

【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】	2023年6月29日
【事業年度】	第51期（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）
【会社名】	スターツコーポレーション株式会社
【英訳名】	STARTS CORPORATION INC.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 磯崎 一雄
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋三丁目4番10号
【電話番号】	03(6202)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役 村松 久行
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋三丁目4番10号
【電話番号】	03(6202)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役 村松 久行
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1)連結経営指標等

回次	第47期	第48期	第49期	第50期	第51期
決算年月	2019年3月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月
売上高 (百万円)	195,177	209,091	198,963	196,578	233,871
経常利益 (百万円)	24,006	24,122	23,323	25,789	30,002
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	15,264	15,059	15,599	16,772	20,218
包括利益 (百万円)	15,170	14,977	18,840	17,032	20,713
純資産額 (百万円)	94,856	106,402	121,972	127,676	145,086
総資産額 (百万円)	238,900	248,029	259,040	273,287	293,100
1株当たり純資産額 (円)	1,783.94	1,995.04	2,290.11	2,538.57	2,869.50
1株当たり当期純利益金額 (円)	290.16	286.26	296.26	332.83	407.07
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 (%)	39.28	42.32	46.55	46.13	48.62
自己資本利益率 (%)	17.36	15.15	13.83	13.60	15.06
株価収益率 (倍)	8.14	7.00	9.81	7.21	6.25
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	28,174	30,667	27,248	24,951	34,148
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	10,092	8,315	10,360	17,819	10,701
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	15,759	9,336	4,865	5,963	12,949
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	41,174	54,138	66,183	67,638	78,485
従業員数 (人)	4,391	4,575	4,738	4,729	4,742
(外、平均臨時雇用者数)	(3,420)	(3,532)	(3,465)	(3,528)	(3,866)

(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. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第50期の期首から適用しており、第50期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第47期	第48期	第49期	第50期	第51期
決算年月	2019年3月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月
売上高 (百万円)	23,984	24,263	17,589	20,830	30,342
経常利益 (百万円)	10,016	10,574	10,416	11,624	12,940
当期純利益 (百万円)	9,687	10,826	10,908	12,093	13,178
資本金 (百万円)	11,039	11,039	11,039	11,039	11,039
発行済株式総数 (株)	53,998,205	53,998,205	53,998,205	53,998,205	53,998,205
純資産額 (百万円)	45,716	52,507	62,307	62,943	71,518
総資産額 (百万円)	154,177	145,581	155,571	164,797	164,967
1株当たり純資産額 (円)	848.73	974.81	1,156.76	1,237.50	1,406.09
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	69.00 (32.00)	65.00 (35.00)	62.00 (30.00)	73.00 (33.00)	93.00 (43.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	179.84	201.00	202.52	234.40	259.09
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 (%)	29.7	36.1	40.1	38.2	43.4
自己資本利益率 (%)	22.86	22.05	19.00	19.31	19.60
株価収益率 (倍)	13.14	9.98	14.34	10.23	9.82
配当性向 (%)	38.4	32.3	30.6	31.1	35.9
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	146 (44)	162 (49)	143 (47)	144 (45)	155 (46)
株主総利回り (比較指標：JPX日経イン デックス400) (%)	84.1 (93.4)	73.9 (82.8)	107.2 (116.1)	92.2 (115.7)	100.4 (119.0)
最高株価 (円)	3,100	2,919	3,200	3,090	2,990
最低株価 (円)	2,193	1,679	1,760	2,292	2,181

(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. 最高株価及び最低株価は、2022年4月4日より東京証券取引所プライム市場におけるものであり、それ以前については東京証券取引所市場第一部におけるものです。

3. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第50期の期首から適用しており、第50期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2【沿革】

1969年3月27日、現取締役会長村石久二が、東京都江戸川区一之江4丁目37番地において千曲不動産を創業いたしました。その後、業容の拡大にともない、組織力の強化等を図るため、1972年9月30日に千曲不動産株式会社（資本金500万円）として個人経営から株式会社に改組し東京都江戸川区一之江4丁目37番地に当社が設立されました。

年月	概要
1972年9月	賃貸仲介、売買仲介、不動産管理事業を主として千曲不動産株式会社を東京都江戸川区一之江4丁目37番地に設立（現在のスターツコーポレーション株式会社）
1973年7月	本店を東京都江戸川区一之江3丁目34番地に移転
1975年8月	建設事業として株式会社千曲建設設立（合併、分割を経て現スターツCAM株式会社）
1975年10月	飲食業を目的として、有限会社セブンを設立（1999年10月スターツ商事株式会社と合併）、「和風ぐるめ処」千曲川本店オープン
1977年9月	賃貸仲介、売買仲介、分譲事業の拠点として千葉県市川市に行徳店を開設し千葉地区に進出、その後習志野店他を開設
1979年12月	本店を東京都江戸川区西葛西6丁目21番6号に移転
1982年5月	賃貸仲介、売買仲介、分譲事業の拠点として埼玉県越谷市にせんげん台店を開設し、埼玉地区に進出、その後みずほ台店他を開設
1983年3月	地域コミュニティー紙、情報誌発行のため、千曲出版株式会社を設立（1989年10月スターツ出版株式会社へ商号変更）（現・連結子会社）
1985年4月	不動産管理事業確立のために賃貸アパート・マンション・駐車場の管理専門会社として、千曲管理サービス株式会社を設立（1997年1月スターツアメニティー株式会社へ商号変更）（現・連結子会社）
1987年3月	海外における賃貸・売買仲介事業の拠点として米国ハワイ州ホノルルにStarts International Inc.を設立（1995年3月Starts International Hawaii Inc.（現・連結子会社）へ一部事業承継し清算）
1987年7月	千曲不動産株式会社からスターツ株式会社に商号変更するとともに株式会社千曲建設等を吸収合併
1987年11月	海外の東南アジア地区における拠点として台湾台北市に星藝有限公司を設立（1995年11月台湾世達志不動産投資顧問（股）へ一部事業承継し清算）その後、タイ・バンコク、ベトナム・ハノイ、シンガポール、インドネシア・ジャカルタ、インド・ニューデリー、カンボジア・プノンペン（Starts（Cambodia）Corporation、Starts Estate Management（Cambodia）Corporation、Starts Hotel（Cambodia）Corporation、Starts CAM（Cambodia）Corporation 現・連結子会社）、フィリピン・マニラ（Starts Philippines Inc.、Starts Facility Philippines Inc. 現・連結子会社）、マレーシア・クアラルンプール、ミャンマー・ヤンゴン、ベトナム・ホーチミン、ラオス・ビエンチャン、インド・グルガオンに拠点を開設
1989年1月	海外のオセアニア地区における拠点としてオーストラリア・ゴールドコーストにStarts International Australia Pty.Ltdを設立。その後シドニーにも拠点を開設
1989年5月	スターツ株式会社（現スターツコーポレーション株式会社）が日本証券業協会の店頭売買銘柄として登録
1989年7月	海外の北米地区における拠点として米国カリフォルニア州にStarts International California Inc.を設立（1997年3月Starts Pacific Inc.（現・連結子会社）へ一部事業承継し清算）その後ニューヨーク（Starts New York Realty, LLC 現・連結子会社）、ダラス、サンノゼ、ピバリーヒルズ、カナダ・トロントにも拠点を開設
1989年11月	本店を東京都江戸川区中葛西3丁目37番4号に移転 建設事業において個人住宅部門の強化を図るためウッディホーム株式会社を設立（1996年8月スターツホーム株式会社へ商号変更）（現・連結子会社）
1995年5月	建設資材卸・物販など流通業を目的にスターツ商事株式会社を設立（現・連結子会社）
1996年3月	インターネットビジネスを目的に株式会社ウィーブを設立（現・連結子会社）
1996年9月	不動産事業のコンサルティング受託を目的に株式会社スターツ総合研究所を設立（現・連結子会社）
1997年7月	神奈川県初のピタットハウスとして横浜市都筑区に仲町店を開設し、その後県内にセンター南店他を開設
1998年4月	スターツアメニティー株式会社にて時間貸し駐車場「ナビパーク」の運営事業を開始
1999年6月	スターツ株式会社の法人営業部（現スターツコーポレートサービス株式会社）にて法人向けに社宅管理代行事業を開始
1999年11月	不動産証券化商品の販売及び資産運用コンサルティングを目的にスターツ証券株式会社を設立（現・連結子会社）
2000年6月	ウェブ上の不動産管理業務支援ソフトを提供する目的で株式会社リアルジョブ（2004年6月にピタットハウスネットワーク株式会社に商号変更）を設立（現・連結子会社）
2001年4月	住宅用のカード式の鍵「シャーロック」の販売・製造等を目的にシャーロック株式会社を設立（現・連結子会社）
2001年8月	スターツ出版株式会社が日本証券業協会に株式を店頭登録

年月	概要
2001年10月	不動産投資信託の組成、運営を目的にスターツアセットマネジメント投信株式会社を設立（2010年10月スターツアセットマネジメント株式会社へ商号変更）（現・連結子会社）
2003年3月	ホテルエミオン東京ベイ（千葉県浦安市）の運営を目的にスターツホテル開発株式会社を設立（現・連結子会社）
2003年7月	高齢者支援・保育事業を目的にスターツケアサービス株式会社を設立（現・連結子会社）
2003年8月	九州地区の営業基盤拡大を目的に九州スターツ株式会社を設立し、その後2009年5月に名古屋地区、仙台地区にそれぞれ中部スターツ株式会社、仙台スターツ株式会社を、同年6月に関西地区、北海道札幌地区にそれぞれ関西スターツ株式会社、札幌スターツ株式会社を設立し、主要都市における分社化を行う（5社とも現・連結子会社。2022年4月にスターツ九州株式会社、スターツ東海株式会社、スターツ東北株式会社、スターツ関西株式会社、スターツ北海道株式会社に商号変更）。また2022年11月にはスターツ沖縄株式会社、2023年5月にスターツ広島株式会社を設立（2社とも現・連結子会社）。
2003年10月	海外の中国における拠点として中国・上海に不動産仲介業を目的にStarts (Shanghai) Real Estate Service Co.,Ltd.を設立、その後香港、広州、武漢、北京、において拠点を開設
2004年4月	Alte Guam Golf Resort Inc.（米国グアム島）の株式を取得し、ゴルフ場の運営を開始（2004年9月にStarts Guam Golf Resort Inc.に商号変更）（現・連結子会社）
2004年12月	当社とスターツ出版株式会社が日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場
2005年7月	海外の欧州・中東地区における拠点としてドイツ・デュッセルドルフに不動産仲介事業等を目的にStarts Deutschland GmbH.を設立、その後、アラブ首長国連邦・ドバイ、ドイツ・フランクフルト、イギリス・ロンドンにも拠点を開設
2005年9月	本店を東京都中央区日本橋3丁目3番9号に移転
2005年10月	スターツ株式会社において10月1日付で会社分割を実施。建設事業をスターツCAM株式会社（現・連結子会社）へ、不動産仲介事業をスターツビタットハウス株式会社（現・連結子会社）へ、分譲事業をスターツデベロップメント株式会社（現・連結子会社）へ、法人事業をスターツコーポレートサービス株式会社（現・連結子会社）へ、それぞれの事業を承継し、スターツコーポレーション株式会社に商号変更しホールディングカンパニー制を導入
2005年11月	スターツアセットマネジメント投信株式会社（現スターツアセットマネジメント株式会社）が資産運用代理人である「スターツプロシード投資法人」がジャスダック証券取引所に投資口を上場
2006年8月	ブリッジポイント・ジャパン株式会社（2011年4月にスターツファシリティサービス株式会社と合併）の株式取得に伴い、株式会社ビルコム（現・連結子会社）（2007年10月にスターツファシリティサービス株式会社へ商号変更）、千代田管財株式会社（現・連結子会社）、アーバンコントロールズ株式会社（2010年4月にスターツファシリティサービス株式会社と合併）を当社企業グループに加え、総合ビル管理事業に進出
2007年3月	温泉旅館清風園（長野県千曲市）を運営する株式会社千曲清風園の株式を取得（2007年5月にスターツリゾート株式会社へ商号変更）（現・連結子会社）
2008年2月	本店を東京都中央区日本橋3丁目4番10号に移転
2009年9月	資産承継ビジネス・顧客基盤の拡大を図るため不動産信託事業を目的にスターツ信託株式会社（現・連結子会社）を設立
2010年4月	スターツコーポレーション株式会社とスターツ出版株式会社がジャスダック証券取引所と大阪証券取引所の合併に伴い、大阪証券取引所JASDAQ（現・東京証券取引所JASDAQ市場）に上場
2010年7月	スターツプロシード投資法人（スターツアセットマネジメント株式会社が資産運用代理人）が東京証券取引所に投資口を上場
2011年12月	海外事業における南米地区の拠点としてブラジル・サンパウロに不動産仲介業を目的にStarts Brasil Real Estate Ltd.を設立。
2012年5月	スターツ笠間ゴルフ倶楽部（旧笠間東洋ゴルフ倶楽部）の運営を目的にスターツ笠間ゴルフ倶楽部株式会社（現・連結子会社）を設立
2013年2月	沖縄県那覇市でホテルを運営するスターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社（現・連結子会社）の株式を取得
2013年7月	大阪証券取引所と東京証券取引所が合併し、当社の上場する市場運営会社が大阪証券取引所から東京証券取引所に変更（東京証券取引所JASDAQ市場）（スターツコーポレーション株式会社、スターツ出版株式会社）
2014年9月	スターツコーポレーション株式会社が東京証券取引所市場第一部に指定替え
2015年3月	スターツグループ各社のメディア戦略、営業支援を目的にスターツエージェンシー株式会社（現・連結子会社）を設立
2015年7月	賃貸物件専用の少額短期保険業を目的にスターツ少額短期準備株式会社を設立（2016年3月に住まいがらす少額短期保険株式会社へ商号変更。その後2023年4月にスターツ少額短期保険株式会社へ商号変更）（現・連結子会社）

年月	概要
2016年 2月	東京都内における子育て支援、高齢者支援向け施設を含む福祉貢献型建物の整備を目的とした官民連携福祉貢献インフラファンド事業を目的にスターツ福祉貢献インフラファンド投資事業有限責任組合（現・連結子会社）を設立
2016年 3月	愛知県安城市において中心市街地拠点整備事業における民間収益施設の開発・管理を行う安城民間収益サービス株式会社（現・連結子会社）を設立
2016年12月	フィリピン・ラグナ州サンタ・ローサ地区のPEZA（フィリピン経済特区庁）工業団地内に自社企画・賃貸・管理によるレンタル工場「スターツレンタルファクトリー」が完成し、Starts Facility Philippines Inc.（現・連結子会社）による運営を開始
2017年 2月	千葉県習志野市において大久保地区公共施設再生事業における既存施設の改修・管理を行う習志野大久保未来プロジェクト株式会社（現・連結子会社）を設立
2017年 5月	青森県弘前市において弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業における既存施設の改修・運営を目的に弘前芸術創造株式会社（現・連結子会社）を設立
2017年 6月	愛知県岡崎市において東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業における施設の整備を目的に東岡崎駅北東街区複合施設株式会社（現・連結子会社）を設立
2018年 1月	東京都墨田区において官民連携福祉貢献インフラファンド事業による認可保育所、共同住宅及びシェアハウスを含む複合施設の開発を目的に両国福祉貢献プロジェクト合同会社（現・連結子会社）を設立 不動産流通市場において、IT及び不動産テックを活用した不動産の情報提供サービスを目的に株式会社フィルライフ（現・持分法適用会社）を設立
2018年 5月	東京都大田区において官民連携福祉貢献インフラファンド事業による認可保育所、共同住宅で構成された複合施設の開発を目的に千鳥福祉貢献プロジェクト合同会社（現・連結子会社）を設立
2018年10月	カンボジア・プノンペンにおいてスターツグループ初の海外自社施工・運営によるホテル「ホテル エミオン プノンペン」が完成し、Starts Hotel (Cambodia) Corporation（現・連結子会社）による運営を開始
2019年 2月	青森県弘前市において弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業における関連施設の運営及び管理を目的に弘前賑わい創造株式会社（現・連結子会社）を設立 ショッピングセンター「NEW COAST SHIN-URAYASU」（ニューコースト新浦安：千葉県浦安市）の経営、運営及び管理を目的にスターツニューコースト株式会社（現・連結子会社）を設立
2021年 1月	東京都千代田区において美術館を運営する相田みつを美術館株式会社（現・連結子会社）の株式を取得
2021年 2月	昇降機全般に関する安全管理及び運用業務を目的にリフトマネジメント株式会社を設立（現・連結子会社）
2021年 4月	オフィスビルやホテル・商業施設等の清掃業務を目的にスターツクリーンパートナーズ株式会社（現・連結子会社）を設立
2022年 4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所の市場第一部からプライム市場に移行 長崎県長崎市で賃貸仲介、売買仲介、不動産管理事業を営む株式会社よしひろ企画（現・連結子会社）の株式を取得
2022年11月	埼玉県熊谷市において熊谷市子育て支援・保健拠点施設整備事業における施設の維持管理、運営を目的に熊谷子育て支援・保健拠点施設株式会社（現・連結子会社）を設立
2023年 2月	耐震・環境性能を有する良質な賃貸住宅の普及促進を目的に、スターツ環境不動産開発ファンド投資事業有限責任組合（現・連結子会社）を設立
2023年 3月	ピタットハウスがスターツグループ店114店舗、ネットワーク店534店舗となる

3【事業の内容】

当社企業グループは、当社及び子会社86社、持分法適用会社1社、関連会社2社で構成されておりますが、主要な事業内容と子会社等の当社企業グループにおける位置づけは次のとおりであります。

当社企業グループが営んでいる事業内容と事業の種類別セグメントにおける事業区分は同一であります。

なお、2023年4月1日に住まいぷらす少額短期保険(株)の商号をスターツ少額短期保険(株)に変更しております。

(1)建設事業

スターツCAM(株)(連結子会社)、スターツ九州(株)(連結子会社)、スターツ関西(株)(連結子会社)、スターツ東海(株)(連結子会社)、スターツ東北(株)(連結子会社)は首都圏及び各主要都市において、遊休地の土地有効活用等に伴う企画提案、建設受注業務及び設計・施工を行っております。

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

(2)賃貸仲介事業及び売買仲介事業

スターツピタットハウス(株)(連結子会社)、スターツ九州(株)(連結子会社)、スターツ関西(株)(連結子会社)、スターツ東海(株)(連結子会社)、スターツ東北(株)(連結子会社)、スターツ北海道(株)(連結子会社)、スターツ沖縄(株)(連結子会社)、(株)よしひろ企画(連結子会社)は、首都圏及び各主要都市において2023年3月末現在114店舗の不動産営業店舗「ピタットハウス」を運営し、賃貸アパート・マンション等の募集、住宅等の販売代理及び不動産の売買仲介業務を行っております。

スターツコーポレートサービス(株)(連結子会社)は、法人顧客対象の不動産売買の仲介、寮・社宅の斡旋等を行っております。

(3)不動産管理事業

スターツ九州(株)(連結子会社)、スターツ関西(株)(連結子会社)、スターツ東海(株)(連結子会社)、スターツ東北(株)(連結子会社)、スターツ北海道(株)(連結子会社)、スターツ沖縄(株)(連結子会社)、(株)よしひろ企画(連結子会社)は、各主要都市において、賃貸アパート・マンション等の管理業務を行っております。

スターツコーポレートサービス(株)(連結子会社)は、社宅管理代行業務等を行っております。

スターツアメニティー(株)(連結子会社)は賃貸アパート・マンション、駐車場、分譲マンション等の管理業務及び附帯するリフォームメンテナンス、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営、ならびに賃貸事業を行っており、エスティメンテナンス(株)(連結子会社)は賃貸住宅を中心とした営繕工事を行っております。

賃住保証サービス(株)(連結子会社)は、賃貸住宅の入居者の保証業務を行っております。

スターツファシリティサービス(株)(連結子会社)及び千代田管財(株)(連結子会社)は、都心3区(千代田、中央、港)を中心に2,585件のオフィスビル等の施設管理業務を行っております。

リフトマネジメント(株)(連結子会社)は昇降機全般に関する安全管理及び運用業務を行っております。スターツクリーンパートナーズ(株)(連結子会社)はオフィスビルやホテル・商業施設等の清掃業務を行っております。

スターツニューコースト(株)(連結子会社)はショッピングセンター「NEW COAST SHIN-URAYASU」(ニューコースト新浦安:千葉県浦安市)の施設運営管理業務を行っております。篠崎駅西口公益複合施設(株)(連結子会社)は、東京都江戸川区篠崎駅前に開発いたしました「篠崎ツインプレイス」の施設管理業務を行っております。人形町パブリックサービス(株)(連結子会社)は東京都中央区立人形町保育園等複合施設の施設管理業務を行っております。安城民間収益サービス(株)(連結子会社)は愛知県安城市中心市街地拠点整備事業における民間収益施設の施設管理業務を行っております。習志野大久保未来プロジェクト(株)(連結子会社)は千葉県習志野市大久保地区公共施設再生事業における既存施設の施設管理業務を行っております。東岡崎駅北東街区複合施設(株)(連結子会社)は愛知県東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業における施設の運営を行っております。熊谷子育て支援・保健拠点施設(株)(連結子会社)は熊谷市子育て支援・保健拠点施設整備事業における施設の建設、維持管理を行っております。両国福祉貢献プロジェクト(同)及び千鳥福祉貢献プロジェクト(同)(連結子会社)は東京都墨田区及び東京都大田区において官民連携福祉貢献インフラファンド事業による認可保育所、共同住宅及びシェアハウスを含む複合施設の運営を行っております。南小岩環境不動産プロジェクト(同)(連結子会社)は東京都江戸川区南小岩において、省エネ賃貸住宅の開発を行っております。

なお、海外現地法人といたしましてはアジア12ヶ国18都市、北米・中南米3ヶ国8都市、ヨーロッパ・中東3ヶ国4都市、オセアニア1ヶ国1都市において(国と地域を含む。)、それぞれ不動産の売買及び賃貸の仲介業務、不動産管理業務、レンタルオフィス・サービスアパートメントの運営等を行っております。

(4)分譲不動産事業

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

(5) 出版事業

スターツ出版(株) (連結子会社) は、女性向けウェブサイト「オズモール」等を媒体としたメディア事業、情報誌「OZマガジン」、フリーマガジン「メトロミニッツ」、投稿小説ジャンルを中心とする書籍・電子書籍・コミックの発行をする出版事業を行っております。

(6) ホテル・レジャー事業

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

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

(株)スターツツーリスト(連結子会社) は、旅行業を行っております。

スターツ商事(株) (連結子会社) は、レストラン経営を行っております。

(7) 高齢者支援・保育事業

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

(8) コンサルティング事業

ピタットハウスネットワーク(株) (連結子会社) は、ピタットハウスF C事業を推進しており、2023年3月末日現在534店舗の加盟店への経営指導等を行い、スターツ店114店舗とあわせて648店舗のネットワークを構築しております。

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

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

スターツ少額短期保険(株) (連結子会社) は保険業を行っております。

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

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

スターツエージェンシー(株) (連結子会社) は広告代理業を行っております。

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

(9) 物販・文化事業

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

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

文化事業といたしまして、相田みつを美術館(株) (連結子会社) は、「相田みつを美術館」の運営を、弘前芸術創造(株)及び弘前賑わい創造(株) (連結子会社) は青森県弘前市吉野町緑地周辺整備等P F I 事業における「弘前れんが倉庫美術館」及び付帯施設の運営及び管理を行っております。

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

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

当社グループの状況について図示すると、次のとおりであります。
なお、事業区分はセグメントと同一であります。

【当社グループ図】



■スターツ海外ネットワーク／21カ国（※）34都市

（※）国と地域を含む



※掲載省略

〈海外現地法人〉

アジア 12ヶ国18都市

Starts Real Estate Consultants (shanghai) Co.,Ltd.	(中国・上海、北京)
Starts (Guangzhou) Consulting Service Co., Ltd.	(中国・広州)
Starts (Wuhan) Consulting Service Ltd.	(中国・武漢)
台湾世達志不動産顧問(股)	(台湾・台北)
Starts Hong Kong Co.,Ltd.	(中国・香港)
Starts International Korea Co.,Ltd.	(韓国・ソウル)
Starts Philippines Inc.	(フィリピン・マニラ) ※1
Starts Facility Philippines Inc.	(フィリピン・マニラ) ※1
Starts International Vietnam.Co.,Ltd.	(ベトナム・ハノイ、ホーチミン)
Starts International (Thailand)Co.,Ltd.	(タイ・バンコク)
Myanmar Starts Corporate Services Co.,Ltd.	(ミャンマー・ヤンゴン)
Starts (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン) ※1
Starts Estate Management (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン) ※1
Starts Hotel (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン) ※1
Starts CAM (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン) ※1
Starts International Malaysia Sdn. Bhd.	(マレーシア・クアラルンプール)
Starts Singapore Pte.Ltd.	(シンガポール)
Pt.Starts International Indonesia	(インドネシア・ジャカルタ)
Starts India Private Ltd.	(インド・ニューデリー、グルガオン)

北米・中南米 3ヶ国8都市

Starts Pacific Inc.	(アメリカ・ロサンゼルス、サンノゼ、ビバリーヒルズ) ※1
Starts New York Realty LLC.	(アメリカ・ニューヨーク) ※1
Starts International Hawaii Inc.	(アメリカ・ハワイ) ※1
Starts Guam Golf Resort Inc	(アメリカ・グアム) ※1
Starts Realty Canada Inc	(カナダ・トロント)
Starts Brasil Real Estate Ltd.	(ブラジル・サンパウロ)

ヨーロッパ・中東 3ヶ国4都市

Starts Deutschland GmbH.	(ドイツ・デュッセルドルフ、フランクフルト)
Starts London Limited	(イギリス・ロンドン)
Siu Real Estate Brokers L.L.C	(アラブ首長国連邦・ドバイ)

オセアニア 1ヶ国1都市

Starts International Australia Pty.Ltd.	(オーストラリア・シドニー)
---	----------------

※1 連結子会社

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権に対する所有割合(%)	関係内容
(連結子会社) スターツCAM株式会社 (注)3,8	東京都江戸川区	450百万円	建設事業 (総合建築請負)	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツピタットハウス株式会社	東京都中央区	380百万円	賃貸仲介事業及び 売買仲介事業	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツデベロップメント株式会社 (注)5	東京都中央区	320百万円	分譲不動産事業	100.0	役員の兼任あり 債務保証 当社に事務業務を委託
スターツコーポレートサービス株式会社	東京都中央区	100百万円	賃貸仲介事業・売 買仲介事業及び不 動産管理事業(社 宅管理代行業)	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツアメニティー株式会社 (注)3,8	東京都江戸川区	350百万円	不動産管理事業	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツ出版株式会社 (注)4	東京都江戸川区	540百万円	出版事業 (オズモールの運営 OZマガジン等雑誌 及びコミュニ ティー紙の発行)	72.1 (23.6)	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツホーム株式会社	東京都江戸川区	100百万円	建設事業 (注文戸建建築・ リフォーム)	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
ピタットハウスネットワーク株式会社	東京都中央区	100百万円	コンサルティング 事業(フランチャ イズ店の募集・経 営指導等)	100.0 (71.5)	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツ証券株式会社	東京都江戸川区	500百万円	コンサルティング 事業(証券業)	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツファシリティサービス株式会社	東京都中央区	45百万円	不動産管理事業 (総合ビル管理 業)	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
千代田管財株式会社	東京都港区	12百万円	不動産管理事業 (総合ビル管理 業)	100.0 (100.0)	
スターツ商事株式会社	東京都江戸川区	150百万円	ホテル・レジャー 事業(レストラン 経営)及び物販事 業	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツホテル開発株式会社	東京都中央区	50百万円	ホテル・レジャー 事業(ホテル運営 事業)	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツリゾート株式会社	長野県千曲市	100百万円	ホテル・レジャー 事業 (旅館運営事業)	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
シャーロック株式会社	東京都中央区	150百万円	物販事業(セキュ リティ事業)	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツアセットマネジメント株式会社	東京都中央区	150百万円	コンサルティング 事業(投資法人資 産運用業)	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権に対する所有割合(%)	関係内容
スターツケアサービス株式会社	東京都江戸川区	100百万円	高齢者支援・保育事業(高齢者支援・保育業)	100.0 (66.7)	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
株式会社スターツツーリスト	東京都江戸川区	100百万円	ホテル・レジャー事業(旅行業)	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
株式会社ウィーブ	東京都中央区	70百万円	コンサルティング事業(情報事業)	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツ九州株式会社	福岡県福岡市中央区	70百万円	九州地区の賃貸仲介事業・売買仲介事業・不動産管理事業・建設事業	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツ関西株式会社	大阪府大阪市北区	80百万円	関西地区の賃貸仲介事業・売買仲介事業・不動産管理事業・建設事業	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツ東海株式会社	愛知県名古屋市中区	80百万円	東海地区の賃貸仲介事業・売買仲介事業・不動産管理事業・建設事業	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツ東北株式会社	宮城県仙台市青葉区	70百万円	東北地区の賃貸仲介事業・売買仲介事業・不動産管理事業・建設事業	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツ北海道株式会社	北海道札幌市中央区	70百万円	北海道地区の賃貸仲介事業・売買仲介事業・不動産管理事業	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツ信託株式会社	東京都中央区	300百万円	コンサルティング事業(信託業)	100.0	
株式会社スターツ総合研究所	東京都中央区	10百万円	コンサルティング事業(コンサルティング業)	100.0	役員の兼任あり
エステーメンテナンス株式会社	東京都江戸川区	10百万円	不動産管理事業(営繕工事請負業)	100.0 (100.0)	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
賃住保証サービス株式会社	東京都江戸川区	10百万円	不動産管理事業(賃貸住宅債務保証業)	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
スターツ笠間ゴルフ倶楽部株式会社	茨城県笠間市	50百万円	ホテル・レジャー事業(ゴルフ場運営事業)	100.0	役員の兼任あり
スターツゴルフ開発株式会社	茨城県笠間市	50百万円	ホテル・レジャー事業(ゴルフ場運営事業)	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社	沖縄県那覇市	3百万円	ホテル・レジャー事業(ホテル運営事業)	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
スターツエージェンシー株式会社	東京都中央区	10百万円	コンサルティング事業(広告代理業)	100.0	役員の兼任あり
住まいぶらす少額短期保険株式会社(注)6	東京都江戸川区	200百万円	コンサルティング事業(保険業)	100.0 (100.0)	役員の兼任あり

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権に対する所有割合(%)	関係内容
スターツパートナーズ コンサルティング株式 会社	東京都江戸川 区	50百万円	コンサルティング 事業(資産運用コ ンサルティング 業)	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
スターツニューコース ト株式会社	千葉県浦安市	80百万円	不動産管理事業 (ニューコースト 新浦安 運営及び 管理業)	100.0	役員の兼任あり
Starts Pacific Inc.	米国カリフォル ニア州	5,800千US\$	賃貸仲介事業・売 買仲介事業・不動 産管理事業	100.0	役員の兼任あり
Starts International Hawaii Inc.	米国ハワイ州	200千US\$	賃貸仲介事業・売 買仲介事業・不動 産管理事業	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
Starts Guam Golf Resort Inc. (注)3	米国グアム島	10,690千US\$	ホテル・レジャー 事業 (ゴルフ場及びホ テル運営事業)	100.0	役員の兼任あり 資金の貸付
Starts New York Realty,LLC.	米国ニュー ヨーク州	100千US\$	賃貸仲介事業・売 買仲介事業・不動 産管理事業	100.0 (100.0)	役員の兼任あり 資金の貸付
Starts Philippines Inc.	フィリピンマ カティ市	8,494千PHP	賃貸仲介事業・売 買仲介事業・不動 産管理事業	100.0	役員の兼任あり
Starts Facility Philippines Inc.	フィリピンラ グナ州	1百万PHP	不動産管理事業 (レンタルファク トリー運営)	100.0	役員の兼任あり 資金の貸付
Starts(Cambodia) Corporation	カンボジアプ ノンベン特別 市	200千US\$	賃貸仲介事業・売 買仲介事業及び不 動産管理事業	100.0	役員の兼任あり
Starts Hotel (Cambodia)Corporation	カンボジアプ ノンベン特別 市	1,500千US\$	ホテル・レジャー 事業(ホテル運営 事業)	100.0	資金の貸付
Starts Estate Management(Cambodia) Corporation(注)7	カンボジアプ ノンベン特別 市	200千US\$	ホテル・レジャー 事業(ホテル運営 事業)	49.0	役員の兼任あり 資金の貸付
Starts CAM(Cambodia) Corporation	カンボジアプ ノンベン特別 市	250千US\$	建設事業 (総合建築請負)	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
篠崎駅西口公益複合施 設株式会社	東京都江戸川 区	30百万円	不動産管理事業 (篠崎ツインプレ イス管理業)	51.0 (20.0)	役員の兼任あり 当社に事務業務を 委託
人形町パブリックサー ビス株式会社	東京都中央区	30百万円	不動産管理事業 (東京都中央区人 形町保育園等複合 施設整備等事業)	72.5 (59.5)	役員の兼任あり 当社に事務業務を 委託
安城民間収益サービス 株式会社	愛知県安城市	60百万円	不動産管理事業 (愛知県安城市中 心市街地拠点整備 事業)	75.0 (75.0)	役員の兼任あり 当社に事務業務を 委託

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権に対する所有割合(%)	関係内容
習志野大久保未来プロジェクト株式会社	千葉県習志野市	25百万円	不動産管理事業 (千葉県習志野市大久保地区公共施設再生事業)	70.0 (32.0)	役員の兼任あり
弘前芸術創造株式会社	青森県弘前市	22百万円	文化事業 (青森県弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業)	54.5 (18.2)	役員の兼任あり
弘前賑わい創造株式会社	青森県弘前市	22百万円	文化事業 (青森県弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI附帯事業)	90.9	役員の兼任あり
東岡崎駅北東街区複合施設株式会社	愛知県岡崎市	30百万円	不動産管理事業 (愛知県岡崎市東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業)	86.7 (20.0)	役員の兼任あり
スターツ福祉貢献インフラファンド投資事業有限責任組合	東京都中央区	834百万円	コンサルティング事業(官民連携福祉貢献インフラファンド事業)	51.8 (48.2)	
両国福祉貢献プロジェクト合同会社	東京都中央区	1百万円	不動産管理事業 (認可保育所、共同住宅及びシェアハウスを含む複合施設の開発)	100.0	
千鳥福祉貢献プロジェクト合同会社	東京都中央区	1百万円	不動産管理事業 (認可保育所、共同住宅を含む複合施設の開発)	100.0	
相田みつを美術館株式会社	東京都千代田区	10百万円	文化事業 (美術館の運営)	100.0	役員の兼任あり 資金の貸付
リフトマネジメント株式会社	東京都中央区	80百万円	不動産管理事業 (昇降機全般に関する安全管理および運用業務)	100.0	役員の兼任あり
スターツクリーンパートナーズ株式会社	東京都中央区	40百万円	不動産管理事業 (オフィスビルやホテル、商業施設等の清掃業務)	100.0	役員の兼任あり
株式会社よしひろ企画	長崎県長崎市	10百万円	長崎地区の賃貸仲介事業・売買仲介事業・不動産管理事業	100.0	役員の兼任あり
スターツ沖縄株式会社	沖縄県那覇市	50百万円	沖縄の賃貸仲介事業・売買仲介事業・不動産管理事業	100.0	役員の兼任あり
熊谷子育て支援・保健拠点施設株式会社	埼玉県熊谷市	30百万円	不動産管理事業 (熊谷市子育て支援・保健拠点施設整備事業)	75.0 (25.0)	役員の兼任あり
スターツ環境不動産開発ファンド投資事業有限責任組合(注)7	東京都中央区	570百万円	コンサルティング事業	12.3	

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権に対する所有割合(%)	関係内容
南小岩環境不動産プロジェクト合同会社	東京都中央区	1百万円	不動産管理事業	100.0	
東神奈川環境不動産プロジェクト合同会社	東京都中央区	2百万円	分譲不動産事業	100.0 (100.0)	
その他2社	-	-	-	-	-
(持分法適用会社) 株式会社フィルライフ	東京都中央区	50百万円	コンサルティング 事業(情報事業)	49.0	役員の兼任あり

- (注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。
2. 議決権の所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。
3. 特定子会社に該当しております。
4. スターツ出版株式会社は、有価証券報告書提出会社であります。
5. スターツデベロップメント株式会社は債務超過会社であり、債務超過額は3,646百万円であります。
6. 2023年4月1日に住まいぷらす少額短期保険(株)の商号をスターツ少額短期保険(株)に変更しております。
7. 持分は100分の50以下であるが、実質的に支配しているため子会社としたものであります。
8. スターツCAM株式会社、スターツアメニティー株式会社については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が100分の10を超えております。

名称	主要な損益情報等				
	売上高 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	純資産額 (百万円)	総資産額 (百万円)
スターツCAM(株)	76,098	7,482	5,213	9,951	39,435
スターツアメニティー(株)	63,998	9,993	7,334	41,964	66,918

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の被所有割合(%)	関係内容
(その他の関係会社) 株式会社豊州	東京都中央区	92	不動産の保有、売買、賃貸及び管理 株式の投資及び運用等	16.05	役員の兼任あり

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2023年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
建設事業	878 (83)
賃貸仲介事業	532 (79)
売買仲介事業	275 (10)
不動産管理事業	1,225 (1,666)
分譲不動産事業	24 (4)
出版事業	202 (92)
ホテル・レジャー事業	285 (472)
高齢者支援・保育事業	837 (1,284)
コンサルティング事業	320 (128)
物販・文化事業	34 (18)
全社(共通)	130 (30)
合計	4,742 (3,866)

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

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

(2) 提出会社の状況

2023年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
155 (46)	37.15	14.37	6,156,908

セグメントの名称	従業員数(人)
ホテル・レジャー事業	7 (15)
コンサルティング事業	18 (1)
全社(共通)	130 (30)
合計	155 (46)

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

2. 平均年間給与(税込)は、時間外手当等基準外給与及び賞与を含みます。

3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は、結成されておられません。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

提出会社

		当事業年度			補足説明
管理職に占める女性労働者の割合(%) (注)1.	男性労働者の育児休業取得率(%) (注)2.	労働者の男女の賃金の差異(%) (注)1.			
		全労働者	うち正規雇用労働者	うち非正規雇用労働者	
20.0	100.0	67.4	68.6	34.0	-

(注)1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

連結子会社

名称	当事業年度		労働者の男女の賃金の差異(%) (注)1.		
	管理職に占める女性労働者の割合(%) (注)1.	男性労働者の育児休業取得率(%) (注)2.	全労働者	うち正規雇用労働者	うち非正規雇用労働者
スターツCAM株式会社	1.0	-	66.8	68.3	54.0
スターツピタットハウス株式会社	45.7	-	87.1	88.4	129.1
スターツコーポレートサービス株式会社	28.0	-	60.0	62.5	63.5
スターツアメニティー株式会社	13.5	-	73.2	64.9	79.2
スターツファシリティーサービス株式会社	4.5	40.0	50.1	83.2	62.7
スターツホテル開発株式会社	8.3	-	63.5	75.8	92.7
スターツケアサービス株式会社	25.0	11.1	82.2	80.4	97.3
エステーメンテナンス株式会社	14.3	-	60.1	68.0	85.9

(注)1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

3. 「男性労働者の育児休業取得率」の「-」は「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

(1) 経営方針

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

(2) 経営戦略等

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

(3) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期
総資産（百万円）	259,040	273,287	293,100
親会社株主に帰属する 当期純利益（百万円）	15,599	16,772	20,218
総資産利益率（％） （ROA）	6.0	6.1	6.9
株主資本利益率（％） （ROE）	13.8	13.6	15.1
自己資本比率（％）	46.6	46.1	48.6

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

(4) 経営環境、優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当連結会計年度における国内経済は、新型コロナウイルス感染症に伴う行動制限の緩和等によって経済活動の正常化が進む一方で、ウクライナ情勢の長期化に伴う原材料価格の高騰や円安進行による輸入価格の上昇、世界的な金融引き締め等、先行きは依然として不透明な状況が続いております。

こうした中、当社グループにおきましては、首都圏及び国内主要都市を中心に不動産オーナーへの資産活用における建築提案から入居募集、その後の不動産管理までワンストップでのサービスを提供してまいりました。

このようなストックビジネスによる安定成長を基盤としながら、これまで蓄積してきたノウハウをもとに、個人の不動産オーナーのみならず企業不動産・公有地活用・都市再開発事業等に取り組むことで、管理・運営する建物の用途及び事業エリアの拡充を図りながら、各事業のサービスの向上に努め、さらなる成長へと繋げてまいります。

また、環境に配慮しエネルギー消費量を限りなくゼロに近づけた住宅やビルの供給、歴史的建造物をはじめとした建物の長寿命化への取り組みを通して脱炭素社会の実現に貢献していくとともに、多様な働き方、価値観が求められる中、社員一人ひとりの個性を尊重し、働きがいを感じながら自分らしく働ける環境整備を推進し、「じっくり育て、活かし、伸ばす」人財育成で持続的な成長を継続し、企業価値の向上、継続した株主還元にも努めてまいります。

中長期的な経営戦略に基づき、社会・経済情勢の変化・将来の見通し・各事業の収益力を踏まえながら、スピーディーな意思決定のもとビジネスチャンスを見逃さず、グループの総合力を活かし『総合生活文化企業』として国内外のネットワークの着実な拡大、各事業の収益基盤の強化及び人財の育成を行ってまいります。

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は次のとおりであります。

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

(1) ガバナンス

サステナビリティに関するリスクや事業機会、取組みについては、取締役会等において基本的な方針を協議の上、具体的な取組みについてはグループ各社が実践しており、必要に応じてリスクマネジメント部、総務部、人事部、経理部が進捗管理やモニタリングを実施し、取締役会等に報告するとともに実施や改善策の支援、助言を行っております。

(2) 戦略、人材の多様性の確保を含む人材の育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針について

当社グループは創業以来変わることのない企業理念「人が、心が、すべて。」のもと、「個を活かしながら、全体の調和を重んじる」人事戦略を重視しております。「さがし - 育て - 活かす」という一連のサイクルを事業展開にリンクさせながら、多様な働き方、価値観が求められる中、社員一人ひとりの個性を尊重し、働きがいを感じながら自分らしく働ける環境整備を推進しています。

当社グループは、90社で構成され、多くの業種や職種があります。社員の適性やキャリアビジョンもまた様々で、それらを入社時の特定分野で縛ることなく自ら手を上げる機会として「キャリアアップシート制度」（年1回、自ら希望する会社や業種を直接人事部へアピールできる機会）を設け、グループ会社間の業種・職種を横断したキャリア形成を実施しております。

(3) リスク管理

当社グループのリスク管理体制については、グループ各社取締役会が各社におけるリスク管理体制を構築する責任と権限を有しております。リスクマネジメント部は各社と連携し、当社グループにおける現時点及び将来発生し得る可能性も含めたリスクの識別・評価を行い、対応計画を策定、実行するとともに、その進捗状況等について、適宜取締役会等に報告しております。

(4) 指標及び目標

当社グループでは、人材の多様性の確保を含む人材の育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針について、次の指標を用いております。当該指標に関する目標及び実績は、次のとおりであります。

指標	目標	実績（当連結会計年度）
管理職に占める女性労働者の割合	2025年3月までに13%	12.7%
男女の平均継続勤続年数の差異	2025年3月までに80%	77.1%

3【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、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

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

(1) 不動産価格の動向について

・有形固定資産の土地・建物

当社グループでは2023年3月31日現在、有形固定資産の土地・建物を帳簿価額で1,224億24百万円保有しておりますが、今後の不動産価格の動向及び賃貸不動産の収益状況によっては、減損会計の適用により業績に影響を与える可能性があります。

・販売用不動産（棚卸資産）

当社グループでは、2023年3月31日現在、棚卸資産としての販売用不動産（仕掛販売用不動産を含む）を帳簿価額で118億65百万円保有しておりますが、今後の不動産価格の動向によっては評価損や売却損の計上等により業績に影響を与える可能性があります。

(2) 有利子負債について

2023年3月期末時点の有利子負債の残高は、前期末と比べて91億33百万円減少し656億49百万円となりました。有利子負債の削減につきましては引き続き取り組んでまいります。将来を見据えた設備投資資金等、資金調達は銀行借入によって賄っておりますので、今後の金融情勢によっては、業績に影響を与える可能性があります。

(3) ホテル事業について

千葉県浦安市におきまして、2005年6月に「ホテル エミオン 東京ベイ」を開業し、約18年が経過いたしました。2018年1月には隣接地に新たに「ホテル エミオン 東京ベイ エミオンスクエア」も開業し、東京ディズニーリゾートのパートナーホテルとして運営しております。また、2018年10月にはカンボジア・プノンペンにグループ初の海外自社施工・自社運営のホテルとして「ホテル エミオン プノンペン」、2020年7月に京都府京都市下京区に「ホテル エミオン 京都」、2021年7月に東京都府中市に「ホテル ケヤキゲート 東京府中」をオープン、2023年12月には北海道札幌市に「ホテル エミオン 札幌」の開業を予定しております。新型コロナウイルス感染症の収束状況によっては財政状態に影響を与える可能性があります。

(4) 建築資材の調達について

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

(5) 不動産関連法制の変更について

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

(6) 不動産関連税制の変更について

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

(7) 個人情報の管理について

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

(8) 自然災害、人災等によるリスク

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

(9) 新型コロナウイルス感染症拡大について

新型コロナウイルス感染症の2類相当から5類への引き下げにより、経済の回復が期待されるものの、新たな変異株等、感染が再拡大した場合は当社グループに影響を及ぼす可能性があります。具体的には、顧客の来店や営業担当者の訪問等が制限され、建設事業、賃貸仲介事業、売買仲介事業、コンサルティング事業、物販・文化事業の業績に影響を及ぼす可能性があります。また、利用者の減少により施設利用サービスを行うホテル・レジャー事業、高齢者支援・保育事業の業績に影響を及ぼす可能性があります。

4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等という。」）の状況の概要は次のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度の業績は、売上高は2,338億71百万円（前期比19.0%増加）、営業利益は280億95百万円（前期比16.2%増加）、経常利益は300億2百万円（前期比16.3%増加）となり、親会社株主に帰属する当期純利益は202億18百万円（前期比20.5%増加）となりました。

事業種類別セグメントごとの業績の概況は次のとおりであります。

建設事業

建設事業におきましては、資産運用及び資産継承のコンサルティングとして創業から変わらぬ地域密着営業を行っており、賃貸住宅をはじめ商業ビル・ホテル・高齢者支援施設・保育施設・物流倉庫などグループの総合力を活かした豊富なコンテンツによる土地有効活用の提案を行っております。

社会インフラとして普及に注力しております『免震構造の建物』におきましては、地域特性を踏まえ『土地・所有者・入居者』すべてに最適な土地活用を提案してまいりました結果、累計受注棟数は2023年3月末現在では607棟となりました。また、28年にわたり培ってきた『免震・長寿命化技術』を活用し、歴史的建造物の改修・保存にも取り組んでおり、当社グループが手掛けた施工実績が一般社団法人日本免震構造協会による協会賞を受賞いたしました。

当連結会計年度の業績は、工事が順調に進捗いたしました。建築資材価格の高騰等の結果、売上高741億91百万円（前期比14.4%増）、営業利益74億49百万円（前期比8.7%減）、受注残高は1,259億6百万円（前期比0.7%増）となりました。

賃貸仲介事業

賃貸仲介事業におきましては、不動産管理物件数の増加に伴い、仲介手数料及び更新手数料が堅調に推移いたしました。また、グループの総合力を活かし、地域密着営業による法人取引の拡大にも注力してまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高76億84百万円（前期比7.3%増）、営業利益24億82百万円（前期比3.0%増）となりました。

売買仲介事業

売買仲介事業におきましては、地域密着営業による事業用資産のコンサルティングや募集管理と合わせた購入・買換えの提案を推進するとともに、不動産売却サポートサービス「マイホームオークション」を積極的に活用し、売主・買主双方に透明性の高い取引を推進し、仲介手数料及び取扱件数は堅調に推移いたしました。また、新規連結会社の業績も寄与いたしました結果、当連結会計年度の業績は、売上高67億1百万円（前期比19.0%増）、営業利益18億47百万円（前期比7.0%増）となりました。

不動産管理事業

不動産管理事業におきましては、管理物件数の増加に伴い、管理手数料売上及びメンテナンス売上が堅調に推移いたしました。また時間貸駐車場「ナビパーク」の利用回復により賃貸事業売上も増加いたしました結果、当連結会計年度の業績は、売上高866億68百万円（前期比4.6%増）、営業利益113億3百万円（前期比2.7%増）となりました。

分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、2023年2月に新築分譲マンション「アルファグランデ成田八番街」（千葉県成田市：総戸数198戸）の完成引渡、「スターツプロシード投資法人」へ賃貸住宅6棟の譲渡、分譲戸建「クオンガーデン新浦安」（千葉県浦安市）、「クオンガーデン成城」（東京都世田谷区）等の販売により当連結会計年度の業績は、売上高233億73百万円（前期比177.0%増）、営業利益16億15百万円（前期比505.1%増）となりました。

なお、新築分譲マンション「アルファグランデ日暮里」（東京都荒川区：総戸数44戸）の完売により当連結会計年度における契約残高は、49戸26億20百万円となりました。

出版事業

出版事業におきましては、会員数400万人超を有する女性向けウェブサイト「オズモール」の成功報酬型送客サービス「オズのプレミアム予約」では、掲載店舗と連携し少人数プランを充実させたことにより利用者数が復調いたしました。また、「スターツ出版文庫」レーベルでは『鬼の花嫁』シリーズが累計56万部を超える人気コンテンツに成長、新たに創刊した男性向け異世界ファンタジーレーベル「グラストコミックス」と「グラストノベルス」におきましては読者数が着実に増加したことから、書籍・電子書籍及び電子コミックの販売も順調に推移いたしました結果、当連結会計年度の業績は、売上高65億72百万円（前期比28.0%増）、営業利益15億34百万円（前期比98.0%増）となりました。

ホテル・レジャー事業

ホテル・レジャー事業におきましては、度重なる新型コロナウイルス感染症拡大による行政からの外出自粛要請や酒類の提供・イベントの制限により甚大な影響を受け需要の低下が継続してまいりましたが、10月以降の感染者数の落ち着きや各種政策により、国内の需要は着実に回復してまいりました。また、「ホテル エミオン プノンペン」におきましても、カンボジア入国時の規制が緩和されたことに伴い、需要が着実に回復いたしました結果、当連結会計年度の業績は、売上高90億76百万円（前期比102.4%増）、営業利益1億95百万円（前期営業損失16億54百万円）となりました。

高齢者支援・保育事業

高齢者支援・保育事業におきましては、グループホーム「きらら池上」（東京都大田区）、グループホーム「きらら北越谷」（埼玉県越谷市）など新たに5事業所を開設いたしました。既存事業所の稼働は順調に推移いたしました。また、光熱費の高騰や人材採用・育成活動にも積極的に取り組みました結果、当連結会計年度の業績は、売上高111億70百万円（前期比8.0%増）、営業利益5億87百万円（前期比6.1%減）となりました。

コンサルティング事業

コンサルティング事業におきましては、不動産管理信託報酬、少額短期保険契約件数が堅調に推移しております。また、火災保険の保険期間改定に伴う損害保険代理店手数料、「スターツプロシード投資法人」の物件取得及び譲渡に係る資産運用報酬が増加いたしました結果、当連結会計年度の業績は、売上高75億12百万円（前期比13.2%増）、営業利益12億42百万円（前期比6.6%増）となりました。

物販・文化事業

物販・文化事業におきましては、カードキーシステム「シャーロック」シリーズの製造・販売、美術館の運営を行っております。当連結会計年度の業績は、前連結会計年度にコンビニエンスストアの運営を終了したことに伴い、売上高9億19百万円（前期比13.9%減）、営業利益1億48百万円（前期比5.4%減）となりました。

財政状態及びキャッシュ・フローの状況

財政状態の状況

当連結会計年度末の総資産は前連結会計年度末と比べて198億13百万円増加し2,931億円となりました。これは、主に親会社株主に帰属する当期純利益の増加に伴う現金及び預金の増加、有形固定資産の取得による増加であります。

総負債におきましては、前連結会計年度末と比べて24億3百万円増加し1,480億13百万円となりました。また、有利子負債残高は前連結会計年度末と比べて91億33百万円減少し、656億49百万円となっております。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）の残高は、前連結会計年度末と比べて108億47百万円の資金を獲得し、784億85百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、法人税等の支払89億83百万円等による資金の使用の一方で、税金等調整前当期純利益302億27百万円、減価償却費54億84百万円、分譲不動産事業の棚卸資産の減少64億5百万円により、341億48百万円の資金を獲得（前連結会計年度は249億51百万円の資金を獲得）いたしました。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、賃貸等不動産等の取得、「パティーク新浦安」リノベーション工事や「布袋駅東複合公共施設等整備事業」の建設等により107億1百万円の資金を使用（前連結会計年度は178億19百万円の資金を使用）いたしました。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、分譲不動産事業におけるプロジェクト資金等の銀行借入金返済、剰余金の配当41億14百万円により129億49百万円の資金を使用（前連結会計年度は59億63百万円の資金を使用）いたしました。

生産、受注及び販売の実績

a. 受注高、完成工事高、繰越高及び施工高

建設事業の受注高、完成工事高、繰越高及び施工高は、次のとおりであります。

種別	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)							
	前期繰越高 (百万円)	当期受注高 (百万円)	計 (百万円)	完成工事高 (百万円)	次期繰越高			当期施工高 (百万円)
					手持高 (百万円)	%	うち施工高 (百万円)	
一般住宅	2,710	3,471	6,181	2,743	3,437	0.3	8	2,741
賃貸住宅	92,106	56,733	148,840	47,146	101,693	0.1	86	46,363
その他	18,294	16,598	34,892	14,964	19,928	8.4	1,670	16,258
計	113,111	76,802	189,914	64,854	125,059	1.41	1,765	65,363

種別	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)							
	前期繰越高 (百万円)	当期受注高 (百万円)	計 (百万円)	完成工事高 (百万円)	次期繰越高			当期施工高 (百万円)
					手持高 (百万円)	%	うち施工高 (百万円)	
一般住宅	3,437	2,011	5,449	3,092	2,356	0.7	15	3,100
賃貸住宅	101,693	47,742	149,436	53,526	95,910	0.7	623	54,063
その他	19,928	25,284	45,212	17,572	27,640	3.2	890	16,704
計	125,059	75,038	200,098	74,191	125,906	1.22	1,530	73,867

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

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

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

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

b. 契約及び販売実績

分譲不動産事業の契約及び販売実績は次のとおりであります。

種別	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)							
	前期契約残高		当期契約高		当期販売高		当期契約残高	
	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)
戸建住宅	15	1,509	18	2,927	29	3,542	4	894
マンション分譲	3	242	128	5,949	20	1,726	111	4,465
賃貸住宅	-	-	2	1,569	2	1,569	-	-
土地	1	1,300	3	287	3	1,571	1	16
その他	1	3	-	0	1	4	-	-
その他収入	-	-	-	24	-	24	-	-
合計	20	3,055	151	10,758	55	8,438	116	5,375

種別	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)							
	前期契約残高		当期契約高		当期販売高		当期契約残高	
	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)	数量	金額 (百万円)
戸建住宅	4	894	3	626	7	1,520	-	-
マンション分譲	111	4,465	117	5,618	179	7,464	49	2,620
賃貸住宅	-	-	6	14,345	6	14,345	-	-
土地	1	16	-	-	1	16	-	-
その他	-	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	27	-	27	-	-
合計	116	5,375	126	20,618	193	23,373	49	2,620

c. セグメント別販売実績

セグメント別の販売実績につきましては、次のとおりであります。

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

セグメントの名称		前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)		当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	前年同期比 (%)
建設事業	一般住宅	2,743	1.4	3,092	1.3	112.7
	賃貸住宅	47,146	24.0	53,526	22.9	113.5
	その他	14,964	7.6	17,572	7.5	117.4
	計	64,854	33.0	74,191	31.7	114.4
賃貸仲介事業		7,162	3.6	7,684	3.3	107.3
売買仲介事業		5,631	2.9	6,701	2.9	119.0
不動産管理事業	不動産管理手数料	10,778	5.5	11,307	4.8	104.9
	メンテナンス売上	25,390	12.9	26,970	11.5	106.2
	賃貸収入	46,654	23.7	48,390	20.7	103.7
	計	82,823	42.1	86,668	37.1	104.6
分譲不動産事業	戸建住宅	3,542	1.8	1,520	0.7	42.9
	マンション分譲	1,726	0.9	7,464	3.2	432.3
	賃貸住宅	1,569	0.8	14,345	6.1	914.3
	土地	1,571	0.8	16	0.0	1.0
	その他	4	0.0	-	-	-
	その他収入	24	0.0	27	0.0	112.2
計	8,438	4.3	23,373	10.0	277.0	
出版事業		5,132	2.6	6,572	2.8	128.0
ホテル・レジャー事業		4,485	2.3	9,076	3.9	202.4
高齢者支援・保育事業		10,347	5.3	11,170	4.8	108.0
コンサルティング事業		6,636	3.4	7,512	3.2	113.2
物販・文化事業		1,067	0.5	919	0.4	86.1
合計		196,578	100.0	233,871	100.0	119.0

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

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

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

財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討結果

財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討結果につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 財政状態及び経営成績の状況」に記載のとおりであります。

キャッシュ・フローの状況の分析・検討並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

キャッシュ・フローの状況の分析・検討につきましては「(1) 経営成績等の状況の概要 財政状態及びキャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

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

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)に記載のとおりであります。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度におきましては、主に営業基盤の拡大及び業務の効率化のため16,368百万円の設備投資を実施いたしました。

建設事業におきましては、既存営業所の改修及び備品の購入30百万円、設計業務システム及び営業支援システムの開発152百万円等合計195百万円の設備投資を実施いたしました。

賃貸仲介事業におきましては、店舗事務所の改装及び備品の購入59百万円、営業支援システムの開発115百万円等合計184百万円の設備投資を実施いたしました。

売買仲介事業におきましては、店舗事務所の改装及び備品の購入22百万円、営業支援システムの開発27百万円等合計55百万円の設備投資を実施いたしました。

不動産管理事業におきましては、時間貸駐車場「ナビパーク」の新規開設に伴う機械装置等の設置1,687百万円、「布袋駅東複合公共施設等整備事業」の建築費用1,567百万円、事業用賃貸不動産の取得6,436百万円等合計10,234百万円の設備投資を実施いたしました。

出版事業におきましては、ウェブサイト「オズモール」のリニューアル等80百万円の設備投資を実施いたしました。

ホテル・レジャー事業におきましては、「ホテル エミオン 札幌」の建築費用3,691百万円、既存運営施設の改修482百万円等合計4,473百万円の設備投資を実施いたしました。

高齢者支援・保育事業におきましては、新規運営施設の開設備品購入等合計79百万円の設備投資を実施いたしました。

コンサルティング事業におきましては、事務機器の購入等187百万円、営業支援システム及びウェブサイトの開発133百万円等合計1,492百万円の設備投資を実施いたしました。

物販・文化事業におきましては、カードキーシステム開発等13百万円の設備投資を実施いたしました。

また、全社資産といたしまして、スターツ八重洲中央ビル改修工事等322百万円の設備投資を実施いたしました。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

2023年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備 の内容	帳簿価額					従業員 数 (人)
			建物及び 構築物 (百万円)	機械装置 及び運搬 具 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
スターツ日本橋ビル (東京都中央区)	全社(共通) 不動産管理事業	統括 業務 営業 設備	2,146	-	19,065 (1,179.6)	2	21,214	12 (1)
スターツ八重洲中央ビル (東京都中央区)	全社(共通)	統括 業務	455	-	10,313 (522.8)	20	10,789	136 (30)
谷和原研修所 (茨城県つくばみらい市)	ホテル・レ ジャー事業	営業 設備	280	0	3,174 (30,001.1)	0	3,455	7 (15)
ホテル エミオン 京都 (京都府京都市下京区)	ホテル・レ ジャー事業	営業 設備	6,282	14	-	69	6,366	-
ホテル エミオン 東京ベ イ エミオンスクエア (千葉県浦安市)	ホテル・レ ジャー事業	営業 設備	4,624	13	2,182 (7,692.0)	0	6,821	-
ホテル ルミエール グラ ンデ 流山おおたかの森 (千葉県流山市)	ホテル・レ ジャー事業	営業 設備	2,720	-	-	5	2,725	-
ホテル ケヤキゲート 東 京府中(東京都府中市)	ホテル・レ ジャー事業	営業 設備	2,753	2	-	35	2,791	-
スターツコミュニティー ケアセンター新浦安 (千葉県浦安市)	高齢者支援・ 保育事業	営業 設備	1,447	-	1,159 (3,950.7)	-	2,607	-
パティーク新浦安 (千葉県浦安市)	不動産管理事 業	営業 設備	2,314	-	3,060 (13,675.8)	4	5,379	-

(注) 1. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。

2. 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具備品であります。

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

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

(2) 国内子会社

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内 容	帳簿価額					従業員数 (人)
				建物及び 構築物 (百万円)	機械装 置及び 運搬具 (百万 円)	土地 (百万円) (面積㎡)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
スターツ CAM(株)	本社 (東京都 江戸川区)	建設事 業	統括業務 及び営業 設備	290	2	476 (1,288.2)	31	800	765 (71)
スターツ ピタットハ ウス(株)	本社 (東京都 中央区)	賃貸仲 介・売 買仲介	統括業務 及び営業 設備	376	-	-	49	425	636 (64)
スターツ アメニ ティー(株)	本社 (東京都 江戸川区)	不動産 管理事 業	統括業務 及び営業 設備	6,324	1,784	6,240 (54,003.6)	451	14,801	451 (291)
スターツ デベロッ PMENT(株)	本社 (東京都 中央区)	分譲不 動産事 業・不 動産管 理事業	統括業務 及び営業 設備	5,563	-	18,926 (55,389.59)	17	24,507	24 (4)
スターツ ホテル開 発(株)	本社 (東京都 中央区)	ホテ ル・レ ジャー 事業	統括業務 及び営業 設備	2,102	56	2,555 (9,491.2)	329	5,043	106 (328)
スターツ ゴルフ開 発(株)	本社 (茨城県 笠間市)	ホテ ル・レ ジャー 事業	スターツ 笠間ゴル フ倶楽部	158	2	727 (1,296,844.1)	0	888	-

(注) 1. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。

2. 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具備品等であります。

3. 上記の他、主要な賃借している設備として、不動産営業店舗があります(年間賃料631百万円)。

(3) 在外子会社

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内 容	帳簿価額					従業員数 (人)
				建物及び 構築物 (百万円)	機械装 置及び 運搬具 (百万 円)	土地 (百万円) (面積㎡)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
Starts Guam Golf Resort Inc.	本社 (米国 グアム島)	ホテ ル・レ ジャー 事業	営業設備	248	65	403 (1,159,160.0)	4	720	35 (27)
Starts Hotel (Cambodia) Corporation	本社 (カンボジ アプノン ベン特別 市)	ホテ ル・レ ジャー 事業	営業設備	2,945	-	-	281	3,227	39 (-)

(注) 1. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。

2. 帳簿価額のうち「その他」は、工具器具備品等であります。

3【設備の新設、除却等の計画】

当社グループの設備投資につきましては、経営方針、景気予測、業界動向、投資効率等を総合的に勘案して策定しております。

なお、当連結会計年度末現在における重要な設備の新設、改修、除却等につきましては、該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2023年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2023年6月29日)	上場金融商品取引所名又は登録 認可金融商品取引業協会名	内容
普通 株式	53,998,205	53,998,205	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	53,998,205	53,998,205	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
2014年9月26日 (注)	870,000	53,998,205	680	11,039	680	6,198

(注) 有償第三者割当 870,000株
発行価格 1,563.95円
資本組入額 781.975円
割当先 野村證券株式会社

(5) 【所有者別状況】

2023年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	29	24	80	194	6	3,609	3,942	-
所有株式数(単元)	-	151,912	4,085	98,213	83,219	18	202,309	539,756	22,605
所有株式数の割合(%)	-	28.14	0.76	18.20	15.42	0.00	37.48	100.00	-

(注) 1. 自己株式3,134,785株は、「個人その他」に31,347単元及び「単元未満株式の状況」に85株を含めて記載しております。

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

(6) 【大株主の状況】

2023年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社豊州	東京都中央区日本橋3丁目1番8号	8,165	16.05
株式会社日本カストディ銀行	東京都中央区晴海1丁目8番12号	5,157	10.14
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	東京都港区浜松町2丁目11番3号	4,945	9.72
村石 久二	千葉県浦安市	4,446	8.74
スターツ従業員持株会	東京都中央区日本橋3丁目4番10号スターツ八重洲中央ビル8F	2,918	5.74
株式会社りそな銀行	大阪市中央区備後町2丁目2番1号	2,184	4.29
大槻 三雄	東京都江戸川区	932	1.83
A I G損害保険株式会社	東京都港区虎ノ門4丁目3番20号	885	1.74
村石 純子	千葉県浦安市	875	1.72
スターツアメニティー株式会社	東京都江戸川区一之江8丁目4番3号	720	1.42
計	-	31,231	61.40

(注) 1. 上記ほか当社所有の自己株式3,134千株があります。

2. 上記の所有株式数のうち信託業に係る株式数は、株式会社日本カストディ銀行2,048千株、日本マスタートラスト信託銀行株式会社2,167千株であります。

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

2023年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式)普通株式 3,134,700	-	-
	(相互保有株式)普通株式 1,256,600	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 49,584,300	495,843	-
単元未満株式	普通株式 22,605	-	-
発行済株式総数	53,998,205	-	-
総株主の議決権	-	495,843	-

(注) 完全議決権株式(その他)の欄には、証券保管振替機構名義の株式が1,000株(議決権の数10個)含まれております。

【自己株式等】

2023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(%)
(自己保有株式) 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	3,134,700	-	3,134,700	5.81
(相互保有株式) スターツアメニティー株式会社	東京都江戸川区一之 江8丁目4番3号	720,300	-	720,300	1.33
(相互保有株式) 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	216,600	-	216,600	0.40
(相互保有株式) 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	211,400	-	211,400	0.39
(相互保有株式) 株式会社ウィーブ	東京都中央区日本橋 3丁目1番8号	103,100	-	103,100	0.19
(相互保有株式) スターツホーム株式会社	東京都江戸川区西葛 西6丁目21番7号	5,200	-	5,200	0.01
計	-	4,391,300	-	4,391,300	8.13

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	161	451,925
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における取得自己株式には、2023年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(-)	-	-	-	-
保有自己株式数	3,134,785	-	3,134,785	-

(注) 1. 当期間における処理自己株式数には、2023年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の売渡による株式は含まれておりません。

2. 当期間における保有自己株式数には、2023年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び売渡による株式は含まれておりません。

3【配当政策】

配当政策につきましては、将来の事業展開や経営基盤の強化安定に必要となる内部留保の充実に努めるとともに、配当性向の向上を図りながら、株主各位に対して、継続的かつ安定的な配当を行うことを基本方針としております。

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

期末配当金につきましては、最近の業績動向、財政状態及び資本効率等を勘案し、2023年2月7日に公表いたしました2023年3月期期末配当金（予想）から7円増額し、期末配当金を1株当たり50円とし、中間配当金1株当たり43円とあわせて年間93円の配当を実施することを決定いたしました。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
2022年11月7日 取締役会決議	2,187	43
2023年5月8日 取締役会決議	2,543	50

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、顧客第一主義、人間性を重視した組織運営により、株主とともに永続的に発展する企業であり続けることを理念としております。経営環境の変化にスピーディーに対応し、かつ企業理念にもとづき確かな意思決定を図ることができる組織体制の確立がコーポレート・ガバナンスの基本であると考えており、現在の取締役、監査役制度を一層強化しつつ、より透明性の高い公正な経営を目指してまいりたいと考えております。

会社の機関の内容及び内部統制システムの整備状況等

イ．会社の機関の基本説明

当社は、当社事業内容に精通した取締役11名（内、社外取締役2名）（2023年6月29日現在）で取締役会を構成しております。また、当社は監査役制度を採用しており、監査役会は監査役3名（内、社外監査役2名）（2023年6月29日現在）で構成されております。

ロ．企業統治の体制の概要及び採用する理由

当社は、経営環境の変化にスピーディーに対応し、かつ企業理念にもとづき確かな意思決定を図ることができる組織体制の確立がコーポレート・ガバナンスの基本であると考えております。その実現のため、当社の取締役会は主要な事業子会社の代表取締役を兼務する取締役を中心に構成しており、独立した立場から経営全般及びコンプライアンス関係の豊富な経験と見地を活かして経営の監視・監督を行う2名の社外監査役を含む3名の監査役により監査を行っております。この体制を採用することにより、適正かつ効率的な職務の執行及び透明性の高い公正な経営への監視機能を確保できると考えております。

ハ．会社の機関の内容及び内部統制システムの整備状況

(a)会社の機関の内容

当社の取締役会は、経営の基本方針、法令で定められた事項や経営に関する重要事項を決定するとともに、取締役の職務の執行を監督する機関と位置付け、定例で毎月1回開催し、経営環境の変化に迅速に対応すべく、必要に応じて随時にも開催しております。

当事業年度において当社は取締役会を合計13回開催しており、個々の取締役の出席状況につきましては次のとおりであります。

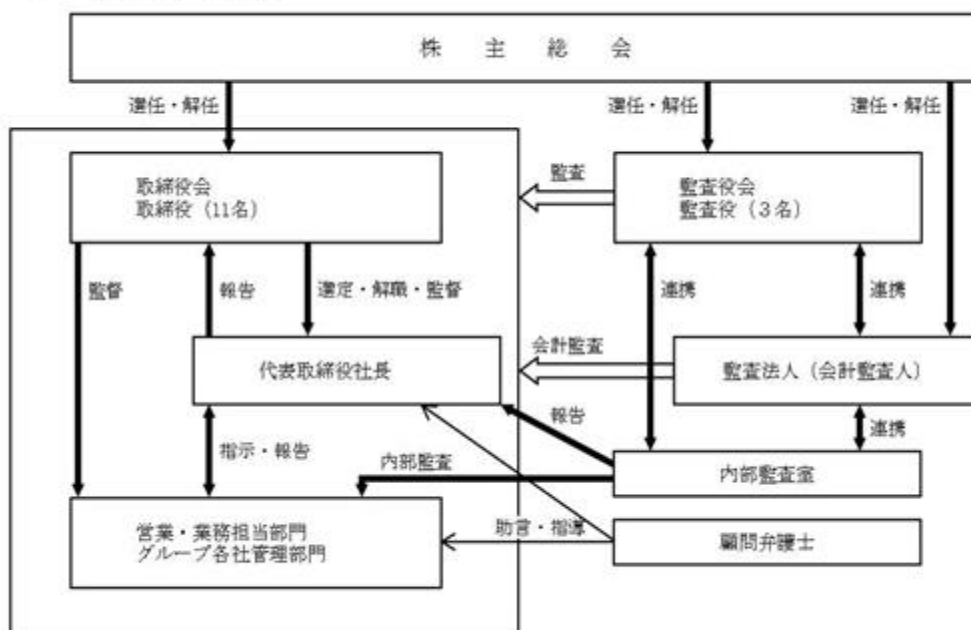
氏名	開催回数	出席回数
村石 久二	13回	12回
磯崎 一雄	13回	13回
村石 豊隆	13回	13回
齋藤 太朗男	13回	13回
直井 秀幸	13回	11回
中松 学	13回	13回
山崎 千里	13回	13回
直井 保	13回	13回
長谷川 隆浩	13回	13回
村松 久行	13回	13回
高橋 尚子（注）	10回	8回
山本 美雄（注）	10回	10回

（注）高橋尚子氏及び山本美雄氏につきましては2022年6月29日の取締役就任以降の状況を記載しております。

取締役会における具体的な検討内容は、代表取締役及び役付取締役の選定、取締役報酬額の決定、取締役の利益相反取引及び競合取引の承認、経営計画の策定、計算書類の承認、剰余金の配当、株主総会の招集、四半期業績予想及び業務執行状況の報告等であります。

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

・会社の機関・内部統制の関係



(b) 内部統制システムの整備状況

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

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

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

2. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項

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

取締役及び監査役は、これらの情報を閲覧できるものとする。

内部監査室は、情報の記録・保存・管理状況等の監査を行う。

3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

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

4. 取締役の職務の執行が効率的に行われていることを確保するための体制

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

・職務権限・意思決定ルールの策定

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

・取締役会による月次業績のレビューと改善策の実施

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

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

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

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

当該職員の人事異動等については、監査役会の同意を得るものとする。

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

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

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

8. その他監査役の監査が実効的に行われていることを確保するための体制

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

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

9. 財務報告の信頼性を確保するための体制

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

10. 反社会的勢力排除に向けた体制

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

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

リスク管理体制の整備の状況

当社は法令の遵守はもとより、社会的良識を持って行動することとその責任の重要性を認識し、企業倫理の実践に取り組んでおります。

監査役監査、内部監査の積極的な実施のほか、グループコーポレートガバナンス担当役員を設置、総務部、人事部、経理部、内部監査室、リスクマネジメント部等の関係部署をメンバーとし、グループのコンプライアンス委員会を組織しております。委員会では、リスクへの施策を決定し関係部門と協力してこれを推進しており、これらの活動は随時取締役会等へ報告がなされる体制となっております。

なお、適時開示が必要と思われる事象が発生した場合は、情報開示担当役員の統制のもと、定例及び臨時の取締役会等で承認を得たのち、早急に情報開示を実施する体制を整えております。

取締役の定数

当社の取締役は15名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任及び解任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。また、取締役の選任決議は、累積投票によらない旨定款に定めております。

解任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。

剰余金の配当等の決定機関

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定める旨定款に定めております。これは、剰余金の配当等を取締役会の権限とすることにより、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年9月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を可能にするためであります。

責任限定契約の内容の概要

当社と各社外取締役及び社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める額としております。

役員等賠償責任保険契約の内容の概要等

当社は、保険会社との間で、当社及び国内海外子会社の取締役、監査役（当事業年度中に在任していた者を含む。）を被保険者とする、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しており、保険料は全額当社が負担しております。

当該保険契約の内容の概要は、被保険者が、その職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を当該保険契約により保険会社が填補するものであります。ただし法令違反の行為のあることを認識して行った行為に起因して生じた損害は填補されないなど、一定の免責事由があります。

自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって、市場取引等により自己株式の取得をすることができる旨定款に定めております。これは、自己株式の取得を取締役会の権限とすることにより、機動的な資本政策を行うことを目的とするものであります。

取締役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であったものを含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨定款に定めております。これは、取締役が職務を遂行するにあたり、期待される役割を十分に発揮できるようにすることを目的とするものであります。

監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる監査役（監査役であったものを含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨定款に定めております。これは、監査役が職務を遂行するにあたり、期待される役割を十分に発揮できるようにすることを目的とするものであります。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【 役員の状況】

役員一覧

男性13名 女性1名 (役員のうち女性の比率7.1%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役会長 代表取締役	村石 久二	1944年 9 月30日生	1963年 4 月 株式会社大和銀行入社 1969年 3 月 千曲不動産創業 1972年 9 月 当社代表取締役社長就任 1987年 4 月 有限会社(現株式会社) 豊州取締 役就任(現任) 2000年 5 月 当社代表取締役会長兼グループC E O 就任 2019年 9 月 当社代表取締役会長就任(現任)	(注) 3	4,446
取締役社長 代表取締役	磯崎 一雄	1963年 6 月26日生	1986年 4 月 当社入社 2003年 5 月 当社執行役員シンクス事業部神奈 川ブロック担当 2006年 4 月 当社人事部長就任 2006年 6 月 当社取締役(人事担当) 就任 2013年 4 月 スターツファシリティーサービス 株式会社代表取締役社長就任 2015年 4 月 当社専務取締役(国際事業部担 当) 就任 2016年 4 月 当社代表取締役社長就任(現任) 2023年 4 月 スターツケアサービス株式会社代 表取締役社長就任(現任)	(注) 3	21
取締役副社長 代表取締役	村石 豊隆	1980年 6 月13日生	2004年 4 月 株式会社 I N A X 入社 2007年10月 当社入社 2011年 1 月 有限会社(現株式会社) 豊州代 表取締役就任(現任) 2011年 6 月 当社執行役員(グループ総合営 業推進部担当) 就任 2013年 6 月 当社取締役(グループ総合営業 推進部担当) 就任 2015年 4 月 当社常務取締役(人事部担当) 就任 2016年 4 月 当社専務取締役(人事部担当) 就任 2022年 6 月 当社代表取締役副社長就任(現 任)	(注) 3 (注) 5	154
専務取締役	齋藤 太朗男	1964年 4 月 8 日生	1988年 4 月 当社入社 2005年10月 スターツC A M 株式会社取締役 就任 2012年 6 月 スターツピタットハウス株式会 社専務取締役就任 2013年 4 月 スターツアメニティー株式会 社専務取締役就任 2013年 6 月 当社取締役就任 2013年 6 月 スターツアメニティー株式会 社代表取締役社長就任 2016年 4 月 当社常務取締役就任 2019年 4 月 当社専務取締役就任(現任) 2020年 6 月 スターツピタットハウス株式会 社代表取締役社長就任(現任)	(注) 3	43

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
専務取締役	直井 秀幸	1962年2月20日生	1984年4月 当社入社 2002年6月 当社取締役就任 2005年10月 当社取締役兼スターツピタットハウス株式会社代表取締役社長就任 2008年10月 スターツCAM株式会社専務取締役就任 2010年6月 当社取締役就任 2013年6月 スターツCAM株式会社代表取締役社長就任(現任) 2015年4月 当社常務取締役就任 2022年6月 当社専務取締役就任(現任)	(注)3	46
常務取締役	中松 学	1961年3月2日生	1984年4月 当社入社 2008年7月 スターツCAM株式会社常務取締役就任 2010年6月 当社取締役就任 2012年5月 スターツアメニティー株式会社専務取締役就任 2013年4月 当社取締役(人事部担当)就任 2015年4月 当社常務取締役(現任) スターツピタットハウス株式会社代表取締役社長就任 2020年6月 スターツアメニティー株式会社代表取締役社長就任(現任)	(注)3	40
常務取締役	直井 保	1960年12月11日生	1984年4月 当社入社 2001年4月 当社執行役員(グループ広報・総務担当)就任 2004年6月 当社取締役(グループ広報・総務担当)就任 2009年4月 スターツリゾート株式会社代表取締役社長就任(現任) 2011年6月 当社執行役員(業務・コンプライアンス担当)就任 2012年6月 当社取締役(リスクマネジメント部担当)就任 2021年7月 当社常務取締役就任(リスクマネジメント部担当)(現任)	(注)3	33
取締役 総務・広報担当	長谷川 隆浩	1967年9月28日生	1991年4月 当社入社 2011年6月 当社執行役員(総務・広報担当)就任 2014年6月 当社取締役(総務・広報担当)就任(現任)	(注)3	18
取締役 経理担当	村松 久行	1966年12月19日生	1989年4月 当社入社 1995年3月 スターツ出版株式会社監査役就任(現任) 1999年11月 スターツ証券株式会社監査役就任 2001年11月 スターツアセットマネジメント株式会社監査役就任(現任) 2011年5月 当社執行役員(財務担当)就任 2016年4月 当社常務執行役員(経理担当)就任 2018年6月 当社取締役(経理担当)就任(現任) 2021年7月 スターツ証券株式会社取締役就任(現任)	(注)3	10

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役	高橋 尚子	1972年5月6日生	2000年9月 シドニー五輪女子マラソン 金メダル獲得 2000年10月 国民栄誉賞受賞 2013年6月 公益財団法人日本陸上競技連 盟理事就任 2021年6月 公益財団法人日本陸上競技連 盟常務理事就任(現任) 2022年6月 当社社外取締役就任(現任)	(注)1 (注)3	-
取締役	山本 美雄	1958年3月1日生	1981年3月 ヨネックス株式会社入社 1998年8月 同社営業本部企画宣伝部長就 任 2003年6月 同社営業本部取締役企画宣伝 部長就任 2009年10月 同社営業本部取締役ゴルフ事 業部長就任 2013年6月 同社執行役員(国内ゴルフ営業 統括)就任 2022年6月 当社社外取締役就任(現任)	(注)1 (注)3	-
常勤監査役	宝垣 和彦	1955年5月4日生	1979年4月 当社入社 1990年7月 当社建設業務部部长就任 1994年12月 当社購買部部长就任 1996年4月 当社総合建設工事事部部长就任 1999年7月 当社建設総務部部长就任 2006年4月 スターツC A M株式会社総務部 部長就任 2007年5月 エステクリソース株式会社監査 役就任 2019年6月 当社監査役就任(現任)	(注)4	2
監査役	前原 豊	1944年5月19日生	1968年4月 富士火災海上保険株式会社入社 1994年4月 同社赤羽支社長就任 2001年4月 同社法務部コンプライアンス推 進室推進役就任 2005年3月 同社退社 2006年4月 ビタットハウスネットワーク株 式会社監査役就任 2006年6月 当社社外監査役就任(現任)	(注)2 (注)4	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役	相京 重信	1949年10月1日生	1972年4月 株式会社住友銀行入行 1999年6月 同行執行役員人事部長就任 2001年4月 株式会社三井住友銀行執行役員 法人統括部長就任 2003年6月 同行常務執行役員本店第一営業 本部長就任 2005年6月 同行常務取締役兼常務執行役員 就任 2006年4月 同行取締役兼専務執行役員 株式会社三井住友フィナンシャ ルグループ専務執行役員就任 2007年4月 株式会社三井住友銀行取締役兼 副頭取執行役員就任 2010年4月 日興コーディアル証券代表取締 役会長就任 2011年4月 S M B C日興証券株式会社代表 取締役会長就任 2015年4月 同社顧問就任 2015年6月 橋本総業株式会社(現 橋本総 業ホールディングス株式会社) 社外取締役就任(現任) 2016年3月 三井海洋開発株式会社社外取締 役就任(現任) 2016年6月 三洋化成工業株式会社社外取締 役就任 2016年6月 ニチコン株式会社社外取締役就 任(現任) 2016年6月 株式会社ダイヘン社外取締役就 任 2019年6月 当社社外監査役就任(現任)	(注)2 (注)4	-
計					4,818

- (注) 1. 取締役 高橋尚子、山本美雄の2名は、社外取締役であります。
2. 監査役 前原豊、相京重信の2名は、社外監査役であります。
3. 2023年6月29日開催の定時株主総会の終結の時から1年間であります。
4. 2023年6月29日開催の定時株主総会の終結の時から4年間であります。
5. 代表取締役副社長 村石豊隆は、代表取締役会長 村石久二の長男であります。

社外役員の状況

当社の社外取締役は2名、社外監査役は2名であります。

社外取締役高橋尚子氏はスポーツを通じた国内外における豊富な経験を有し、また社会貢献活動も実践されていることから、経営全般に対してユーザー視点での助言やスポーツ・文化活動に対する助言、取締役の職務執行に対する監督等いただくことを期待し、社外取締役として選任しております。なお、同氏は会社の経営に直接関与した経験はありませんが、上記の理由により総合生活文化企業を目標としております当社の社外取締役としての職務を適切に遂行することができるものと判断しております。同氏が議決権の100%を保有する会社と当社の間で第三者を経由した取引があります。取引の内容につきましては、「第5 経理の状況 1.連結財務諸表等(1)連結財務諸表 関連当事者情報」に記載のとおりであります。

社外取締役山本美雄氏は企業経営における営業・マーケティングについて豊富な経験を有しており、その経験から経営全般への助言、取締役の職務執行に対する監督等いただくことを期待し、社外取締役として選任しております。なお、同氏と当社間に特別な利害関係はありません。

社外監査役前原豊氏は経営全般及びコンプライアンス関係の豊富な経験と知見を有しており、適宜質問・助言を頂けるものと判断し、社外監査役として選任しております。なお、同氏と当社間に特別な利害関係はありません。

社外監査役相京重信氏は長年にわたり金融機関の経営に携わった経験と知見を有しており、適宜質問・助言を頂けるものと判断し、社外監査役として選任しております。なお、同氏と当社間に特別な利害関係はありません。

また、社外監査役は、社内監査役と意思疎通を十分に図って連携し、内部統制部門からの各種報告を受け、監査役会での十分な議論を踏まえて監査を行いながら、客観的かつ適切な監視、監督といった役割を果たし、当社の企業統治の有効性に大きく寄与しております。

社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針として明確に定めたものではありませんが、東京証券取引所が定める基準のもと当社経営陣から独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを個別に判断しております。

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

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係につきましては、取締役会及び監査役会の他、必要に応じ随時情報の交換を行うことで相互の連携を高めております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社は監査役制度を採用しており、監査役は3名であります。このうち1名は常勤監査役として執務し、取締役会や責任者会議等の重要な会議に出席するほか、当社の業務監査を積極的に実施し、社外監査役とともに業務執行の適法性、妥当性のチェックをしております。

当事業年度において当社は監査役会を11回開催しており、個々の監査役の出席状況については次のとおりであります。

役職名	氏名	開催回数	出席回数
監査役(常勤)	宝垣 和彦	11回	11回
監査役	前原 豊	11回	11回
	相京 重信	11回	11回

監査役会における具体的な検討内容は、監査の方針、各監査役の職務分担を定め、監査報告書の作成、監査の方針、内部統制システムの整備・運用状況、会計監査人による会計監査の相当性等を主な検討事項としております。

常勤監査役は、取締役会をはじめとする重要な会議への出席、重要な決裁書類等の閲覧、子会社の取締役等との意思疎通・情報交換、会計監査人からの監査の実施状況・結果の報告の確認を行っております。

内部監査の状況

内部監査体制として内部監査室(5名)があり、随時内部監査を実施し、内部規程にもとづき適正に業務推進がなされているか監査しております。内部監査を実施した結果は取締役会並びに監査役及び監査役会に報告しております。また、内部監査室及び監査役、会計監査人は年間予定、業績報告等の定期的な打合せを含め、必要に応じ随時情報の交換を行うことで相互の連携を高めております。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称 監査法人日本橋事務所

b. 継続監査期間

1988年以降

c. 業務を執行した公認会計士

指定社員 業務執行社員 公認会計士 千葉 茂寛

指定社員 業務執行社員 公認会計士 古川 誉

d. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士8名、その他8名であります。

e. 監査法人の選定方針と理由

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

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

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

f. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

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

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	33	-	36	-
連結子会社	34	0	34	0
計	67	0	70	0

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬(a.を除く)
該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容
該当事項はありません。

d. 監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容
(前連結会計年度)

連結子会社に係る顧客資産の分別管理の保証業務及び特定資産の価格等に関する調査であります。

(当連結会計年度)

連結子会社に係る顧客資産の分別管理の保証業務及び特定資産の価格等に関する調査であります。

e. 監査報酬の決定方針

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

f. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、取締役、関係部署及び会計監査人から必要な資料の入手、報告を受け、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務執行状況及び報酬見積りの算出根拠などが適切であるかどうかについて、必要な検証を行い審議した結果、会計監査人の報酬等の額について適切であると判断したため、会社法第399条第1項に定める同意を行っています。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社の役員報酬等に関する株主総会の決議年月日は2016年6月23日開催の第44回定時株主総会であり、取締役の報酬額を年額600百万円以内（使用人兼務取締役の使用人給与は含まないものとする。）と決議いただいております。

また監査役の報酬額につきましては2014年6月26日開催の第42回定時株主総会であり、監査役の報酬額を年額36百万円以内と決議いただいております。

当社は、個々の取締役の報酬の決定に際しては、各職責を踏まえた適正な水準とすることを基本方針とし、具体的には取締役の個人別の報酬は、固定報酬としての基本報酬を支払うこととしております。

また、取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が取締役会で決議された決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方法に沿うものであると判断しております。

当社の取締役の基本報酬は、月例の固定報酬とし、役位、職責、在任年数に応じて、当社の業績、従業員給与の水準をも考慮しながら、総合的に勘案して決定するものとしております。

個人別の報酬額については、取締役会決議にもとづき、代表取締役社長磯崎一雄がその具体的内容について委任を受けるものとし、その権限の内容は、各取締役の基本報酬の額及び各取締役の担当事業の業績を踏まえた評価配分としております。

監査役の報酬額は、株主総会で決議された報酬限度額の範囲内で、監査役会における監査役の協議により決定しております。

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

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる役員 の員数(人)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役 (社外取締役を除く)	293	277	-	16	-	7
監査役 (社外監査役を除く)	5	5	-	-	-	1
社外役員	11	11	-	-	-	4

(注) 1. 上記の退職慰労金は、当事業年度における役員退職慰労引当金繰入額であります。

2. 上記のほか、当社の取締役3名が子会社から受けた報酬等の総額は130百万円であります。なお、兼務人数は、スターツCAM株式会社との兼務が1名、スターツピタットハウス株式会社との兼務が1名、スターツケアサービス株式会社との兼務が1名となっております。子会社における役員報酬の決定は、子会社の株主総会の決議により定められたそれぞれの報酬総額の上限額の範囲内において、各社の業績、各取締役の子会社における職務・職責を勘案して、子会社の取締役会で決定いたします。

使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

役員の報酬等の額の決定過程における取締役会の活動内容

取締役の報酬等の額の決定過程におきましては、業績指標に基づく評価により、報酬総額の妥当性と合わせて各評価を確認することで、客観性及び公平性を担保しております。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

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

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式
該当する投資株式は保有していません。

保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	7	82	7	82
非上場株式以外の株式	26	1,541	26	1,627

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額(百万円)	売却損益の 合計額(百万円)	評価損益の 合計額(百万円)
非上場株式	1	-	-
非上場株式以外の株式	42	7	1,128

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（2022年4月1日から2023年3月31日まで）の連結財務諸表及び第51期事業年度（2022年4月1日から2023年3月31日まで）の財務諸表について、監査法人日本橋事務所による監査を受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、または会計基準等の変更等についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、同機構が行う研修等に参加しております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 74,385	2 85,225
受取手形	13	24
売掛金	2 9,794	2 11,610
契約資産	3,446	4,539
販売用不動産	10,925	1,503
仕掛販売用不動産	7,731	10,362
未成工事支出金	1,835	1,987
前払費用	1,965	1,909
その他	7,325	10,704
貸倒引当金	261	305
流動資産合計	117,161	127,562
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	70,589	73,926
減価償却累計額	23,145	25,269
建物及び構築物(純額)	2 47,443	2 48,656
機械装置及び運搬具	9,453	10,186
減価償却累計額	7,566	8,171
機械装置及び運搬具(純額)	1,887	2,014
土地	2, 3 75,093	2, 3 76,480
建設仮勘定	1,390	5,253
その他	9,140	9,600
減価償却累計額	6,864	7,708
その他(純額)	2,276	1,891
有形固定資産合計	128,091	134,297
無形固定資産		
ソフトウェア	1,485	2,037
ソフトウェア仮勘定	544	1,155
のれん	1,016	911
その他	67	66
無形固定資産合計	3,114	4,171
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 2 12,856	1, 2 13,569
長期貸付金	1 411	1 413
長期前払費用	589	801
繰延税金資産	2,489	2,615
その他	9,006	10,125
貸倒引当金	309	303
投資損失引当金	123	153
投資その他の資産合計	24,919	27,068
固定資産合計	156,126	165,537
資産合計	273,287	293,100

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	16,676	22,801
短期借入金	5,474	7,974
1年内返済予定の長期借入金	2, 4 19,345	2, 4 15,223
未払法人税等	4,361	5,270
契約負債	11,741	12,733
未払費用	1,135	1,350
賞与引当金	2,778	2,989
ポイント引当金	387	342
家賃預り金	13,296	14,481
その他	6,602	8,652
流動負債合計	81,798	91,818
固定負債		
長期借入金	2, 4 49,964	2, 4 42,452
長期契約負債	772	707
役員退職慰労引当金	988	1,050
完成工事補償引当金	1,107	1,168
賃貸事業損失引当金	476	420
再評価差額金に係る繰延税金負債	573	573
退職給付に係る負債	248	268
資産除去債務	2,223	2,751
その他	7,456	6,802
固定負債合計	63,811	56,195
負債合計	145,610	148,013
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,039	11,039
資本剰余金	6,246	6,417
利益剰余金	111,600	127,700
自己株式	8,173	8,173
株主資本合計	120,713	136,984
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3,841	3,468
土地再評価差額金	3 1,253	3 1,253
為替換算調整勘定	185	289
退職給付に係る調整累計額	443	523
その他の包括利益累計額合計	5,352	5,535
非支配株主持分	1,610	2,566
純資産合計	127,676	145,086
負債純資産合計	273,287	293,100

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上高	1 196,578	1 233,871
売上原価	7 136,494	7 165,686
売上総利益	60,084	68,184
販売費及び一般管理費	2 35,901	2 40,089
営業利益	24,182	28,095
営業外収益		
受取利息	16	53
受取配当金	390	456
為替差益	870	1,057
助成金収入	372	246
その他	428	457
営業外収益合計	2,077	2,271
営業外費用		
支払利息	265	254
貸倒引当金繰入額	88	8
その他	116	101
営業外費用合計	471	363
経常利益	25,789	30,002
特別利益		
固定資産売却益	3 100	3 540
投資有価証券売却益	294	170
その他	16	18
特別利益合計	411	730
特別損失		
固定資産売却損	4 0	4 9
固定資産除却損	5 345	5 177
投資損失引当金繰入額	41	30
過年度消費税等	159	17
減損損失	6 1	6 224
その他	40	46
特別損失合計	589	505
税金等調整前当期純利益	25,611	30,227
法人税、住民税及び事業税	8,545	9,688
法人税等調整額	140	9
法人税等合計	8,686	9,698
当期純利益	16,924	20,529
非支配株主に帰属する当期純利益	152	311
親会社株主に帰属する当期純利益	16,772	20,218

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
当期純利益	16,924	20,529
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	313	371
為替換算調整勘定	158	474
退職給付に係る調整額	263	80
その他の包括利益合計	1, 2 107	1, 2 183
包括利益	17,032	20,713
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	16,873	20,400
非支配株主に係る包括利益	158	312

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	11,039	6,232	98,498	432	115,337
会計方針の変更による累積的影響額			349		349
会計方針の変更を反映した当期首残高	11,039	6,232	98,148	432	114,988
当期変動額					
剰余金の配当			3,320		3,320
親会社株主に帰属する当期純利益			16,772		16,772
自己株式の取得				7,740	7,740
自己株式の処分		0		0	0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		14			14
土地再評価差額金の取崩			0		0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					-
当期変動額合計	-	14	13,451	7,740	5,725
当期末残高	11,039	6,246	111,600	8,173	120,713

	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	4,155	1,253	343	185	5,251	1,383	121,972
会計方針の変更による累積的影響額					-		349
会計方針の変更を反映した当期首残高	4,155	1,253	343	185	5,251	1,383	121,622
当期変動額							
剰余金の配当					-		3,320
親会社株主に帰属する当期純利益					-		16,772
自己株式の取得					-		7,740
自己株式の処分					-		0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					-		14
土地再評価差額金の取崩					-		0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	314	0	158	257	101	227	328
当期変動額合計	314	0	158	257	101	227	6,053
当期末残高	3,841	1,253	185	443	5,352	1,610	127,676

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	11,039	6,246	111,600	8,173	120,713
当期変動額					
剰余金の配当			4,117		4,117
親会社株主に帰属する当期純利益			20,218		20,218
自己株式の取得				0	0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		171			171
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					-
当期変動額合計	-	171	16,100	0	16,271
当期末残高	11,039	6,417	127,700	8,173	136,984

	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	3,841	1,253	185	443	5,352	1,610	127,676
当期変動額							
剰余金の配当					-		4,117
親会社株主に帰属する当期純利益					-		20,218
自己株式の取得					-		0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					-		171
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	372	-	474	80	182	955	1,138
当期変動額合計	372	-	474	80	182	955	17,409
当期末残高	3,468	1,253	289	523	5,535	2,566	145,086

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023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	25,611	30,227
減価償却費	5,122	5,484
減損損失	1	224
有形固定資産除売却損益（は益）	245	352
貸倒引当金の増減額（は減少）	7	37
賞与引当金の増減額（は減少）	51	211
退職給付に係る資産負債の増減額（は減少）	459	365
役員退職慰労引当金の増減額（は減少）	82	62
受取利息及び受取配当金	406	509
助成金収入	372	285
支払利息	265	254
為替差損益（は益）	870	1,057
売上債権及び契約資産の増減額（は増加）	1,309	2,911
棚卸資産の増減額（は増加）	2,999	6,405
仕入債務の増減額（は減少）	161	1,883
契約負債の増減額（は減少）	2,945	926
未払消費税等の増減額（は減少）	2,572	951
その他の流動資産の増減額（は増加）	658	3,182
その他の流動負債の増減額（は減少）	1,260	2,361
その他	99	2,275
小計	32,187	42,640
利息及び配当金の受取額	408	513
利息の支払額	267	255
過年度消費税	159	50
助成金の受取額	435	283
法人税等の支払額	7,653	8,983
営業活動によるキャッシュ・フロー	24,951	34,148
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	509	701
定期預金の払戻による収入	239	745
有形固定資産の取得による支出	16,821	9,021
有形固定資産の売却による収入	250	2,035
無形固定資産の取得による支出	1,042	1,645
投資有価証券の取得による支出	3	2,997
投資有価証券の売却による収入	317	2,000
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	51
貸付けによる支出	40	24
貸付金の回収による収入	73	62
保険積立金の積立による支出	312	321
その他	29	783
投資活動によるキャッシュ・フロー	17,819	10,701

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（は減少）	340	2,500
長期借入れによる収入	22,266	17,996
長期借入金の返済による支出	17,586	29,629
配当金の支払額	3,314	4,114
非支配株主への配当金の支払額	50	53
自己株式の取得による支出	7,740	0
その他	122	352
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,963	12,949
現金及び現金同等物に係る換算差額	286	350
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	1,454	10,847
現金及び現金同等物の期首残高	66,183	67,638
現金及び現金同等物の期末残高	67,638	78,485

【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 66社

主要な連結子会社の名称

スターツCAM株式会社	スターツファシリティサービス株式会社
スターツピタットハウス株式会社	スターツホテル開発株式会社
スターツデベロップメント株式会社	シャーロック株式会社
スターツコーポレートサービス株式会社	スターツアセットマネジメント株式会社
スターツアメニティー株式会社	スターツケアサービス株式会社
スターツ出版株式会社	Starts International Hawaii Inc.
スターツホーム株式会社	Starts Guam Golf Resort Inc.
ピタットハウスネットワーク株式会社	スターツ笠間ゴルフ倶楽部株式会社
スターツ証券株式会社	その他 49社

当連結会計年度よりスターツ沖縄株式会社、熊谷子育て支援・保健拠点施設株式会社、南小岩環境不動産プロジェクト合同会社、東神奈川環境不動産プロジェクト合同会社、スターツ環境不動産開発ファンド投資事業有限責任組合を新たに設立、株式会社よしひろ企画の全株式を取得したため、連結子会社に加えております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

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

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

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社数 1社

株式会社フィルライフ

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

3. 連結子会社の事業年度に関する事項

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

また株式会社よしひろ企画の決算日は9月30日であり、連結財務諸表の作成にあたっては、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）

その他有価証券

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

デリバティブの評価基準及び評価方法
時価法

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金等の評価基準及び評価方法
主として個別法に基づく原価法を採用しております。
(貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産の減価償却方法(リース資産を除く)

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物	2年～47年
その他	2年～20年

無形固定資産の減価償却方法(リース資産を除く)

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

リース資産の減価償却方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

投資損失引当金

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

賞与引当金

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

ポイント引当金

当社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。

役員退職慰労引当金

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

完成工事補償引当金

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

賃貸事業損失引当金

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

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異の費用処理方法

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

未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の会計処理方法

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

小規模企業等における簡便法の採用

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

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

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。

建設事業

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。

賃貸仲介及び売買仲介事業

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。

不動産管理事業

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。

分譲不動産事業

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。

その他事業

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。

(6) のれんの償却方法及び償却期間

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

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

仕掛販売用不動産について

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

(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財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	10,925	1,503
仕掛販売用不動産	7,731	10,362

(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

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。

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。

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財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
有形固定資産	128,091	134,297
無形固定資産	3,114	4,171
減損損失	1	224

(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

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。

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。

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金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財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
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(未完成工事)	15,335	21,315

(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

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。

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の数量や労務の工数、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。

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。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。これによる連結財務諸表に与える影響はありません。

なお、「金融商品関係」注記の金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項における投資信託に関する注記事項においては、時価算定会計基準適用指針第27-3項に従って、前連結会計年度に係るものについては記載しておりません。

(未適用の会計基準等)

- ・「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)
- ・「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 2022年10月28日)
- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準第28号 2022年10月28日)

(1) 概要

2018年2月に企業会計基準第28号「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等(以下「企業会計基準第28号等」)が公表され、日本公認会計士協会における税効果会計に関する実務指針の企業会計基準委員会への移管が完了されましたが、その審議の過程で、次の2つの論点について、企業会計基準第28号等の公表後に改めて検討を行うこととされていたものが、審議され、公表されたものであります。

- ・税金費用の計上区分(その他の包括利益に対する課税)
- ・グループ法人税制が適用される場合の子会社株式等(子会社株式又は関連会社株式)の売却に係る税効果

(2) 適用予定日

2025年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表)

前連結会計年度まで無形固定資産の「その他」に含めて表示しておりました「ソフトウェア仮勘定」は金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組み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、「無形固定資産」の「その他」に表示していた612百万円は、「ソフトウェア仮勘定」544百万円、「その他」67百万円として組み替えております。

(追加情報)

新型コロナウイルス感染症の影響については、概ね正常化していくものと仮定し会計上の見積りを行っております。

しかし、新型コロナウイルス感染症の広がりや収束時期等の見積りには不確実性を伴うため、実際の結果はこれらの見積りと異なる可能性があります。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
投資有価証券(株式)	748百万円	748百万円
長期貸付金	381	387

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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
現金及び預金	190百万円	174百万円
売掛金	1,217	1,124
建物及び構築物	3,861	3,633
土地	19,497	19,497
投資有価証券	53	44
計	24,820	24,475

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	2,155百万円	2,235百万円
長期借入金	4,813	2,577
計	6,968	4,813

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

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

- ・再評価を行った年月日...2000年3月31日

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
再評価を行った土地の期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額	1,470百万円	1,430百万円
上記差額のうち賃貸等不動産に係るもの	24	18

4 財務制限条項

前連結会計年度

当連結会計年度末の借入金のうち、シンジケートローン契約(当連結会計年度末借入金残高4,064百万円)には、一定の財務制限条項が付されており、当社グループはこの財務制限条項に従っております。主な財務制限条項は以下のとおりであります。これらに抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。なお、当連結会計年度末現在、以下の財務制限条項には抵触しておりません。

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

当連結会計年度

当連結会計年度末の借入金のうち、シンジケートローン契約（当連結会計年度末借入金残高2,072百万円）には、一定の財務制限条項が付されており、当社グループはこの財務制限条項に従っております。主な財務制限条項は以下のとおりであります。これらに抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

なお、当連結会計年度末現在、以下の財務制限条項には抵触していません。

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

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(セグメント情報等)3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報」に記載しております。

2 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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
給料手当	12,307百万円	12,865百万円
広告宣伝費	3,130	3,612
減価償却費	929	1,152
役員退職慰労引当金繰入額	91	87
賞与引当金繰入額	1,768	1,892
退職給付費用	507	357

3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
建物及び構築物	81百万円	266百万円
機械装置及び運搬具	0	2
土地	19	270
その他	-	0
計	100	540

4 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
建物及び構築物	0百万円	0百万円
機械装置及び運搬具	0	0
土地	-	9
計	0	9

5 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
建物及び構築物	254百万円	129百万円
機械装置及び運搬具	51	34
その他	38	13
計	345	177

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、遊休資産については個別資産ごとにグルーピングを行っております。

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

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

地域	主な用途	種類	減損損失（百万円）
首都圏	事業用地3ヶ所	土地	0
関西	事業用地1ヶ所	土地	0

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標をもとに算定しております。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

長期保有の事業用地や遊休地等の継続的な地価の下落やキャッシュ・フローの落込みにより、収益性が著しく低下した以下の対象不動産4件の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（224百万円）として特別損失に計上いたしました。

地域	主な用途	種類	減損損失（百万円）
首都圏	事業用地2ヶ所	土地	0
関西	事業用地1ヶ所	土地	0
その他	事業用地1ヶ所	土地及び建物	223

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標をもとに算定しております。

7 期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の棚卸資産評価損が売上原価に含まれておりません。

前連結会計年度 （自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）	当連結会計年度 （自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）
4百万円	8百万円

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	167百万円	395百万円
組替調整額	285	140
計	453	535
為替換算調整勘定：		
当期発生額	158	474
組替調整額	-	-
計	158	474
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	195	133
組替調整額	158	24
計	354	108
税効果調整前合計	59	48
税効果額	48	135
その他の包括利益合計	107	183

2 その他の包括利益に係る税効果額

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
税効果調整前	453百万円	535百万円
税効果額	139	164
税効果調整後	313	371
為替換算調整勘定：		
税効果調整前	158	474
税効果額	-	-
税効果調整後	158	474
退職給付に係る調整額：		
税効果調整前	354	108
税効果額	90	28
税効果調整後	263	80
その他の包括利益合計		
税効果調整前	59	48
税効果額	48	135
税効果調整後	107	183

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	53,998,205	-	-	53,998,205
合計	53,998,205	-	-	53,998,205
自己株式				
普通株式(注)1.2.	1,342,001	3,000,286	4,273	4,338,014
合計	1,342,001	3,000,286	4,273	4,338,014

(注)1. 普通株式の自己株式の増加3,000,286株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加3,000,000株、単元未満株式の買取による増加286株によるものであります。

2. 普通株式の自己株式の減少4,273株は、連結子会社の持分変動による当社帰属分の減少4,208株、単元未満株式の買増による減少65株によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2021年5月10日 取締役会	普通株式	1,723	32	2021年3月31日	2021年6月30日
2021年11月5日 取締役会	普通株式	1,678	33	2021年9月30日	2021年12月1日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年5月10日 取締役会	普通株式	2,034	利益剰余金	40	2022年3月31日	2022年6月30日

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
発行済株式				
普通株式	53,998,205	-	-	53,998,205
合計	53,998,205	-	-	53,998,205
自己株式				
普通株式（注）1. 2.	4,338,014	161	7,129	4,331,046
合計	4,338,014	161	7,129	4,331,046

（注）1. 普通株式の自己株式の増加161株は、単元未満株式の買取による増加161株によるものであります。

2. 普通株式の自己株式の減少7,129株は、連結子会社の持分変動による当社帰属分の減少7,129株によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項
該当事項はありません。

3. 配当に関する事項
(1) 配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2022年5月10日 取締役会	普通株式	2,034	40	2022年3月31日	2022年6月30日
2022年11月7日 取締役会	普通株式	2,187	43	2022年9月30日	2022年12月1日

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

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	配当の原資	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2023年5月8日 取締役会	普通株式	2,543	利益剰余金	50	2023年3月31日	2023年6月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 （自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）	当連結会計年度 （自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）
現金及び預金勘定	74,385百万円	85,225百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	6,747	6,740
現金及び現金同等物	67,638	78,485

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

重要性がないため記載を省略しております。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
1年内	114	94
1年超	68	54
合計	182	149

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額につきましては、次のとおりです。

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
売掛金	9,794	9,789	5
投資有価証券(*2)	11,906	11,906	0
長期貸付金	411		
貸倒引当金(*3)	289		
	122	125	3
資産計	21,822	21,820	1
長期借入金(1年内返済予定の 長期借入金を含む)	69,309	69,291	18
負債計	69,309	69,291	18

(*1)「現金及び預金」、「受取手形」、「買掛金及び工事未払金」、「短期借入金」、「未払法人税等」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ものであることから、記載を省略しております。

(*2)市場価格のない株式等は、「投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	連結貸借対照表計上額(百万円)
非上場株式	950

(*3)長期貸付金に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(注) 1. 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	74,385	-	-	-
受取手形	13	-	-	-
売掛金	9,333	230	230	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	9	-	-	-
(2) その他	-	-	-	-
その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) 国債・地方債等	-	-	-	-
(2) その他	-	-	-	-
長期貸付金	-	404	7	-
合計	83,743	634	237	-

(注) 2. 短期借入金及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	5,474	-	-	-	-	-
長期借入金	19,345	12,286	7,129	4,084	2,332	24,132
合計	24,819	12,286	7,129	4,084	2,332	24,132

(注) 3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係る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：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係る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) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度(2022年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	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	11,896	-	-	11,896
資産計	11,896	-	-	11,896

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度(2022年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
売掛金	-	9,789	-	9,789
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
債券	-	10	-	10
長期貸付金	-	125	-	125
資産計	-	9,924	-	9,924
長期借入金	-	69,291	-	69,291
負債計	-	69,291	-	69,291

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式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

売掛金の時価は、一定の期間ごとに区分した債権ごとに、債権額と満期までの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。

長期貸付金

長期貸付金の時価は、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・フローと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。また、貸倒懸念債権の時価は、同様の割引率による見積キャッシュ・フローの割引現在価値、又は、担保及び保証による回収見込額等を基に割引現在価値法により算定しており、時価に対して観察できないインプットによる影響額が重要な場合はレベル3の時価、そうでない場合はレベル2の時価に分類しております。

長期借入金

長期借入金の時価は、元金合計額と、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。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
売掛金	11,610	11,603	6
投資有価証券(*2)(*3)	12,045	12,039	6
長期貸付金	413		
貸倒引当金(*4)	284		
	128	130	1
資産計	23,784	23,772	11
長期借入金(1年内返済予定の 長期借入金を含む)	57,675	57,663	12
負債計	57,675	57,663	12

- (*1) 「現金及び預金」、「受取手形」、「買掛金及び工事未払金」、「短期借入金」、「未払法人税等」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ものであることから、記載を省略しております。
- (*2) 市場価格のない株式等は、「投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	連結貸借対照表計上額（百万円）
非上場株式	1,524

- (*3) 投資信託について、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い、投資信託の基準価額を時価とみなしており、当該投資信託が含まれております。
- (*4) 長期貸付金に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(注) 1．金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 （百万円）	1年超5年以内 （百万円）	5年超10年以内 （百万円）	10年超 （百万円）
現金及び預金	85,225	-	-	-
受取手形	24	-	-	-
売掛金	11,207	230	172	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
(1) 国債・地方債等	-	-	-	-
(2) その他	-	200	-	-
その他有価証券のうち満期があるもの				
(1) 国債・地方債等	-	-	-	-
(2) その他	-	-	-	-
長期貸付金	-	410	2	-
合計	96,457	840	175	-

(注) 2．短期借入金及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 （百万円）	1年超 2年以内 （百万円）	2年超 3年以内 （百万円）	3年超 4年以内 （百万円）	4年超 5年以内 （百万円）	5年超 （百万円）
短期借入金	7,974	-	-	-	-	-
長期借入金	15,223	10,233	9,635	3,936	2,047	16,593
合計	23,197	10,233	9,635	3,936	2,047	16,593

(注) 3．金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係る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：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係る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) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

当連結会計年度(2023年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	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	10,694	-	-	10,694
資産計	10,694	-	-	10,694

(*) 投資信託の時価は、上記に含めておりません。投資信託の連結貸借対照表計上額は、1,150百万円であります。

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

当連結会計年度(2023年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
売掛金	-	11,603	-	11,603
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
その他	-	193	-	193
長期貸付金	-	130	-	130
資産計	-	11,927	-	11,927
長期借入金	-	57,663	-	57,663
負債計	-	57,663	-	57,663

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式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

売掛金の時価は、一定の期間ごとに区分した債権ごとに、債権額と満期までの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。

長期貸付金

長期貸付金の時価は、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・フローと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。

長期借入金

長期借入金の時価は、元金金の合計額と、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。

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2022年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	国債・地方債等	9	10	0
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	国債・地方債等	-	-	-
合計		9	10	0

当連結会計年度(2023年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	国債・地方債等	-	-	-
	その他	-	-	-
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	国債・地方債等	-	-	-
	その他	200	193	6
合計		200	193	6

2. その他有価証券

前連結会計年度(2022年3月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1)株式	10,192	4,875	5,316
	(2)債券			
	国債	-	-	-
	(3)その他	513	242	270
	小計	10,705	5,117	5,587
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	68	110	41
	(2)債券			
	その他	-	-	-
	(3)その他	1,122	1,125	3
	小計	1,190	1,235	44
合計		11,896	6,353	5,542

当連結会計年度（2023年3月31日）

	種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えるもの	(1)株式	10,637	5,863	4,774
	(2)債券			
	国債	-	-	-
	(3)その他	516	242	273
	小計	11,153	6,105	5,048
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	56	87	30
	(2)債券			
	その他	-	-	-
	(3)その他	634	644	10
	小計	691	732	40
合計		11,845	6,837	5,007

3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
(1)株式	313	270	8
(2)その他	27	24	-
合計	341	294	8

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
(1)株式	9	-	7
(2)その他	1,991	170	3
合計	2,000	170	10

4. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（自2021年4月1日 至2022年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2022年4月1日 至2023年3月31日）

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

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

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

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

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

2. 確定給付制度(簡便法を適用した制度を除く)

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
退職給付債務の期首残高	8,554百万円	8,974百万円
勤務費用	612	618
利息費用	35	55
数理計算上の差異の発生額	51	402
退職給付の支払額	177	196
退職給付債務の期末残高	8,974	9,050

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
年金資産の期首残高	8,571百万円	9,445百万円
期待運用収益	214	236
数理計算上の差異の発生額	143	268
事業主からの拠出額	685	684
退職給付の支払額	170	189
年金資産の期末残高	9,445	9,907

(3) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	8,974百万円	9,050百万円
年金資産	9,445	9,907
	471	857
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	471	857
退職給付に係る負債	-	-
退職給付に係る資産	471	857
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	471	857

(4) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
勤務費用	612百万円	618百万円
利息費用	35	55
期待運用収益	214	236
数理計算上の差異の費用処理額	158	24
確定給付制度に係る退職給付費用	593	413

(5) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
数理計算上の差異	354百万円	108百万円
合計	354	108

(6) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目（税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
未認識数理計算上の差異	590百万円	698百万円

(7) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
債券	51%	52%
株式	46	45
現金及び預金	3	3
合計	100	100

長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する多様な資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しております。

(8) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎（加重平均で表わしております。）

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
割引率	0.6%	0.9%
長期期待運用収益率	2.5	2.5

3. 簡便法を適用した確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	253百万円	248百万円
退職給付費用	31	35
退職給付の支払額	36	15
退職給付に係る負債の期末残高	248	268

(2) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
非積立型制度の退職給付債務	248百万円	268百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	248	268
退職給付に係る負債	248	268
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	248	268

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前連結会計年度31百万円 当連結会計年度35百万円

4. 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度350百万円、当連結会計年度350百万円であります。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	672百万円	838百万円
賞与引当金	891	959
繰越欠損金	1,215	1,119
未払事業税	324	389
未実現利益	1,246	1,302
ポイント引当金	56	40
役員退職慰労引当金	310	329
投資有価証券評価損	407	407
固定資産評価損	1,427	1,339
資産除去債務	661	838
完成工事補償引当金	339	358
賃貸事業損失引当金	147	130
その他	1,012	889
小計	8,713	8,943
評価性引当額	4,002	4,089
繰延税金資産 合計	4,711	4,853
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	1,698	1,534
その他	523	703
繰延税金負債 合計	2,222	2,238
繰延税金資産及び負債の純額	2,489	2,615
再評価に係る繰延税金負債	573	573

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

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	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。
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5	
住民税均等割	0.2	
評価性引当額の増減額	1.4	
その他	1.1	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.9	

3. 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

当社及び一部の国内連結子会社は、当連結会計年度から、グループ通算制度を適用しております。また、「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。

(資産除去債務関係)

1. 資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

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

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間は、用途により8年から67年までとし、割引率は0.07%から2.31%を使用して計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
期首残高	1,650百万円	2,223百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	594	598
時の経過による調整額	12	13
資産除去債務の履行による減少額	34	83
期末残高	2,223	2,751

2. 連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社は、賃貸借契約に基づき使用する一部の事務所等について、退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関する賃貸資産の使用期間が明確でなく、現在のところ移転等も予定されていないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができません。そのため、当該資産に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社は、東京都及びその他の地域におきまして、賃貸用の住宅、オフィスビル、商業施設等を有しております。

前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,340百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）、減損損失は1百万円（特別損失に計上）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1,323百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）、減損損失は224百万円（特別損失に計上）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、当連結会計年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	28,700	40,600
期中増減額	11,899	4,243
期末残高	40,600	44,843
期末時価	44,573	50,066

(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. 増減額のうち前連結会計年度の主な増加額は、資産取得(12,314百万円)及び為替換算差額(138百万円)であり、主な減少額は、減価償却(409百万円)、売却(128百万円)及び減損損失(1百万円)であります。

当連結会計年度の主な増加額は、資産取得(8,860百万円)及び為替換算差額(257百万円)であり、主な減少額は、保有目的の変更による振替(2,284百万円)、減価償却(849百万円)、売却(1,543百万円)及び減損損失(224百万円)であります。

3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

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

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は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4. 会計方針に関する事項(5) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約負債及び長期契約負債の残高等

契約負債及び長期契約負債	前連結会計年度	当連結会計年度
期首残高	9,568百万円	12,514百万円
期末残高	12,514	13,440

前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、8,581百万円であります。

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、11,349百万円であります。

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「注記事項(セグメント情報等)」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。

	前連結会計年度	当連結会計年度
1年以内	71,084百万円	76,006百万円
1年超	53,975	49,899
合計	125,059	125,906

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、持株会社としてグループ本部の機能とともに各社事業をサポートし、各事業会社は取り扱う商品・サービスによって、「建設事業」「賃貸仲介事業」「売買仲介事業」「不動産管理事業」「分譲不動産事業」「出版事業」「ホテル・レジャー事業」「高齢者支援・保育事業」「コンサルティング事業」「物販・文化事業」の10事業を行っております。

従って、当社は取り扱う商品・サービス別のセグメントから構成されており、「建設事業」「賃貸仲介事業」「売買仲介事業」「不動産管理事業」「分譲不動産事業」「出版事業」「ホテル・レジャー事業」「高齢者支援・保育事業」「コンサルティング事業」「物販・文化事業」の10事業を報告セグメントとしております。

「建設事業」は、建設受注による賃貸住宅等の施工及び注文戸建住宅建設の請負を行っております。「賃貸仲介事業」は、不動産賃貸借の仲介を行っております。「売買仲介事業」は、不動産売買の仲介を行っております。「不動産管理事業」は、不動産の管理並びに賃貸を行っております。「分譲不動産事業」は、住宅等の分譲を行っております。「出版事業」は出版事業を、「ホテル・レジャー事業」はホテル・旅館事業、旅行業、飲食店の経営を行っております。「高齢者支援・保育事業」は介護サービス、高齢者支援住宅、保育事業を、「コンサルティング事業」は、不動産店舗の経営指導、証券業、投資法人運用業、信託業、保険業、コンサルティング業等を行っております。「物販・文化事業」は、セキュリティー事業として鍵等の販売、文化事業として美術館の運営を行っております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計方針に準拠した方法であり、報告セグメントの利益は、営業利益の数値であります。セグメント間の内部売上高又は振替高は、主に市場価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報
前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

（単位：百万円）

	建設事業	賃貸仲介 事業	売買仲介 事業	不動産管理 事業	分譲不動産 事業	出版事業	ホテル・ レジャー事業
売上高							
顧客との契約から生じ る収益	64,854	7,162	5,631	48,052	8,438	5,132	4,485
その他の収益	-	-	-	34,770	-	-	-
外部顧客に対する売上 高	64,854	7,162	5,631	82,823	8,438	5,132	4,485
セグメント間の内部売 上高又は振替高	3,245	1,813	88	2,314	9	405	184
計	68,100	8,975	5,719	85,137	8,447	5,537	4,670
セグメント利益又は損 失（ ）	8,160	2,409	1,726	11,001	266	774	1,654
セグメント資産	38,547	7,398	3,610	107,947	21,203	6,529	48,889
その他の項目							
減価償却費	87	90	63	1,995	38	124	1,896
のれん償却額	-	-	-	212	-	-	-
持分法適用会社への投 資額	-	-	-	-	-	-	-
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	161	219	149	14,212	309	36	2,455

	高齢者支援 ・保育事業	コンサル ティング事業	物販・ 文化事業	計	調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額(注)2
売上高						
顧客との契約から生じ る収益	10,347	4,698	1,067	159,870	-	159,870
その他の収益	-	1,937	-	36,708	-	36,708
外部顧客に対する売上 高	10,347	6,636	1,067	196,578	-	196,578
セグメント間の内部売 上高又は振替高	2	2,970	5,708	16,742	16,742	-
計	10,349	9,606	6,776	213,320	16,742	196,578
セグメント利益又は損 失（ ）	625	1,165	156	24,633	450	24,182
セグメント資産	7,501	12,461	3,681	257,770	15,516	273,287
その他の項目						
減価償却費	208	303	63	4,871	250	5,122
のれん償却額	10	-	15	238	-	238
持分法適用会社への投 資額	-	0	-	0	-	0
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	126	1,192	21	18,884	629	18,254

（注）1. 調整額は以下のとおりであります。

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

(5) 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用と同費用に係る償却費が含まれております。

2. セグメント利益又は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位:百万円)

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業	分譲不動産事業	出版事業	ホテル・レジジャー事業
売上高							
顧客との契約から生じる収益	74,191	7,684	6,701	51,316	23,373	6,572	9,076
その他の収益	-	-	-	35,352	-	-	-
外部顧客に対する売上高	74,191	7,684	6,701	86,668	23,373	6,572	9,076
セグメント間の内部売上高又は振替高	5,608	1,794	130	2,719	9	450	253
計	79,799	9,479	6,831	89,388	23,383	7,023	9,330
セグメント利益	7,449	2,482	1,847	11,303	1,615	1,534	195
セグメント資産	40,636	7,870	3,709	118,764	13,802	8,088	52,652
その他の項目							
減価償却費	90	140	42	2,239	85	84	1,849
のれん償却額	-	7	18	216	-	-	-
持分法適用会社への投資額	-	-	-	-	-	-	-
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	195	184	55	10,234	173	80	4,473

	高齢者支援・保育事業	コンサルティング事業	物販・文化事業	計	調整額(注)1	連結財務諸表計上額(注)2
売上高						
顧客との契約から生じる収益	11,170	5,369	919	196,376	-	196,376
その他の収益	-	2,142	-	37,495	-	37,495
外部顧客に対する売上高	11,170	7,512	919	233,871	-	233,871
セグメント間の内部売上高又は振替高	1	3,400	6,017	20,386	20,386	-
計	11,171	10,913	6,936	254,257	20,386	233,871
セグメント利益	587	1,242	148	28,406	310	28,095
セグメント資産	7,822	15,437	4,284	273,068	20,031	293,100
その他の項目						
減価償却費	223	408	44	5,210	273	5,484
のれん償却額	-	-	15	259	-	259
持分法適用会社への投資額	-	0	-	0	-	0
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	79	1,492	13	16,983	615	16,368

(注)1. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額は、セグメント間取引消去であります。

(2) セグメント資産の調整額は、主に報告セグメントに帰属しないグループ全体の管理業務に係る資産であります。

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

2. セグメント利益又は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手がないため、記載はありません。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

(単位：百万円)

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業	分譲不動産事業	出版事業
減損損失	-	-	-	-	0	-

	ホテル・レジャー事業	高齢者支援・保育事業	コンサルティング事業	物販・文化事業	全社・消去	計
減損損失	0	-	-	0	0	1

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位:百万円)

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業	分譲不動産事業	出版事業
減損損失	-	-	-	223	0	-

	ホテル・ レジャー事業	高齢者支援 ・保育事業	コンサル ティング事業	物販・文化事業	全社・消去	計
減損損失	-	-	-	-	0	224

【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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(のれん)

(単位:百万円)

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業	分譲不動産事業	出版事業
当期償却額	-	-	-	212	-	-
当期末残高	-	-	-	955	-	-

	ホテル・ レジャー事業	高齢者支援 ・保育事業	コンサル ティング事業	物販・文化事業	全社・消去	合計
当期償却額	-	10	-	15	-	238
当期末残高	-	-	-	60	-	1,016

(負ののれん)

(単位:百万円)

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業	分譲不動産事業	出版事業
当期償却額	-	-	-	7	-	-
当期末残高	-	-	-	33	-	-

	ホテル・ レジャー事業	高齢者支援 ・保育事業	コンサル ティング事業	物販・文化事業	全社・消去	合計
当期償却額	-	-	-	-	-	7
当期末残高	-	-	-	-	-	33

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

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（のれん）

（単位：百万円）

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業	分譲不動産事業	出版事業
当期償却額	-	7	18	216	-	-
当期末残高	-	30	74	761	-	-

	ホテル・ レジャー事業	高齢者支援 ・保育事業	コンサル ティング事業	物販・文化事業	全社・消去	合計
当期償却額	-	-	-	15	-	259
当期末残高	-	-	-	44	-	911

（負ののれん）

（単位：百万円）

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業	分譲不動産事業	出版事業
当期償却額	-	-	-	7	-	-
当期末残高	-	-	-	25	-	-

	ホテル・ レジャー事業	高齢者支援 ・保育事業	コンサル ティング事業	物販・文化事業	全社・消去	合計
当期償却額	-	-	-	-	-	7
当期末残高	-	-	-	-	-	25

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

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員及びその近親者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	東京都中央区	92	当社取締役が主に業務執行を決定する法人	被所有 直接 16.05%	役員の兼任	自己株式の取得	7,740	-	-

(注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針等

自己株式の取得は2021年5月10日開催の取締役会決議に基づき、公開買付の方法により、買付価格を普通株式1株につき2,580円にて行っております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	村石久二	-	-	当社代表取締役会長	被所有 直接 8.74%	不動産の購入 不動産の仲介 賃貸住宅改修工事の請負	不動産の購入 不動産の仲介 賃貸住宅改修工事の請負	864 30 11	売掛金 - -	19 - -
役員及びその近親者	齋藤太郎男の近親者	-	-	当社専務取締役の近親者	被所有 直接 0.08%	入居一時金の受取	入居一時金の受取	1	長期契約負債	12
その他	一般財団法人澄和	東京都中央区	-	当社取締役が主に業務執行を決定する一般財団法人	-	新聞広告提供及びグッズ制作	新聞広告提供及びグッズ制作	14	未払金	0

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

- 不動産の購入価格につきましては、一般の取引条件と同様に決定しております。
- 不動産の仲介につきましては、一般の取引条件と同様に決定しております。
- 賃貸住宅改修工事の請負につきましては、一般取引先と同様に適正な見積に基づき決定しております。
- 入居一時金の受取につきましては、一般の取引条件と同様に決定しております。
- 新聞広告提供及びグッズ制作につきましては、一般取引先と同様に適正な見積に基づき決定しております。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員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Team Q	千葉県千葉市	1	企画制作運営	-	肖像権の使用料	肖像権使用	20	未払金	22

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

- 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。
- 肖像使用料は、実質的には第三者を経由した当社と株式会社Team Q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。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
役員	村石久二	-	-	当社代表取締役会長	被所有 直接 8.74%	賃貸住宅改修工事の請負 賃貸住宅管理住宅の改修	賃貸住宅改修工事の請負 賃貸住宅管理住宅の改修	5 8 29	-	-
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	東京都中央区	92	当社取締役が主に業務執行を決定する法人	被所有 直接 16.05%	不動産の仲介 賃貸住宅改修工事の請負	不動産の仲介 賃貸住宅改修工事の請負	11 14	-	-
その他	一般財団法人澄和	東京都中央区	-	当社取締役が主に業務執行を決定する一般財団法人	-	新聞広告提供及びグッズ制作	新聞広告提供及びグッズ制作	30	未払金	1

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等

(1) 賃貸住宅改修工事の請負につきましては、一般取引先と同様に適正な見積に基づき決定しております。

(2) 不動産の仲介につきましては、一般の取引条件と同様に決定しております。

(3) 賃貸住宅改修工事の請負につきましては、一般取引先と同様に適正な見積に基づき決定しております。

(4) 新聞広告提供及びグッズ制作につきましては、一般取引先と同様に適正な見積に基づき決定しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり純資産額	2,538.57円	2,869.50円
1株当たり当期純利益金額	332.83円	407.07円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	16,772	20,218
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(百万円)	16,772	20,218
期中平均株式数(株)	50,391,777	49,667,242

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	5,474	7,974	0.498	-
1年以内に返済予定の長期借入金	19,345	15,223	0.291	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年内返済予定のものを除く。)	49,964	42,452	0.289	2024年～2039年
リース債務(1年内返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
合計	74,783	65,649	-	-

(注) 1. 平均利率の算出にあたっては、期末日現在の利率及び残高を使用しております。

2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	10,233	9,635	3,936	2,047

【資産除去債務明細表】

本明細表に記載すべき事項が連結財務諸表規則第15条の23に規定する注記事項として記載されているため、資産除去債務明細表の記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	46,869	98,598	167,875	233,871
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(百万円)	6,809	14,387	22,359	30,227
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益金額(百万 円)	4,603	9,586	14,447	20,218
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	92.69	193.03	290.90	407.07

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	92.69	100.34	97.88	116.18

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 6,358	1 6,787
売掛金	603	907
貯蔵品	17	20
販売用不動産	9,903	-
仕掛販売用不動産	-	30
前払費用	442	324
未収入金	2 43,956	2 42,117
その他	2 441	2 637
貸倒引当金	1,451	1,690
流動資産合計	60,271	49,134
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 25,105	1 27,314
構築物	600	737
機械及び装置	43	63
車両運搬具	16	10
工具、器具及び備品	659	507
土地	1 43,706	1 43,700
建設仮勘定	923	4,582
有形固定資産合計	71,057	76,917
無形固定資産		
ソフトウェア	377	405
ソフトウェア仮勘定	411	1,291
その他	2	2
無形固定資産合計	791	1,699
投資その他の資産		
投資有価証券	1 10,978	1 14,368
関係会社株式	11,456	11,817
長期貸付金	0	-
関係会社長期貸付金	9,653	10,241
長期前払費用	159	320
前払年金費用	-	67
差入保証金	549	700
その他	2 501	2 626
貸倒引当金	498	771
投資損失引当金	123	153
投資その他の資産合計	32,676	37,216
固定資産合計	104,525	115,833
資産合計	164,797	164,967

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	4,674	5,174
1年内返済予定の長期借入金	1,319,018	1,314,935
未払金	2,107	2,782
未払法人税等	2,510	45
前受金	32	38
預り金	22,634	20,647
賞与引当金	180	200
その他	2,696	2,857
流動負債合計	50,825	49,718
固定負債		
長期借入金	1,346,837	39,613
預り保証金	560	472
再評価差額金に係る繰延税金負債	573	573
繰延税金負債	1,287	1,365
役員退職慰労引当金	355	367
賃貸事業損失引当金	17	15
退職給付引当金	148	-
資産除去債務	1,248	1,321
固定負債合計	51,028	43,730
負債合計	101,853	93,448
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,039	11,039
資本剰余金		
資本準備金	6,198	6,198
その他資本剰余金	1	1
資本剰余金合計	6,199	6,199
利益剰余金		
利益準備金	190	190
その他利益剰余金		
別途積立金	1,210	1,210
繰越利益剰余金	47,070	56,026
利益剰余金合計	48,470	57,427
自己株式	7,801	7,802
株主資本合計	57,907	66,863
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	3,782	3,401
土地再評価差額金	1,253	1,253
評価・換算差額等合計	5,036	4,655
純資産合計	62,943	71,518
負債純資産合計	164,797	164,967

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上高		
配当金収入	3 13,893	3 14,382
業務委託収入	3 1,064	3 1,064
分譲事業売上高	3 1,069	3 10,700
土地売上高	3 1,300	-
不動産管理事業売上高	1, 3 2,149	1, 3 2,413
その他の事業収入	2, 3 1,353	2, 3 1,782
売上高合計	20,830	30,342
売上原価		
分譲事業原価	3 848	3 9,643
土地売上原価	3 1,031	-
不動産管理事業原価	3 2,660	3 2,762
その他の事業売上原価	3 864	3 1,295
売上原価合計	5,404	13,701
売上総利益	15,425	16,640
販売費及び一般管理費	3, 4 4,268	3, 4 4,712
営業利益	11,156	11,928
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	3 546	3 710
為替差益	871	1,053
その他	3 64	3 41
営業外収益合計	1,482	1,805
営業外費用		
支払利息	3 301	3 281
貸倒引当金繰入額	708	511
その他	3 5	-
営業外費用合計	1,014	792
経常利益	11,624	12,940
特別利益		
固定資産売却益	-	0
投資有価証券売却益	294	149
その他	16	-
特別利益合計	310	149
特別損失		
減損損失	0	0
固定資産売却損	-	9
固定資産除却損	5 25	5 22
投資有価証券売却損	8	9
関係会社株式評価損	55	-
投資損失引当金繰入額	41	30
過年度消費税等	159	4
その他	1	-
特別損失合計	293	75
税引前当期純利益	11,641	13,015
法人税、住民税及び事業税	302	410
法人税等調整額	149	247
法人税等合計	451	163
当期純利益	12,093	13,178

【売上原価明細書】

イ 不動産管理事業原価明細表

不動産賃貸収入に対応する原価であり、その内容は次のとおりであります。

区分	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)		当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
減価償却費	1,585	59.6	1,512	54.8
租税公課	368	13.9	379	13.7
その他	706	26.5	870	31.5
計	2,660	100.0	2,762	100.0

ロ 分譲事業原価明細表

区分	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)		当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	
	金額(百万円)		金額(百万円)	
期首販売用不動産	11,119		9,903	
期首仕掛販売用不動産	1,030		-	
当期仕入高	1		30	
計	12,151		9,933	
期末販売用不動産	9,903		-	
期末仕掛販売用不動産	-		30	
他勘定振替高 1	369		259	
分譲事業原価	848		9,643	
土地売上原価	1,031		-	

原価計算の方法

原価計算の方法は、個別法に基づく原価法により計算しております。

- 1 他勘定振替高は、不動産管理事業原価への振替であります。

ハ その他の事業売上原価明細表

区分	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)		当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	
	金額(百万円)	構成比(%)	金額(百万円)	構成比(%)
レストラン部門	81	9.4	90	7.0
コンサルティング部門	29	3.4	307	23.7
インフラシステム部門	754	87.2	898	69.3
計	864	100.0	1,295	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本							利益剰余金 合計
	資本金	資本剰余金			利益準備金	その他利益剰余金		
		資本準備金	その他資本 剰余金	資本剰余金 合計		別途積立金	繰越利益剰 余金	
当期首残高	11,039	6,198	1	6,199	190	1,210	38,378	39,778
当期変動額								
剰余金の配当							3,402	3,402
当期純利益							12,093	12,093
自己株式の取得								
自己株式の処分			0	0				
土地再評価差額金の取崩							0	0
株主資本以外の項目の当期変動 額（純額）								
当期変動額合計	-	-	0	0	-	-	8,691	8,691
当期末残高	11,039	6,198	1	6,199	190	1,210	47,070	48,470

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合 計	その他有価 証券評価差 額金	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	61	56,956	4,097	1,253	5,351	62,307
当期変動額						
剰余金の配当		3,402				3,402
当期純利益		12,093				12,093
自己株式の取得	7,740	7,740				7,740
自己株式の処分	0	0				0
土地再評価差額金の取崩		0				0
株主資本以外の項目の当期変動 額（純額）			314	0	314	314
当期変動額合計	7,740	950	314	0	314	636
当期末残高	7,801	57,907	3,782	1,253	5,036	62,943

当事業年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計
						別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	11,039	6,198	1	6,199	190	1,210	47,070	48,470
当期変動額								
剰余金の配当							4,221	4,221
当期純利益							13,178	13,178
自己株式の取得								
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	8,956	8,956
当期末残高	11,039	6,198	1	6,199	190	1,210	56,026	57,427

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	7,801	57,907	3,782	1,253	5,036	62,943
当期変動額						
剰余金の配当		4,221			-	4,221
当期純利益		13,178			-	13,178
自己株式の取得	0	0			-	0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）		-	381	-	381	381
当期変動額合計	0	8,956	381	-	381	8,574
当期末残高	7,802	66,863	3,401	1,253	4,655	71,518

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券.....償却原価法(定額法)

子会社株式及び関連会社株式.....総平均法による原価法

その他有価証券

市場価格のない株式等.....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)
以外のもの

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下げの方法により算定)

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 2年～47年

構築物 3年～45年

機械及び装置 5年～15年

車両運搬具 5年～6年

工具、器具及び備品 2年～15年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

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

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 投資損失引当金

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

(3) 賞与引当金

従業員賞与の支給に備えるため、支給見込額に基づき計上しております。

(4) 退職給付引当金

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

(5) ポイント引当金

当社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)の将来の使用による費用発生に備えるため、ポイント使用実績率に基づき、次期以降に利用されると見込まれるポイントに対し見積り額を計上しております。当期計上額は、57百万円(前期計上額257百万円)であります。金額的重要性が低いため、流動負債の「その他」に含めております。

(6) 役員退職慰労引当金

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

(7) 賃貸事業損失引当金

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

4. 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。

(1) 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。

(2) 分譲不動産事業売上高及び土地売上高

当社は賃貸住宅、土地等の販売を行っております。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。

(3) 不動産管理事業売上高

不動産管理事業売上高は、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. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 退職給付に係る会計処理

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

(2) 仕掛販売用不動産について

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

(重要な会計上の見積り)

関係会社に対する債権の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
関係会社長期貸付金	9,653	10,241
関係会社短期金銭債権	44,603	40,095
関係会社長期金銭債権	15	14
貸倒引当金	1,950	2,462

(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

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。

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。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

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。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。

なお、これによる財務諸表に与える影響はありません。

(追加情報)

新型コロナウイルス感染症の影響については、概ね正常化していくものと仮定し会計上の見積りを行っております。

しかし、新型コロナウイルス感染症の広がりや収束時期等の見積りには不確実性を伴うため、実際の結果はこれらの見積りと異なる可能性があります。

(表示方法の変更)

(貸借対照表)

前事業年度まで無形固定資産の「その他」に含めて表示しておりました「ソフトウェア仮勘定」は金額的重要性が増したため、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み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、「無形固定資産」の「その他」に表示していた413百万円は、「ソフトウェア仮勘定」411百万円、「その他」2百万円として組み替えております。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
現金及び預金	2百万円	2百万円
建物	2,261	2,140
土地	19,065	19,065
投資有価証券	12	12
計	21,342	21,221

担保に係る債務

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	1,992百万円	2,072百万円
長期借入金	2,072	-
計	4,064	2,072

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
短期金銭債権	44,603百万円	40,095百万円
長期金銭債権	15	14
短期金銭債務	22,491	23,027

3 財務制限条項

前事業年度

当事業年度末の借入金のうち、シンジケートローン契約(当事業年度末借入金残高4,064百万円)には、一定の財務制限条項が付されており、当社はこの財務制限条項に従っております。主な財務制限条項は以下のとおりであります。これらに抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

なお、当事業年度末現在、以下の財務制限条項には抵触しておりません。

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

当事業年度

当事業年度末の借入金のうち、シンジケートローン契約(当事業年度末借入金残高2,072百万円)には、一定の財務制限条項が付されており、当社はこの財務制限条項に従っております。主な財務制限条項は以下のとおりであります。これらに抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

なお、当事業年度末現在、以下の財務制限条項には抵触しておりません。

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

(損益計算書関係)

1 不動産管理事業売上高は不動産賃貸収入であります。

2 その他の事業収入の内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年 4月 1日 至 2022年 3月31日)	当事業年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)
レストラン収入等	24百万円	37百万円
ロイヤリティ収入等	528	894
インフラシステム収入等	800	850
計	1,353	1,782

3 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 2021年 4月 1日 至 2022年 3月31日)	当事業年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)
営業取引による取引高		
売上高	16,755百万円	17,629百万円
仕入高	809	572
販売費及び一般管理費	887	839
営業取引以外の取引高	944	890

4 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度38%、当事業年度40%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度62%、当事業年度60%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年 4月 1日 至 2022年 3月31日)	当事業年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)
給料手当	982百万円	1,107百万円
広告宣伝費	844	869
減価償却費	186	197
役員退職慰労引当金繰入額	18	16
賞与引当金繰入額	180	200
退職給付費用	42	29

5 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年 4月 1日 至 2022年 3月31日)	当事業年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)
建物	19百万円	3百万円
構築物	-	15
工具、器具及び備品	5	3
ソフトウェア	0	0
計	25	22

(有価証券関係)

前事業年度(2022年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
子会社株式	364	2,817	2,452
計	364	2,817	2,452

(注)上記に含まれない市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

区分	貸借対照表計上額(百万円)
子会社株式・関連会社株式	11,091
計	11,091

当事業年度(2023年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
子会社株式	364	6,231	5,866
計	364	6,231	5,866

(注)上記に含まれない市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

区分	貸借対照表計上額(百万円)
子会社株式・関連会社株式	11,452
計	11,452

(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 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	656百万円	722百万円
役員退職慰労引当金	108	112
退職給付引当金	45	-
投資損失引当金	37	47
子会社株式評価損	374	374
貸倒引当金	597	753
その他	1,494	1,241
繰延税金資産計(小計)	3,315	3,252
評価性引当額	2,566	2,717
繰延税金資産合計	749	534
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	1,669	1,501
前払年金費用	-	20
その他	366	378
繰延税金負債合計	2,036	1,900
繰延税金負債の純額	1,287	1,365
再評価に係る繰延税金負債	573	573

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

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3	0.3
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	36.6	33.8
その他	1.7	1.6
税効果会計適用後の法人税等の負担率	3.9	1.3

3. 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、当事業年度から、グループ通算制度を適用しております。また、「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。

(収益認識関係)

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は、財務諸表「注記事項(重要な会計方針)4.収益及び費用の計上基準」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	31,312	3,426	43	1,220	34,696	7,381
	構築物	1,155	212	31	72	1,335	598
	機械及び装置	105	34	-	15	140	77
	車両運搬具	52	-	-	6	52	41
	工具、器具及び備品	1,808	185	23	336	1,970	1,462
	土地	43,706 [1,795]	6	12 (0)	-	43,700 [1,795]	-
	建設仮勘定	923	3,696	37	-	4,582	-
	計	79,066	7,562	149	1,651	86,478	9,561
無形固定資産	ソフトウェア	1,591	172	22	129	1,741	1,335
	ソフトウェア仮勘定	411	935	55	-	1,291	-
	その他	3	-	-	0	3	1
	計	2,006	1,107	77	129	3,036	1,337

(注) 1. 当期増加額の主な内訳は、次のとおりであります。

建物	愛知県江南市	1,426百万円
	千葉県浦安市	1,440百万円
建設仮勘定	北海道札幌市	3,692百万円

2. 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

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

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

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	1,950	562	50	2,462
投資損失引当金	123	30	-	153
賞与引当金	180	200	180	200
ポイント引当金()	257	57	257	57
役員退職慰労引当金	355	16	4	367
賃貸事業損失引当金	17	-	1	15

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

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り・売渡し	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	
買取・売渡手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL http://www.starts.co.jp/investor/index.php
株主に対する特典	<p>毎年3月31日及び9月30日現在の最終の株主名簿及び実質株主名簿に記載または記録された100株以上所有株主に対し、次のとおり株主優待を実施いたします。</p> <p>(1) 「ピタットハウス」不動産賃貸および売買仲介手数料10%割引 (ピタットハウス・スターツ店でのみご利用いただけます。)</p> <p>(2) 「有料老人ホーム うらら・きらら」 介護付有料老人ホーム 運営管理費・食費 住宅型有料老人ホーム 賃料 「高齢者賃貸住宅 ゆらら」 賃料 ご契約時1ヶ月分無料</p> <p>(3) 「相田みつを美術館」ミュージアムショップご購入料金30%割引</p> <p>(4) 「ホテル エミオン 東京ベイ」宿泊・御食事料金20%割引</p> <p>(5) 「ホテル エミオン 京都」宿泊料金20%割引</p> <p>(6) 「ホテル ルミエール グランデ 流山おおたかの森」 宿泊・御食事料金20%割引 「ホテル ルミエール 葛西・西葛西」宿泊料金20%割引</p> <p>(7) 「ホテル ケヤキゲート 東京府中」宿泊料金20%割引</p> <p>(8) 「沖縄ナハナ・ホテル&スパ」宿泊・御食事料金20%割引</p> <p>(9) 「信州の湯 清風園」宿泊料金20%割引</p> <p>(10) 「湯けむりの里 柏屋」宿泊料金20%割引</p> <p>(11) 「旬味 京橋本店」「旬味 新浦安店」御食事料金20%割引</p> <p>(12) 「スターツ笠間ゴルフ倶楽部」ゴルフプレーフィー20%割引</p> <p>(13) 「スターツ グアム ゴルフリゾート」 宿泊料金及びゴルフプレーフィー20%割引</p> <p>(14) ハワイコンドミニアム「ロイヤル クヒオ」宿泊料金20%割引</p> <p>(15) 「ホテル エミオン ブノンベン」宿泊料金20%割引</p>

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書
事業年度（第50期）（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）2022年6月29日関東財務局長に提出。
- (2) 内部統制報告書及びその添付書類
2022年6月29日関東財務局長に提出。
- (3) 四半期報告書及び確認書
（第51期第1四半期）（自 2022年4月1日 至 2022年6月30日）2022年8月8日関東財務局長に提出。
（第51期第2四半期）（自 2022年7月1日 至 2022年9月30日）2022年11月7日関東財務局長に提出。
（第51期第3四半期）（自 2022年10月1日 至 2022年12月31日）2023年2月7日関東財務局長に提出。
- (4) 臨時報告書
2022年7月5日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2023年6月29日

スターツコーポレーション株式会社

取締役会 御中

監査法人日本橋事務所

東京都中央区

指定社員
業務執行社員 公認会計士 千葉 茂寛指定社員
業務執行社員 公認会計士 古川 誉

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているスターツコーポレーション株式会社の2022年4月1日から2023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。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、スターツコーポレーション株式会社及び連結子会社の2023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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用及び仕掛販売用不動産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社の当連結会計年度の連結貸借対照表において、販売用不動産1,503百万円及び仕掛販売用不動産10,362百万円が計上されており、これらの合計金額は連結総資産の4.0%を占めている。</p> <p>注記事項（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（2）に記載のとおり、販売用不動産及び仕掛販売用不動産は収益性の低下により期末における正味売却価額が取得価額よりも下落している場合には、正味売却価額をもって貸借対照表価額としている。</p> <p>不動産に関しては市場価格が観察できないことから、正味売却価額を適切に算定するためには、当該販売用不動産等の販売見込額や造成・建築工事原価今後発生見込額等を適切に見積る必要があるが、特に土地は一般的に適正価格を形成する市場がなく、地域性などにより他の一般の資産と異なる価格特性が生じていることが多い。</p> <p>正味売却価額は販売価格、近隣の取引事例や直近の販売実績を考慮し立案した事業計画に基づき算出している。このため、販売用不動産等の正味売却価額の算定においては、見積りの不確実性が高く、経営者による主観的な判断が重要な影響を及ぼすことから、当監査法人は、当該事項が当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産等の評価の合理性を検討するため、主として以下の監査手続を実施した。</p> <p>（1）内部統制の評価 販売用不動産等の評価に係る内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。</p> <p>（2）正味売却価額の合理性の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会社が作成した販売用不動産等の正味売却価額算定検討資料を入手し、記載内容の正確性、網羅性及び算定方法の適切性、継続性について検証した。 ・正味売却価額に係る見積りに影響を与える事象を把握するために、取締役会議事録及び関連資料の閲覧の他、所管部署への質問を実施し、把握した事象が見積りに反映されているか検討した。 ・開発を行わない販売用不動産については、販売公表価格又は販売予定価格の合理性を評価した。 ・開発中の販売用不動産等については、販売計画における完成後販売見込額の妥当性を検討するために、今後の経済情勢を考慮したうえで、過去の販売実績及び市場価格等を検討し、一般に公表されている地価や取引事例価格との比較により見積りの合理性を評価した。 ・過去の販売計画における販売公表価格、販売予定価格及び完成後販売見込額と実際の販売価格を比較することにより、販売計画の精度について評価した。

ホテル・レジヤ事業に係る固定資産の減損損失の認識の判定	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社の当連結会計年度の連結貸借対照表において、有形固定資産134,297百万円、無形固定資産4,171百万円が計上されており、これらの合計金額は連結総資産の47.2%を占めている。このうち、注記事項（セグメント情報等）に記載されている「ホテル・レジヤ事業」における不動産（以下、「ホテル事業用不動産」という。）の帳簿価額は重要な割合を占めている。</p> <p>注記事項「（重要な会計上の見積り）2.固定資産の減損（2）に記載のとおり、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いる。</p> <p>ホテル事業用不動産は、新型コロナウイルス感染症の影響など、経営環境の変化による稼働率や室料単価の低下等により収益性が低下し、その帳簿価額が回収できなくなる可能性がある。ホテル事業用不動産のうち、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスの状況にあり、減損の兆候が認められる資産グループについては、減損損失の認識の要否を判定する必要がある。当該判定は割引前将来キャッシュ・フローに基づき行うが、将来の経営環境や市場の変化等の影響を受けるため、当該キャッシュ・フローの算定には不確実性が伴い、経営者による判断が重要な影響を及ぼすことから、当監査法人は当該事項が当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、ホテル事業用不動産に係る減損損失の認識の判定の妥当性を評価するに当たり、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>（1）内部統制の評価 ホテル事業用不動産に関する減損損失の認識の判定等に係る内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。</p> <p>（2）判定対象資産の網羅性の検証 会社が作成した減損検討資料を入手し、減損損失の認識の判定対象となる資産の網羅性を検証した。</p> <p>（3）ホテル事業用不動産に係る減損損失の認識の判定</p> <ul style="list-style-type: none"> 過去に策定された事業計画に係る重要な仮定とその実績を比較し、過去の事業計画の達成状況を検証し、事業計画の精度を評価した。 将来事業計画及びこれに基づく将来キャッシュ・フローに影響する事象を把握するために、取締役会等の議事録の閲覧及び管轄部署への質問、現場視察を実施し、把握された事象が適切に反映されているか検討した。 将来事業計画に基づく将来キャッシュ・フローに含まれる重要な仮定である客室稼働率、室料単価、新型コロナウイルス感染症の影響等の根拠を把握するとともに、市場予測など利用可能な外部データとの比較、並びに過去実績からの趨勢分析を実施し、その合理性を評価した。

工事契約における収益認識	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>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）4．会計方針に関する事項（5）重要な収益及び費用の計上基準及び、注記事項（重要な会計上の見積り）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（2）に記載のとおり、建設工事等については、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いる。また、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によっている。</p> <p>当連結会計年度において、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（未完成工事）の金額は、21,315百万円である。</p> <p>当該収益認識に当たっては、工事契約における取引開始日から履行義務を完全に充足するまでの工事原価総額及び連結会計年度末における履行義務の充足に係る進捗度を合理的に見積る必要がある。当該進捗度は、工事原価総額に対する当連結会計年度末までの発生工事原価の割合に基づき算定している。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、積算しているが、見積りに当たっては建設資材の数量、労務の工数、調達単価のほか、最新の工事施工状況、発注者や協力会社との協議状況等、工事契約内容に関する専門的知識及び実務経験が必要であり、また、工事の進行途中における工事内容の追加や変更、市場環境の変化等の影響を適時に反映する必要がある。さらに、進捗度の見積りにおいては発生工事原価の認識及び測定が適切になされることが必要である。</p> <p>これらの見積りには不確実性が伴い、経営者による判断が重要な影響を及ぼすことから、当監査法人は当該事項が当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、一定の期間にわたり認識される工事収益の検討に当たり、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価 工事契約に係る工事収益及び工事原価総額の見積りのほか、損益管理や工事進捗管理に関連する内部統制の整備・運用状況を評価した。</p> <p>(2) 工事収益の妥当性の評価 工事収益の妥当性を評価するため、以下を含む監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一定の基準により抽出した工事契約について、契約書を閲覧し、対価の額を工事収益と照合するとともに、必要に応じて工事契約の責任者に契約変更の有無等を質問し、工事収益の妥当性を検証した。 ・決算日時点における主要な工事契約について顧客に確認書を発送し、工事請負金額等、契約内容を確認し、工事収益の妥当性を検証した。 ・当初契約の変更が行われた工事契約に係る工事収益が適時に変更され適切に修正されているか検証した。 <p>(3) 工事原価総額の見積りの適切性の評価 工事原価総額の見積りの適切性を評価するため、以下を含む監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当初実行予算と最新の実行予算及び実績との比較・分析を実施し、差異がある場合に当該要因となった事象の影響が当連結会計年度末時点の実行予算において適切に反映されているか検証した。 ・工事契約に関する利益等を管理するため、会社が毎月開催している会議の議事録を閲覧し、契約や実行予算等が変更されている場合、工事原価総額に反映されているか、見積りの変更の適時・適切性を検証した。 <p>(4) 工事進捗度の見積りの合理性の評価 進捗度の見積りの合理性を評価するため、以下を含む監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・決算日前後の発生工事原価に係る証憑突合等を実施し、他の工事契約に係る工事原価の混入の有無を検証するとともに工事契約に係る記録・集計の網羅性、正確性、適切性を評価した。 ・一定の基準により抽出した工事契約について、決算日近くに工事現場の視察を実施し、現場の工程表の閲覧及び工事管理者に対する質問により当該工事の進捗状況を把握し、期末におけるインプット法による進捗度と比較し、その合理性を検討した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表

が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないとは判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、スターツコーポレーション株式会社の2023年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、スターツコーポレーション株式会社が2023年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全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。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子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（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2 . X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2023年6月29日

スターツコーポレーション株式会社

取締役会 御中

監査法人日本橋事務所

東京都中央区

指定社員
業務執行社員 公認会計士 千葉 茂寛指定社員
業務執行社員 公認会計士 古川 誉**監査意見**

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているスターツコーポレーション株式会社の2022年4月1日から2023年3月31日までの第51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。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、スターツコーポレーション株式会社の2023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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

関係会社に対する債権の評価（貸倒引当金の算定）	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、当事業年度の貸借対照表における関係会社長期貸付金10,241百万円のほか、注記事項（貸借対照表関係）の2に記載のとおり関係会社に対する金銭債権40,109百万円を計上している。これらの合計金額は総資産の24.3%を占めている。このうちには債務超過の状況にある関係会社に対するものが含まれており、貸倒引当金の算定に当たり、回収可能額を適切に見積る必要がある。</p> <p>回収可能額の見積りに当たっては、関係会社の財政状態及び経営成績を考慮し、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、支払能力を総合的に判断することが必要であるが、新型コロナウイルス感染症の影響等による経営環境の変化など、不確実性が高く、経営者による判断が重要な影響を及ぼすことから、当監査法人は当該事項が当事業年度の財務諸表監査において特に重要であり、監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、関係会社に対する債権に係る回収可能額の見積りの適切性を検討するに当たり、主として以下の監査手続を実施した。</p> <p>（1）内部統制の評価</p> <p>債権評価に関連する内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。</p> <p>（2）関係会社の支払能力の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> 関係会社が保有する不動産の評価が必要な場合は、過去の販売実績及び市場価格等を検討し、一般に公表されている地価や取引事例価格との比較により、会社の不動産評価額の妥当性について検討した。 支払能力の判断に影響を及ぼす関係会社の事業計画における重要な仮定の合理性及び実現可能性、会社の支援方針等について、経営者と協議するとともに、市場予測など利用可能な外部データとの比較及び過去実績からの趨勢分析を実施し評価した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

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（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2 . X B R L データは監査の対象には含まれていません。