等調整前当期純利益の計上、投資有価証券の売却、有形固定資産の売却、長期借入、減価償却費などの収入要因と法人税等の支払、有形固定資産の取得、長期借入金の返済、連結子会社株式取得などの支出要因が相殺された結果、当連結会計年度末には66億67百万円（前年同期比15.0%減）となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果得られた資金は28億68百万円（前年同期は41億55百万円獲得）となりました。
これは主に税金等調整前当期純利益44億78百万円と、減価償却費14億43百万円等の収入要因と法人税等の支払額19億04百万円、利息の支払額1億48百万円等の支出要因が相殺された結果によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は、52億30百万円（前年同期は14億06百万円使用）となりました。
これは主に、有形固定資産の売却による収入2億29百万円、投資有価証券の売却による収入88百万円等の収入要因と有形固定資産の取得39億75百万円、連結子会社株式取得10億17百万円等の支出要因が相殺された結果によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果取得した資金は11億89百万円（前年同期は29億27百万円使用）となりました。
これは主に、長期借入による収入48億87百万円の収入要因と長期借入金の返済34億49百万円等による支出要因が相殺された結果によるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社グループは、事業の性質上該当事項はありません。

(2) 受注状況

工事事業部門の受注実績を工事の種類別に示すと、次のとおりであります。

種類別名称	当連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)	前年同期比(%)
長期営繕工事(千円)	2,951,626	100.1
企画営繕工事(千円)	1,292,929	97.0
退去営繕工事(千円)	1,432,620	101.4
定期巡回工事(千円)	77,624	81.7
一般修繕工事(千円)	2,083,861	81.0
定期保守工事(千円)	2,438,457	107.2
合計(千円)	10,277,120	96.6

(注) 1. 金額は受注価格によっております。

2. 上記の金額に消費税等は含まれておりません。

3. 賃貸事業部門・管理事業部門・ビル管理事業部門・その他事業部門には、事業の性質上該当事項はありません。

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績を事業の部門別に示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	事業部門の名称	当連結会計期間 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)	前年同期比(%)
不動産賃貸管理業	管理事業部門(千円)	4,915,039	102.5
	工事事業部門(千円)	9,203,861	103.6
	賃貸事業部門(千円)	28,686,974	105.9
	ビル管理事業部門(千円)	6,525,089	102.4
	その他(千円)	435,608	104.7
その他(千円)		5,722,910	110.1
合計		55,489,482	105.2

(注) 1. 工事事業部門の売上計上は工事完成基準によっております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3【対処すべき課題】

(1) 当社グループの現状の認識について

景気の先行きについては明るさを取り戻しつつあるものの、経済再生の鍵となる個人の所得・雇用環境の本格的な回復には一定の時間を要すると思われます。また地価につきましては商業施設周辺の地価や都心部の僅かなエリアでの上昇をみるのみで、不動産全体といたしましては厳しい状況が続くと思われます。オーナーの賃貸物件新規投資に対するマインドは上昇に転じはじめていますが、実際に消費者の所得が増えるまでは弱腰が続く状況にあると判断しております。したがって当社といたしましては、賃貸物件供給の絶対数が低い伸びの中での競合他社との管理受託競争が今後も続く厳しい環境の下にあると考えております。

(2) 当面の対処すべき課題

管理物件の獲得は当社の営業基盤の根幹でありますので、根本的な課題であると考えております。また管理受託後も、家賃等の精算業務をはじめ日常の管理物件メンテナンスや入居者対応等を、高いレベルで維持し継続実施していくことが、管理会社として求められるテーマであると考えており、充実したサービスが提供できる適正人員の確保と人材教育、新しい商品の提供等のソフト面ならびに管理業務のシステム化等のハード面の強化が当面の課題であると考えております。

(3) 対処方針

上記課題に対応するために、管理業務のシステム開発やWeb利用等による業務精度の向上と効率化を図り、一方で積極的な営業展開による管理物件の獲得に努めております。また機動的かつ高い専門性をもった業務執行が可能となるよう戦略的に社内組織を再編し、強化すべき部門には積極的に人材投入を実施しております。なお、人材の確保につきましては新卒者だけではなく、業界経験者などを中心とした中途入社員の採用も積極的に行っており、他業種の経験を当社の管理業務に活用しております。また競合他社に先駆けた新しい管理サービスの開発と実践にも積極的に取り組んでおります。

(4) 具体的な取り組み状況

前期は年度後半から新政権の経済政策への期待や日銀の金融緩和政策などを背景に円高傾向の修正や株価上昇が進み、景気の先行きについては明るさを取り戻しつつあり、賃貸住宅新規着工マインドも上向きになってまいりました。このような経済状況の中当社では、創業以来の基本理念である地域に密着した質の高いサービスの提供に邁進し、多様化する入居者ニーズにも積極的に対応、管理物件の拡充に取り組み、成果をあげることができました。今期も引き続き管理業務のより一層の質の向上のため、365日24時間体制のクレーム受付部門である「アクセスセンター」の機能充実・人員強化、管理物件の長期的な維持管理を計画的に行う長期営繕工事や築年数が古い管理物件の入居率アップを図る目的で住居の快適性や付加価値を高める企画営繕工事を推進し、さらに日常の管理物件メンテナンスや入居者対応を高いレベルで維持、継続できるよう取り組んで参ります。

また当社グループにおきましては、ビル管理事業と管理事業とのシナジー効果において管理物件獲得に成果が表れてきております。これは当社グループの管理対象となる物件の範囲が拡大したことと、スターツグループ全体における管理事業資源紹介のシナジー効果とが相まって管理物件獲得増加の成果となったものであります。

4【事業等のリスク】

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

(1) . 市況変動による事業への影響について

当社グループの主要事業である不動産管理業において、管理物件数の増減は業績変動要因となりますが、外的要因として、新設住宅着工戸数（主に貸主）の推移、住宅ストック数の推移といった商品市場規模の変動要因と、人口推移、持ち家率推移といった入居者サイドの将来的な住宅需要の変動要因に当社グループの業績が影響を受ける可能性があります。

また、わが国の経済情勢の変化は、雇用情勢や個人所得の変動、金利変動等に影響を与え、持ち家マインドの変化から賃貸住宅市場への影響度は大きく、外的要因として当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

内的要因といたしましては、不動産管理業は過去からの信頼と実績に立脚し、事業として成り立つものであります。当社グループが不動産オーナー様から信頼を失墜する業務上の事象が発生した場合には、管理契約が解約に至り、当社グループの業績に影響を受ける可能性があります。

(2) . 入居率の変動による業績への影響について

当社グループの管理物件ならびに一括借上物件の入居率の変動により、当社グループの管理手数料収入ならびに一括借上賃貸収入に変動が生じ、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

したがって、高入居率を維持するための、賃貸住宅としての商品の高付加価値性、価格競争力に加え、入居募集のネットワークの充実が他社物件との競合上重要な要因になると考えており、競合他社より上記要因が低下した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) . 法的規制について

当社グループの属する不動産業界は、国土利用計画法、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、住宅品質確保促進法等により、法的規制を受けております。当社は不動産業者として、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、不動産管理の事業を主に行っております。

今後、これらの規制の廃止や新たな法的規制が設けられる場合には、当社グループの業績に影響を受ける可能性があります。

(4) . 情報の管理について

当社グループでは管理物件のオーナーならびに入居者の個人情報等が当社の賃貸管理システム等に登録されております。これらの情報に関しては、当社において守秘義務があり、社内管理体制の強化や外部からの侵入をシステム上防止できるよう情報漏洩の防止対策を強化し実施しております。しかし、社内体制上の問題や外部侵入等により、これらのデータが外部に漏洩した場合には、損害賠償請求や社会的信用の失墜により、当社グループの財政状態や経営成績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

(5) . 将来に関する事項について

以上に記載している将来に関する事項は、当連結会計年度末において当社グループが判断したものであります。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの分析は以下のとおりであります。

(1) 財政状態の分析

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は152億14百万円となりました。主な資産内容といたしましては、管理事業における預り金増加等により現金及び預金が94億35百万円となりました。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は253億14百万円となりました。主な資産内容といたしましては、土地・建物の有形固定資産が189億28百万円であります。これにつきましては当期において土地・建物が25億78百万円増加し、時間貸駐車場「ナビパーク」事業の舗装設備等の構築物が3億47百万円増加し、精算機等の機械装置は4億44百万円増加いたしました。

投資その他の資産は31億77百万円となりました。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は157億52百万円となりました。主な負債といたしましては、管理事業における家賃等の集金・精算業務により取り扱う預り金が75億78百万円、決算振替に伴う1年以内返済長期借入金が30億89百万円となったものであります。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は99億45百万円となりました。主な負債といたしましては、賃貸事業における敷金の預りなどに伴い生ずる預り敷金及び預り保証金が28億26百万円となったものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産の残高は148億30百万円となりました。主な純資産といたしましては、当期純利益が25億68百万円が加算された結果、利益剰余金が137億35百万円となったものであります。

(2) キャッシュ・フローの分析

当連結会計年度末における連結ベースの現金及び現金同等物は66億67百万円となり、前連結会計年度に比べ11億72百万円（前年同期比15.0%減）の減少となりました。

営業活動により得られた資金は、税金等調整前当期純利益が44億78百万円（前年同期比0.5%増）得られたことと減価償却費14億43百万円などの収入要因と法人税等の支払額19億04百万円などの支出要因が相殺されたことにより28億68百万円（前年同期は41億55百万円の獲得）となりました。

投資活動により使用した資金は、有形固定資産の売却による収入2億29百万円、長期預金からの払戻による収入1億20百万円、投資有価証券の売却による収入88百万円等の収入要因と有形固定資産の取得39億75百万円、連結子会社株式取得支出10億17百万円、長期預金への預入による支出6億68百万円等の支出要因が相殺され52億30百万円（前年同期は14億06百万円の使用）となりました。

財務活動により獲得した資金は、長期借入48億87百万円の収入要因と、長期借入金返済の34億49百万円、配当金の支払2億40百万円等の支出要因により、11億89百万円（前年同期は29億27百万円の使用）となりました。

(3) 経営成績の分析

当連結会計年度における売上高は554億89百万円（前年同期比5.2%増）、売上総利益は116億16百万円（同1.5%増）、販売管理費は71億27百万円（同3.2%増）、営業利益は44億88百万円（同1.2%減）、当期純利益は25億68百万円（同4.1%増）となりました。

当社グループにおきましては、長期営繕工事・企画工事の受注増、日常の保守ならびに一般修繕が順調に推移したため、工事業全体で92億03百万円の売上（同3.6%増）となり、同売上総利益は28億16百万円（同6.2%増）となりました。

管理事業におきましては、管理受託営業に注力し管理戸数が増加したため、管理事業売上は49億15百万円（同2.5%増）となり、同売上総利益は39億56百万円（同8.2%増）の結果となりました。

ナビパーク事業の売上は74億73百万円（同7.0%増）、一括借上賃貸事業の売上は207億42百万円（同5.6%増）と賃貸事業全体で286億86百万円の売上（同5.9%増）となり、同売上総利益は21億26百万円（同9.6%減）となりました。

ビル管理事業におきましては、売上は65億25百万円（同2.4%増）となり、同売上総利益は6億02百万円（同21.9%減）となりました。

販売費及び一般管理費71億27百万円のうち人件費は39億91百万円で人件費率56.0%（前期は56.0%）となりました。

特別利益は2億32百万円（前年同期比185.3%増）となり、特別損失は2億85百万円（同81.0%増）となりました。

第 3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当社グループは、当期中におきまして事業基盤の拡充、業務効率の向上、事務所経費の効率化を目的に、賃貸事業部門を中心に39億33百万円の賃貸物件の取得ならびに設備投資を実施いたしました。

時間貸し駐車場「ナビパーク」事業にかかる機械装置などの初期設備投資の設備資金として12億18百万円の設備投資などを実施いたしました。

また、恒常的にシステム化が進展する中で、より効率的で先進的なシステム構築を目的に、O A 機器やソフトウェアなど、1 億98百万円の設備投資などを実施いたしました。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

当社の主要な設備は、以下のとおりであります。

(平成25年 3 月31日現在)

事業所名 (所在地)	事業の部門別 の名称	設備の内容	帳簿価額 (千円)					従業員数 (人)
			建物及び構 築物	機械装置	土地 (面積㎡)	その他	合計	
ナビパーク五反田 (東京都品川区)	賃貸事業部門	賃貸設備	795	687	571,000 (364.91)	60	572,543	
ピスタドーム (東京都江戸川区)	賃貸事業部門	賃貸設備	45,019		98,699 (294.70)		143,718	
スプラウトビル (東京都江戸川区)	賃貸事業部門	賃貸設備	47,169		143,695 (439.85)		190,864	
スターツ西葛西ビル (東京都江戸川区)	賃貸事業部門	賃貸設備	272,711		134,216 (252.00)	2,971	409,900	
スターツ葛西本社ビル (東京都江戸川区)	賃貸事業部門	賃貸設備	310,906		368,000 (502.00)		678,906	
台方ビル (千葉県東金市)	賃貸事業部門	賃貸設備	74,957		22,500 (614.00)		97,457	
西葛西立体駐車場 (東京都江戸川区)	賃貸事業部門	賃貸設備	15,380	11,589	94,900 (170.00)		121,870	
ナビパーク馬橋 (千葉県成田市)	賃貸事業部門	賃貸設備	1,394	141	150,300 (618.50)		151,835	
ホテルエミオン東京ベイ (千葉県浦安市)	賃貸事業部門	賃貸設備	2,168,202	7,739	1,656,489 (5,695.92)		3,832,431	
本社ビル (千葉県千葉市)	賃貸事業部門	本社・ 賃貸設備	967,817	219	1,199,566 (5,630.00)	7,123	2,174,727	179
アルファネクスト戸倉 (長野県千曲市)	賃貸事業部門	賃貸設備	60,815		51,400 (989.76)	60	112,275	
アルファネクスト東札幌 (北海道札幌市)	賃貸事業部門	賃貸設備	210,980	53	185,000 (918.73)		396,034	
ナビパーク西葛西 (東京都江戸川区)	賃貸事業部門	賃貸設備	292	382	124,000 (319.75)		124,675	
柏屋 (栃木県日光市)	賃貸事業部門	賃貸設備	298,512	53,397	137,617 (25,932.45)	8,426	497,953	
αグランデー之江 (東京都江戸川区)	賃貸事業部門	賃貸設備	151,454		180,340 (233.27)		331,794	
スターツ中央ビル (秋田県秋田市)	賃貸事業部門	賃貸設備	63,086		131,300 (519.85)		194,386	
プロシード東武練馬 (東京都板橋区)	賃貸事業部門	賃貸設備	238,252		231,133 (417.69)		469,386	
アルファネクスト南篠崎 (東京都江戸川区)	賃貸事業部門	賃貸設備	9,596		63,300 (216.00)		72,896	
沖縄ナハナホテル (沖縄県那覇市)	賃貸事業部門	賃貸設備	1,283,015		542,786 (1,995.78)		1,825,802	
L S R 船堀駅前 (東京都江戸川区)	賃貸事業部門	賃貸設備	312,589		241,000 (661.00)		553,589	

(注) 1. 金額に消費税等は含んでおりません。

2. リース契約による主な賃借設備は、次のとおりであります。

名称	数量 (台)	リース期間(年)	年間リース料(千円)	リース契約残高(千円)
車輛運搬具 (所有権移転外ファイナンス・リース)	290	1～5	115,281	219,034

(2) 国内子会社

国内子会社の主要な設備は、以下の通りであります。

平成25年3月31日現在

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(千円)				従業員数 (人)
				建物及び構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
スターツゴルフ開発株式会社	スターツ笠間ゴルフ倶楽部 (茨城県笠間市)	その他事業部門	ゴルフ場	269,860	720,227 (392,295.34)	6,736	996,823	29
スターツリゾート株式会社	ホテル清風園 (長野県千曲市)	その他事業部門	旅館	444,737	154,610 (10,166.00)	56,302	655,649	41
スターツケアサービス株式会社	グループホーム南葛西 (東京都江戸川区)	その他事業部門	介護施設	44,053		913	44,966	12
スターツケアサービス株式会社	グループホーム北葛西 (東京都江戸川区)	その他事業部門	介護施設	47,508		179	47,687	8
スターツケアサービス株式会社	グループホーム北小岩 (東京都江戸川区)	その他事業部門	介護施設	62,099		515	62,615	10
スターツケアサービス株式会社	グループホーム東綾瀬 (東京都足立区)	その他事業部門	介護施設	29,187		627	29,815	8
スターツケアサービス株式会社	きらきら保育園 (東京都足立区)	その他事業部門	保育施設	203,819		2,102	205,922	17
スターツケアサービス株式会社	グループホーム木場公園 (東京都江東区)	その他事業部門	介護施設	53,443		4,308	57,751	10

(3) 在外子会社

該当事項はありません。

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。設備計画は原則的に当社グループ各社が個別に策定しておりますが、計画策定に当たってはグループ会議において提出会社を中心に調整を図っております。

なお、当該連結会計年度末現在での重要な設備の新設、改修、除却計画につきましては、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	24,000
計	24,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成25年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成25年6月28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	6,000	6,000	非上場	当社は単元株制 度は採用してお りません。 (注)
計	6,000	6,000	-	-

(注) 当会社の株式を譲渡により取得するには、取締役会の承認を受けなければならないと定款に定めております。

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(５) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成12年 8 月28日 (注)	2,000	6,000	150,000	350,000	150,000	150,000

(注) 第三者割当

発行価格 150千円

資本組入額 75千円

主な割当先 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)他3社、当社の従業員持株会並びに個人449名

(６) 【所有者別状況】

平成25年 3 月31日現在

区分	株式の状況								単元未満株
	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）	-	-	-	4	-	-	288	292	-
所有株式数（株）	-	-	-	4,175	-	-	1,825	6,000	-
所有株式数の割合（％）	-	-	-	69.58	-	-	30.42	100.00	-

(７) 【大株主の状況】

平成25年 3 月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (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	3,675	61.25
スターツアメニティー 従業員持株会	東京都江戸川区一之江 8 丁目 4 番 3 号	570	9.50
村石 久二	千葉県市川市	298	4.97
スターツ出版株式会社	東京都江戸川区中葛西 5 丁目33番14号	200	3.33
スターツ商事株式会社	東京都江戸川区中葛西 3 丁目37番 4 号	200	3.33
株式会社ウィーブ	東京都江戸川区中葛西 3 丁目37番 4 号	100	1.67
青野 昌浩	千葉県市川市	42	0.70
濱中 利雄	千葉県市川市	42	0.70
大槻 三雄	東京都江戸川区	42	0.70
河野 一孝	千葉県習志野市	32	0.53
関戸 博高	千葉県市川市	32	0.53
川上 保之	東京都江戸川区	32	0.53
計	-	5,265	87.75

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成25年 3 月31日現在

	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)	-	-	-
完全議決権株式 (その他)	普通株式6,000	6,000	-
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	6,000	-	-
総株主の議決権	-	6,000	-

【自己株式等】

平成25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 (%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(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】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3【配当政策】

当社は、将来に向けての新たな事業展開や、それを支える財務体質強化に向けて、より一層の内部留保の充実に努めるとともに、株主の皆様へは、一定水準の安定した配当を継続していく事を基本方針としております。

当社は、期末配当の年 1 回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。

今期（第29期）につきましては当期純利益が2,082,289千円（同0.5%減）となったことにより、1株当たり年40,000円の配当を実施するに至りました。また、内部留保資金につきましても、今後予想される経営環境の変化に対応しつつ、地域の様々な顧客ニーズにも応えられる商品やサービスの提供が行える様に、有効投資を実施してまいりたいと考えております。

なお、当事業年度にかか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株あたり配当額（円）
平成25年6月25日定時株主総会	240	40,000

4【株価の推移】

当社株式は非上場であるため該当事項はありません。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社 長		大槻 三雄	昭和23年 5月28日生	昭和47年 4月 千曲不動産株式会社（現スターツ コーポレーション株式会社）入社 昭和58年 9月 千曲不動産株式会社取締役就任 昭和60年10月 千曲不動産株式会社取締役経理部 長就任 平成元年 7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）常務 取締役管理本部長就任 平成 5年10月 スターツ株式会社専務取締役管理 本部長就任 平成12年 5月 スターツ株式会社代表取締役専務 業務統括本部長就任 平成17年10月 スターツコーポレーション株式 会社代表取締役社長就任 平成20年10月 当社代表取締役社長就任（現任） 同上 スターツコーポレーション株式 会社代表取締役専務兼グループC F O就任（現任） 同上 エスティーメンテナンス株式会 社代表取締役社長就任 平成21年10月 スターツデベロップメント株式 会社代表取締役社長就任（現任） 平成24年 5月 スターツ笠間ゴルフ倶楽部株式 会社代表取締役社長就任	(注 1)	42
専務取締役	技術営業 本 部 長	齋藤 太朗男	昭和39年 4月 8日生	昭和63年 4月 千曲不動産株式会社（現スターツ コーポレーション株式会社）入社 平成16年 4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）執行 役員就任 平成17年 4月 スターツC A M株式会社取締役就 任 平成18年 4月 スターツピタットハウス株式会 社常務取締役就任 平成22年 6月 当社取締役就任 平成24年 5月 スターツピタットハウス株式会 社専務取締役就任 平成25年 4月 当社専務取締役就任（現任） 平成25年 6月 スターツコーポレーション株式 会社取締役就任（現任）	(注 1)	6
常務取締役	管理業務部長	浅野 賢一	昭和36年12月 5日生	昭和59年 4月 千曲不動産株式会社（現スターツ コーポレーション株式会社）入社 平成 6年 4月 賃住保証サービス株式会社取締 役就任 平成12年 6月 エスティーメンテナンス株式会 社取締役就任 平成 9年10月 当社業務部部長就任 平成14年 4月 当社取締役技術営業本部長就任 同上 株式会社リアルジョブ（現ピタ ットハウスネットワーク株式会社） 取締役就任 平成15年 2月 カーライフサービス株式会社取締 役就任 平成16年 6月 エスティーメンテナンス株式会 社代表取締役就任 平成19年 4月 当社取締役管理業務部長就任 平成19年 6月 賃住保証サービス株式会社代表 取締役就任（現任） 平成20年 6月 当社常務取締役管理業務部長就 任（現任） 平成24年 5月 エスティーメンテナンス株式会 社専務取締役就任（現任）	(注 1)	10

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常務取締役		竹之内利夫	昭和31年9月6日生	昭和51年4月 千曲不動産株式会社（現スターツ コーポレーション株式会社）入社 平成4年4月 千曲管理サービス株式会社（平成 9年1月、商号変更によりスターツ アメニティー株式会社となる）営 業部部長就任 平成6年4月 賃住保証サービス株式会社代表取 締役就任 平成6年7月 当社取締役営業部長就任 平成8年4月 当社取締役技術営業部長就任 平成14年4月 当社取締役営業本部長就任 平成16年4月 当社常務取締役就任（現任） 平成18年7月 ナビパーク事業部部長就任 平成19年3月 株式会社千曲清風園（現スターツ リゾート株式会社）取締役就任 （現任） 平成25年4月 エスティーメンテナンス株式会社 代表取締役社長就任（現任）	(注1)	20
監査役		河野 一孝	昭和23年3月10日生	昭和53年4月 千曲不動産株式会社（現スターツ コーポレーション株式会社）入社 昭和63年2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）取締 役営業部長就任 平成13年4月 当社代表取締役就任 平成20年6月 スターツコーポレーション株式会 社取締役就任 平成20年10月 当社監査役就任（現任） 同上 スターツコーポレーション株式会 社代表取締役社長就任（現任） 平成22年5月 ビタットハウスネットワーク株式 会社代表取締役社長就任（現任） 平成23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 平成24年3月 スターツビタットハウス株式会社 代表取締役社長就任（現任）	(注2)	32
				計		110

(注) 1. 平成25年6月25日開催の定時株主総会の終結の時から1年間。

2. 平成24年6月26日の選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する株主総会の終結の時まで。

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレートガバナンスに関する基本的な考え方

当社は健全で透明性が高く、事業環境の変化に迅速かつ的確に対応できる経営体制の確立を重要課題としております。そして、日々の企業活動を通して安心して快適な住環境をつくり、地域社会に貢献することを企業理念の根幹とし、結果的にすべてのステークホルダーの満足を最大にすることができるものと考えております。そして、これこそが当社の考えるコーポレートガバナンスであると認識しております。

(1) 平成25年3月31日現在の当社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

当社の機関の基本説明

当社取締役会は、取締役6名で構成されております。定期取締役会は毎月、臨時取締役会は必要に応じて開催しております。

当社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

経営上の意思決定に関しましては、経営環境の変化に対して迅速かつ適格に対応すべく、取締役会の運営を行っております。取締役会は毎月1回定期的に、臨時取締役会も必要に応じて開催し、十分な論議を尽くして経営上の意思決定を行っております。監査役は社内の独立した機関として取締役会に出席するとともに、その他の重要な社内会議の審議事項をも随時聴取する等、取締役の職務執行について厳正な監視を行っております。

内部統制システムとしては、各社員及び各部署間の相互牽制が有効に機能すべく適材適所の人員配置に努め、検出事項が認められれば、即座に上層部に報告する等の社内教育を徹底しております。

さらに、当該統制システムの法律的基盤を強化するため、弁護士に対し、不定期ではあるものの勉強会開催を依頼し、全社レベルでのコンプライアンスの周知徹底に努めるとともに、法的諸問題の発生に対しては適宜アドバイスを受け、その対処をしております。

内部監査及び監査役監査の状況

社内に、代表取締役直属の内部監査室(2名)を設け、「内部監査規程」及び「内部監査手続書」に基づき会計及び業務の両面から社内監査を実施しており、社内の相互牽制機能が有効に機能しているか否か等、内部統制の適用状況等を監査しております。また内部監査担当者は監査実施後、監査役に監査結果及び整備状況を報告し、情報交換を通して緊密な関係を図っております。

さらに、親会社の内部監査室からも定期的に監査を受け、それらの監査結果についての報告を当社意思決定機関への提言としております。

会計監査の状況

当期において業務を執行した公認会計士の氏名及び継続監査年数並びに監査業務に係る補助者の構成は以下のとおりであります。

業務を執行した公認会計士の氏名

業務執行社員 千葉 茂寛、矢島 賢一

所属する監査法人名

監査法人日本橋事務所

継続監査年数

千葉 茂寛 5年(当期を含む)

矢島 賢一 1年(当期を含む)

会計監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 2名、会計士補等 2名

(2) リスク管理体制の整備の状況

当社は、内部管理体制の整備を図ることがコーポレート・ガバナンスの充実に寄与するものと考えております。全社業務の諸規定を定期的に見直すこととし、業務分掌規程や職務権限規程等が責任と権限の明確化を行う上で常に現状に見合ったものであるように努めております。内部監査室では、監査役や会計監査人との連携を図りながら計画的に監査を実施することで、内部牽制機能を果たしております。

(3) 役員報酬の内容

当事業年度における当社の取締役及び監査役に対する役員報酬は以下のとおりであります。

社内取締役を支払った報酬	82,751 千円
監査役を支払った報酬	- 千円
合 計	82,751 千円

(4) 取締役の定数

当社の取締役は12名以内とする旨を定款に定めております。

(5) 取締役の選任の決議要件

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、その選任決議は累積投票によらない旨を定款に定めております。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(円)	非監査業務に基づく報酬(円)	監査証明業務に基づく報酬(円)	非監査業務に基づく報酬(円)
提出会社	12,500,000	-	14,000,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	12,500,000	-	14,000,000	-

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

監査日数等を勘案した上定めております。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（平成24年4月1日から平成25年3月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成24年4月1日から平成25年3月31日まで）の財務諸表について、監査法人日本橋事務所により監査を受けております。

1【連結財務諸表等】
 (1)【連結財務諸表】
 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (平成25年 3 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,059,639	9,435,642
受取手形及び売掛金	2,680,493	2,866,197
たな卸資産	⁵ 267,195	⁵ 357,917
立替金	275,135	199,361
前払費用	510,948	564,038
未収入金	364,961	477,364
預け金	-	1,080,000
繰延税金資産	450,443	385,235
その他	71,791	14,078
貸倒引当金	180,832	165,650
流動資産合計	14,499,775	15,214,186
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	11,746,209	14,110,225
減価償却累計額	3,730,534	4,347,313
建物及び構築物（純額）	² 8,015,675	^{2, 3} 9,762,911
機械装置及び運搬具	3,521,152	4,221,916
減価償却累計額	2,515,967	2,771,508
機械装置及び運搬具（純額）	1,005,185	³ 1,450,407
工具、器具及び備品	1,323,954	1,477,261
減価償却累計額	1,051,103	1,168,137
工具、器具及び備品（純額）	272,851	309,124
土地	² 6,226,416	² 7,405,826
建設仮勘定	13,560	-
有形固定資産合計	15,533,688	18,928,269
無形固定資産		
のれん	3,032,083	2,796,637
その他	320,494	411,917
無形固定資産合計	3,352,578	3,208,555
投資その他の資産		
投資有価証券	¹ 1,850,116	¹ 1,836,492
出資金	16,343	15,993
長期前払費用	42,984	56,585
差入保証金	886,435	934,736
繰延税金資産	308,452	317,256
その他	16,725	16,125
投資その他の資産合計	3,121,056	3,177,188
固定資産合計	22,007,322	25,314,013

	前連結会計年度 (平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (平成25年 3 月31日)
資産合計	36,507,097	40,528,200
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	833,014	671,862
工事未払金	797,021	774,305
短期借入金	100,000	100,000
1年内返済予定の長期借入金	2, 4 2,981,521	2, 4 3,089,328
未払法人税等	1,128,623	979,055
賞与引当金	465,850	479,261
未払金	1,465,117	1,431,379
預り金	7,222,530	7,578,127
その他	580,934	649,229
流動負債合計	15,574,612	15,752,549
固定負債		
長期借入金	2, 4 4,401,642	2, 4 5,731,645
預り保証金	740,012	754,422
預り敷金	2,147,547	2,071,852
退職給付引当金	355,817	361,876
役員退職慰労引当金	85,650	89,940
資産除去債務	664,324	867,470
その他	40,283	67,927
固定負債合計	8,435,276	9,945,133
負債合計	24,009,889	25,697,683
純資産の部		
株主資本		
資本金	350,000	350,000
資本剰余金	150,000	150,000
利益剰余金	11,407,091	13,735,568
自己株式	6,990	6,990
株主資本合計	11,900,101	14,228,578
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	9,003	17,784
その他の包括利益累計額合計	9,003	17,784
少数株主持分	588,103	584,154
純資産合計	12,497,208	14,830,517
負債純資産合計	36,507,097	40,528,200

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
 【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
売上高	52,770,439	55,489,482
売上原価	⁵ 41,321,755	⁵ 43,873,347
売上総利益	11,448,684	11,616,135
販売費及び一般管理費	¹ 6,906,110	¹ 7,127,686
営業利益	4,542,573	4,488,449
営業外収益		
受取利息	2,515	4,693
受取配当金	33,899	43,285
持分法による投資利益	61,911	60,859
負ののれん償却額	48,501	45,603
その他	66,238	95,664
営業外収益合計	213,066	250,105
営業外費用		
支払利息	166,702	151,158
その他	58,470	55,509
営業外費用合計	225,173	206,668
経常利益	4,530,467	4,531,886
特別利益		
固定資産売却益	² 44,724	² 7,194
退職給付制度改定益	32,788	-
投資有価証券売却益	-	47,700
負ののれん発生益	-	174,783
その他	3,911	2,607
特別利益合計	81,423	232,284
特別損失		
固定資産売却損	³ 4,232	³ 77,036
固定資産処分損	⁴ 148,743	⁴ 117,487
減損損失	-	39,876
子会社株式売却損	-	39,392
その他	4,915	12,000
特別損失合計	157,890	285,791
税金等調整前当期純利益	4,454,000	4,478,379
法人税、住民税及び事業税	1,826,443	1,778,680
法人税等調整額	31,063	44,451
法人税等合計	1,857,506	1,823,132
少数株主損益調整前当期純利益	2,596,493	2,655,246
少数株主利益	128,906	86,769
当期純利益	2,467,587	2,568,477

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	2,596,493	2,655,246
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,211	8,452
持分法適用会社に対する持分相当額	305	328
その他の包括利益合計	¹ 1,516	¹ 8,780
包括利益	2,594,977	2,664,027
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,466,071	2,577,257
少数株主に係る包括利益	128,906	86,769

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	350,000	350,000
当期末残高	350,000	350,000
資本剰余金		
当期首残高	150,000	150,000
当期末残高	150,000	150,000
利益剰余金		
当期首残高	9,179,503	11,407,091
当期変動額		
剰余金の配当	240,000	240,000
当期純利益	2,467,587	2,568,477
当期変動額合計	2,227,587	2,328,477
当期末残高	11,407,091	13,735,568
自己株式		
当期首残高	6,990	6,990
当期末残高	6,990	6,990
株主資本合計		
当期首残高	9,672,513	11,900,101
当期変動額		
剰余金の配当	240,000	240,000
当期純利益	2,467,587	2,568,477
当期変動額合計	2,227,587	2,328,477
当期末残高	11,900,101	14,228,578
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	10,519	9,003
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,516	8,780
当期変動額合計	1,516	8,780
当期末残高	9,003	17,784
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	10,519	9,003
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,516	8,780
当期変動額合計	1,516	8,780
当期末残高	9,003	17,784

	前連結会計年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
少数株主持分		
当期首残高	468,647	588,103
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	119,456	3,948
当期変動額合計	119,456	3,948
当期末残高	588,103	584,154
純資産合計		
当期首残高	10,151,680	12,497,208
当期変動額		
剰余金の配当	240,000	240,000
当期純利益	2,467,587	2,568,477
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	117,940	4,832
当期変動額合計	2,345,527	2,333,309
当期末残高	12,497,208	14,830,517

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25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	4,454,000	4,478,379
減価償却費	1,287,222	1,443,586
減損損失	-	39,876
のれん償却額	307,198	283,119
負ののれん償却額	48,501	45,603
退職給付引当金の増減額（ は減少 ）	126,479	6,058
役員退職慰労引当金の増減額（ は減少 ）	8,210	4,290
貸倒引当金の増減額（ は減少 ）	795	15,182
賞与引当金の増減額（ は減少 ）	11,460	21,332
受取利息及び受取配当金	36,415	47,978
支払利息	166,702	151,158
持分法による投資損益（ は益 ）	61,911	60,859
売上債権の増減額（ は増加 ）	465,194	174,463
たな卸資産の増減額（ は増加 ）	1,551	82,507
預け金の増減額（ は増加 ）	-	1,280,000
未収入金の増減額（ は増加 ）	26,058	98,597
仕入債務の増減額（ は減少 ）	74,091	237,316
未払消費税等の増減額（ は減少 ）	24,430	64,624
固定資産売却損益（ は益 ）	40,491	69,841
固定資産処分損益（ は益 ）	148,743	117,487
未払金の増減額（ は減少 ）	249,601	9,705
預り敷金及び保証金の増減額（ は減少 ）	33,707	78,046
預り金の増減額（ は減少 ）	208,772	347,261
投資有価証券売却損益（ は益 ）	-	35,700
その他の流動資産の増減額（ は増加 ）	155,531	81,828
その他の固定資産の増減額（ は増加 ）	1,832	1,505
その他の流動負債の増減額（ は減少 ）	27,177	117,701
その他	97,368	76,146
小計	6,040,959	4,873,095
利息及び配当金の受取額	36,440	47,990
利息の支払額	163,937	148,978
法人税等の支払額	1,758,250	1,904,096
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,155,211	2,868,010

	前連結会計年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の売却による収入	-	88,200
投資有価証券の取得による支出	2,831	1,982
出資金の払込による支出	240	-
出資金の回収による収入	-	320
有形固定資産の取得による支出	1,308,447	3,975,266
無形固定資産の取得による支出	98,336	197,945
有形固定資産の売却による収入	168,768	229,428
差入保証金の差入による支出	151,658	62,853
差入保証金の回収による収入	42,605	15,401
長期預金への預け入れ支出	33,516	668,913
長期預金からの払い戻し収入	12,000	120,000
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	² 1,017,431
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	-	² 152,752
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	-	² 118,218
その他投資等の増減額	31,555	22,072
固定資産の撤去に伴う支出等	66,142	52,364
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,406,244	5,230,364
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）	20,000	-
長期借入れによる収入	400,000	4,887,560
長期借入金の返済による支出	3,047,631	3,449,750
配当金の支払額	240,000	240,000
少数株主への配当金の支払額	9,450	-
リース債務の返済による支出	10,149	8,367
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,927,230	1,189,442
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	178,263	1,172,911
現金及び現金同等物の期首残高	8,018,496	7,840,233
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 7,840,233	¹ 6,667,321

【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 9 社

連結子会社の名称

スターツファシリティサービス株式会社
千代田管財株式会社
エスティーメンテナンス株式会社
賃住保証サービス株式会社
ピタットハウスネットワーク株式会社
スターツケアサービス株式会社
スターツリゾート株式会社
スターツゴルフ開発株式会社
スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社

(2) 非連結子会社の名称

該当事項はありません。

2. 連結の範囲の変更に関する事項

当連結会計年度においてスターツゴルフ開発株式会社及びスターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社の全株式を取得したため、新たに連結子会社に加えております。上記のうち、スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社につきましては、会計上、当連結会計年度末に取得したとみなしております。

また、前連結会計年度において連結子会社でありましたスターツアセットマネジメント株式会社については、平成25年3月に所有する同社株式をすべて譲渡したため、連結の範囲から除いております。

3. 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

会社の名称 スターツ出版株式会社

(2) 持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社のうち主要な会社等の名称

該当事項はありません。

(3) 他の会社等の議決権の100分の20以上、100分の50以下を自己の計算において所有していますが、関連会社としなかった主要な会社等の名称

スターツ証券株式会社
中央区佃高齢者介護サービス株式会社
篠崎駅西口公益複合施設株式会社

(関連会社としなかった理由)

当社は当該他の会社等の議決権の100分の20以上、100分の50以下を自己の計算において所有していますが、当社の親会社であるスターツコーポレーション株式会社の影響力からみて各社の財務及び営業の方針に対して重要な影響力を実質的には有していないと認められるためであります。

(4) 持分法適用会社は決算日が連結決算日と異なるため、該当会社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。

4. 連結子会社の事業年度等に関する事項

スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社の決算日は12月31日であり、連結決算日との差異が3ヶ月以内につき、当該事業年度に係わる財務諸表を用いており、重要な取引は連結上調整を行うこととしております。

5. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ 有価証券

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、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

時価のないもの

総平均法による原価法を採用しております。

ロ たな卸資産

商品・材料・仕掛品・未成工事支出金・貯蔵品

主として個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産（リース資産を除く）

主として定額法を採用しております。

建物及び構築物 2～47年

機械装置 3～15年

ロ 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

ハ リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

ニ 長期前払費用

均等償却しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

イ 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る計算額を、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

ロ 賞与引当金

従業員賞与の支給に備えるため、支給見込額を計上しております。

ハ 退職給付引当金

当社及び一部の連結子会社は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。また、数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法によりそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。

ニ 役員退職慰労引当金

当社及び一部の連結子会社は、役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

ホ ポイント引当金

当社は、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、翌連結会計年度以降に利用されると見込まれるポイントに対する費用見積額をポイント引当金として計上しております。なお、前連結会計年度計上額は96,118千円、当連結会計年度計上額は112,077千円ですが、それぞれ金額的重要性が低いため、流動負債の「その他」に含めて表示しております。

ヘ 賃貸事業損失引当金

当社は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を見積って賃貸事業損失引当金として計上しております。

なお、前連結会計年度計上額は32,733千円、当連結会計年度計上額は37,738千円ですが、それぞれ金額的重要性が低いため、固定負債の「その他」に含めて表示しております。

ト 管理事業損失引当金

当社は空室保証事業において、空室保証契約により発生する損失に備える為、契約期間内に見込まれる損失を見積って管理事業損失引当金として計上しております。

なお、当連結会計年度末計上額は28,684千円ですが、金額的重要性が低いため、固定負債の「その他」に含めて表示しております。

(4) 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

イ 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を採用しております。

ロ その他の工事

工事完成基準を採用しております。

(5) のれんの償却方法及び償却期間

のれん及び平成22年3月31日以前に発生した負ののれんの償却については、主として20年間の定額法により償却を行っております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引出し可能な預金及び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取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(7) 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

税抜方式によっております。但し、控除対象外消費税等の内、固定資産にかかるものは長期前払費用として処理し、5年間均等償却を行うこととしております。

(会計上の見積もりの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

減価償却方法の変更

一部の連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計期間より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。なお、この変更による当連結会計期間の損益に与える影響は軽微であります。

(未適用の会計基準等)

- ・「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日)
- ・「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日)

1. 概要

(1) 連結貸借対照表上の取扱い

未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用を、税効果を調整の上、純資産の部(その他の包括利益累計額)に計上することとし、積立状況を示す額を負債(又は資産)として計上することとなります。

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書上の取扱い

数理計算上の差異及び過去勤務費用の当期発生額のうち、費用処理されない部分についてはその他の包括利益に含めて計上し、その他の包括利益累計額に計上されている未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用のうち、当期に費用処理された部分についてはその他の包括利益の調整(組替調整)を行うこととなります。

2. 適用予定日

平成25年4月1日以後開始する連結会計年度の期末から適用

3. 当該会計基準等の適用による影響

連結財務諸表作成時において財務諸表に与える影響は、現在評価中であります。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社株式及び関連会社株式

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
投資有価証券(株式)	578,030千円	625,777千円

2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
建物	3,473,106千円	5,354,148千円
土地	2,999,719千円	3,753,108千円
計	6,472,826千円	9,107,256千円

担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	790,100千円	1,137,185千円
長期借入金	2,128,610千円	3,179,485千円
計	2,918,710千円	4,316,670千円

他に関係会社及び関係会社の子会社の借入金を担保するため、土地(前連結会計年度1,285,883千円、当連結会計年度1,285,883千円)、建物(前連結会計年度558,395千円、当連結会計年度584,086千円)を物上保証しております。

3 圧縮記帳

当連結会計年度に取得した有形固定資産について、取得価額から控除した圧縮記帳額は建物136,867千円、機械装置27,833千円であります。

4 財務制限

当社の借入金のうち、次のものについては以下に示す財務制限条項がついております。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	450,000千円	450,000千円
長期借入金	850,000千円	400,000千円
計	1,300,000千円	850,000千円

借入人は、本契約締結日以降、借入人が貸付人及びファシリティ・エージェントに対する本契約上の全ての債務の履行を完了するまで、次の各号を遵守することを確約する。

- (1) 借入人の各年度の決算期の末日における単体及び連結の貸借対照表における純資産の部の金額を、当該決算期の前年同期の末日の金額又は平成17年3月期の末日の金額のいずれか高い方の金額の80%以上に維持すること。
- (2) スターツコーポレーション株式会社の各年度の決算期の末日における連結の貸借対照表における純資産の部の金額を、当該決算期の前年同期の末日の金額又は平成17年3月期の末日の金額(平成17年3月期についてはスタート株式会社の連結の貸借対照表における資本の部の金額とする。)のいずれか高い方の金額の80%に維持すること。
- (3) 借入人の各年度の決算期の期間における単体及び連結の損益計算書上の経常損益を2期連続して損失としないこと。
- (4) スターツコーポレーション株式会社の各年度の決算期の期間における連結の損益計算書上の経常損益を2期連続して損失としないこと。

5 たな卸資産の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
原材料	53,332千円	64,536千円
未成工事支出金	98,720	141,048
商品	17,997	35,395
貯蔵品	85,030	114,224
仕掛品	12,114	2,713
計	267,195	357,917

(連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
給与手当・賞与	2,819,450千円	2,915,860千円
賞与引当金繰入額	321,693	323,282
貸倒引当金繰入額	20,032	-
退職給付費用	175,444	140,323
のれんの償却額	307,198	283,119

2 固定資産売却益の内訳

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
建物	9,558千円	2,846千円
構築物	873	-
機械装置	569	2,197
車両運搬具	-	171
土地	33,721	1,978
合計	44,724	7,194

3 固定資産売却損の内訳

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
建物	349千円	59,888千円
構築物	-	180
工具器具備品	-	402
土地	3,883	16,564
合計	4,232	77,036

4 固定資産処分損の内訳

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
建物	7,959千円	3,318千円
構築物	121,121	86,223
機械装置	10,987	23,182
工具器具備品	1,330	4,506
土地	271	150
電話加入権	7,008	-
その他	64	106
合計	148,743	117,487

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

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
	10,930千円	250千円

(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及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	3,155千円	14,089千円
組替調整額	-	-
税効果調整前	3,155	14,089
税効果額	1,944	5,636
その他有価証券評価差額金	1,211	8,452
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	305	328
組替調整額	-	-
持分法適用会社に対する持分相当額	305	328
その他の包括利益合計	1,516	8,780

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成23年4月1日至平成24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	6,000	-	-	6,000
合計	6,000	-	-	6,000
自己株式				
普通株式	47	-	-	47
合計	47	-	-	47

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当 額(円)	基準日	効力発生日
平成23年6月21日 定時株主総会	普通株式	240,000	40,000	平成23年3月31日	平成23年6月22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 (千円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
平成24年6月26日 定時株主総会	普通株式	240,000	利益剰余金	40,000	平成24年3月31日	平成24年6月27日

当連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25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	6,000	-	-	6,000
合計	6,000	-	-	6,000
自己株式				
普通株式	47	-	-	47
合計	47	-	-	47

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当 額(円)	基準日	効力発生日
平成24年6月26日 定時株主総会	普通株式	240,000	40,000	平成24年3月31日	平成24年6月27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 (千円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年6月25日 定時株主総会	普通株式	240,000	利益剰余金	40,000	平成25年3月31日	平成25年6月26日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
現金及び預金勘定	10,059,639千円	9,435,642千円
預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	2,219,406	2,768,320
現金及び現金同等物	7,840,233	6,667,321

2. 当連結会計年度に株式の取得により新たに新連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の取得により新たにスターツゴルフ開発株式会社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びにスターツゴルフ開発株式会社の取得価額とスターツゴルフ開発株式会社取得のための支出(純額)との関係は次のとおりです。

流動資産	19,994千円
固定資産	1,013,574
流動負債	2,568
固定負債	11,000
スターツゴルフ開発株式会社株式の取得価額	1,020,000
スターツゴルフ開発株式会社現金及び現金同等物	2,568
差引：スターツゴルフ開発株式会社株式取得のための支出	1,017,431

株式の取得により新たにスターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びにスターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社の取得価額をスターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社取得のための収入(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	258,311千円
固定資産	8,770
流動負債	86,536
固定負債	5,762
負ののれん発生益	174,783
スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社株式の取得価額	0
スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社現金及び現金同等物	152,752
差引：スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社取得による収入	152,752

当連結会計年度に株式の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の売却によりスターツアセットマネジメント株式会社が連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳並びにスターツアセットマネジメント株式会社株式の売却価額と売却による収入は次のとおりであります。

流動資産	315,995千円
固定資産	3,344
流動負債	47,159
少数株主持分	132,180
スターツアセットマネジメント株式会社株式の売却価額	140,000
スターツアセットマネジメント株式会社現金及び現金同等物	21,781
差引：スターツアセットマネジメント株式会社株式売却による収入	118,218

(リース取引関係)

1. 所有権移転外ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額

	前連結会計年度(平成24年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
機械装置及び運搬具	66,485千円	58,989千円	7,496千円
有形固定資産その他	35,460千円	30,253千円	5,207千円
合計	101,946千円	89,242千円	12,703千円

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

	当連結会計年度(平成25年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
機械装置及び運搬具	-	-	-
有形固定資産その他	-	-	-
合計	-	-	-

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	12,599千円	-
1年超	104千円	-
合計	12,703千円	-

(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失

	前連結会計期間 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計期間 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
支払リース料	48,980千円	12,703千円
減価償却費相当額	48,980千円	12,703千円

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

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

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
1年内	2,259千円	1,955千円
1年超	3,864千円	1,909千円
合計	6,124千円	3,864千円

(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、資金運用については主に流動性の高い預金等に限定し、また、資金調達は銀行借入により調達しております。

(2)金融商品の内容及びそのリスク

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

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

営業債務である支払手形及び買掛金、未払金、工事未払金及び預り金は、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（原則として5年以内）は主に設備投資に係る資金調達であります。

借入金及び預り保証金は、流動性リスクに晒されていますが、当社は月次に資金繰計画表を作成するなどの方法により管理しております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。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含まれておりません。

前連結会計年度（平成24年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
現金及び預金	10,059,639	10,059,639	-
受取手形及び売掛金	2,680,493	2,680,493	-
未収入金	364,961	364,961	-
投資有価証券	45,010	45,010	-
支払手形及び買掛金	(833,014)	(833,014)	-
未払金	(1,465,117)	(1,465,117)	-
工事未払金	(797,021)	(797,021)	-
短期借入金	(100,000)	(100,000)	-
預り金	(7,222,530)	(7,222,530)	-
長期借入金（1年以内 返済予定の長期借入金 を含む）	(7,383,163)	(7,385,280)	2,117
預り保証金及び預り敷金	(2,887,559)	(2,880,929)	6,629

当連結会計年度（平成25年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
現金及び預金	9,435,642	9,435,642	-
受取手形及び売掛金	2,866,197	2,866,197	-
未収入金	477,364	477,364	-
預け金	1,080,000	1,080,000	-
投資有価証券	60,785	60,785	-
支払手形及び買掛金	(671,862)	(671,862)	-
未払金	(1,431,379)	(1,431,379)	-
工事未払金	(774,305)	(774,305)	-
短期借入金	(100,000)	(100,000)	-
預り金	(7,578,127)	(7,578,127)	-
長期借入金（1年以内 返済予定の長期借入金 を含む）	(8,820,973)	(8,821,935)	962
預り保証金及び預り敷金	(2,826,274)	(2,823,055)	3,219

(*) 負債に計上されているものについては、()で示しています。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

現金及び預金、受取手形及び売掛金、未収入金、預け金

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

投資有価証券

これらの時価について、株式等は取引所の価格によっており、債券は取引所の価格又は取引金融機関等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」をご参照下さい。

支払手形及び買掛金、未払金、工事未払金、短期借入金、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（1年以内長期借入金を含む）

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

預り保証金及び預り敷金

預り保証金等の時価については、当該預り保証金等の償還期間を考慮した利率で割り引いて算定する方法によっております。

2. 非上場株式（前連結会計年度380,548千円、当連結会計年度327,954千円）及び匿名組合出資金（前連結会計年度846,527千円、当連結会計年度821,974千円）は、市場価格がなく、かつ将来キャッシ

ュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「投資有価証券」には含めておりません。

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（平成24年3月31日）

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	10,059,639
受取手形及び売掛金	2,680,493
未収入金	364,961
合計	13,105,095

当連結会計年度（平成25年3月31日）

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	9,435,642
受取手形及び売掛金	2,866,197
未収入金	477,364
預け金	1,080,000
合計	13,859,204

4. 長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

前連結会計年度（平成24年3月31日）

	1年以内 （千円）	1年超 2年以内 （千円）	2年超 3年以内 （千円）	3年超 4年以内 （千円）	4年超 5年以内 （千円）	5年超 （千円）
短期借入金	100,000	-	-	-	-	-
長期借入金	2,981,521	2,091,386	1,415,546	639,885	90,100	164,725
合計	3,081,521	2,091,386	1,415,546	639,885	90,100	164,725

当連結会計年度（平成25年3月31日）

	1年以内 （千円）	1年超 2年以内 （千円）	2年超 3年以内 （千円）	3年超 4年以内 （千円）	4年超 5年以内 （千円）	5年超 （千円）
短期借入金	100,000	-	-	-	-	-
長期借入金	3,089,328	2,398,518	1,505,422	714,140	495,455	618,110
合計	3,189,328	2,398,518	1,505,422	714,140	495,455	618,110

(有価証券関係)

１．その他有価証券

前連結会計年度(平成24年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	40,067	28,056	12,011
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	40,067	28,056	12,011
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	4,942	5,135	193
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	4,942	5,135	193
合計		45,010	33,191	11,818

当連結会計年度(平成25年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	60,692	33,531	27,161
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	93	93	0
	小計	60,785	33,624	27,161
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	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		60,785	33,624	27,161

２．売却したその他有価証券

前連結会計年度(自平成23年4月1日至平成24年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成24年4月1日至平成25年3月31日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
(1) 株式	88,200	47,700	12,000
(2) 債券	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	88,200	47,700	12,000

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、退職金制度として確定給付企業年金制度を設けるとともに、一部に確定拠出企業年金制度を導入しております。また一部の連結子会社は、確定給付型の制度として、退職一時金制度を設けております。

2. 退職給付債務及びその内訳

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
退職給付債務(千円)	809,958	916,175
年金資産(千円)	507,399	639,334
未認識数理計算上の差異(千円)	53,258	85,034
退職給付引当金(千円)	355,817	361,876

3. 退職給付費用の内訳

	前連結会計年度 (自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)
退職給付費用		
勤務費用(千円)	127,560	99,624
利息費用(千円)	13,582	7,788
期待運用収益(千円)	8,845	10,148
数理計算上の差異の費用処理額(千円)	42,331	5,698
確定拠出年金拠出額(千円)	12,948	54,747
計(千円)	187,577	157,710

(注) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は勤務費用に計上しております。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
(1) 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	期間定額基準
(2) 割引率(%)	1.3	0.8
(3) 期待運用収益率(%)	2.0	2.0
(4) 数理計算上の差異の処理年数(年)	5	5
	(各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により按分した額をそれぞれ発生 of 翌連結会計年度から費用処理することとしております。)	(各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法により按分した額をそれぞれ発生 of 翌連結会計年度から費用処理することとしております。)

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
繰延税金資産(流動)		
賞与引当金	179,149千円	182,866千円
未払事業税	73,468	78,670
貸倒引当金	51,025	46,761
ポイント引当金	36,449	42,328
その他	128,473	108,575
小計	468,566	459,202
評価性引当額	18,123	73,966
計	486,689	533,168
繰延税金資産(固定)		
退職給付引当金	129,741	134,100
繰越欠損金	110,098	3,051
役員退職慰労引当金	30,885	32,401
資産除去債務	113,348	133,758
その他	34,278	44,185
小計	418,352	347,497
評価性引当額	98,716	13,811
計	517,068	361,308
繰延税金負債(固定)		
その他有価証券評価差額金	4,727	9,992
その他	6,455	6,436
計	11,183	16,429
繰延税金資産の純額	758,895	702,491

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

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
法定実効税率	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異	37.8%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。	0.9
住民税均等割		0.2
のれん償却額		2.3
その他		0.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率		40.7

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(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などがあります。

(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10年から49年までとし、割引率は0.57%から2.3%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
期首残高	598,009千円	664,324千円
有形固定資産の取得に伴う増加	92,910千円	118,957千円
見積りの変更による増加	-	114,745千円
時の経過による調整額	9,616千円	10,492千円
資産除去債務の履行による減少	36,211千円	41,049千円
期末残高	664,324千円	867,470千円

(4) 資産除去債務の見積額の変更

時間貸駐車場の原状回復費用単価の上昇に伴い、除却時点において必要とされる除却費用が固定資産取得時における見積額を超過する見込みであることが明らかとなったため、変更前の資産除去債務残高に114,745千円を追加しております。

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借資産の使用期間が明確でなく、現在のところ移転等も予定されていないことから資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該資産に見合う資産除去債務を計上しておりません。

（賃貸等不動産関係）

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用の住宅、オフィスビル、商業施設等を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は277,035千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）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294,370千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）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、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

（単位：千円）

	前連結会計年度 （自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日）	当連結会計年度 （自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日）
連結貸借対照表計上額		
期首残高	8,916,927	8,666,054
期中増減額	250,873	290,234
期末残高	8,666,054	8,956,288
期末時価	7,576,373	7,711,359

- （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減少額は不動産売却（126,020千円）であり、当連結会計年度の主な増加額は不動産取得等（505,807千円）、減少額は不動産売却（131,571千円）であります。
- 3．期末の時価は、原則として「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、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、本社に製品・サービス別の事業本部を置き、当事業本部は、取り扱う製品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しています。

したがって当社には事業本部を基礎とした製品・サービス別に「不動産賃貸管理事業」、「F C運営事業」、「ホテル・旅館・レジャー事業」、「介護・保育施設事業」の4つの事業セグメントがあり、このうち「不動産賃貸管理事業」は賃貸不動産所有者（オーナー）に対する総合的なサービスの提供を目的として、管理事業・工事業・賃貸事業・ビル管理事業を集約したものであります。

ただし「不動産賃貸管理事業」以外のセグメントは全セグメントに占める割合が僅少であり、開示情報としての重要性が乏しいため、報告セグメントは「不動産賃貸管理事業」のみと致します。

なお、前連結会計年度の事業セグメントに記載されていた「資産運用事業」は、平成25年3月に所有する全株式を譲渡したため、事業セグメントより除いております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理方法は「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であり、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。

(減価償却方法の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これによる当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

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

前連結会計年度（自平成23年4月1日 至平成24年3月31日）

当社の事業セグメントは、不動産賃貸管理事業、資産運用事業等ではありますが、資産運用事業等の全セグメントに占める割合が僅少であり、開示情報としての重要性が乏しいため、セグメント情報の記載を省略しております。

当連結会計年度（自平成24年4月1日 至平成25年3月31日）

当社の事業セグメントは、不動産賃貸管理事業、F C運営事業等ではありますが、F C運営事業等の全セグメントに占める割合が僅少であり、開示情報としての重要性が乏しいため、セグメント情報の記載を省略しております。

【関連情報】

前連結会計年度（自平成23年4月1日 至平成24年3月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分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．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%をこえるため、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%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度（自平成24年4月1日 至平成25年3月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

（単位：千円）

	不動産賃貸管理事業	その他	合計
外部顧客への売上高	49,766,572	5,722,910	55,489,482

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%をこえるため、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%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自平成23年4月1日 至平成24年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自平成24年4月1日 至平成25年3月31日）

（単位：千円）

	不動産賃貸管理事業	その他	合計
減損損失	39,876	-	39,876

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自平成23年4月1日 至平成24年3月31日）（単位：千円）

	不動産賃貸管理事業	その他（注）	全社・消去	合計
当期償却額	237,311	69,887	-	307,198
当期末残高	2,983,515	139,774	-	3,123,289

なお、平成22年4月1日以前に行われた企業結合により発生した負ののれんの償却額及び未償却残高は以下のとおりであります。

（単位：千円）

	不動産賃貸管理事業	その他（注）	全社・消去	合計
当期償却額	-	48,501	-	48,501
当期末残高	-	91,206	-	91,206

（注）「その他」の金額は、介護保育施設事業、ホテル・旅館・レジャー事業、F C 運営事業、資産運用事業に係る金額であります。

また、連結貸借対照表では上記のれんと負ののれんを相殺したうえで無形固定資産として表示しております。

当連結会計年度（自平成24年4月1日 至平成25年3月31日）（単位：千円）

	不動産賃貸管理事業	その他（注）	全社・消去	合計
当期償却額	213,232	69,887	-	283,119
当期末残高	2,770,282	69,887	-	2,840,169

なお、平成22年4月1日以前に行われた企業結合により発生した負ののれんの償却額及び未償却残高は以下のとおりであります。

（単位：千円）

	不動産賃貸管理事業	その他（注）	全社・消去	合計
当期償却額	-	45,603	-	45,603
当期末残高	-	43,532	-	43,532

（注）「その他」の金額は、介護保育施設事業、ホテル・旅館・レジャー事業、F C 運営事業、資産運用事業に係る金額であります。

また、連結貸借対照表では上記のれんと負ののれんを相殺したうえで無形固定資産として表示しております。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自平成23年4月1日 至平成24年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自平成24年4月1日 至平成25年3月31日）

ホテル・旅館・レジャー業において、174,783千円の負ののれん発生益を計上しております。これは、「沖縄ナハナホテル&スパ」の運営会社である「スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社」の普通株式を取得したことによるものであります。

【関連当事者情報】

１．関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(１) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等の場合に限る。)等

前連結会計年度(自平成23年4月1日 至平成24年3月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又 出資金 (千円)	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 (千円) (注１)	科目	期末残高 (千円) (注１)
親会社	スターツ コーポレー ション株式 会社	東京都 中央区	4,474,217	不動産 事業	(被所有) 直接61.25	役員の兼任 賃貸設備施工の 受注及び賃貸物 件の管理業務受 託等	工事請負・ 不動産管理・ 不動産賃貸等	162,702	売掛金	510
									未収入金	463
							被保証(注 ３)	520,000	-	-
							保証(注４)	1,194,893	-	-
							土地賃料・ 支払手数料	131,971	未払金	359,851
									預り保証 金	4,266
									前受収益	6,453
									預り金	315

当連結会計年度(自平成24年4月1日 至平成25年3月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又 出資金 (千円)	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 (千円) (注１)	科目	期末残高 (千円) (注１)
親会社	スターツ コーポレー ション株式 会社	東京都 中央区	4,474,217	不動産 事業	(被所有) 直接61.25	役員の兼任 賃貸設備施工の 受注及び賃貸物 件の管理業務受 託等	貸付金利息 (注５)	1,035	預け金	1,080,000
							工事請負・ 不動産管理・ 不動産賃貸等	158,781	売掛金	2,086
									未収入金	1,291
									立替金	187
							被保証(注 ３)	160,000	-	-
							保証(注４)	1,190,230	-	-
							土地賃料・ 支払手数料	131,887	未払金	754,164
									預り保証 金	2,850
									前受収益	6,453
									預り金	618

(注) １．取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

２．取引条件及び取引条件の決定方針 市場価格等、一般取引を参考として決定しております。

３．当社の銀行借入等について親会社が保証を行っているものであります。

４．親会社の借入金を担保するため当社が物上保証を行っているものであります。

このうち前連結会計年度224,300千円及び当連結会計年度223,196千円は親会社とスターツデ
ベロップメント株式会社の連帯債務に対する物上保証であります。

５．利息については、市場金利を勘案して合理的に利率を決定しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の兄弟会社等

前連結会計年度 (自平成23年 4 月 1 日 至平成24年 3 月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又 出資金 (千円)	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 (千円) (注 1)	科目	期末残高 (千円) (注 1)
同一の親 を持つ会 社	スターツデ ベロップメ ント株式会 社	東京都 中央区	320,000	不動産 事業	-	賃貸設備施工の 受注及び賃貸物 件の管理業務受 託等	工事請負・ 不動産管理収 入等	29,895	売掛金	83
									未収入金	28
							不動産管理支 出	10,421	預り金	77,435
							保証 (注 3)	538,335	-	-

当連結会計年度 (自平成24年 4 月 1 日 至平成25年 3 月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又 出資金 (千円)	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 (千円) (注 1)	科目	期末残高 (千円) (注 1)
同一の親 を持つ会 社	スターツデ ベロップメ ント株式会 社	東京都 中央区	320,000	不動産 事業	-	賃貸設備施工の 受注及び賃貸物 件の管理業務受 託等	工事請負・ 不動産管理収 入等	56,312	未収入金	139
									売掛金	4,108
							不動産管理支 出	7,387	預り金	77,351
							保証 (注 3)	531,464	-	-

(注) 1 . 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれております。

(注) 2 . 取引条件及び取引条件の決定方針 市場価格等、一般取引を参考として決定しております。

(注) 3 . スターツデベロップメント株式会社の銀行借入等について当社が物上保証を行っているものであります。

親会社とスターツデベロップメント株式会社の連帯債務に対する物上保証は上記金額には含めず、親会社に対する保証金額に含めております。

(3) 連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

前連結会計年度 (自平成23年 4 月 1 日 至平成24年 3 月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自平成24年 4 月 1 日 至平成25年 3 月31日)

該当事項はありません。

(4) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主 (個人の場合に限る。) 等

前連結会計年度 (自平成23年 4 月 1 日 至平成24年 3 月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度 (自平成24年 4 月 1 日 至平成25年 3 月31日)

該当事項はありません。

2 . 親会社または重要な関連会社に関する注記

親会社情報

前連結会計年度 (自平成23年 4 月 1 日 至平成24年 3 月31日)

スターツコーポレーション株式会社 (株式会社 大阪証券取引所上場)

当連結会計年度 (自平成24年 4 月 1 日 至平成25年 3 月31日)

スターツコーポレーション株式会社 (株式会社 大阪証券取引所上場)

(1 株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
1 株当たり純資産額	2,000,521.56円	2,393,140.05円
1 株当たり当期純利益金額	414,511.62円	431,459.27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、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
当期純利益金額 (千円)	2,467,587	2,568,477
普通株主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益金額 (千円)	2,467,587	2,568,477
期中平均株式数 (株)	5,953	5,953

(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 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	100,000	100,000	1.97	-
1年以内に返済予定の長期借入金	2,981,521	3,089,328	1.63	-
1年以内に返済予定のリース債務	10,149	8,367	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	4,401,642	5,731,645	1.60	平成26年～平成32年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	12,981	4,614	-	平成26年
計	7,506,293	8,933,954	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

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定額法により各連結会計年度に配分しているため、記載しておりません。

3. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結貸借対照表日後5年間における返済予定額は以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	2,398,518	1,505,422	714,140	495,455
リース債務	4,614	-	-	-

【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【財務諸表等】
 (1)【財務諸表】
 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年 3 月31日)	当事業年度 (平成25年 3 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,227,612	7,527,527
売掛金	1,402,085	1,472,183
未成工事支出金	97,490	109,844
原材料及び貯蔵品	65,514	95,243
前払費用	423,250	447,132
繰延税金資産	267,612	213,077
立替金	146,959	98,447
未収手数料	26,537	24,758
仮払金	69,456	7,065
未収入金	297,429	380,787
短期貸付金	130,000	110,000
その他	31	28
貸倒引当金	89,385	70,109
流動資産合計	10,064,596	10,415,987
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,712,688	8,271,137
減価償却累計額	1,505,225	1,744,644
建物（純額）	¹ 5,207,462	¹ 6,526,492
構築物	3,614,572	4,065,024
減価償却累計額	1,909,644	2,202,252
構築物（純額）	1,704,928	1,862,771
機械及び装置	3,336,438	4,005,811
減価償却累計額	2,342,454	2,588,631
機械及び装置（純額）	993,983	1,417,180
車両運搬具	1,642	1,360
減価償却累計額	1,642	170
車両運搬具（純額）	0	1,190
船舶	142,000	142,000
減価償却累計額	141,999	141,999
船舶（純額）	0	0
工具、器具及び備品	366,324	413,973
減価償却累計額	283,375	308,031
工具、器具及び備品（純額）	82,949	105,941
土地	¹ 6,035,663	¹ 6,525,245
建設仮勘定	684	-
有形固定資産合計	14,025,672	16,438,821

	前事業年度 (平成24年 3 月31日)	当事業年度 (平成25年 3 月31日)
無形固定資産		
のれん	8,026	-
商標権	477	585
ソフトウェア	137,091	170,362
その他	12,159	2,542
無形固定資産合計	157,754	173,490
投資その他の資産		
投資有価証券	1,246,386	1,176,183
関係会社株式	5,126,910	6,046,910
出資金	3,650	3,630
関係会社長期貸付金	140,000	130,000
差入保証金	385,775	398,480
長期前払費用	23,375	28,857
繰延税金資産	202,569	231,177
投資その他の資産合計	7,128,668	8,015,239
固定資産合計	21,312,094	24,627,551
資産合計	31,376,691	35,043,538
負債の部		
流動負債		
工事未払金	846,381	868,711
1年内返済予定の長期借入金	1, 3 2,609,061	1, 3 2,842,478
未払金	2 1,012,074	2 888,543
未払費用	54,552	58,664
未払法人税等	945,582	624,799
未払事業所税	5,463	5,586
未払消費税等	90,527	-
預り金	7,135,282	7,446,202
前受金	10,564	13,610
未成工事受入金	4,754	15,382
仮受金	2,067	5,936
賞与引当金	196,000	207,000
ポイント引当金	95,132	110,680
その他	6,453	17,898
流動負債合計	13,013,899	13,105,493
固定負債		
長期借入金	1, 3 3,556,402	1, 3 5,133,255
預り保証金	48,535	39,137
預り敷金	2,147,547	2,071,852
退職給付引当金	159,101	160,064
役員退職慰労引当金	45,630	48,560

	前事業年度 (平成24年 3 月31日)	当事業年度 (平成25年 3 月31日)
資産除去債務	644,055	843,530
その他	32,733	66,422
固定負債合計	6,634,004	8,362,821
負債合計	19,647,903	21,468,314
純資産の部		
株主資本		
資本金	350,000	350,000
資本剰余金		
資本準備金	150,000	150,000
資本剰余金合計	150,000	150,000
利益剰余金		
利益準備金	3,300	3,300
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	11,222,284	13,064,573
利益剰余金合計	11,225,584	13,067,873
株主資本合計	11,725,584	13,567,873
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	3,203	7,349
評価・換算差額等合計	3,203	7,349
純資産合計	11,728,787	13,575,223
負債純資産合計	31,376,691	35,043,538

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
売上高		
管理事業収入	2 4,169,028	2 4,215,340
工事事業収入	8,674,793	9,053,937
賃貸事業収入	3 27,403,208	3 28,936,137
その他の事業収入	4 416,028	4 435,608
売上高合計	40,663,059	42,641,023
売上原価		
管理事業原価	1,478,754	1,534,046
工事事業原価	6,564,054	6,761,193
賃貸事業原価	24,746,452	26,560,757
その他の事業原価	-	6,240
売上原価合計	32,789,262	34,862,237
売上総利益	7,873,797	7,778,786
販売費及び一般管理費		
役員報酬	74,441	82,751
給与手当	1,414,141	1,455,979
賞与	174,046	191,867
雑給	4	192
賞与引当金繰入額	196,000	207,000
退職給付費用	122,675	81,151
役員退職慰労引当金繰入額	4,310	2,930
法定福利費	276,284	308,884
福利厚生費	21,528	32,691
旅費及び交通費	50,184	55,152
通信費	74,112	73,108
広告宣伝費	240,320	295,485
貸倒引当金繰入額	3,048	-
交際接待費	55,373	65,965
会議費	29,600	22,248
車輛燃料費	9,727	11,690
水道光熱費	15,005	16,554
消耗品費	8,593	10,211
租税公課	76,922	81,893
図書費	1,550	1,384
支払手数料	293,875	328,363
諸会費	7,072	5,896
保険料	14,316	15,191
修繕費	7,717	8,151
事務用消耗品費	41,248	40,789
事業所税	47,748	48,810

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
賃借料	146,602	139,974
減価償却費	162,884	165,557
のれん償却額	32,105	8,026
業務報酬料	152,725	156,351
リース料	87,445	92,582
寄付金	100	100
雑費	224,672	235,909
貸倒損失	309	-
販売費及び一般管理費合計	4,066,698	4,242,849
営業利益	3,807,098	3,535,936
営業外収益		
受取利息	4,816	7,073
受取配当金	¹ 58,298	¹ 56,069
受取保険金	11,528	9,378
雑収入	9,725	18,202
貸倒引当金戻入額	-	19,276
営業外収益合計	84,368	110,001
営業外費用		
支払利息	139,283	128,126
雑損失	48,328	45,652
為替差損	-	1,068
営業外費用合計	187,612	174,847
経常利益	3,703,854	3,471,090
特別利益		
固定資産売却益	⁵ 44,724	⁵ 7,194
退職給付制度改定益	32,788	-
投資有価証券売却益	-	47,700
関係会社株式売却益	-	40,000
その他	3,911	2,607
特別利益合計	81,423	97,501
特別損失		
固定資産売却損	⁶ 4,232	⁶ 15,940
固定資産処分損	⁷ 132,513	⁷ 112,973
投資有価証券売却損	-	12,000
減損損失	-	39,876
その他	4,915	-
特別損失合計	141,661	180,789
税引前当期純利益	3,643,616	3,387,801
法人税、住民税及び事業税	1,541,411	1,282,288
法人税等調整額	10,109	23,224

	前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
法人税等合計	1,551,521	1,305,512
当期純利益	2,092,095	2,082,289

【売上原価明細書】

イ 管理事業原価明細表

		前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
管理事業原価		947,128	64.1	929,085	60.6
修繕保証原価		349,294	23.6	369,983	24.1
空室保証原価		153,502	10.4	195,517	12.7
滞納保証原価		23,536	1.6	33,417	2.2
その他		5,293	0.4	6,042	0.4
計		1,478,754	100.0	1,534,046	100.0

ロ 工事業原価明細表

		前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
外注費		6,450,636	98.3	6,495,359	96.1
その他		113,418	1.7	265,834	3.9
計		6,564,054	100.0	6,761,193	100.0

ハ 賃貸事業原価明細表

		前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
一括借上賃料		16,938,618	68.4	18,064,208	68.0
ナビパーク借上賃料		4,341,299	17.5	4,552,778	17.1
減価償却費		882,443	3.6	981,395	3.7
その他		2,584,091	10.5	2,962,375	11.2
計		24,746,452	100.0	26,560,757	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	350,000	350,000
当期末残高	350,000	350,000
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	150,000	150,000
当期末残高	150,000	150,000
資本剰余金合計		
当期首残高	150,000	150,000
当期末残高	150,000	150,000
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	3,300	3,300
当期末残高	3,300	3,300
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
当期首残高	9,370,188	11,222,284
当期変動額		
剰余金の配当	240,000	240,000
当期純利益	2,092,095	2,082,289
当期変動額合計	1,852,095	1,842,289
当期末残高	11,222,284	13,064,573
利益剰余金合計		
当期首残高	9,373,488	11,225,584
当期変動額		
剰余金の配当	240,000	240,000
当期純利益	2,092,095	2,082,289
当期変動額合計	1,852,095	1,842,289
当期末残高	11,225,584	13,067,873
株主資本合計		
当期首残高	9,873,488	11,725,584
当期変動額		
剰余金の配当	240,000	240,000
当期純利益	2,092,095	2,082,289
当期変動額合計	1,852,095	1,842,289
当期末残高	11,725,584	13,567,873

	前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	3,520	3,203
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	317	4,146
当期変動額合計	317	4,146
当期末残高	3,203	7,349
評価・換算差額等合計		
当期首残高	3,520	3,203
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	317	4,146
当期変動額合計	317	4,146
当期末残高	3,203	7,349
純資産合計		
当期首残高	9,877,009	11,728,787
当期変動額		
剰余金の配当	240,000	240,000
当期純利益	2,092,095	2,082,289
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	317	4,146
当期変動額合計	1,851,778	1,846,435
当期末残高	11,728,787	13,575,223

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

総平均法による原価法を採用しております。

(2) 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、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

時価のないもの

総平均法による原価法を採用しております。

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

3. 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）

定額法を採用しております。

主な耐用年数は以下のとおりです。

建物 3～47年

構築物 2～20年

機械装置 3～15年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

(3) 長期前払費用

均等償却しております。

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

貸倒引当金は、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る計算額を、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

賞与引当金は、従業員賞与の支給に備えるため、支給見込額を計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び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することとしております。

(4) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、当社内規に基づく期末要支給見込額を計上しております。

(5) ポイント引当金

当社において、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。

(6) 賃貸事業損失引当金

当社は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を見積って賃貸事業損失引当金として計上しております。

なお、前事業年度計上額は32,733千円、当事業年度計上額は37,738千円ですが、金額的重要性が低いいため、固定負債の「その他」に含めて表示しております。

(7) 管理事業損失引当金

当社は空室保証事業において、空室保証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を見積って管理事業損失引当金として計上しております。

なお、当連結会計年度末計上額は28,684千円ですが、金額的重要性が低いいため、固定負債の「その他」に含めて表示しております。

5．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

(1) 当事業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）を採用しております。

(2) その他の工事

工事完成基準を採用しております。

6．リース取引の処理方法

所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

7．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。但し、控除対象外消費税の内、固定資産にかかるものは長期前払費用として処理し、5年間均等償却を行うこととしております。

（追加情報）

該当事項はありません。

(貸借対照表関係)

1 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。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
建物	2,779,926千円	4,746,708千円
土地	2,856,055千円	3,639,842千円
計	5,635,982千円	8,386,551千円

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	700,000千円	1,043,600千円
長期借入金	1,600,000千円	2,744,460千円
計	2,300,000千円	3,788,060千円

他に関係会社及び関係会社の子会社の借入金を担保するため、土地（前事業年度1,285,883千円、当事業年度1,285,883千円）、建物（前事業年度558,395千円、当事業年度548,086千円）を物上保証しております。

2 関係会社項目

関係会社に対する資産及び負債には区分掲記されたもののほか次のものがあります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
流動資産		
売掛金	32,452千円	64,472千円
流動負債		
未払金	423,940千円	375,698千円

3 財務制限

当社の借入金のうち、次のものについては以下に示す財務制限条項がついております。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	450,000千円	450,000千円
長期借入金	850,000千円	400,000千円
計	1,300,000千円	850,000千円

借入人は、本契約締結日以降、借入人が貸付人及びファシリティ・エージェントに対する本契約上の全ての債務の履行を完了するまで、次の各号を遵守することを確約する。

- (1) 借入人の各年度の決算期の末日における単体及び連結の貸借対照表における純資産の部の金額を、当該決算期の前年同期の末日の金額又は平成17年3月期の末日の金額のいずれか高い方の金額の80%以上に維持すること。
- (2) スターツコーポレーション株式会社の各年度の決算期の末日における連結の貸借対照表における純資産の部の金額を、当該決算期の前年同期の末日の金額又は平成17年3月期の末日の金額（平成17年3月期についてはスターツ株式会社の連結の貸借対照表における資本の部の金額とする。）のいずれか高い方の金額の80%に維持すること。
- (3) 借入人の各年度の決算期の期間における単体及び連結の損益計算書上の経常損益を2期連続して損失としないこと。
- (4) スターツコーポレーション株式会社の各年度の決算期の期間における連結の損益計算書上の経常損益を2期連続して損失としないこと。

(損益計算書関係)

1. 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
関係会社からの受取配当金	13,440千円	13,440千円

2. 管理事業収入の内訳

	前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
管理手数料収入	3,244,363千円	3,280,792千円
空室保証料収入	139,072	128,997
滞納保証料収入	68,315	66,975
マンション管理収入	188,456	181,087
設備保証料収入	528,821	557,488
合計	4,169,028	4,215,340

3. 賃貸事業収入の内訳

	前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
賃貸収入	774,557千円	717,632千円
一括借上賃貸収入	19,645,413	20,742,421
ナビ賃貸収入	40,018	36,299
ナビ借上賃貸収入	6,943,218	7,436,981
ナビックス収入	-	2,801
合計	27,403,208	28,936,137

4. その他事業収入の内訳

	前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
保険手数料収入	2,360千円	2,292千円
工事案件等紹介手数料収入	413,668	433,315
合計	416,028	435,608

5. 固定資産売却益の内訳

	前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
建物	9,558千円	2,846千円
機械装置	1,443	2,197
車両運搬具	-	171
土地	33,721	1,978
合計	44,724	7,194

6．固定資産売却損の内訳

	前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
建物	349千円	7,122千円
構築物	-	180
土地	3,883	8,637
合計	4,232	15,940

7．固定資産処分損の内訳

	前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
建物	- 千円	2,136千円
構築物	73,228	45,780
機械装置	5,233	16,715
車両運搬具	-	0
工具器具備品	133	1,075
土地	271	-
撤去費用	53,645	47,265
合計	132,513	112,973

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成23年 4 月 1 日 至平成24年 3 月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自平成24年 4 月 1 日 至平成25年 3 月31日)

該当事項はありません。

(リース取引関係)

1. 所有権移転外ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額

	前事業年度（平成24年3月31日）		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
車両運搬具	42,158千円	38,152千円	4,005千円
合計	42,158千円	38,152千円	4,005千円

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

	当事業年度（平成25年3月31日）		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
車両運搬具	-	-	-
合計	-	-	-

(注) 取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	4,005千円	-
1年超	-	-
合計	4,005千円	-

(注) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の未残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。

(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失

	前事業期間 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業期間 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
支払リース料	25,259千円	4,005千円
減価償却費相当額	25,259千円	4,005千円

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(平成24年3月31日現在)

区分	貸借対照表上計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
関連会社株式	187,600	955,136	767,536
合計	187,600	955,136	767,536

当事業年度(平成25年3月31日現在)

区分	貸借対照表上計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
関連会社株式	187,600	1,042,496	854,896
合計	187,600	1,042,496	854,896

(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

(単位:千円)

区分	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
子会社株式	4,939,310	5,859,310

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

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
繰延税金資産(流動)		
賞与引当金	73,990千円	78,142千円
未払事業税	61,437	46,429
貸倒引当金	18,911	15,608
その他	113,273	72,897
繰延税金資産(流動)合計	267,612	213,077
繰延税金資産(固定)		
退職給付引当金	56,290	59,076
役員退職慰労引当金	16,143	17,180
資産除去債務	112,315	132,392
その他	19,574	26,984
繰延税金資産(固定)合計	204,323	235,634
繰延税金負債(固定)		
その他有価証券評価差額金	1,753	4,457
繰延税金負債(固定)合計	1,753	4,457
繰延税金資産の純額	470,182	444,254

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

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
法定実効税率	40.4%	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異
(調整)		が法定実効税率の100分の5以下で
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.6	あるため注記を省略しております。
住民税均等割	0.1	
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	1.4	
その他	0.1	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	42.6	

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

1. 資産除去債務のうち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などであります。

(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10年から49年までとし、割引率は0.57%から2.3%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
期首残高	580,884千円	644,055千円
有形固定資産の取得に伴う増加	90,162千円	115,784千円
見積りの変更による増加	9,196千円	114,745千円
時の経過による調整額	9,196千円	9,994千円
資産除去債務の履行による減少	36,188千円	41,049千円
期末残高	644,055千円	843,530千円

(4) 資産除去債務の見積額の変更

時間貸駐車場の原状回復費用単価の上昇に伴い、除却時点において必要とされる除却費用が固定資産取得時における見積額を超過する見込みであることが明らかとなったため、変更前の資産除去債務残高に114,745千円を追加しております。

2. 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借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。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	1,954,797.89円	2,262,537.23円
1株当たり当期純利益金額	348,682.60円	347,048.22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。

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
当期純利益金額(千円)	2,092,095	2,082,289
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益金額(千円)	2,092,095	2,082,289
期中平均株式数(株)	6,000	6,000

（重要な後発事象）
該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

投資有価証券	その他有価証券	銘柄	株式数(株)	貸借対照表上計上額(千円)
		スターツ証券(株)	4,602	276,120
		PFI中央区佃高齢者介護サービス(株)	32	32,000
		(株)京葉銀行	50,000	26,700
		(株)ウィーブ	100	10,000
		篠崎駅西口公益複合施設(株)	60	6,000
		人形町パブリックサービス(株)	50	2,500
		ナレッジフォア(株)	1,500	0
		計	56,344	353,320

【その他】

種類及び銘柄			投資口数等（口）	貸借対照表計上額 （千円）
投資有価証券	その他有 価証券	（匿名組合出資金）		
		篠崎駅西口公益複合施設(株)	-	821,974
		その他（ 3 銘柄）	-	888
計			-	822,863

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	6,712,688	1,720,389	161,939 (39,876)	8,271,137	1,744,644	248,575	6,526,492
構築物	3,614,572	655,111	204,659	4,065,024	2,202,252	316,008	1,862,771
機械及び装置	3,336,438	906,101	236,728	4,005,811	2,588,631	419,540	1,417,180
車両運搬具	1,642	1,360	1,642	1,360	170	170	1,190
船舶	142,000	-	-	142,000	141,999	-	-
工具、器具及び備品	336,324	58,487	10,838	413,973	308,031	34,133	105,941
土地	6,035,663	544,637	55,055	6,525,245	-	-	6,525,245
建設仮勘定	684	224,714	225,398	-	-	-	-
有形固定資産計	20,210,014	4,110,800	896,263	23,424,551	6,985,730	1,018,427	16,438,821
無形固定資産							
のれん	-	-	-	160,526	160,526	8,026	-
商標権	-	-	-	3,245	2,660	492	585
ソフトウェア	-	-	-	368,968	198,605	54,180	170,362
その他	-	-	-	3,523	981	176	2,542
無形固定資産計	-	-	-	536,264	362,773	62,875	173,490
長期前払費用	53,173	15,037	16,208	52,002	23,145	8,370	28,857

(注) 1. 当期中の主な増加額は以下のとおりであります。

建物の増加

当期増加額の主要因は社有物件「ライフサポートレジデンス船堀駅前」304,541千円と「沖縄ナハナ・ホテル&スパ」1,289,153千円の購入によるものです。

構築物並びに機械装置の増加

当期増加分のうち賃貸事業にかかる設備の購入につきましては、購入単価が低く件数が多い為詳細につきましては省略いたします。

土地の増加

当期増加額の主要因は社有物件「沖縄ナハナ・ホテル&スパ」542,786千円の購入によるものです。

2. 当期中の主な減少は以下の通りであります。

建物の減少

当期減少の主要因は社有賃貸物件「アルファネクス北九州第2」9,059千円と「アルファネクス北九州第3」67,764千円の売却によるものです。

構築物並びに機械装置の減少

ナビパーク解約現場の設備撤去によるもの

3. 無形固定資産の金額が資産の総額の1%以下であるため「当期首残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

4. 「当期減少額」の()は内数で、当期の減損損失計上額です。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	89,385	70,109	-	(注) 89,385	70,109
賞与引当金	196,000	207,000	196,000	-	207,000
ポイント引当金	95,132	15,547	-	-	110,680
役員退職慰労引当金	45,630	2,930	-	-	48,560
賃貸事業損失引当金	32,733	5,005	-	-	37,738
管理事業損失引当金	-	28,684	-	-	28,684

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

a 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	211,173
預金の種類	
当座預金	263,254
普通預金	4,313,067
定期預金	2,695,032
定期積金	45,000
小計	7,316,354
合計	7,527,527

b 売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社オートバックスセブン	35,490
スターツピタットハウス株式会社	32,918
株式会社キャンパスサービス	29,038
有限会社フォンティーヌ	22,203
麻布成形株式会社	21,337
その他	1,331,195
合計	1,472,183

(ロ) 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2}$ (B) 365
1,402,085	9,855,087	9,784,989	1,472,183	86.9	53.2

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

c 未成工事支出金

期首残高 (千円)	当期支出額 (千円)	完成工事原価への振替額 (千円)	期末残高 (千円)
97,490	1,262,298	1,249,944	109,844

期末残高の内訳は次のとおりである。

外注費	85,434千円
労務費	12,907千円
材料費	11,253千円
その他	248千円
合計	109,844千円

d 原材料及び貯蔵品

区分	金額(千円)
切手残高	458
印紙残高	582
部材等在庫残高	94,201
合計	95,243

固定資産

関係会社株式

区分	金額(千円)
スターツファシリティサービス株式会社	4,190,000
スターツゴルフ開発株式会社	1,020,000
スターツケアサービス株式会社	320,000
スターツリゾート株式会社	205,000
スターツ出版株式会社	187,600
ビタットハウスネットワーク株式会社	104,310
賃住保証サービス株式会社	10,000
エステーメンテナンス株式会社	10,000
スターツナハ・オペレーションズ株式会社	0
合計	6,046,910

流動負債

a 工事未払金

相手先	金額（千円）
スターツファシリティーズサービス株式会社	94,405
パナソニックリビング首都圏関東株式会社	56,256
株式会社広栄防水工業	33,690
株式会社クリーンクロックス	27,331
株式会社ヤマシナ商事	25,613
その他	631,413
合計	868,711

b 1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額（千円）
株式会社みずほ銀行	537,750
株式会社千葉興業銀行	365,788
株式会社京葉銀行	362,400
株式会社三井住友銀行	300,000
株式会社りそな銀行	264,750
株式会社筑波銀行	186,790
朝日信用金庫	177,700
株式会社あおぞら銀行	165,600
株式会社常陽銀行	162,000
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	139,600
株式会社千葉銀行	112,500
株式会社商工組合中央金庫	67,600
合計	2,842,478

c 預り金

相手先	金額（千円）
家賃預り（管理物件入居者）	7,262,426
その他	183,775
合計	7,446,202

固定負債

a 長期借入金

相手先	金額（千円）
株式会社みずほ銀行	1,762,000
株式会社京葉銀行	505,300
株式会社三井住友銀行	500,000
株式会社筑波銀行	394,640
株式会社常陽銀行	367,000
株式会社千葉興業銀行	347,255
株式会社あおぞら銀行	334,400
朝日信用金庫	327,400
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	232,460
株式会社りそな銀行	150,000
株式会社千葉銀行	100,000
株式会社商工組合中央金庫	112,800
合計	5,133,255

b 預り敷金

物件名	金額（千円）
スターツ西葛西ビル	50,630
スターツ幕張ビル	46,771
篠崎ツインプレイス20番街区	19,374
HOUSE関内	15,536
グランフォート目黒	13,618
その他	1,925,922
合計	2,071,852

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	決算日の翌日から 3 ヶ月以内
基準日	定款に定め無し
株券の種類	1 株券 5 株券 10株券 50株券
剰余金の配当の基準日	3 月31日
1 単元の株式数	-
株式の名義書換え 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 名義書換手数料 新券交付手数料	東京都江戸川区一之江 8 丁目 4 番 3 号 - スターツアメニティー株式会社 - 1 株当たり印紙税相当額
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	東京都江戸川区一之江 8 丁目 4 番 3 号 - スターツアメニティー株式会社 -
公告掲載方法	官報
株主に対する特典	-
株式の譲渡制限	当会社の株式を譲渡するときは、取締役会の承認を受けなければなりません。

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

(第28期) (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日) 平成24年 6 月29日関東財務局長に提出

(2) 半期報告書

(第29期中) (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 9 月30日) 平成24年12月25日関東財務局長に提出

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

平成25年 6 月24日

スターツアメニティー株式会社

取締役会 御中

監査法人日本橋事務所

指定社員 公認会計士 千葉 茂寛 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 矢島 賢一 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているスターツアメニティー株式会社の平成24年4月1日から平成25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、スターツアメニティー株式会社及び連結子会社の平成25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。

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、その原本は当社が連結財務諸表に添付する形で別途保管しております。
2. 連結財務諸表の範囲にはX B R L データ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成25年 6 月24日

スターツアメニティー株式会社

取締役会 御中

監査法人日本橋事務所

指定社員 公認会計士 千葉 茂寛 印
業務執行社員

指定社員 公認会計士 矢島 賢一 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているスターツアメニティー株式会社の平成24年4月1日から平成25年3月31日までの第29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、スターツアメニティー株式会社の平成25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、その原本は当社が財務諸表に添付する形で別途保管しております。

2. 財務諸表の範囲にはX B R L データ自体は含まれていません。