

第53回定時株主総会資料

(電子提供措置事項のうち法令及び定款に基づく)
(書面交付請求による交付書面に記載しない事項)

- 事業報告
「業務の適正を確保するための体制」
「業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要」
- 連結計算書類
「連結株主資本等変動計算書」
「連結注記表」
- 計算書類
「株主資本等変動計算書」
「個別注記表」

第53期 (2024年4月1日から2025年3月31日まで)

スターツコーポレーション株式会社

上記事項につきましては、法令及び当社定款第16条の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面には記載しておりません。

なお、本株主総会におきましては、書面交付請求の有無にかかわらず、株主の皆様へ電子提供措置事項から上記事項を除いたものを記載した書面を一律でお送りいたします。

業務の適正を確保するための体制

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

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

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

② 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項

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

取締役及び監査役は、これらの情報を閲覧できるものとする。

内部監査室は、情報の記録・保存・管理状況等の監査を行う。

③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

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

④ 取締役の職務の執行が効率的に行われていることを確保するための体制

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

(1) 職務権限・意思決定ルールの方策

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

(3) 取締役会による月次業績のレビューと改善策の実施

⑤ 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

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

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

監査役は内部監査室所属の職員に監査業務に必要な事項を命令することができるものとし、監査役より監査業務に必要な命令を受けた職員はその命令に関して、取締役、内部監査室長等の指揮命令は受けないものとする。当該職員の人事異動等については、監査役会の同意を得るものとする。

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

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

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

⑧ その他監査役の監査が実効的に行われていることを確保するための体制

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

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

⑨ 財務報告の信頼性を確保するための体制

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

⑩ 反社会的勢力排除に向けた体制

当社グループは、社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力とは一切の関係を持たず、反社会的勢力から

の不当要求・妨害行為に対しては、警察や弁護士等の外部専門機関と連携し、毅然とした態度で組織的に対応することを基本方針とする。

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

業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社では、前記業務の適正を確保するための体制に関する方針に基づいて、体制の整備とその適切な運用に努めております。当事業年度における当該体制の運用状況の概要は、次のとおりであります。

① コンプライアンスに対する取組みの状況

当社は、リスクマネジメント部を中心にグループ役職員のコンプライアンスに関する教育等を行っております。当事業年度におきましては、グループ内の重要な会議やメディアを通じたコンプライアンスの重要性に関するメッセージの発信、テーマ毎のモニタリングの実施等を継続しております。また、内部監査室におきましては、法令・定款・社内規程等の遵守状況の監査を重点項目とし、これらの状況につきましては定期的に取り締役会及び監査役会に報告されております。

② 取締役の職務執行体制

取締役会は、社外取締役2名を含む取締役12名で構成され、社外監査役2名を含む監査役3名も出席しております。取締役会は13回開催し、各議案についての審議、業務執行状況等の監督を行っております。

③ グループにおける業務の適正の確保に対する取組みの状況

当社取締役は、主要なグループ会社の代表取締役も兼務しておりますが、その他のグループ会社につきましても取締役を兼務しており、毎月1回以上開催される各社取締役会に出席し、月次業績や重要事項の決議等について確認し、当社取締役会及び担当部署に適切に報告しております。

④ 監査役の監査体制

当社の各監査役は、監査方針及び職務分担等に従い、取締役及びその他の使用人等と意思疎通を図り、取締役会その他重要な会議に出席するとともに、重要な決裁書類等の閲覧、本社及び主要な事業所における業務及び財産の状況の確認等取締役の職務執行状況の監査を行っております。また、原則として月1回開催しております監査役会におきまして各監査役間の情報共有を図るとともに、会計監査人及び内部監査室と随時情報交換を行い、必要に応じて連携の上、業務改善や業務活動の適正性を指導しております。

連結株主資本等変動計算書 (2024年4月1日から2025年3月31日まで)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	11,039	6,545	144,836	△8,173	154,247
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			△5,456		△5,456
親会社株主に帰属する 当期純利益			24,274		24,274
自己株式の取得				△4,907	△4,907
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動		18			18
連結除外に伴う利益剰余金 増加額			36		36
土地再評価差額金の取崩			△0		△0
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)					-
当連結会計年度中の変動額合計	-	18	18,852	△4,907	13,963
当期末残高	11,039	6,564	163,688	△13,081	168,210

	その他の包括利益累計額					非支配 株主持分	純資産合計
	その他有価証 券評価差額金	土地再評価 差 額 金	為替換算 調整勘定	退職給付に係 る調整累計額	その他の包括 利益累計額合計		
当期首残高	3,352	1,253	212	3,089	7,908	3,162	165,318
連結会計年度中の変動額							
剰余金の配当					-		△5,456
親会社株主に帰属する 当期純利益					-		24,274
自己株式の取得					-		△4,907
非支配株主との取引に 係る親会社の持分変動					-		18
連結除外に伴う利益剰余金 増加額					-		36
土地再評価差額金の取崩					-		△0
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)	△1,307	△16	671	△717	△1,369	326	△1,042
当連結会計年度中の変動額合計	△1,307	△16	671	△717	△1,369	326	12,920
当期末残高	2,045	1,237	884	2,371	6,538	3,489	178,239

連結注記表

1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記

(1) 連結の範囲に関する事項

① 連結子会社の状況

- ・連結子会社の数 67社
- ・主要な連結子会社の名称
スターツCAM株式会社
スターツアメニティー株式会社
スターツピタットハウス株式会社
スターツコーポレートサービス株式会社
ピタットハウスネットワーク株式会社
スターツファシリティーサービス株式会社
スターツケアサービス株式会社
スターツデベロップメント株式会社
スターツ出版株式会社
スターツ証券株式会社
スターツアセットマネジメント株式会社
スターツホテル開発株式会社

当連結会計年度より、豊橋ネクストパーク株式会社、福岡千早フォレスト株式会社を新たに設立し、連結子会社に加えております。また、シャーロック株式会社、スターツ福祉貢献インフラファンド投資事業有限責任組合、両国福祉貢献プロジェクト合同会社、千鳥福祉貢献プロジェクト合同会社は会社清算により連結子会社から除外しております。なお、シャーロック株式会社のセキュリティ事業はスターツファシリティーサービス株式会社へ事業譲渡しております。

② 非連結子会社の状況

- ・主要な非連結子会社の名称 Starts Real Estate Consultants (shanghai) Co.,Ltd
Pt.Starts International Indonesia
- ・連結の範囲から除いた理由 非連結子会社はいずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除外しております。

(2) 持分法の適用に関する事項

- ① 持分法適用の関連会社数 1社
株式会社フィルライフ
- ② 持分法を適用していない非連結子会社20社及び関連会社2社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結計算書類に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。主要な非連結子会社はStarts Real Estate Consultants (shanghai) Co.,Ltd及びPt.Starts International Indonesiaであります。

(3) 連結子会社の事業年度等に関する事項

スターツ出版株式会社、東岡崎駅北東街区複合施設株式会社、Starts Guam Golf Resort Inc.、Starts (Cambodia) Corporation、Starts CAM (Cambodia) Corporation、Starts Hotel (Cambodia) Corporation、Starts Estate Management (Cambodia) Corporationの決算日は12月31日であり、連結決算日との差異が3ヶ月以内につき、当該事業年度に係わる計算書類を用いており、重要な取引は連結上調整を行うこととしております。

(4) 会計方針に関する事項

① 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ. 有価証券の評価基準及び評価方法

・満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）

・その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は総平均法により算定）

市場価格のない株式等 総平均法による原価法

ロ. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

・販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

主として個別法に基づく原価法

（貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

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

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）

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 2～47年

その他 2～20年

ロ. 無形固定資産（リース資産を除く）

・自社利用のソフトウェア

社内における利用可能期間（3～5年）に基づく定額法によっております。

・その他の無形固定資産

定額法によっております。

ハ. リース資産

リース期間を耐用年数とし残存価額をゼロとする定額法によっております。

③ 重要な引当金の計上基準

イ. 貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

ロ. 投資損失引当金

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

ハ. 賞与引当金

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

ニ. ポイント引当金

当社グループが運営するポイント制度（売上金額に応じて付与されるポイントを除く）について将来のポイントの利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。

ホ. 役員退職慰労引当金

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

ヘ. 完成工事補償引当金

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

ト. 賃貸事業損失引当金

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

④ 退職給付に係る会計処理の方法

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、給付算定式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日連結会計年度から費用処理しております。

ハ. 未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の会計処理方法

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

ニ. 小規模企業等における簡便法の採用

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

⑤ のれんの償却に関する事項

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

⑥ 収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

イ.建設事業におきましては、顧客との工事契約に基づき工事を行う義務を負っており、工事の進捗に応じて当該物件の価値が増加し、顧客が当該資産を支配すると判断し一定の期間にわたり収益を認識しております。また、履行義務の充足に係る進捗度の見積り方法は、発生原価が履行義務の充足における企業の進捗度に寄与及び概ね比例し、原価の発生状況が工事の進捗度を適切に表していると判断し、インプット法を採用しております。ただし、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事契約につきましては、一定の期間にわたり収益を認識せず、引渡時点において履行義務が完全に充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

ロ.賃貸仲介事業及び売買仲介事業におきましては、これらの仲介業務契約に係る役務提供完了時点において一時点で収益を認識しております。なお、売買仲介事業におきましては、不動産売買契約に関する物件が引き渡された時点で履行義務を充足したと判断し、当該時点で収益を認識しております。

ハ.不動産管理事業におきましては、顧客との管理業務委託契約に基づき賃貸住宅、マンション等の営繕工事及び不動産管理業務を提供する義務を負っております。また、社宅代行業務につきましては、顧客企業に代わり社宅の契約業務等の代行業務を提供する義務を負っております。営繕工事につきましては、工事が完了した時点が財又はサービスに対する支配を顧客が獲得した時点と判断し、当該工事完了時点において収益を認識しております。不動産管理業務につきましては、年間業務契約に基づき定期保守サービスを提供する義務を負っているため、当該サービスは契約期間に応じて一定の期間にわたり収益を認識しております。社宅代行業務につきましては、契約業務完了時点を約束した財又はサービスに対する支配を顧客が獲得した時点と判断し、当該契約業務完了時点において収益を認識しております。なお、上記の履行義務には代理人に該当するものが含まれております。

ニ.分譲不動産事業におきましては、住宅等の分譲を行っており、分譲契約に係る物件が引き渡される一時点で履行義務が充足されると判断し、当該引渡時点において収益を認識しております。

ホ.その他、出版事業におきましては、書籍等の販売時点において収益を認識しております。なお、書籍等の販売に係る収益は顧客との契約において約束された対価から、返品されると見込まれる製品の対価を除いた金額で測定しております。また、ホテル・レジャー事業におきましては、宿泊利用サービス等の提供が完了した一時点で収益を認識しております。さらに、高齢者支援・保育事業におきましては、契約期間に応じて一定の期間にわたり収益を認識しております。なお、高齢者支援住宅における顧客の入居時に受領する入居前受金については、受領した全額を顧客の想定入居期間にわたり収益として認識しております。

⑦ その他連結計算書類作成のための重要な事項

グループ通算制度の適用

当社及び一部の国内連結子会社は、グループ通算制度を適用しており、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」（実務対応報告第42号 2021年8月12日）に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

2. 会計方針の変更に関する注記

(法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分（その他の包括利益に対する課税）に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。）第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。

なお、当該会計方針の変更による連結計算書類に与える影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結計算書類における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当連結会計年度の期首から適用しております。

3. 表示方法の変更に関する注記

該当事項はありません。

4. 会計上の見積りに関する注記

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

販売用不動産	8,464百万円
仕掛販売用不動産	20,770百万円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

①算出方法

当社グループは、棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、販売用不動産及び仕掛販売用不動産に係る収益性の低下等により期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。なお、事業の進捗及び販売状況に応じて正味売却価額の見直しを行っております。

②主要な仮定

正味売却価額の算出に用いた主要な仮定は販売価格、近隣の取引事例や直近の販売実績等を考慮し立案した事業計画に基づき算出しております。

③翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

市況の変化、事業の進捗や販売の状況に応じて正味売却価額が帳簿価額を下回った場合に、追加で評価損を計上する可能性があります。

2. 固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

有形固定資産	137,745百万円
無形固定資産	5,551百万円
減損損失	0百万円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

①算出方法

当社グループは、固定資産のうち減損の兆候がある資産又は資産グループについて減損損失の認識の判定を行った結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回った場合、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として計上しております。

②主要な仮定

将来キャッシュ・フローの見積りにおける主要な仮定は、賃料又は室料・空室率・稼働率です。賃料又は室料・空室率・稼働率については、市場の動向、過去の実績等を総合的に勘案し、決定しております。

③翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

減損の兆候の把握、減損損失の認識及び測定にあたっては慎重に検討しておりますが、市場環境の変化により、事業計画等における見積り額の前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、翌連結会計年度において、追加で減損処理が必要となる可能性があります。

3. 一定の期間にわたり履行義務を充足し収益を認識する方法により計上された完成工事高

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

一定の期間にわたり履行義務を充足し収益を認識する方法により計上された完成工事高 18,716百万円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

①算出方法

当社グループでは、工事契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事契約を除き、契約に係る履行義務を充足するにつれて、一定の期間にわたり収益を認識しております。履行義務の充足に係る進捗度の見積り方法は、主として発生原価に基づくインプット法で算出しており、工事原価総額は工事契約に基づき、原材料費、人件費及び経費を見積り、事業環境、工事の施工状況、発注者との協議状況等を踏まえ、合理的な予測・判断を行っております。

②主要な仮定

見積りに用いた主要な仮定は、工事を進めるに当たっての建設資材、労務の数量や工数、調達単価のほか、原価の低減活動の実現可能性など、最新の工事施工状況、発注者や協力会社との協議状況に基づき、合理的に設定しております。

③翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

主要な仮定は、工事の進行途中における工事内容の追加や変更、市場環境の変化等によって影響を受ける可能性があり、見積りの不確実性を伴うことから、見積りの見直しが必要となった場合には完成工事高、完成工事原価の金額が変動し、翌連結会計年度以降の連結計算書類に影響を与える可能性があります。

5. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産

現金及び預金	209百万円
売掛金	938百万円
建物及び構築物	599百万円
投資有価証券	44百万円
計	1,790百万円

(2) 上記(1)に対応する担保付債務

1年以内返済予定長期借入金	139百万円
長期借入金	1,306百万円
計	1,446百万円

(3) 有形固定資産の減価償却累計額 48,632百万円

(4) 土地の再評価

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

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

再評価を行った年月日 2000年3月31日

再評価を行った土地の当連結会計年度末における時価と再評価後の帳簿価額との差額 Δ 1,230百万円

(5) 有形固定資産の保有目的の変更

当連結会計年度において、保有目的の変更により、有形固定資産のうち建物及び構築物256百万円、土地487百万円を販売用不動産に振り替えております。

6. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当連結会計年度末における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

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
発行済株式 普通株式	53,998,205株	—	—	53,998,205株
自己株式 普通株式	4,327,274株	1,500,390株	1,613株	5,826,051株

(注) 普通株式の自己株式の増加1,500,390株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加1,500,000株、単元未満株式の買取による増加390株によるものであります。
普通株式の自己株式の減少1,613株は、連結子会社の持分変動による当社帰属分の減少1,613株によるものであります。

(2) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額	1株当たり配当金	基準日	効力発生日
2024年5月10日 取締役会	普通 株式	2,797百万円	55円	2024年3月31日	2024年6月27日
2024年11月8日 取締役会	普通 株式	2,797百万円	55円	2024年9月30日	2024年12月2日

(注) 配当金の総額は、関係会社が保有する親会社株式の配当金控除前の金額です。

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	配当の原資	1株当たり配当金	基準日	効力発生日
2025年5月8日 取締役会	普通 株式	3,208百万円	利益剰余金	65円	2025年3月31日	2025年6月30日

(3) 当連結会計年度末日における新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

7. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

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

② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客の信用リスクに晒されています。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（取引先企業）の財務状況等を把握し、また、満期保有目的債券以外のものにつきましては、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

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

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。

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

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2025年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額につきましては、次のとおりであります。なお、市場価格のない株式等（連結貸借対照表計上額3,805百万円）は、「その他有価証券」には含めておりません。また、「現金及び預金」、「未収入金」、「立替金」、「買掛金及び工事未払金」「短期借入金」並びに「家賃預り金」については、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

	連結貸借対照表計上額 (百万円) (*)	時価 (百万円) (*)	差額 (百万円)
① 売掛金	11,968	11,955	△12
② 長期貸付金	307		
貸倒引当金 (*1)	△180		
	127	127	△0
③ 投資有価証券			
その他有価証券	10,114	10,114	△0
④ 長期借入金（1年以内返済予定 長期借入金を含む）	(62,452)	(62,436)	△15

(*) 負債に計上されているものについては、() で示しています。

(*1) 個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(3) 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：同一の資産又は負債の活発な市場における（無調整の）相場価格により算定した時価

レベル2の時価：レベル1のインプット以外の直接又は間接的に観察可能なインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

① 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

(単位：百万円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券（株式等）	9,914	－	－	9,914

② 時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

(単位：百万円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
売掛金	－	11,955	－	11,955
長期貸付金	－	127	－	127
投資有価証券				
その他有価証券（債券）	－	199	－	199
長期借入金	－	62,436	－	62,436

(注) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

投資有価証券

上場株式等は相場価格を用いて評価しております。上場株式等は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。債券は取引所の価格又は取引金融機関から提示された価格によっており、レベル2の時価に分類しております。

売掛金、並びに長期貸付金

これらの時価は、一定の期間ごとに分類し、与信管理上の信用リスク区分ごとに、その将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な指標に信用スプレッドを上乗せした利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金

これらの時価は、元金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

8. 賃貸等不動産に関する注記

(1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社及び一部の連結子会社は、東京都及びその他の地域におきまして、賃貸用の住宅、オフィスビル、商業施設等を所有しております。2025年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は813百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上されております）、減損損失は0百万円（特別損失に計上されております。）であります。

(2) 賃貸等不動産の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
40,674百万円	2,012百万円	42,686百万円	49,694百万円

(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。

(注2) 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は、資産取得（3,688百万円）であり、主な減少額は、保有目的の変更による振替（743百万円）、減価償却（590百万円）、及び為替換算差額（96百万円）であります。

(注3) 当連結会計年度末の時価は、原則として「不動産鑑定評価基準」に基づき、当社にて算定した価額であります。

9. 収益認識に関する注記

(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：百万円)

	報告セグメント			
	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業
顧客との契約から生じる収益	71,369	8,591	8,422	58,413
その他の収益	－	－	－	36,813
外部顧客への売上高	71,369	8,591	8,422	95,226

	報告セグメント			
	分譲不動産事業	出版事業	ホテル・レジャー事業	高齢者支援・保育事業
顧客との契約から生じる収益	2,975	8,530	15,601	12,444
その他の収益	－	－	－	－
外部顧客への売上高	2,975	8,530	15,601	12,444

	報告セグメント		合計
	金融・コンサルティング事業	物販・文化事業	
顧客との契約から生じる収益	6,326	892	193,567
その他の収益	2,596	－	39,410
外部顧客への売上高	8,923	892	232,978

(2) 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

「1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記 (4) 会計方針に関する事項」の「⑥収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

(3) 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

① 契約負債の残高

顧客との契約から生じた契約負債及び長期契約負債の期首残高及び期末残高は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

契約負債及び長期契約負債	当連結会計年度
期首残高	13,939
期末残高	15,090

当連結会計年度において認識した収益のうち、期首の契約負債残高に含まれていたものは、12,435百万円であります。なお、長期契約負債につきましては、高齢者支援事業における顧客の入居時に受領する前受金であり、顧客の想定入居期間にわたって履行義務を充足するものであります。

② 残存履行義務に配分した取引価格

長期の契約を有する上記(1)の建設事業における、残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は、以下のとおりであります。

(単位：百万円)

	当連結会計年度
1年以内	69,592
1年超	73,006
合計	142,599

10. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 3,627円61銭
- (2) 1株当たり当期純利益 492円15銭

11. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

株主資本等変動計算書 (2024年4月1日から2025年3月31日まで)

(単位：百万円)

	株主資本									自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			利益剰余金 合計			
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	利益 準備金	その他利益剰余金					
						任意積立金	繰越利益 剰余金				
当期首残高	11,039	6,198	1	6,199	190	1,210	67,065	68,466	△7,802	77,901	
事業年度中の変動額											
剰余金の配当							△5,594	△5,594		△5,594	
当期純利益							16,074	16,074		16,074	
自己株式の取得									△4,907	△4,907	
土地再評価差額金の取崩							△0	△0		△0	
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)										—	
事業年度中の変動額合計	—	—	—	—	—	—	10,478	10,478	△4,907	5,570	
当期末残高	11,039	6,198	1	6,199	190	1,210	77,544	78,944	△12,710	83,472	

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	3,201	1,253	4,455	82,357
事業年度中の変動額				
剰余金の配当				△5,594
当期純利益				16,074
自己株式の取得				△4,907
土地再評価差額金の取崩				△0
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	△1,298	△16	△1,315	△1,315
事業年度中の変動額合計	△1,298	△16	△1,315	4,255
当期末残高	1,902	1,237	3,140	86,613

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券の評価基準及び評価方法

- ・満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）
- ・子会社株式及び関連会社株式 総平均法による原価法
- ・其他有価証券
- 市場価格のない株式等以外のもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は総平均法により算定）
- 市場価格のない株式等 総平均法による原価法

② デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法

③ 棚卸資産の評価基準及び評価方法

- ・貯蔵品 最終仕入原価法
- ・販売用不動産、仕掛販売用不動産 個別法に基づく原価法（貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定）

(2) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

定率法

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	2～47年
構築物	3～45年
機械装置	5～15年
車両運搬具	6年
器具及び備品	2～15年

② 無形固定資産

定額法

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

(3) 引当金の計上基準

① 貸倒引当金

売掛債権等の貸倒損失に備えるため一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等については個別に債権の回収可能性を勘案し回収不能見込額を計上しております。

② 投資損失引当金

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

③ 賞与引当金

従業員賞与の支給に備えるため、支給見込額基準により計上しております。

④ 退職給付引当金

従業員退職金の支払に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び企業年金制度に係る年金資産の見込額に基づき、計上しております。また、数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法によりそれぞれ発生 of 翌事業年度から費用処理しております。

⑤ 役員退職慰労引当金

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

(4) 収益及び費用の計上基準

当社と顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

イ.業務委託収入

当社は一部の連結子会社に対して人事、総務、経理業務等の業務を受託しております。年間の業務委託契約に基づき月額でサービス料を回収しており、一定の期間にわたり収益を認識しております。

ロ.不動産管理事業売上高

不動産管理事業売上高は、主として保有する物件の賃貸収入であり、当該物件の賃貸収入はリース取引に関する会計基準に従い賃貸借契約期間にわたって収益を認識しております。

(5) その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

退職給付に係る会計処理

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

2. 会計方針の変更に関する注記

(法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」〔企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。〕等を当事業年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分（その他の包括利益に対する課税）に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。

なお、当該会計方針の変更による計算書類に与える影響はありません。

3. 表示方法の変更に関する注記

該当事項はありません。

4. 会計上の見積りに関する注記

(重要な会計上の見積り)

関係会社に対する債権の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

関係会社長期貸付金	10,185百万円
関係会社短期金銭債権	49,069百万円
関係会社長期金銭債権	6百万円
貸倒引当金	2,447百万円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

関係会社に対する債権の評価につきましては、関係会社の財政状態及び経営成績等に応じて個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を貸倒引当金として計上することとしております。

② 主要な仮定

関係会社に対する債権の回収可能性の検討に際しては、事業の状況、保有資産の状況、経営改善計画等の実現可能性、当該計画に基づく収益及びキャッシュ・フローの見通し等に基づき合理的に評価しております。

③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

貸倒引当金の見積りの基礎となる主要な仮定は合理的であると判断しておりますが、景気動向や将来の経済環境の変動等により見積りと実績が乖離した場合、翌事業年度において貸倒引当金の追加計上が必要になる可能性があります。

5. 貸借対照表の注記

(1) 担保に供している資産

現金及び預金	3百万円
投資有価証券	12百万円
計	15百万円

(2) 上記 (1) に対応する担保付債務

該当事項はありません。

(3) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務（区分表示したものを除く）

短期金銭債権	49,069百万円
長期金銭債権	6百万円
短期金銭債務	25,007百万円

(4) 有形固定資産の減価償却累計額

13,737百万円

(5) 土地の再評価

「土地の再評価に関する法律」（平成10年3月31日公布法律第34号）及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」（平成11年3月31日改正）に基づき有形固定資産の土地の再評価を行い、当該評価差額金のうち法人税その他の利益に関連する金額を課税標準とする税金に相当する金額である繰延税金負債を負債の部に計上し、当該繰延税金負債を控除した金額を土地再評価差額金として純資産の部に計上しております。

「土地の再評価に関する法律」及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」第3条第3項に定める再評価の方法については、土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第4項に定める地価税法（平成3年法律第69号）第16条に規定する地価税の課税価格の計算基礎となる土地の価格を算出するために国税庁長官が公表した方法により算出した価額に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出する方法を採用しております。

再評価を行った年月日	2000年3月31日
再評価を行った土地の当事業年度末における時価と再評価後の帳簿価額との差額	△1,230百万円

(6) 偶発債務

保証債務

以下の関係会社の金融機関からの借入に対し、債務保証を行っております。

スターツデベロップメント(株) 500百万円

6. 損益計算書の注記

関係会社との取引高

(1) 売上高	22,166百万円
(2) 仕入高	283百万円
(3) 販売費及び一般管理費	882百万円
(4) 営業取引以外の取引高	1,131百万円

7. 株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式の数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首の株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度末の株式数
普通株式	3,134,962株	1,500,390株	一株	4,635,352株

(注) 普通株式の自己株式の増加1,500,390株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加1,500,000株、単元未満株式の買取による増加390株によるものであります。

8. 税効果会計に関する注記

(1) 繰延税金資産及び負債の発生の主な原因

繰延税金資産	
繰越欠損金	872百万円
投資損失引当金	45百万円
関係会社株式評価損	398百万円
役員退職慰労引当金	122百万円
賞与引当金	64百万円
投資有価証券評価損	34百万円
減損損失	637百万円
貸倒引当金	774百万円
その他	552百万円
繰延税金資産計（小計）	3,501百万円
評価性引当額	△2,944百万円
繰延税金資産 合計	557百万円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	875百万円
前払年金費用	381百万円
その他	400百万円
繰延税金負債 合計	1,657百万円
繰延税金負債の純額	1,100百万円
再評価に係る繰延税金負債	589百万円

(2) 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社はグループ通算制度を適用しており、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」（実務対応報告第42号2021年8月12日）に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

9. 収益認識に関する注記

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報について、「個別注記表 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記 (4) 収益及び費用の計上基準」に同一の内容を記載しておりますので注記を省略しております。

10. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

(2) 子会社及び関連会社等

属性	会社等の名称	資本金又は 出資金(百万円)	事業の内容	議決権等の 所有割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科 目	期末残高 (百万円)
子会社	スターツCAM株式会社	450	建設事業 (総合建築請負)	直接100%	資金の運用 役員の兼任	資金の預り 資金の返済	32,450 27,510	預り金	13,150
子会社	スターツアメニティー株式 会社	350	不動産管理事業	直接100%	資金の運用 役員の兼任	資金の預り	3,000	預り金	3,000
子会社	スターツピタットハウス株 式会社	380	賃貸仲介事業 売買仲介事業	直接100%	資金の運用 役員の兼任	資金の預り 資金の返済	11,850 8,850	預り金	3,000
子会社	スターツデベロップメント 株式会社	320	分譲不動産事業	直接100%	資金の運用 役員の兼任	受取利息 資金の預け 資金の回収 債務の保証	139 17,414 2,423 500	未収入金	44,948
子会社	Starts New York Realty,LLC.	11	賃貸仲介事業 売買仲介事業 不動産管理事業	間接100%	資金の貸付 役員の兼任	受取利息	113	長期貸付金 未収収益 短期貸付金	2,394 381 87
子会社	Starts Hotel (Cambodia) Corporation	176	ホテル・ レジャー事業	直接100%	資金の貸付	受取利息 資金の回収	30 294	長期貸付金 未収収益	4,820 7

1. 取引金額には、消費税等を含めておりません。期末残高には、消費税を含めております。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

- ①資金の預り、預け、貸付については、市場金利等を勘案して決定しております。
- ②スターツデベロップメント株式会社への未収入金に対し1,400百万円の貸倒引当金を計上しております。この引当金に関連し、当事業年度における貸倒引当金繰入額はありません。
- ③Starts New York Realty,LLC.への長期貸付金に対し322百万円、未収収益及び短期貸付金に対し469百万円の貸倒引当金を計上しております。この引当金に関連し、当事業年度において14百万円の貸倒引当金繰入額を計上しております。

(3) 役員及び個人主要株主等

種類	会社等の名称	議決権等の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等 (当該会社等の子会社を含む)	株式会社豊州	被所有 直接 11.07%	役員の兼任	自己株式の 取得 (注) 1	4,906	—	—
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等 (当該会社等の子会社を含む)	株式会社 TeamQ	—	役員の兼任	肖像権使用 (注2.3.4)	20	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 自己株式の取得は、2024年11月8日開催の取締役会決議に基づき、公開買付の方法により、買付価格を1株につき3,271円にて行っております。

(注2) 取引金額には、消費税等を含めておりません。

(注3) 当社社外取締役である高橋尚子氏が議決権の100%を保有しております。

(注4) 肖像使用料の支払いは、実質的には第三者を経由した当社と株式会社TeamQとの取引による金額であり、一般取引先と同様の条件で決定しております。

11. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	1,754円62銭
1株当たり当期純利益	318円22銭

12. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。