

【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26年 6 月27日
【事業年度】	第30期（自 平成25年 4 月 1 日 至 平成26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 齋藤 太朗男
【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	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	平成22年 3 月	平成23年 3 月	平成24年 3 月	平成25年 3 月	平成26年 3 月
売上高 (千円)	47,767,223	49,781,618	52,770,439	55,489,482	60,008,331
経常利益 (千円)	3,143,248	3,860,466	4,530,467	4,531,886	4,970,159
当期純利益 (千円)	1,622,884	1,865,942	2,467,587	2,568,477	2,665,078
包括利益 (千円)	-	1,950,861	2,594,977	2,664,027	2,760,400
純資産額 (千円)	8,419,369	10,151,680	12,497,208	14,830,517	17,451,195
総資産額 (千円)	35,385,853	36,352,825	36,507,097	40,528,200	42,504,560
1株当たり純資産額 (円)	1,348,406.57	1,626,580.43	2,000,521.56	2,393,140.05	2,816,605.90
1株当たり当期純利益金額 (円)	272,616.32	313,445.80	414,511.62	431,459.27	447,686.66
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 (%)	22.7	26.6	32.6	35.2	39.5
自己資本利益率 (%)	22.18	21.07	22.86	19.64	17.19
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	4,419,150	3,685,602	4,155,211	2,868,010	6,336,421
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	980,017	4,379,861	1,406,244	5,230,364	858,002
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	610,934	1,460,025	2,927,230	1,189,442	3,344,619
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	10,172,781	8,018,496	7,840,233	6,667,321	8,801,120
従業員数 (人)	1,001	1,098	1,084	1,174	1,061
(外、平均臨時雇用者数)	(1,160)	(1,198)	(1,198)	(1,253)	(1,658)

(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	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	平成22年 3 月	平成23年 3 月	平成24年 3 月	平成25年 3 月	平成26年 3 月
売上高 (千円)	36,745,437	38,099,222	40,663,059	42,641,023	45,327,551
経常利益 (千円)	2,989,912	3,408,172	3,703,854	3,471,090	3,774,126
当期純利益 (千円)	1,686,126	1,776,455	2,092,095	2,082,289	2,153,927
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)	8,311,596	9,877,009	11,728,787	13,575,223	15,486,394
総資産額 (千円)	31,029,111	31,866,605	31,376,691	35,043,538	36,443,359
1株当たり純資産額 (円)	1,385,266.14	1,646,168.19	1,954,797.89	2,262,537.23	2,581,065.72
1株当たり配当額 (円)	35,000	40,000	40,000	40,000	40,000
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	281,021.09	296,075.88	348,682.60	347,048.22	358,987.93
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 (%)	26.8	31.0	37.4	38.7	42.5
自己資本利益率 (%)	22.3	19.5	19.4	16.5	14.8
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	12.5	13.5	11.5	11.5	11.1
従業員数 (人)	306	329	331	353	359
(外、平均臨時雇用者数)	(160)	(158)	(170)	(165)	(186)

(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的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	エスティー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
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

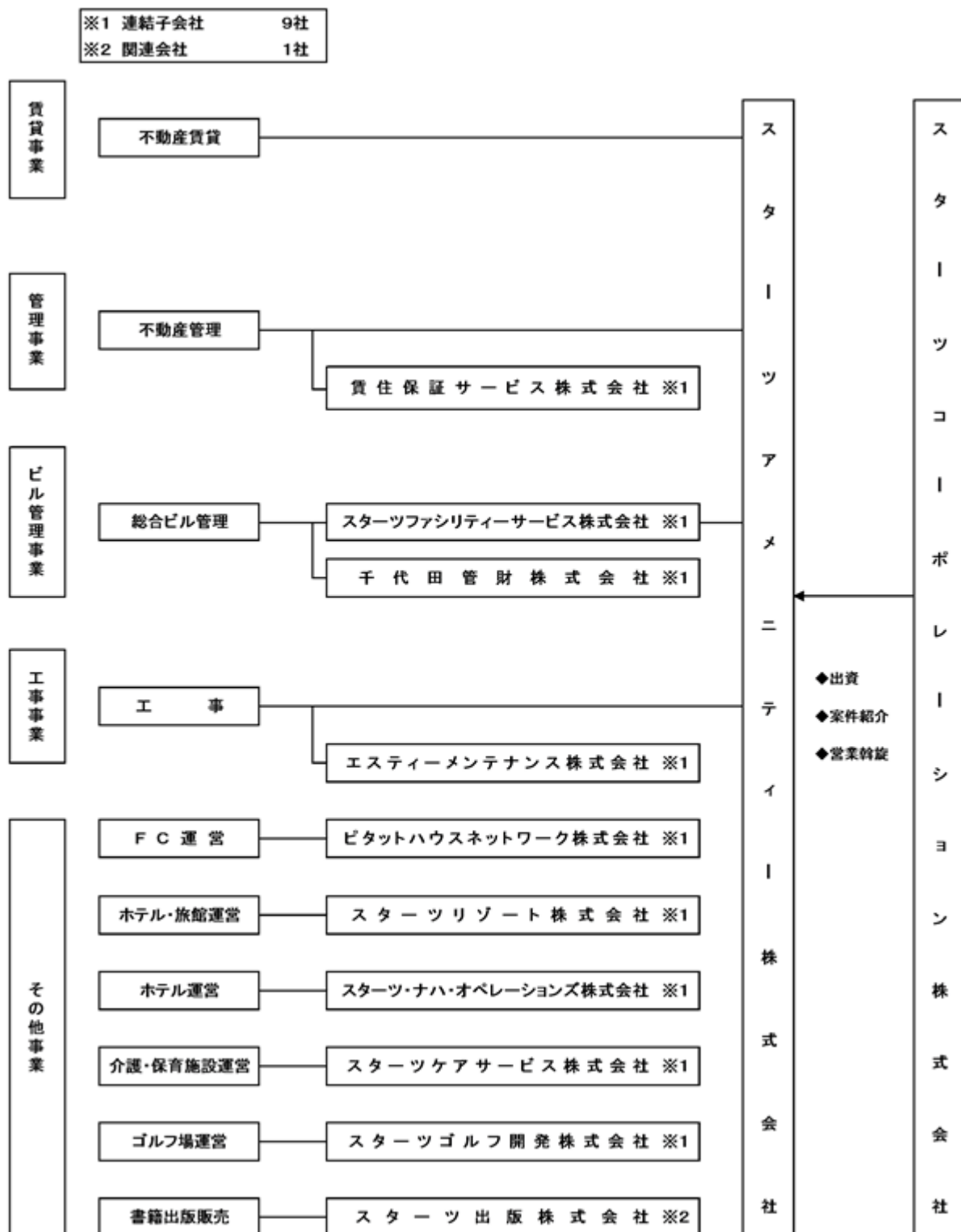
3【事業の内容】

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。
- （管理事業部門の
その他を含む）

(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2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	540	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)	東京都港区	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	工事業	(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ト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)
スタートファシリティサービス(株)	7,654,669	598,191	351,086	981,353	2,831,328

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26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	255 (153)
	工事事業部門	84 (122)
	賃貸事業部門	58 (45)
	ビル管理事業部門	303 (790)
その他		332 (545)
全社（共通）		29 (3)
合計		1,061 (1,658)

（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26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）
359(186)	32.5	8.9	4,418,154

セグメントの名称	従業員数（人）
管理事業部門	246 (137)
工事事業部門	26 (1)
賃貸事業部門	58 (45)
ビル管理部門	— —
報告セグメント計	330 (183)
その他	— —
全社（共通）	29 (3)
合計	359 (186)

（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、政府の経済政策等による円高の是正や株価の上昇、消費税増税前の駆け込み需要等もあり、景気は回復基調で推移しました。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26年3月期の新設住宅着工戸数を見ますと前年同期比10.6%増の987千戸となり、うち貸家につきましては前年同期比15.3%増の369千戸と前年比プラスに転じました。

一方、海外経済は、米国では金融緩和縮小の問題が懸念され、欧州では景気停滞が長期化し、中国をはじめとする新興国においても成長の減速が見られます。

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600億8百万円（前年同期比8.1%増）、営業利益は48億80百万円（同8.7%増）、経常利益は49億70百万円（同9.7%増）、当期純利益は26億65百万円（同3.8%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49億53百万円（前年同期比0.8%増）、売上総利益は39億5百万円（同1.3%減）となりました。

なお、平成26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379,704戸（同5.8%増）、月極駐車場管理台数は78,236台（同0.1%増）となりました。

工事業部門

工事業部門におきましては、消費税増税前の駆け込み需要による受注増や、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99億84百万円（前年同期比8.5%増）、売上総利益は33億15百万円（同17.7%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。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304億58百万円（前年同期比6.2%増）となり、売上総利益は22億51百万円（同5.9%増）となりました。

なお、平成26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32,897台（前年同期比10.2%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及び千代田管財株式会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71億65百万円（前年同期比9.8%増）、売上総利益は7億50百万円（同24.4%増）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74億46百万円（前年同期比20.9%増）、売上総利益は23億39百万円（同10.7%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、有形固定資産の売却、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88億1百万円（前年同期比32.0%増）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63億36百万円（前年同期は28億68百万円の獲得）となりました。

これは主に税金等調整前当期純利益47億40百万円と、減価償却費16億13百万円等の収入要因と法人税等の支払額17億39百万円、利息の支払額1億25百万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、8億58百万円（前年同期は52億30百万円の使用）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4億76百万円等の収入要因と有形固定資産の取得10億10百万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）

財務活動の結果使用した資金は33億44百万円（前年同期は11億89百万円の獲得）となりました。

これは主に、長期借入金の返済31億円、配当金の支払2億40百万円等の支出要因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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	前年同期比(%)
長期営繕工事(千円)	3,318,866	112.44
企画営繕工事(千円)	1,441,765	111.51
退去営繕工事(千円)	1,556,763	108.67
定期巡回工事(千円)	81,505	105.00
一般修繕工事(千円)	2,107,523	101.14
定期保守工事(千円)	2,518,362	103.28
合計(千円)	11,024,787	107.28

(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	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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)	4,953,449	100.8
	工事事業部門(千円)	9,984,922	108.5
	賃貸事業部門(千円)	30,458,357	106.2
	ビル管理事業部門(千円)	7,165,215	109.8
	その他(千円)	450,981	103.5
その他(千円)		6,995,406	122.2
合計		60,008,331	108.1

(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見るのみで、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。従いまし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

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が、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】

株式交換に関する事項

当社は、平成26年1月9日開催の取締役会におきまして、当社の親会社でありますスターツコーポレーション株式会社（以下、スターツコーポレーションといいます。）との間で、当社を株式交換完全子会社、スターツコーポレーションを株式交換完全親会社とする株式交換を行うことを決議し、同日付で株式交換契約を締結いたしました。

1. 本株式交換による完全子会社化の目的

本株式交換の締結は、両社の機動性と柔軟性を高め、そのシナジーをより一層強化することを目的としております。

2. 本株式交換の要旨

(1) 本株式交換の日程

取締役会決議日（当社及びスターツコーポレーション） 平成26年1月9日

株式交換契約締結日（当社及びスターツコーポレーション） 平成26年1月9日

臨時株主総会（当社） 平成26年2月18日

株式交換の効力発生日 平成26年4月1日

(2) 本株式交換の方式

スタートアップコーポレーションを株式交換完全親会社、当社を株式交換完全子会社とする株式交換であります。

(3) 本株式交換に係る割当ての内容

	スタートアップコーポレーション (株式交換完全親会社)	当社 (株式交換完全子会社)
スタートアップアメンティとの株式交換 にかかる交換比率	1	1,031

注) 1. 当社普通株式1株に対して、スタートアップコーポレーション普通株式1,031株を割当て交付いたします。ただし、スタートアップコーポレーションが保有する当社株式3,675株につきましては、本株式交換による株式の割当ては行いません。

注) 2. 本株式交換により交付される株式

スタートアップコーポレーションは本株式交換により普通株式3,341,339株を新株発行いたします。

注) 3. 単元未満株式の取扱い

本株式交換に伴い、スタートアップコーポレーションの単元未満株式(500株未満の株式)を保有することとなる株主が新たに生じることが見込まれますが、単元未満株式につきましては取引所市場において売却することはできません。スタートアップコーポレーションの単元未満株式を保有することとなる株主の皆様におかれましては、会社法第192条第1項の規定に基づき、スタートアップコーポレーションに対し、保有されている単元未満株式の買取を請求することができる買取制度をご利用いただくことができます。

3. 本株式交換に係る割当ての内容の算定根拠

当社は、本株式交換における交換比率の算定につきましては、その公平性及び妥当性を確保するため、スタートアップコーポレーション及び当社双方から独立した第三者機関に算定を依頼いたしました。第三者機関は、スタートアップコーポレーションの株式価値につきましてはスタートアップコーポレーションが東京証券取引所ジャスダック市場に上場しており市場株価が存在しておりますことから市場評価方式により、平成25年12月24日を基準日とし、直前6ヵ月間の月間終値に基づく平均値を算定の基礎としております。当社の株式価値につきましては、原則的な公正価値基準であります類似会社比準方式を基本としておりますが、当社は非上場会社であり既にスタートアップコーポレーションの連結子会社であることから、株式交換子会社の非支配少数株主の特性等を考慮し配当還元方式による補正計算を行い、株式交換比率を算定することといたしました。スタートアップコーポレーション及び当社は、当該算定結果を参考に、当事者間でそれぞれ株式交換比率につきまして協議をいたしました結果、本株式交換比率が妥当であるとの判断に至りました。

4. 株式交換完全親会社の概要

(1) 名称	スタートアップコーポレーション株式会社 (株式交換完全親会社)
(2) 所在地	東京都中央区日本橋3丁目4番10号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 河野 一孝
(4) 事業内容	グループ会社の経営管理並びにそれに付帯する業務
(5) 資本金	4,474百万円

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181億98百万円となりました。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116億98百万円となりました。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は243億 6 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180億 3 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 7 億62百万円減少し、時間貸駐車場「ナビパーク」事業の舗装設備等の構築物が 1 億59百万円減少いたしました。

投資その他の資産は33億10百万円となりました。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は171億 5 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81億81百万円、決算振替に伴う 1 年以内返済長期借入金が23億98百万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79億48百万円となりました。主な負債といたしましては、長期借入金が33億22百万円、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29億 7 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174億51百万円となりました。主な純資産といたしましては、当期純利益が26億65百万円が加算された結果、利益剰余金が161億60百万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現金及び現金同等物は88億 1 百万円となり、前連結会計年度に比べ21億33百万円（前年同期比32.0%増）の増加となりました。

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47億40百万円（前年同期比5.9%増）得られたことと減価償却費16億13百万円などの収入要因と法人税等の支払額17億39百万円などの支出要因が相殺されたことにより63億36百万円（前年同期は28億68百万円の獲得）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 4 億76百万円等の収入要因と有形固定資産の取得10億10百万円、長期預金への預入による支出 1 億42百万円等の支出要因が相殺され 8 億58百万円（前年同期は52億30百万円の使用）となりました。

財務活動により使用した資金は、長期借入金返済の31億円、配当金の支払 2 億40百万円等の支出要因により、33億44百万円（前年同期は11億89百万円の獲得）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600億 8 百万円（前年同期比8.1%増）、売上総利益は125億36百万円（同7.9%増）、販売費及び一般管理費は76億55百万円（同7.4%増）、営業利益は48億80百万円（同8.7%増）、当期純利益は26億65百万円（同3.8%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99億84百万円の売上（同8.5%増）となり、同売上総利益は32億90百万円（同16.8%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49億53百万円（同0.8%増）となり、同売上総利益は39億 5 百万円（同1.3%減）の結果となりました。

ナビパーク事業の売上は77億78百万円（同4.0%増）、一括借上賃貸事業の売上は221億64百万円（同6.9%増）と賃貸事業全体で304億58百万円の売上（同6.2%増）となり、同売上総利益は22億50百万円（同5.9%増）となりました。

ビル管理事業におきましては、売上は71億65百万円（同9.8%増）となり、同売上総利益は 7 億50百万円（同24.4%増）となりました。

販売費及び一般管理費76億55百万円のうち人件費は42億25百万円で人件費率55.1%（前期は56.0%）となりました。

特別利益は 6 百万円（前年同期比97.3%減）となり、特別損失は 2 億35百万円（同17.7%減）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10億97百万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7億47百万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、OA機器やソフトウェアなど、2億36百万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26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	
ナビパーク西五反田 (東京都品川区)	賃貸事業部門	賃貸設備	685	247	571,000 (364.91)	17	571,950	
ビスタドーム (東京都江戸川区)	賃貸事業部門	賃貸設備	37,639		98,699 (294.70)		136,338	
スプラウトビル (東京都江戸川区)	賃貸事業部門	賃貸設備	39,544		143,695 (439.85)		183,239	
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	264,023		134,216 (252.00)	2,662	400,902	
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	298,977		368,000 (502.00)		666,977	
台方ビル (千葉県東金市)	賃貸事業部門	賃貸設備	72,815		22,500 (614.00)		95,315	
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	14,005	10,450	94,900 (170.00)		119,356	
ナビパーク馬橋 (千葉県成田市)	賃貸事業部門	賃貸設備	1,214	124	150,300 (618.50)		151,638	
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	2,089,133	3,412	1,656,489 (5,695.92)		3,749,035	
本社ビル (千葉県千葉市)	賃貸事業部門	本社・賃貸設備	949,532	115	1,199,566 (5,630.00)	7,622	2,156,837	112
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	0		33,984 (989,076)	0	33,984	
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	219,975		185,000 (918.73)		404,975	
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	241	253	124,000 (319.75)		124,494	
柏屋 (栃木県日光市)	賃貸事業部門	賃貸設備	313,189	48,485	137,617 (25,932.45)	7,143	506,436	
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	146,447		180,340 (233.27)		326,787	
スターツ中央ビル (秋田県秋田市)	賃貸事業部門	賃貸設備	54,776		131,300 (519.85)		186,076	
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	8,915		63,300 (216.00)		72,215	
沖縄ナハナホテル (沖縄県那覇市)	賃貸事業部門	賃貸設備	1,241,958		556,388 (1,995.78)		1,798,346	
ライフサポートレジデンス 船堀駅前 (東京都江戸川区)	賃貸事業部門	賃貸設備	303,479		241,000 (661.00)		544,479	

(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)	301	1～5	123,478	231,285

(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26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	245,098	721,983 (392,295.34)	4,142	971,224	31
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	430,128	154,610 (10,166.00)	49,275	634,013	39
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	41,552	-	925	42,478	19
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	44,835	-	177	45,013	18
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	87,847	-	689	88,536	16
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	26,575	-	67	26,643	17
スターツケアサービス株式会社	東綾瀬保育園 (東京都足立区)	その他事業部門	保育施設	186,723	-	1,379	188,102	34
スターツケアサービス株式会社	きらら木場公園 (東京都江東区)	その他事業部門	介護施設	49,308	-	2,723	52,032	22
スターツケアサービス株式会社	グループホーム野沢 (東京都世田谷区)	その他事業部門	介護施設	63,969	-	108	64,078	14

(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26年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成26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	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26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	-	-	285	289	-
所有株式数（株）	-	-	-	4,175	-	-	1,825	6,000	-
所有株式数の割合（％）	-	-	-	69.58	-	-	30.42	100.0	-

(7) 【大株主の状況】

平成26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	560	9.33
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	東京都中央区八重洲1丁目5番9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	-	5,255	87.58

平成26年4月1日付にて、当社はスターツコーポレーション株式会社の100%子会社となりました。

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成26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26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30期）につきましては当期純利益が2,153,927千円（同3.4%増）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26年6月24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	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 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） 平成25年6月 当社代表取締役就任（現任）	(注1)	6
専務取締役	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 当社業務部部长就任 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 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） 平成25年6月 当社専務取締役管理業務部長就任 （現任）	(注1)	10
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） 営業部部长就任 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 当社取締役営業部部长就任 平成8年4月 当社取締役技術営業部部长就任 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长就任 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

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役		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 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CFO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 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 平成25年 6月 当社取締役就任（現任）	(注 1)	42
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26年 6月24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26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4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 小倉 明、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

小倉 明 1年(当期を含む)

矢島 賢一 2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、その他 6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	78,877 千円
監査役を支払った報酬	- 千円
合 計	78,877 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	14,000,000	-	14,000,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	14,000,000	-	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。

なお、当連結会計年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の連結財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成報告に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第3条第2項により、改正前の連結財務諸表規則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。

なお、当事業年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成24年9月21日内閣府令第61号)附則第2条第2項により、改正前の財務諸表規則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25年4月1日から平成26年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成25年4月1日から平成26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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,435,642	11,698,701
受取手形及び売掛金	2,866,197	3,340,740
たな卸資産	5 357,917	5 479,834
立替金	199,361	189,528
前払費用	564,038	590,535
未収入金	477,364	493,032
預け金	1,080,000	1,080,000
繰延税金資産	385,235	463,138
その他	14,078	28,874
貸倒引当金	165,650	166,292
流動資産合計	15,214,186	18,198,092
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2, 3 14,110,225	2, 3 14,114,396
減価償却累計額	4,347,313	5,040,155
建物及び構築物（純額）	9,762,911	9,074,240
機械装置及び運搬具	3 4,221,916	3 4,566,382
減価償却累計額	2,771,508	3,120,646
機械装置及び運搬具（純額）	1,450,407	1,445,736
工具、器具及び備品	1,477,261	3 1,392,475
減価償却累計額	1,168,137	1,081,279
工具、器具及び備品（純額）	309,124	311,196
土地	2 7,405,826	2 7,172,635
有形固定資産合計	18,928,269	18,003,808
無形固定資産		
のれん	2,796,637	2,565,076
その他	411,917	427,551
無形固定資産合計	3,208,555	2,992,628
投資その他の資産		
投資有価証券	1 1,836,492	1 1,859,408
出資金	15,993	16,210
長期前払費用	56,585	37,045
差入保証金	934,736	930,343
繰延税金資産	317,256	450,897
その他	16,125	16,125
投資その他の資産合計	3,177,188	3,310,031
固定資産合計	25,314,013	24,306,467
資産合計	40,528,200	42,504,560

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	671,862	794,420
工事未払金	774,305	1,019,577
短期借入金	100,000	100,000
1年内返済予定の長期借入金	2,430,089,328	2,423,398,518
未払法人税等	979,055	1,471,170
賞与引当金	479,261	607,660
未払金	1,431,379	1,660,505
預り金	7,578,127	8,181,898
その他	649,229	871,366
流動負債合計	15,752,549	17,105,117
固定負債		
長期借入金	2,455,731,645	2,332,450
預り保証金	754,422	797,502
預り敷金	2,071,852	2,110,027
退職給付引当金	361,876	-
退職給付に係る負債	-	206,847
役員退職慰労引当金	89,940	96,320
賃貸事業損失引当金	37,738	335,560
資産除去債務	867,470	932,444
その他	30,189	147,095
固定負債合計	9,945,133	7,948,247
負債合計	25,697,683	25,053,364
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	13,735,568	16,160,646
自己株式	6,990	6,990
株主資本合計	14,228,578	16,653,656
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	17,784	13,320
退職給付に係る調整累計額	-	100,277
その他の包括利益累計額合計	17,784	113,598
少数株主持分	584,154	683,940
純資産合計	14,830,517	17,451,195
負債純資産合計	40,528,200	42,504,560

【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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
売上高	55,489,482	60,008,331
売上原価	⁵ 43,873,347	⁵ 47,472,055
売上総利益	11,616,135	12,536,276
販売費及び一般管理費	¹ 7,127,686	¹ 7,655,494
営業利益	4,488,449	4,880,781
営業外収益		
受取利息	4,693	13,354
受取配当金	43,285	48,680
持分法による投資利益	60,859	65,258
負ののれん償却額	45,603	43,532
その他	95,664	106,240
営業外収益合計	250,105	277,066
営業外費用		
支払利息	151,158	126,278
その他	55,509	61,410
営業外費用合計	206,668	187,688
経常利益	4,531,886	4,970,159
特別利益		
固定資産売却益	² 7,194	² 3,738
投資有価証券売却益	47,700	-
負ののれん発生益	174,783	-
移転補償金	-	2,424
その他	2,607	-
特別利益合計	232,284	6,163
特別損失		
固定資産売却損	³ 77,036	³ 6,701
固定資産処分損	⁴ 117,487	⁴ 153,008
減損損失	⁶ 39,876	⁶ 74,753
子会社株式売却損	39,392	-
その他	12,000	870
特別損失合計	285,791	235,333
税金等調整前当期純利益	4,478,379	4,740,989
法人税、住民税及び事業税	1,778,680	2,231,593
法人税等調整額	44,451	255,469
法人税等合計	1,823,132	1,976,124
少数株主損益調整前当期純利益	2,655,246	2,764,864
少数株主利益	86,769	99,785
当期純利益	2,568,477	2,665,078

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	2,655,246	2,764,864
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	8,452	6,273
持分法適用会社に対する持分相当額	328	1,809
その他の包括利益合計	8,780	4,464
包括利益	2,664,027	2,760,400
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,577,257	2,660,614
少数株主に係る包括利益	86,769	99,785

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自平成24年4月1日 至平成25年3月31日）

(単位：千円)

	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	350,000	150,000	11,407,091	6,990	11,900,101
当期変動額					
剰余金の配当			240,000		240,000
当期純利益			2,568,477		2,568,477
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	2,328,477	-	2,328,477
当期末残高	350,000	150,000	13,735,568	6,990	14,228,578

	その他の包括利益累計額			少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	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	9,003	-	9,003	588,103	12,497,208
当期変動額					
剰余金の配当					240,000
当期純利益					2,568,477
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	8,780	-	8,780	3,948	4,832
当期変動額合計	8,780	-	8,780	3,948	2,333,309
当期末残高	17,784	-	17,784	584,154	14,830,517

当連結会計年度（自平成25年4月1日 至平成26年3月31日）

(単位：千円)

	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	350,000	150,000	13,735,568	6,990	14,228,578
当期変動額					
剰余金の配当			240,000		240,000
当期純利益			2,665,078		2,665,078
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	2,425,078	-	2,425,078
当期末残高	350,000	150,000	16,160,646	6,990	16,653,656

	その他の包括利益累計額			少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	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	17,784	-	17,784	584,154	14,830,517
当期変動額					
剰余金の配当					240,000
当期純利益					2,665,078
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,464	100,277	95,813	99,785	195,599
当期変動額合計	4,464	100,277	95,813	99,785	2,620,678
当期末残高	13,320	100,277	113,598	683,940	17,451,195

【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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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	4,478,379	4,740,989
減価償却費	1,443,586	1,613,161
減損損失	39,876	74,753
のれん償却額	283,119	275,093
負ののれん償却額	45,603	43,532
退職給付引当金の増減額（ は減少）	6,058	361,876
退職給付に係る負債の増減額（ は減少）	-	362,028
役員退職慰労引当金の増減額（ は減少）	4,290	6,380
貸倒引当金の増減額（ は減少）	15,182	641
賞与引当金の増減額（ は減少）	21,332	128,398
受取利息及び受取配当金	47,978	62,034
支払利息	151,158	126,278
持分法による投資損益（ は益）	60,859	65,258
売上債権の増減額（ は増加）	174,463	474,542
たな卸資産の増減額（ は増加）	82,507	121,916
預け金の増減額（ は増加）	1,280,000	-
未収入金の増減額（ は増加）	98,597	691
仕入債務の増減額（ は減少）	237,316	367,830
未払消費税等の増減額（ は減少）	64,624	176,573
固定資産売却損益（ は益）	69,841	2,962
固定資産処分損益（ は益）	117,487	153,008
未払金の増減額（ は減少）	9,705	144,466
預り敷金及び保証金の増減額（ は減少）	78,046	81,254
預り金の増減額（ は減少）	347,261	603,770
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）	81,828	37,894
その他の固定資産の増減額（ は増加）	1,505	2,195
その他の流動負債の増減額（ は減少）	117,701	50,701
その他	76,146	400,263
小計	4,873,095	8,138,613
利息及び配当金の受取額	47,990	62,063
利息の支払額	148,978	125,135
法人税等の支払額	1,904,096	1,739,121
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,868,010	6,336,421

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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	1,982	2,057
出資金の払込による支出	-	620
出資金の回収による収入	320	20
有形固定資産の取得による支出	3,975,266	1,010,503
有形固定資産の売却による収入	229,428	476,246
無形固定資産の取得による支出	197,945	145,688
差入保証金の差入による支出	62,853	64,641
差入保証金の回収による収入	15,401	68,204
長期預金への預け入れ支出	668,913	142,548
長期預金からの払い戻し収入	120,000	13,287
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	22,072	22,502
固定資産の撤去に伴う支出等	52,364	72,204
投資活動によるキャッシュ・フロー	5,230,364	858,002
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	4,887,560	-
長期借入金の返済による支出	3,449,750	3,100,005
配当金の支払額	240,000	240,000
リース債務の返済による支出	8,367	4,614
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,189,442	3,344,619
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	1,172,911	2,133,798
現金及び現金同等物の期首残高	7,840,233	6,667,321
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 6,667,321	¹ 8,801,120

【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

該当事項はありません。

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おりますが、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おりますが、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等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は、決算日を12月31日から3月31日に変更しております。

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・原材料・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。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

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 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。

ニ 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112,077千円、当連結会計年度計上額は126,015千円ですが、それぞれ金額的重要性が低いと判断したため、流動負債の「その他」に含めて表示しております。

ホ 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見積額を計上しております。

ヘ 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見積額を計上しております。

なお、前連結会計年度計上額は28,684千円、当連結会計年度末計上額は137,070千円ですが、金額的重要性が低いと判断したため、固定負債の「その他」に含めて表示しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

イ 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、期間定額基準によっております。

ロ 数理計算上の差異の費用処理方法

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

(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

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。

(6) 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。

(7) 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。

(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

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。

退職給付に係る負債

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。

(会計方針の変更)

退職給付に関する会計基準等の適用

「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。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を当連結会計年度末より適用し(ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。)、退職給付債務から年金資産の額を控除した額を退職給付に係る負債として計上する方法に変更し、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用を退職給付に係る負債に計上しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度末において、当該変更に伴う影響額を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加減しております。

この結果、当連結会計年度末において、退職給付に係る負債が206,847千円計上されるとともに、その他の包括利益累計額が100,277千円増加しております。

なお、1株当たり情報に与える影響は当該箇所をご参照ください。

(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

未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の処理方法、退職給付債務及び勤務費用の計算方法並びに開示拡充等について改正されました。

(2) 適用予定日

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正については、平成27年3月期の期首から適用します。なお、当該会計基準等には経過的な取扱いが定められているため、過去の期間の連結財務諸表に対しては遡及適用しません。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(表示方法の変更)

前連結会計年度まで「固定負債」の「その他」に含めて表示しておりました「賃貸事業損失引当金」は、重要性の観点から、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貸借対照表において、「固定負債」の「その他」に表示していた67,927千円は、「賃貸事業損失引当金」37,738千円、「その他」30,189千円として組み替えております。

(追加情報)

連結納税制度導入に伴う会計処理

当社及び一部の連結子会社は、スターツコーポレーション株式会社を連結納税親会社とする連結納税制度を平成27年3月期より適用することとなったため、当連結会計年度より「連結納税制度を適用する場合の税効果会計に関する当面の取扱い(その1)」(実務対応報告第5号)及び「連結納税制度を適用する場合の税効果会計に関する当面の取扱い(その2)」(実務対応報告第7号)に基づき、連結納税制度の適用を前提とした会計処理を行っております。

(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に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
投資有価証券(株式)	625,777千円	679,405千円

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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
建物	5,354,148千円	5,278,214千円
土地	3,753,108	3,766,710
計	9,107,256	9,044,924

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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	1,137,185千円	1,083,700千円
長期借入金	3,179,485	2,085,108
計	4,316,670	3,168,808

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1,037,334千円)、建物(前連結会計年度584,086千円、当連結会計年度240,856千円)を物上保証しております。

3 圧縮記帳

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次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
建物	136,867千円	16,300千円
機械装置	27,833	-
車両運搬具	-	4,558
工具器具備品	-	44,406
計	164,700	65,264

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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	450,000千円	400,000千円
長期借入金	400,000	-
計	850,000	400,000

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。

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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
原材料	64,536千円	27,810千円
未成工事支出金	141,048	256,577
商品	35,395	83,361
貯蔵品	114,224	109,260
仕掛品	2,713	2,823
計	357,917	479,834

(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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
給与手当・賞与	2,915,860千円	3,076,710千円
賞与引当金繰入額	323,282	387,789
貸倒引当金繰入額	-	2,261
退職給付費用	140,323	126,986
支払手数料	626,120	799,241
のれんの償却額	283,119	275,093

2 固定資産売却益の内訳

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
建物	2,846千円	- 千円
構築物	-	1,046
機械装置	2,197	2,094
車両運搬具	171	331
土地	1,978	266
合計	7,194	3,738

3 固定資産売却損の内訳

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
建物	59,888千円	314千円
構築物	180	-
工具器具備品	402	6,205
土地	16,564	181
合計	77,036	6,701

4 固定資産処分損の内訳

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
建物	3,318千円	5,883千円
構築物	86,223	113,489
機械装置	23,182	22,161
工具器具備品	4,506	7,336
土地	150	243
その他	106	3,892
合計	117,487	153,008

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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
	250千円	1,768千円

6 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ます。

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

前連結会計年度において、土地および建物を売却することとなりましたので、建物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（39,876千円）として特別損失に計上いたしました。

場所	用途	種類
東京都練馬区	賃貸不動産	建物

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

当連結会計年度において、収益性が著しく下落した資産グループ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（74,753千円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は、建物57,337円及び土地17,415千円であります。

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。

場所	用途	種類
長野県戸倉市	賃貸不動産	建物及び土地

(連結包括利益計算書関係)

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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	14,089千円	10,657千円
組替調整額	-	-
税効果調整前	14,089	10,657
税効果額	5,636	4,383
その他有価証券評価差額金	8,452	6,273
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	328	1,809
組替調整額	-	-
持分法適用会社に対する持分相当額	328	1,809
その他の包括利益合計	8,780	4,464

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自平成25年4月1日 至平成26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25年6月25日 定時株主総会	普通株式	240,000	40,000	平成25年3月31日	平成25年6月26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26年6月24 日 定時株主総会	普通株式	240,000	利益剰余金	40,000	平成26年3月31日	平成26年6月25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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
現金及び預金勘定	9,435,642千円	11,698,701千円
預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金	2,768,320	2,897,580
現金及び現金同等物	6,667,321	8,801,120

2. 前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

前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

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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

(リース取引関係)

1.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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
1年内	1,955千円	3,253千円
1年超	1,909千円	8,262千円
合計	3,864千円	11,516千円

(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等を把握し、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	-
資産計	13,919,989	13,919,989	-
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
負債計	(22,202,923)	(22,200,667)	2,256

(*) 負債に計上されているものについては、()で示しています。

当連結会計年度（平成26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	11,698,701	11,698,701	-
受取手形及び売掛金	3,340,740	3,340,740	-
未収入金	493,032	493,032	-
預け金	1,080,000	1,080,000	-
投資有価証券	52,576	52,576	-
資産計	16,665,050	16,665,050	
支払手形及び買掛金	(794,420)	(794,420)	-
未払金	(1,660,505)	(1,660,505)	-
工事未払金	(1,019,577)	(1,019,577)	-
短期借入金	(100,000)	(100,000)	-
預り金	(8,181,898)	(8,181,898)	-
長期借入金（1年以内 返済予定の長期借入金 を含む）	(5,720,968)	(5,722,304)	1,336
預り保証金及び預り敷金	(2,907,529)	(2,902,477)	5,052
負債計	(20,384,900)	(20,381,183)	3,716

(*) 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年以内返済予定の長期借入金を含む）

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327,954千円、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821,974千円、当連結会計年度799,472千円）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

当連結会計年度（平成26年3月31日）

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	11,698,701
受取手形及び売掛金	3,340,740
未収入金	493,032
預け金	1,080,000
合計	16,612,473

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

当連結会計年度（平成26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	2,398,518	1,494,745	716,910	496,170	321,580	293,045
合計	2,498,518	1,494,745	716,910	496,170	321,580	293,045

(有価証券関係)

１．其他有価証券

前連結会計年度（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

当連結会計年度（平成26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	52,482	43,086	9,396
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	93	93	0
	小計	52,576	43,179	9,396
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		52,576	43,179	9,396

２．売却した其他有価証券

前連結会計年度（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

当連結会計年度（自平成25年４月１日至平成26年３月31日）

該当事項はありません。

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の連結子会社は、適格退職年金制度及び退職一時金制度を採用しておりましたが、平成24年1月1日付けで、確定拠出年金制度と確定給付企業年金制度へ移行いたしました。

2. 退職給付債務に関する事項

(1) 退職給付債務 (千円)	916,175
(2) 年金資産 (千円)	639,334
(3) 未積立退職給付債務(1) + (2) (千円)	276,841
(4) 未認識数理計算上の差異 (千円)	85,034
(5) 連結貸借対照表計上額純額(3) + (4) (千円)	361,876
(6) 退職給付引当金(5) (千円)	361,876

3. 退職給付費用に関する事項

(1) 勤務費用 (千円)	99,624
(2) 利息費用 (千円)	7,788
(3) 期待運用収益 (減算) (千円)	10,148
(4) 数理計算上の差異の費用処理額 (千円)	5,698
(5) 退職給付費用 (千円)	102,962
(6) 確定拠出年金 (千円)	54,747

(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

(1) 退職給付見込額の期間配分方法

期間定額基準

(2) 割引率

0.8%

(3) 期待運用収益率

2.0%

(4) 数理計算上の差異の処理年数

5年 (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翌連結会計年度から費用処理しております。)

当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

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 (すべて積立制度であります。) では、給与と勤務期間に基づいた一時金また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。

2. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

退職給付債務の期首残高	922,670千円
勤務費用	56,279
利息費用	5,901
数理計算上の差異の発生額	11,140
退職給付の支払額	17,275
退職給付債務の期末残高	978,715

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

年金資産の期首残高	639,334千円
期待運用収益	12,787
数理計算上の差異の発生額	84,330
事業主からの拠出額	52,694
退職給付の支払額	17,275
年金資産の期末残高	771,870

(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

積立型制度の退職給付債務	978,715千円
年金資産	771,870
	206,845
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	206,845
退職給付に係る負債	206,845
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	206,845

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

勤務費用	56,279千円
利息費用	5,901
期待運用収益	12,787
数理計算上の差異の費用処理額	303
確定給付制度に係る退職給付費用	49,090

(5) 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。
 未認識数理計算上の差異 155,181千円

(6) 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。

債券	46%
株式	50
現金及び預金	4
合 計	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。

(7) 数理計算上の計算基礎に関する事項

当連結会計年度末における主要な数理計算上の計算基礎

割引率 0.9%
 長期期待運用収益率 2.0%

3. 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、57,854千円であります。

（ストック・オプション等関係）

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	182,866千円	219,271千円
未払事業税	79,365	98,789
貸倒引当金	46,761	50,675
ポイント引当金	42,328	44,619
退職給付引当金	134,100	-
退職給付に係る負債	-	77,964
繰越欠損金	43,871	-
役員退職慰労引当金	32,401	34,832
賃貸事業損失引当金 2	14,246	118,721
資産除去債務	133,758	181,326
その他	97,695	157,862
小計	807,394	984,063
評価性引当額	87,778	57,651
計	719,616	926,412
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	9,992	5,999
その他	7,131	13,361
計	17,124	19,360
繰延税金資産の純額	702,491	907,051

前連結会計年度及び当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれています。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
流動資産—繰延税金資産	385,235千円	463,138千円
固定資産—繰延税金資産	317,256	450,897
固定負債—その他	-	6,984

2 前連結会計年度において、「繰延税金資産」の「その他」に含めていた「賃貸事業損失引当金」は、重要性の観点から、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するため、前連結会計年度の注記の組替えを行っています。

この結果、前連結会計年度の「繰延税金資産」の「その他」に含まれていた14,246千円は、賃貸事業損失引当金14,246千円として組替えております。

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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
法定実効税率	37.8%	37.8%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.9	0.4
住民税均等割	0.2	0.3
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	-	0.6
のれん償却額	2.3	2.1
その他	0.5	0.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率	40.7	41.7

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する連結会計年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年4月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については従来の37.8%から35.4%になります。

この税率変更による繰延税金資産、繰延税金負債及び法人税等調整額に与える影響は軽微であります。

(資産除去債務関係)

1. 資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

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

(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)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
期首残高	664,324千円	867,470千円
有形固定資産の取得に伴う増加	118,957千円	89,348千円
見積りの変更による増加	114,745千円	-千円
時の経過による調整額	10,492千円	10,966千円
資産除去債務の履行による減少	41,049千円	35,340千円
期末残高	867,470千円	932,444千円

2. 連結貸借対照表に計上しているもの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。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343,056千円（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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	8,666,054	8,956,288
期中増減額	290,234	588,540
期末残高	8,956,288	8,367,747
期末時価	7,711,359	7,602,641

- (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不動産取得等（505,807千円）、主な減少額は不動産売却（131,571千円）であり、当連結会計年度の主な減少額は不動産売却（468,351千円）と減損損失（74,753千円）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。

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。

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。

当連結会計年度（自平成25年4月1日 至平成26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。

当連結会計年度（自平成25年4月1日 至平成26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	53,012,925	6,995,406	60,008,331

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

当連結会計年度（自平成25年4月1日 至平成26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	74,753	-	74,753

【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。

当連結会計年度（自平成25年4月1日 至平成26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	205,206	69,887	-	275,093
当期末残高	2,565,076	-	-	2,565,076

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	-	43,532	-	43,532
当期末残高	-	-	-	-

（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。

【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。

当連結会計年度（自平成25年4月1日 至平成26年3月31日）

該当事項はありません。

【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	資本金又は出資金(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・支払手数料等	131,887	未払金	754,164
									預り保証金	2,850
									前受収益	6,453
									預り金	618

当連結会計年度(自平成25年４月１日 至平成26年３月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(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)	10,800	預け金	1,000,000
							工事請負・不動産管理・不動産賃貸等	249,939	売掛金	42,704
									未収入金	4,290
									立替金	4
							被保証(注３)	230,145	-	—
							保証(注４)	1,183,062	-	—
							土地賃料・支払手数料等	302,393	未払金	838,151
									預り保証金	3,301
									前受収益	6,637
									預り家賃	1,001

(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223,196千円及び当連結会計年度222,515千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	資本金又は出資金 (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 江戸川区	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	-	-

当連結会計年度(自平成25年4月1日 至平成26年3月31日)

該当事項はありません。

- (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。
 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.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

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

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)

当連結会計年度(自平成25年4月1日 至平成26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 東京証券取引所上場)

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 4 月 1 日 至 平成26年 3 月31日)
1株当たり純資産額	2,393,140.05円	2,816,605.90円
1株当たり当期純利益金額	431,459.27円	447,686.66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。

3 . 「会計方針の変更」に記載のとおり、「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。以下「退職給付会計基準」という。) 及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準第25号 平成24年 5月17日。以下「退職給付適用指針」という。) を当連結会計年度末より適用しております。(ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。) この結果、適用を行う前と比べて、当連結会計年度の1株当たり純資産額は16,844円94銭増加しております。

	前連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年 4 月 1 日 至 平成26年 3 月31日)
当期純利益金額 (千円)	2,568,477	2,665,078
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)	2,568,477	2,665,078
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	3,089,328	2,398,518	1.60	-
1年以内に返済予定のリース債務	8,367	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	5,731,645	3,322,450	1.59	平成27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。)	4,614	-	-	-
計	8,933,954	5,820,968	-	-

(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(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	1,494,745	716,910	496,170	321,580

【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25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,527,527	9,224,781
売掛金	2 1,472,183	2 1,692,344
未成工事支出金	109,844	241,892
原材料及び貯蔵品	95,243	95,224
前払費用	447,132	456,636
繰延税金資産	213,077	241,703
立替金	98,447	90,358
未収手数料	24,758	25,393
仮払金	7,065	23,096
未収入金	380,787	410,412
短期貸付金	110,000	100,000
その他	28	29
貸倒引当金	70,109	81,145
流動資産合計	10,415,987	12,520,727
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 8,271,137	1 8,119,504
減価償却累計額	1,744,644	2,043,935
建物（純額）	6,526,492	6,075,569
構築物	4,065,024	4,195,169
減価償却累計額	2,202,252	2,481,696
構築物（純額）	1,862,771	1,713,473
機械及び装置	4,005,811	4,336,570
減価償却累計額	2,588,631	2,925,918
機械及び装置（純額）	1,417,180	1,410,652
車両運搬具	1,360	1,360
減価償却累計額	170	510
車両運搬具（純額）	1,190	850
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	413,973	340,074
減価償却累計額	308,031	210,887
工具、器具及び備品（純額）	105,941	129,187
土地	1 6,525,245	1 6,290,297
有形固定資産合計	16,438,821	15,620,030
無形固定資産		
商標権	585	12
ソフトウェア	170,362	140,493
その他	2,542	2,366
無形固定資産合計	173,490	142,872

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1,176,183	1,148,981
関係会社株式	6,046,910	6,046,910
出資金	3,630	3,650
関係会社長期貸付金	130,000	120,000
差入保証金	398,480	379,468
長期前払費用	28,857	19,304
繰延税金資産	231,177	441,414
投資その他の資産合計	8,015,239	8,159,728
固定資産合計	24,627,551	23,922,631
資産合計	35,043,538	36,443,359
負債の部		
流動負債		
工事未払金	868,711	1,381,193
1年内返済予定の長期借入金	1,322,842,478	1,321,900,053
未払金	888,543	2,852,374
未払費用	58,664	68,893
未払法人税等	624,799	1,134,397
未払事業所税	5,586	6,316
未払消費税等	-	172,011
預り金	7,446,202	8,001,953
前受金	13,610	13,275
未成工事受入金	15,382	62,026
仮受金	5,936	3,199
賞与引当金	207,000	255,000
ポイント引当金	110,680	124,313
その他	17,898	20,260
流動負債合計	13,105,493	14,285,266
固定負債		
長期借入金	1,513,255	1,293,525
預り保証金	39,137	38,855
預り敷金	2,071,852	2,110,027
退職給付引当金	160,064	156,459
役員退職慰労引当金	48,560	53,240
賃貸事業損失引当金	37,738	335,560
管理事業損失引当金	28,684	137,070
資産除去債務	843,530	907,961
固定負債合計	8,362,821	6,671,698
負債合計	21,468,314	20,956,964

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
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	13,064,573	14,978,501
利益剰余金合計	13,067,873	14,981,801
株主資本合計	13,567,873	15,481,801
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	7,349	4,593
評価・換算差額等合計	7,349	4,593
純資産合計	13,575,223	15,486,394
負債純資産合計	35,043,538	36,443,359

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
売上高		
管理事業収入	2 4,215,340	2 4,333,993
工事業収入	9,053,937	9,706,653
賃貸事業収入	3 28,936,137	3 30,835,923
その他の事業収入	4 435,608	4 450,981
売上高合計	42,641,023	45,327,551
売上原価		
管理事業原価	1,534,046	1,582,202
工事業原価	6,761,193	7,189,541
賃貸事業原価	26,560,757	28,209,545
その他の事業原価	6,240	22,211
売上原価合計	34,862,237	37,003,501
売上総利益	7,778,786	8,324,050
販売費及び一般管理費		
役員報酬	82,751	78,877
給与手当	1,455,979	1,506,600
賞与	191,867	242,227
雑給	192	-
賞与引当金繰入額	207,000	255,000
退職給付費用	81,151	79,332
役員退職慰労引当金繰入額	2,930	4,680
法定福利費	308,884	323,883
福利厚生費	32,691	29,299
旅費及び交通費	55,152	58,574
通信費	73,108	74,519
広告宣伝費	295,485	304,888
貸倒引当金繰入額	-	11,036
交際接待費	65,965	52,615
会議費	22,248	24,511
車輛燃料費	11,690	21,509
水道光熱費	16,554	17,294
消耗品費	10,211	9,674
租税公課	81,893	89,053
図書費	1,384	1,578
支払手数料	328,363	350,533
諸会費	5,896	3,486
保険料	15,191	16,129
修繕費	8,151	7,414
事務用消耗品費	40,789	43,962
事業所税	48,810	48,338
賃借料	139,974	138,927
減価償却費	165,557	201,518
のれん償却額	8,026	-
業務報酬料	156,351	153,925
機械使用料	-	52,834
リース料	92,582	99,120
寄付金	100	-
雑費	235,909	192,527
販売費及び一般管理費合計	4,242,849	4,493,877
営業利益	3,535,936	3,830,172

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
営業外収益		
受取利息	7,073	2,123
受取配当金	1 56,069	1 61,348
受取保険金	9,378	16,844
雑収入	18,202	26,106
貸倒引当金戻入額	19,276	-
営業外収益合計	110,001	106,422
営業外費用		
支払利息	128,126	110,018
雑損失	45,652	51,431
為替差損	1,068	1,019
営業外費用合計	174,847	162,468
経常利益	3,471,090	3,774,126
特別利益		
固定資産売却益	5 7,194	5 3,407
投資有価証券売却益	47,700	-
関係会社株式売却益	40,000	-
移転補償金	-	2,424
その他	2,607	-
特別利益合計	97,501	5,831
特別損失		
固定資産売却損	6 15,940	6 6,701
固定資産処分損	7 112,973	7 144,582
投資有価証券売却損	12,000	-
減損損失	8 39,876	8 74,753
その他	-	870
特別損失合計	180,789	226,907
税引前当期純利益	3,387,801	3,553,050
法人税、住民税及び事業税	1,282,288	1,636,043
法人税等調整額	23,224	236,919
法人税等合計	1,305,512	1,399,123
当期純利益	2,082,289	2,153,927

【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24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)		当事業年度 (自 平成25年 4 月 1 日 至 平成26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		929,085	60.6	930,168	58.8
修繕保証原価		369,983	24.1	372,997	23.6
空室保証原価		195,517	12.7	247,224	15.6
滞納保証原価		33,417	2.2	25,433	1.6
その他		6,042	0.4	6,378	0.4
計		1,534,046	100.0	1,582,202	100.0

ロ 工事業原価明細表

		前事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)		当事業年度 (自 平成25年 4 月 1 日 至 平成26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		6,495,359	96.1	6,854,125	95.3
その他		265,834	3.9	335,415	4.7
計		6,761,193	100.0	7,189,541	100.0

ハ 賃貸事業原価明細表

		前事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)		当事業年度 (自 平成25年 4 月 1 日 至 平成26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		18,064,208	68.0	19,022,868	67.4
ナビパーク借上賃料		4,552,778	17.1	4,618,665	16.4
減価償却費		981,395	3.7	1,085,884	3.8
その他		2,962,375	11.2	3,482,127	12.3
計		26,560,757	100.0	28,209,545	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自平成24年4月1日 至平成25年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			株主資本合計
		資本準備金	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	
					繰越利益剰余金		
当期首残高	350,000	150,000	150,000	3,300	11,222,284	11,225,584	11,725,584
当期変動額							
剰余金の配当					240,000	240,000	240,000
当期純利益					2,082,289	2,082,289	2,082,289
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計					1,842,289	1,842,289	1,842,289
当期末残高	350,000	150,000	150,000	3,300	13,064,573	13,067,873	13,567,873

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	3,203	3,203	11,728,787
当期変動額			
剰余金の配当			240,000
当期純利益			2,082,289
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,146	4,146	4,146
当期変動額合計	4,146	4,146	1,846,435
当期末残高	7,349	7,349	13,575,223

当事業年度（自平成25年4月1日 至平成26年3月31日）

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			株主資本合計
		資本準備金	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	
					繰越利益剰余金		
当期首残高	350,000	150,000	150,000	3,300	13,064,573	13,067,873	13,567,873
当期変動額							
剰余金の配当					240,000	240,000	240,000
当期純利益					2,153,927	2,153,927	2,153,927
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	-	-	1,913,927	1,913,927	1,913,927
当期末残高	350,000	150,000	150,000	3,300	14,978,501	14,981,801	15,481,801

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	7,349	7,349	13,575,223
当期変動額			
剰余金の配当			240,000
当期純利益			2,153,927
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,756	2,756	2,756
当期変動額合計	2,756	2,756	1,911,171
当期末残高	4,593	4,593	15,486,394

【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	2～47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の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見積額を計上しております。

(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為、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。

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

(１) 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。

(２) 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。

(表示方法の変更)

(損益計算書関係)

前事業年度まで「固定負債」の「その他」に含めて表示しておりました「賃貸事業損失引当金」と「管理事業損失引当金」は、重要性の観点から、当事業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、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「固定負債」の「その他」に表示していた66,422千円は、「賃貸事業損失引当金」37,738千円、「管理事業損失引当金」28,684千円として組み替えております。

(追加情報)

連結納税制度導入に伴う会計処理

当社及び一部の連結子会社は、スターツコーポレーション株式会社を連結納税親会社とする連結納税制度を平成27年３月期より適用することとなったため、当連結会計年度より「連結納税制度を適用する場合の税効果会計に関する当面の取扱い(その１)」(実務対応報告第５号)及び「連結納税制度を適用する場合の税効果会計に関する当面の取扱い(その２)」(実務対応報告第７号)に基づき、連結納税制度の適用を前提とした会計処理を行っております。

(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25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
建物	4,746,708千円	4,595,615千円
土地	3,639,842千円	3,653,444千円
計	8,386,551千円	8,249,059千円

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	1,043,600千円	993,600千円
長期借入金	2,744,460千円	1,740,183千円
計	3,788,060千円	2,733,783千円

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1,037,334千円)、建物(前事業年度548,086千円、当事業年度240,856千円)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25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
流動資産		
売掛金	64,472千円	4,338千円
流動負債		
未払金	375,698千円	463,517千円

3 財務制限

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25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	450,000千円	400,000千円
長期借入金	400,000千円	-千円
計	850,000千円	400,000千円

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24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)	当事業年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26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24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)	当事業年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)
管理手数料収入	3,280,792千円	3,368,462千円
空室保証料収入	128,997	108,922
滞納保証料収入	66,975	67,159
マンション管理収入	181,087	190,278
設備保証料収入	557,488	599,169
合計	4,215,340	4,333,993

３．賃貸事業収入の内訳

	前事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)	当事業年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)
賃貸収入	717,632千円	893,074千円
一括借上賃貸収入	20,742,421	22,164,274
ナビ賃貸収入	36,299	41,175
ナビ借上賃貸収入	7,436,981	7,733,490
ナビックス収入	2,801	3,908
合計	28,936,137	30,835,923

４．その他の事業収入の内訳

	前事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)	当事業年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)
保険手数料収入	2,292千円	2,815千円
工事案件等紹介手数料収入	433,315	448,165
合計	435,608	450,981

５．固定資産売却益の内訳

	前事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)	当事業年度 (自 平成25年 4月 1日 至 平成26年 3月31日)
建物	2,846千円	- 千円
構築物	-	1,046
機械装置	2,197	2,094
車両運搬具	171	-
土地	1,978	266
合計	7,194	3,407

6．固定資産売却損の内訳

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
建物	7,122千円	314千円
構築物	180	-
工具器具備品	-	6,205
土地	8,637	181
合計	15,940	6,701

7．固定資産処分損の内訳

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
建物	2,136千円	- 千円
構築物	45,780	51,701
機械装置	16,715	14,062
車両運搬具	0	-
工具器具備品	1,075	5,039
その他	-	3,891
撤去費用	47,265	69,887
合計	112,973	144,582

8 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ます。

前事業年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

前事業年度において、土地および建物を売却することとなりましたので、建物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（39,876千円）として特別損失に計上いたしました。

場所	用途	種類
東京都練馬区	賃貸不動産	建物

当事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）

当事業年度において、収益性が著しく下落した資産グループ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（74,753千円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は、建物57,337円及び土地17,415千円であります。

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。

場所	用途	種類
長野県戸倉市	賃貸不動産	建物及び土地

（株主資本等変動計算書関係）

該当事項はありません。

(リース取引関係)

1.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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
1年内	-	939千円
1年超	-	3,366千円
合計	-	4,306千円

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

当事業年度(平成26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	1,068,062	880,432
合計	187,600	1,068,032	880,432

(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25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
子会社株式	5,859,310	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25年 3 月31日)	当事業年度 (平成26年 3 月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	78,142千円	90,219千円
未払事業税	46,429	70,346
貸倒引当金	15,608	-
退職給付引当金	59,076	56,881
役員退職慰労引当金	17,180	18,836
資産除去債務	132,392	172,509
賃貸事業損失引当金	14,246	118,721
管理事業損失引当金	10,828	48,495
その他	74,807	109,621
繰延税金資産合計	448,711	685,631
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	4,457	2,513
繰延税金負債合計	4,457	2,513
繰延税金資産の純額	444,254	683,117

前事業年度において、「繰延税金資産」の「その他」に含めていた「賃貸事業損失引当金」と「管理事業損失引当金」は、重要性の観点から、当事業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するため、前事業年度の注記の組替えを行っています。

この結果、前事業年度の「繰延税金資産」の「その他」に含まれていた25,074千円は、賃貸事業損失引当金14,246千円、管理事業損失引当金10,828千円として組替えております。

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25年 3 月31日)	当事業年度 (平成26年 3 月31日)
法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

3 . 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号) が平成26年 3 月31日に公布され、平成26年 4 月 1 日以後に開始する連結会計年度から復興特別法人税が課されないことになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年 4 月 1 日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異については従来の37.8%から35.4%になります。

この税率変更による繰延税金資産、繰延税金負債及び法人税等調整額に与える影響は軽微であります。

(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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
期首残高	644,055千円	843,530千円
有形固定資産の取得に伴う増加	115,784千円	89,348千円
見積りの変更による増加	114,745千円	-千円
時の経過による調整額	9,994千円	10,423千円
資産除去債務の履行による減少	41,049千円	35,340千円
期末残高	843,530千円	907,961千円

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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり純資産額	2,262,537.23円	2,581,065.72円
1株当たり当期純利益金額	347,048.22円	358,987.93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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
当期純利益金額(千円)	2,082,289	2,153,927
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)	2,082,289	2,153,927
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
		中央区佃高齢者介護サービス(株)	32	32,000
		(株)京葉銀行	50,000	22,000
		(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
計			54,844	348,620

【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)	-	799,472
		その他（ 3 銘柄）	-	888
計			-	800,361

【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 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	8,271,137	161,481	313,113 (57,337)	8,119,504	2,043,935	312,671	6,075,569
構築物	4,065,024	369,307	239,161	4,195,169	2,481,696	321,889	1,713,473
機械及び装置	4,005,811	464,532	133,773	4,336,570	2,925,918	452,641	1,410,652
車両運搬具	1,360	-	-	1,360	510	340	850
船舶	142,000	-	-	142,000	141,999	-	0
工具、器具及び備品	413,973	60,571	134,470	340,074	210,887	29,250	129,187
土地	6,525,245	13,784	248,731 (17,415)	6,290,297	-	-	6,290,297
有形固定資産計	23,424,551	1,069,677	1,069,250 (74,753)	23,424,977	7,804,947	1,116,793	15,620,030
無形固定資産							
商標権	-	-	-	3,245	3,232	52	12
ソフトウェア	-	-	-	403,378	262,884	60,907	140,493
温泉利用権	-	-	-	3,523	1,157	176	2,366
無形固定資産計	-	-	-	410,147	267,274	61,135	142,872
長期前払費用	28,857	449	-	29,306	-	10,002	19,304

(注) 1. 「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。

2. 当期中の主な増加額は以下のとおりであります。

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。

3. 当期中の主な減少は以下の通りであります。

建物の減少

当期減少額の主要因は社有物件「プロシード東武練馬」237,218千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です。

土地の減少

当期減少額の主要因は社有物件「プロシード東武練馬」231,133千円の売却によるものです。

4. 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。

【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 (千円)		当期末残高 (千円)
			目的使用	その他	
貸倒引当金	70,109	81,145	-	70,109	81,145
賞与引当金	207,000	255,000	207,000	-	255,000
ポイント引当金	110,680	124,313	-	110,680	124,313
役員退職慰労引当金	48,560	4,680	-	-	53,240
賃貸事業損失引当金	37,738	335,560	-	37,738	335,560
管理事業損失引当金	28,684	137,070	-	28,684	137,070

- (注) 1、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、ポイント引当金の「当期減少額(その他)」はポイント使用実績率による洗替額であります。
 3、賃貸事業損失引当金及び管理事業損失引当金の「当期減少額(その他)」は契約期間内に見込まれる損失見積額の洗替額であります。

(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	159,256
預金の種類	
当座預金	182,909
普通預金	6,012,036
定期預金	2,807,078
定期積金	63,500
小計	9,065,524
合計	9,224,781

b 売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社キャンパスサービス	48,411
スターツピタットハウス株式会社	32,671
足立市街地開発株式会社	27,825
有限会社渡辺管理	22,197
三ツ和商事株式会社	21,606
その他	1,539,632
合計	1,692,344

(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)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} - \frac{(B)}{365}$
1,472,183	10,974,981	10,754,820	1,692,344	86.4	52.6

(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)
109,844	1,485,021	1,352,973	241,892

期末残高の内訳は次のとおりである。

外注費	227,805千円
労務費	10,800千円
材料費	1,496千円
その他	1,790千円
合計	241,892千円

d 原材料及び貯蔵品

区分	金額(千円)
切手残高	539
印紙残高	652
部材等在庫残高	94,031
合計	95,224

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
ピ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	108,105
株式会社クリーンクロックス	54,300
パナソニックリビング首都圏関東株式会社	42,456
スターツ商事株式会社	33,350
株式会社ヤスゲン	33,168
その他	1,109,810
合計	1,381,193

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	418,000
株式会社千葉興業銀行	272,233
株式会社三井住友銀行	250,000
株式会社京葉銀行	244,500
株式会社筑波銀行	180,120
株式会社あおぞら銀行	165,600
株式会社常陽銀行	162,000
株式会社りそな銀行	150,000
朝日信用金庫	109,600
株式会社千葉銀行	100,000
株式会社三菱東京UFJ銀行	75,600
株式会社商工組合中央金庫	62,400
合計	2,190,053

c 預り金

相手先	金額（千円）
家賃預り（管理物件入居者）	7,813,696
その他	188,256
合計	8,001,953

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	1,344,000
株式会社京葉銀行	260,800
株式会社三井住友銀行	250,000
朝日信用金庫	217,800
株式会社筑波銀行	214,520
株式会社常陽銀行	205,000
株式会社あおぞら銀行	168,800
株式会社三菱東京UFJ銀行	146,183
株式会社千葉興業銀行	75,022
株式会社商工組合中央金庫	50,400
合計	2,932,525

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	43,537
篠崎ツインプレイス20番街区	19,374
グランフォート目黒	14,965
YZ mohoroba	12,070
その他	1,970,450
合計	2,110,027

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29期) (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日) 平成25年 6 月28日関東財務局長に提出

(2) 半期報告書

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

(3) 臨時報告書

(第30期中) (自 平成25年 4 月 1 日 至 平成26年 3 月31日) 平成26年 1 月20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26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 小倉 明 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25年4月1日から平成26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26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. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成26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 小倉 明 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25年4月1日から平成26年3月31日までの第30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26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. X B R L データは監査の対象には含まれていません。