

証券コード 8850

2023年6月14日

株 主 各 位

東京都中央区日本橋3丁目4番10号

スターツコーポレーション株式会社

取締役社長 磯 崎 一 雄

第51回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、当社第51回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

本株主総会の招集に際しては、株主総会参考書類等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上の以下の各ウェブサイトに掲載しておりますので、いずれかのウェブサイトにアクセスのうえ、ご確認くださいませようお願い申し上げます。

【当社ウェブサイト】

<https://www.starts.co.jp/investor/stock/meeting/>

【東京証券取引所ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）】

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>

（上記東証ウェブサイトアクセスいただき、「銘柄名（会社名）」に「スターツコーポレーション」又は「コード」に当社証券コード「8850」を入力・検索し、「基本情報」「縦覧書類/PR情報」を順に選択して、「縦覧書類」にある「株主総会招集通知/株主総会資料」欄よりご確認ください。）

なお、当日ご出席されない場合は、書面（郵送）又はインターネットによって議決権を行使することができますので、お手数ながら株主総会参考書類をご検討のうえ、3頁に記載の「議決権行使についてのご案内」、4頁に記載の「インターネット等による議決権行使のご案内」に従って、2023年6月28日（水曜日）午後6時まで議決権をご行使くださいますよう、お願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日 時 2023年6月29日(木曜日)午前10時
2. 場 所 東京都中央区八重洲1丁目3番7号
八重洲ファーストフィナンシャルビル 2階
ベルサール八重洲 ROOM A・B・C
(末尾の「定時株主総会会場ご案内図」をご参照ください。)

株主懇親会及び株主総会お土産配布の中止について

株主の皆様との懇親会及び株主総会当日にお配りしてございましたお土産の配布につきましては、諸般の事情により、取りやめさせていただくことといたしました。株主の皆様にはご理解賜りたくお願い申し上げます。

3. 目的事項 報告事項

1. 第51期(2022年4月1日から2023年3月31日まで)事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
2. 第51期(2022年4月1日から2023年3月31日まで)計算書類報告の件

決議事項

第1号議案

取締役11名選任の件

第2号議案

監査役3名選任の件

第3号議案

退任取締役に対し退職慰労金贈呈の件

4. 招集にあたっての決定事項(議決権行使についてのご案内)

- (1)書面(郵送)により議決権を行使された場合の議決権行使書において、議案に対する賛否の表示がない場合は、賛成の表示があったものとしてお取り扱いいたします。
- (2)インターネットにより複数回、議決権を行使された場合は、最後に行われた議決権行使を有効なものとしてお取り扱いいたします。
- (3)インターネットと書面(郵送)により重複して議決権を行使された場合は、到着日時を問わず、インターネットによる議決権行使を有効なものとしてお取り扱いいたします。
- (4)代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の株主の方1名を代理人として株主総会にご出席いただけます。ただし、代理権を証明する書面のご提出が必要となりますのでご了承ください。

以上

-
- ・当日ご出席の際は、お手数ながら議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
 - ・電子提供措置事項に修正が生じた場合は、上記インターネット上の当社ウェブサイト及び東証ウェブサイトにおいて、その旨、修正前及び修正後の事項を掲載いたします。



議決権行使についてのご案内

株主総会における議決権は、株主の皆さまの大切な権利です。後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、議決権を行使してくださいませようお願い申し上げます。議決権を行使する方法は、以下の3つの方法がございます。



株主総会にご出席される場合

同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。

日 時

2023年6月29日（木曜日）
午前10時（受付開始：午前9時）



書面（郵送）で議決権を行使される場合

同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示のうえ、ご返送ください。

行使期限

2023年6月28日（水曜日）
午後6時00分到着分まで



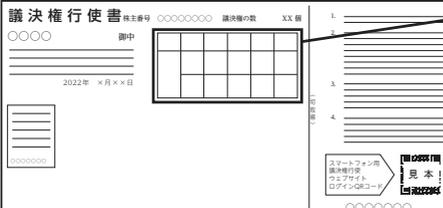
インターネットで議決権を行使される場合

次ページの案内に従って、議案の賛否をご入力ください。

行使期限

2023年6月28日（水曜日）
午後6時00分入力完了分まで

議決権行使書用紙のご記入方法のご案内



議決権行使書 株主番号 ○○○○○○○○ 議決権の数 XX 票

〇〇〇〇 印中

2022年 ×月×日

インターネット専用
議決権行使書
オンライン投票シート

見本!

〇〇〇〇〇〇

※議決権行使書用紙はイメージです。

こちらに議案の賛否をご記入ください。

- 第1、2号議案**
- ・ 全員賛成の場合 >> 「賛」の欄に○印
 - ・ 全員反対する場合 >> 「否」の欄に○印
 - ・ 一部の候補者を反対する場合 >> 「賛」の欄に○印をし、反対する候補者の番号をご記入ください。
- 第3号議案**
- ・ 賛成の場合 >> 「賛」の欄に○印
 - ・ 反対する場合 >> 「否」の欄に○印

書面（郵送）およびインターネット等の両方で議決権行使をされた場合は、インターネット等による議決権行使を有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。また、インターネット等により複数回、議決権行使をされた場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。

インターネット等による議決権行使のご案内

ログインQRコードを読み取る方法 「スマート行使」

議決権行使コードおよびパスワードを入力することなく議決権行使ウェブサイトへログインすることができます。

- 1 議決権行使書用紙右下に記載のQRコードを読み取ってください。



※「QRコード」は株式会社デンソーウェブの登録商標です。

- 2 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。



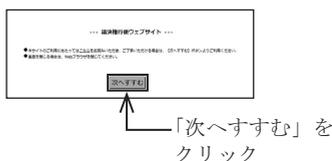
「スマート行使」での議決権行使は**1回のみ**。

議決権行使後に行使内容を変更する場合は、お手数ですがPC向けサイトへアクセスし、議決権行使書用紙に記載の「議決権行使コード」・「パスワード」を入力してログイン、再度議決権行使をお願いいたします。
※QRコードを再度読み取っていただくと、PC向けサイトへ遷移できます。

議決権行使コード・パスワードを入力する方法

議決権行使ウェブサイト <https://soukai.mizuho-tb.co.jp/>

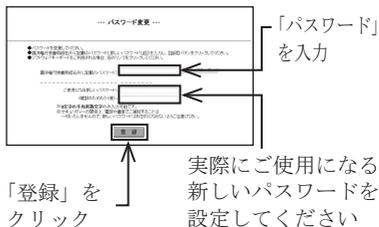
- 1 議決権行使ウェブサイトへアクセスしてください。



- 2 議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」をご入力ください。



- 3 議決権行使書用紙に記載された「パスワード」をご入力ください。



- 4 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

※操作画面はイメージです。

インターネットによる議決権行使でパソコンやスマートフォン、携帯電話の操作方法などがご不明な場合は、右記にお問い合わせください。

みずほ信託銀行 証券代行部 インターネットヘルプダイヤル

 0120-768-524

(受付時間 年末年始を除く 9:00～21:00)

事業報告

(2022年4月1日から
2023年3月31日まで)

1. 企業集団の現況

(1) 当事業年度の事業の状況

① 事業の経過及び成果

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、当社企業グループでは、首都圏及び国内主要都市におきまして、不動産活用における建設から不動産賃貸及び売買の仲介、不動産管理までワンストップのサービス提供とともに、関連する各事業間での連携を図りながら、お客様とともに安定的かつ持続的な成長及び事業展開を目指してまいりました。

その結果、当社グループの安定収益基盤となります不動産管理物件数は、2023年3月末現在、アパート・マンション管理戸数147,076戸、月極駐車場台数98,515台、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営台数52,198台、企業の社宅管理代行業におきましては住宅103,878戸、駐車場13,433台（受託企業数449社）を受託、これに分譲マンション管理戸数4,010戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数621,267戸を加えますと、住宅876,231戸、駐車場164,146台、ビル・施設管理件数は2,585件となっております。

不動産営業店舗「ピタットハウス」は、2023年3月末現在で全国648店舗のネットワーク（スターツグループ店114店舗、ネットワーク店534店舗）となっております。また、高齢者支援・保育施設につきましては、2023年3月末現在で121事業所を運営しており、首都圏エリアにおきまして新たに4事業所の開設を準備しております。

海外拠点におきましては、2023年3月末現在で世界21カ国、34都市（国と地域を含む）において、海外進出を図る日本企業のオフィスや駐在員の社宅の仲介、工場等の売買仲介、レンタルオフィス・サービスアパートメント・ホテルの運営等、各国のニーズに合わせたサービスの提供を行ってまいりました。

当連結会計年度の業績は、建設事業におきましては概ね予定どおり工事は進捗し、賃貸仲介事業及び不動産管理事業におきましては管理物件数の増加に伴う仲介手数料、管理手数料収入が増加、売買仲介事業におきましても仲介手数料が堅調に推移いたしました。分譲不動産事業におきましては新築分譲マンション「アルファグランデ成田八番街」の完成引渡、「スタートプロシード投資法人」へ賃貸住宅の譲渡、出版事業におきましては「鬼の花嫁」シリーズを始め、引き続き書籍や電子書籍の販売が好調に推移し、新型コロナウイルス感染症の行動制限緩和に伴い「オズのプレミアム予約」も少人数での予約を中心に利用件数が改善してまいりました。ホテル・レジャー事業におきましては行動制限緩和によって各施設の需要も徐々に回復してまいりました結果、売上高は2,338億71百万円（前期比19.0%増）、営業利益は280億95百万円（前期比16.2%増）、経常利益は300億2百万円（前期比16.3%増）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）となりました。

事業区分別の概況

□ 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てまいりました結果、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」においても、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。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、「スタート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。

② 設備投資の状況

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163億68百万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1億52百万円等合計1億95百万円の設備投資を実施いたしました。

賃貸仲介事業及び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82百万円、営業支援システムの開発1億43百万円等合計2億39百万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16億87百万円、「布袋駅東複合公共施設等整備事業」の建築費用15億67百万円、事業用賃貸不動産の取得64億36百万円等合計102億34百万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36億91百万円、既存運営施設の改修4億82百万円等合計44億73百万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1億87百万円、営業支援システム及びウェブサイトの開発13億3百万円等合計14億92百万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3億22百万円の設備投資を実施いたしました。

③ 資金調達の状況

当連結会計年度中に、グループの所要資金として、金融機関より長期借入金として179億96百万円の調達を実施いたしました。

(2) 直前3事業年度の財産及び損益の状況

区 分	第48期 2020年3月期	第49期 2021年3月期	第50期 2022年3月期	第51期 (当連結会計年度) 2023年3月期
売 上 高(百万円)	209,091	198,963	196,578	233,871
経 常 利 益(百万円)	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)	15,059	15,599	16,772	20,218
1株当たり当期純利益(円)	286.26	296.26	332.83	407.07
総 資 産(百万円)	248,029	259,040	273,287	293,100
純 資 産(百万円)	106,402	121,972	127,676	145,086

(注) 1株当たり当期純利益は、自己株式を控除した期中平均発行済株式総数により算出しております。

(3) 重要な親会社及び子会社の状況

① 親会社の状況

該当事項はありません。

② 重要な子会社の状況

会 社 名	資 本 金	議決権比率	主 要 な 事 業 内 容
スターツアメニティー株式会社	千円 350,000	% 100.0	賃貸不動産の管理等
スターツCAM株式会社	450,000	100.0	総合建築請負、設計・企画 資産運用コンサルティング
スターツビタットハウス株式会社	380,000	100.0	不動産売買の仲介 賃貸住宅等の入居者募集
スターツホテル開発株式会社	50,000	100.0	「ホテルエミオン東京ベイ」、 「ホテルエミオン京都」等の運営
スターツコーポレート サービス株式会社	100,000	100.0	法人の社宅管理業務の代行業 法人顧客向け不動産売買並びに仲介
スターツデベロップメント株式会社	320,000	100.0	分譲戸建住宅及び分譲マンション等 の企画、開発、販売
スターツファシリティ サービス株式会社	45,000	100.0 (100.0)	オフィスビル等の施設管理業務
スターツ出版株式会社	540,875	72.1 (23.5)	ウェブサイト「オズモール」の運 営、雑誌・書籍・電子書籍・コミッ ク等の発行・販売

(注) 議決権比率欄の数字は、当社が直接及び間接に所有している比率の合計を示しており、括弧内の数字は、間接所有の比率を内数で示しております。

③ 特定完全子会社に関する事項

該当事項はありません。

(4) 対処すべき課題

当社グループは、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おります。

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。

株主の皆様には、こうした当社グループの取り組みに対するご理解を賜りますとともに、今後ともより一層のご支援をお願い申し上げます。

(5) 主要な事業内容（2023年3月31日現在）

当社企業グループは、当社及び子会社86社で構成されておりますが、主要な事業内容は次のとおりであります。

- | | |
|--------------|---|
| □ 建設事業 | 賃貸住宅及び注文戸建住宅等の建設、住宅リフォーム |
| □ 賃貸仲介事業 | 賃貸住宅等の入居者募集 |
| □ 売買仲介事業 | 不動産売買の仲介 |
| □ 不動産管理事業 | 賃貸住宅の管理、オフィスビル等の施設管理、社宅管理代行 |
| □ 分譲不動産事業 | マンション及び戸建住宅の分譲、賃貸住宅等の販売 |
| □ 出版事業 | 雑誌・書籍の出版、女性向けポータルサイトの運営 |
| □ ホテル・レジャー事業 | ホテル・旅館・ゴルフ場等の運営、旅行業 |
| □ 高齢者支援・保育事業 | 高齢者支援施設、保育園等の運営 |
| □ コンサルティング事業 | 証券業、信託業、保険業、不動産店舗「ピタットハウス」フランチャイズ事業、投資法人資産運用業 |
| □ 物販・文化事業 | 住宅用鍵の販売、美術館の運営 |

(6) 主要な営業所 (2023年3月31日現在)

- ① 当社
本社 東京都中央区
- ② スターツアメニティー株式会社
本社 東京都江戸川区
- ③ スターツCAM株式会社
本社 東京都江戸川区
- ④ スターツピタットハウス株式会社
本社 東京都中央区
店舗 東京都内 42店舗
千葉県内 27店舗
神奈川県内 10店舗
埼玉県内 10店舗
群馬県内 1店舗
香川県内 1店舗
(ピタットハウス及び販売センター 91店舗)
- ⑤ スターツホテル開発株式会社
本社 東京都中央区
ホテル
エミオン東京ベイ (エミオンタワー／エミオンスクエア)
千葉県浦安市
エミオン京都 京都府京都市下京区
ルミエール葛西 東京都江戸川区
ルミエール西葛西 東京都江戸川区
ルミエールグランデ流山おおたかの森
千葉県流山市
ケヤキゲート東京府中
東京都府中市
- ⑥ スターツコーポレートサービス株式会社
本社 東京都中央区
- ⑦ スターツデベロップメント株式会社
本社 東京都中央区
- ⑧ スターツファシリティサービス株式会社
本社 東京都中央区
- ⑨ スターツ出版株式会社
本部 東京都中央区

(7) 使用人の状況 (2023年3月31日現在)

① 企業集団の使用人の状況

事業部門	使用人数	前連結会計年度末 比増減
建設事業	878 (83) 名	23名減 (30名増)
賃貸仲介事業	532 (79) 名	4名増 (18名増)
売買仲介事業	275 (10) 名	14名減 (7名増)
不動産管理事業	1,225 (1,666) 名	23名増 (102名増)
分譲不動産事業	24 (4) 名	－ (1名増)
出版事業	202 (92) 名	－ (7名増)
ホテル・レジャー事業	285 (472) 名	22名減 (92名増)
高齢者支援・保育事業	837 (1,284) 名	24名増 (75名増)
コンサルティング事業	320 (128) 名	12名増 (24名増)
物販・文化事業	34 (18) 名	1名減 (20名減)
全社 (共通)	130 (30) 名	10名増 (2名増)
合計	4,742 (3,866) 名	13名増 (338名増)

(注) 1. 使用人数は就業員数であり、パート及び嘱託社員は () 内に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、記載されている使用人数は、特定の事業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 当社の使用人の状況

使用人数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
155 (46) 名	11名増 (1名増)	37.15歳	14.37年

(注) 使用人数は就業員数であり、パート及び嘱託社員は () 内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(8) 主要な借入先の状況 (2023年3月31日現在)

借 入 先	借 入 額
株 式 会 社 り そ な 銀 行	13,021百万円
株 式 会 社 み ず ほ 銀 行	10,940
株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行	8,560
株 式 会 社 横 浜 銀 行	6,643
株 式 会 社 千 葉 銀 行	6,441
株 式 会 社 三 菱 U F J 銀 行	6,166
株 式 会 社 京 都 銀 行	3,054
三井住友信託銀行株式会社	2,053
株 式 会 社 あ お ぞ ら 銀 行	1,207
株 式 会 社 西 日 本 シ テ ィ 銀 行	1,171

2. 会社の現況

(1) 株式の状況（2023年3月31日現在）

- ① 発行可能株式総数 100,170,000株
- ② 発行済株式の総数 53,998,205株
- ③ 株主数 4,397名
- ④ 大株主（上位10名）

株 主 名	持 株 数	持 株 比 率
株 式 会 社 豊 州	8,165千株	16.05%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	5,157千株	10.14%
日本マスタートラスト信託銀行 株 式 会 社 （ 信 託 口 ）	4,945千株	9.72%
村 石 久 二	4,446千株	8.74%
ス タ ー ツ 従 業 員 持 株 会	2,918千株	5.74%
株 式 会 社 り そ な 銀 行	2,184千株	4.29%
大 槻 三 雄	932千株	1.83%
A I G 損 害 保 険 株 式 会 社	885千株	1.74%
村 石 純 子	875千株	1.72%
ス タ ー ツ ア メ ニ テ ィ ー 株 式 会 社	720千株	1.42%

(注) 1. 当社は自己株式を3,134,785株保有しておりますが、上記大株主からは除外して
おります。

2. 持株比率は自己株式を控除して計算しております。

(2) 新株予約権等の状況

該当事項はありません。

(3) 会社役員 の 状況

① 取締役及び監査役の状況 (2023年3月31日現在)

会社における地位	氏 名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役会長	村 石 久 二	
代表取締役社長	磯 崎 一 雄	
代表取締役副社長	村 石 豊 隆	
専務取締役	齋 藤 太 朗 男	スターツビタットハウス株式会社 代表取締役社長
専務取締役	直 井 秀 幸	スターツCAM株式会社代表取締 役社長
常務取締役	中 松 学	スターツアメニティー株式会社代 表取締役社長
常務取締役	山 崎 千 里	スターツケアサービス株式会社代 表取締役社長
常務取締役	直 井 保	リスクマネジメント部担当
取締役	長 谷 川 隆 浩	総務・広報担当
取締役	村 松 久 行	経理担当
取締役	高 橋 尚 子	
取締役	山 本 美 雄	
常勤監査役	宝 垣 和 彦	
監査役	前 原 豊	
監査役	相 京 重 信	

- (注) 1. 取締役高橋尚子氏、山本美雄氏は、社外取締役であります。
2. 監査役前原豊氏、相京重信氏は、社外監査役であります。なお当社は山本美雄氏及び相京重信氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

② 責任限定契約の内容の概要

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

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める額としております。

③ 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。

④ 取締役及び監査役の報酬等

イ. 役員報酬等の内容の決定に関する方針等

当社は、2021年5月10日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。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。

取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針の内容は次のとおりであります。

(1) 基本報酬(金銭報酬)に関する方針

(報酬等を与える時期または条件の決定に関する方針を含む)

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する。

(2) 報酬等の決定の委任に関する事項

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する。

ロ. 当事業年度に係る報酬等の総額

区 分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額 (千円)			対象となる役員 の員数 (名)
		固定報酬	業績連動 報酬	非金銭報酬 等	
取締役	298,743	298,743	—	—	9
監査役	11,032	11,032	—	—	3
合 計 (うち社外役員)	309,775 (11,000)	309,775 (11,000)	— (—)	— (—)	12 (4)

- (注) 1. 取締役の支給額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
2. 取締役の報酬限度額は、2016年6月23日開催の第44回定時株主総会において、年額600,000千円以内(ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。)と決議しております。当該株主総会終結時点の取締役の員数は、14名(うち、社外取締役は1名)であります。
3. 監査役の報酬限度額は、2014年6月26日開催の第42回定時株主総会において、年額36,000千円以内と決議しております。当該株主総会終結時点の監査役の員数は4名であります。
4. 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130,548千円あります。
5. 取締役会は、代表取締役社長磯崎一雄に対し各取締役の基本報酬の額の決定を委任しております。委任した理由は、当社全体の業績等を勘案しつつ各取締役の担当部門について評価を行うには代表取締役社長が適していると判断したためであります。

ハ. 当事業年度において支払った役員退職慰労金
該当事項はありません。

ニ. 社外役員が親会社等又は親会社等の子会社等から受けた役員報酬等の
総額
該当事項はありません。

⑤ 社外役員に関する事項

イ. 他の法人等の社外役員等の兼任状況及び当社と他の法人等との関係
該当事項はありません。

ロ. 当事業年度における主な活動状況

a. 社外取締役

	出席状況、発言状況及び 社外取締役に期待される役割に関して行った職務の概要
高橋 尚子	2022年6月29日就任以降、当事業年度に開催された取締役会10回のうち8回に出席いたしました。 スポーツを通じた国内外における豊富な経験や社会貢献の観点から取締役会では積極的に意見を述べており、当社の経営全般について監督、助言を行うなど、意思決定の妥当性・適正性を確保するための適切な役割を果たしております。
山本 美雄	2022年6月29日就任以降、当事業年度に開催された取締役会10回の全てに出席いたしました。 主に経営者としての豊富な経験と幅広い見地から、取締役会では積極的に意見を述べており、当社の経営全般について監督、助言を行うなど、意思決定の妥当性・適正性を確保するための適切な役割を果たしております。

b. 社外監査役

	出席状況及び発言状況
前原 豊	当事業年度に開催された取締役会13回の全てに、また、監査役会11回の全てに出席いたしました。 コンプライアンス関係の豊富な経験と見地から、議案・審議などにつき適宜質問・助言を行っております。
相京 重信	当事業年度に開催された取締役会13回のうち12回に、また、監査役会11回の全てに出席いたしました。 金融機関等企業経営全般についての豊富な経験と見地から、議案・審議などにつき適宜質問・助言を行っております。

(4) 会計監査人の状況

① 名称

監査法人日本橋事務所

② 報酬等の額

	支 払 額
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	36,300千円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	71,540千円

(注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

2. 監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

③ 非監査業務の内容

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。

④ 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、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いて、会計監査人を解任した旨及びその理由を報告いたします。

(5) 業務の適正を確保するための体制

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

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

当社グループの役職員は、「人が、心が、すべて。」の企業理念、内部規程、宅地建物取引業法や建設業法をはじめとする関連法令等の理解が法令・定款及び社会規範を遵守した行動のための基本であることを認識し、その徹底を図るため、リスクマネジメント部においてコンプライアンスの取り組みを横断的に統括することとし、同部を中心に当社グループ役職員の教育等を行う。また、当社代表取締役が繰り返しその精神を当社グループ役職員に伝えることにより、法令遵守をあらゆる企業活動の前提とすることを徹底する。内部監査室は、リスクマネジメント部と連携の上、コンプライアンスの状況を監査する。これらの活動は定期的に取り締り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。
- (1) 職務権限・意思決定ルール の策定
 - (2) 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
 - (3) 取締役会による月次業績のレビューと改善策の実施
- ⑤ 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
当社グループにおける内部統制の構築を目指し、業務適正については、関係会社管理規程に基づき管理し、業務執行の状況について、リスクマネジメント部、総務部、人事部、経理部、内部監査室等の各担当部が評価及び監査を行うものとする。リスクマネジメント部、総務部、人事部、経理部、内部監査室等の各部は、当社グループに損失の危険が発生し、各担当部がこれを把握した場合には、直ちに発見された損失の危険の内容、損失の程度及び当社に及ぼす影響等について、当社の取締役会及び担当部署に報告する体制を確保する。内部監査室は、内部監査を実施した結果を取締役会、監査役、グループ会社社長等に報告し、内部統制の整備を推進するとともに、各部と協力の上、改善策の指導、実施の支援、助言等を行う。監査役はグループ全体の監視・監査を実効的かつ適正に行えるよう、会計監査人との緊密な連携体制を構築する。
- ⑥ 監査役がその補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項並びにその使用人の取締役からの独立性に関する事項
監査役は内部監査室所属の職員に監査業務に必要な事項を命令することができるものとし、監査役より監査業務に必要な命令を受けた職員はその命令に関して、取締役、内部監査室長等の指揮命令は受けないものとする。
当該職員の人事異動等については、監査役会の同意を得るものとする。

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

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

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

⑧ その他監査役の監査が実効的に行われていることを確保するための体制

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

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

⑨ 財務報告の信頼性を確保するための体制

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

⑩ 反社会的勢力排除に向けた体制

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

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

(6) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

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

① コンプライアンスに対する取組みの状況

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

② 取締役の職務執行体制

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

③ グループにおける業務の適正の確保に対する取組みの状況

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

④ 監査役の監査体制

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

(7) 剰余金の配当等の決定に関する方針

配当政策につきましては、将来の事業展開や財務体質強化のため内部留保の充実に努めるとともに、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。

この基本方針を踏まえ、最近の業績動向、財政状態及び資本効率等を勘案し、期末配当金につきましては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43円から7円増額し、1株当たり50円とし、中間配当金1株当たり43円とあわせまして年間93円の配当を行います。

連結貸借対照表

(2023年3月31日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
流 動 資 産	127,562,750	流 動 負 債	91,818,916
現金及び預金	85,225,731	買掛金及び工事未払金	22,801,317
受取手形	24,666	短期借入金	7,974,000
売掛金	11,610,239	1年以内返済予定長期借入金	15,223,201
契約資産	4,539,850	未払法人税等	5,270,792
販売用不動産	1,503,003	契約負債	12,733,644
仕掛販売用不動産	10,362,193	未払費用	1,350,113
未成工事支出金	1,987,401	賞与引当金	2,989,765
前払費用	1,909,766	家賃預り金	14,481,457
未収入金	3,680,610	ポイント引当金	342,056
立替金	4,691,652	その他	8,652,568
その他	2,332,655	固 定 負 債	56,195,046
貸倒引当金	△305,019	長期借入金	42,452,783
固 定 資 産	165,537,611	役員退職慰労引当金	1,050,900
有形固定資産	134,297,604	完成工事補償引当金	1,168,633
建物及び構築物	48,656,940	貸貸事業損失引当金	420,505
機械装置及び運搬具	2,014,775	退職給付に係る負債	268,250
土地	76,480,272	資産除去債務	2,751,571
その他	7,145,615	再評価差額金に係る繰延税金負債	573,215
無形固定資産	4,171,984	長期契約負債	707,090
ソフトウェア	2,037,962	その他	6,802,094
ソフトウェア仮勘定	1,155,838	負 債 合 計	148,013,962
のれん	911,449	純 資 産 の 部	
その他	66,733	株 主 資 本	136,984,548
投資その他の資産	27,068,022	資 本 金	11,039,484
投資有価証券	13,569,982	資 本 剰 余 金	6,417,590
長期貸付金	413,325	利 益 剰 余 金	127,700,949
長期前払費用	801,236	自 己 株 式	△8,173,476
繰延税金資産	2,615,529	その他の包括利益累計額	5,535,407
その他	10,125,336	その他有価証券評価差額金	3,468,639
貸倒引当金	△303,400	土地再評価差額金	1,253,599
投資損失引当金	△153,987	為替換算調整勘定	289,468
投資損失引当金	△153,987	退職給付に係る調整累計額	523,699
資 産 合 計	293,100,361	非支配株主持分	2,566,442
		純 資 産 合 計	145,086,398
		負 債 ・ 純 資 産 合 計	293,100,361

連結損益計算書

(2022年4月1日から
2023年3月31日まで)

(単位：千円)

売	上	高			233,871,389
売	上	原	価		165,686,600
					68,184,788
販	売	費	及	び	
				一	
				般	
				管	
				理	
				費	40,089,265
					28,095,523
営	業	利	益		
営	業	外	収	益	
	受	取	利	息	509,468
		及	び	配	
				当	
				金	
	為				1,057,911
		替		差	
				益	
	助				246,505
		成		金	
				収	
				入	
	そ				457,367
		の		他	
					2,271,253
営	業	外	費	用	
	支				254,488
		払		利	
				息	
	貸				8,254
		倒		引	
				当	
				金	
				繰	
				入	
				額	
	そ				101,056
		の		他	
					363,798
	経				
		常		利	
				益	30,002,978
特	別	利	益		
	固				540,177
		定		資	
		資		産	
				売	
				却	
				益	
	投				170,935
		資		有	
				価	
				証	
				券	
				売	
				却	
				益	
	そ				18,929
		の		他	
					730,042
特	別	損	失		
	固				9,838
		定		資	
		資		産	
				売	
				却	
				損	
	固				177,528
		定		資	
		資		産	
				除	
				却	
				損	
	減				224,198
		損		損	
				失	
	そ				93,838
		の		他	
					505,403
税	金	等	調	整	
				前	
				当	
				期	
				純	
				利	
				益	30,227,617
法	人	税	・	住	
				民	
				税	
				及	
				び	
				事	
				業	
				税	
					9,688,676
法	人	税	等	調	
				整	
				額	
					9,381
当	期	純	利	益	20,529,559
非	支	配	株	主	
				に	
				帰	
				属	
				す	
				る	
				当	
				期	
				純	
				利	
				益	311,515
親	会	社	株	主	
				に	
				帰	
				属	
				す	
				る	
				当	
				期	
				純	
				利	
				益	20,218,043

連結株主資本等変動計算書

(2022年4月1日から)
(2023年3月31日まで)

(単位：千円)

	株 主 資 本				
	資 本 金	資本剰余金	利益剰余金	自 己 株 式	株主資本合計
当 期 首 残 高	11,039,484	6,246,489	111,600,283	△8,173,024	120,713,232
連結会計年度中の変動額					
剰 余 金 の 配 当			△4,117,376		△4,117,376
親会社株主に帰属する 当期純利益			20,218,043		20,218,043
自 己 株 式 の 取 得				△451	△451
非支配株主との取引に係る 親会社の持分変動		171,101			171,101
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)					—
当連結会計年度中の変動額合計	—	171,101	16,100,666	△451	16,271,316
当 期 末 残 高	11,039,484	6,417,590	127,700,949	△8,173,476	136,984,548

	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	3,841,158	1,253,599	△185,322	443,075	5,352,511	1,610,842	127,676,586
連結会計年度中の変動額							
剰 余 金 の 配 当					—		△4,117,376
親会社株主に帰属する 当期純利益					—		20,218,043
自 己 株 式 の 取 得					—		△451
非支配株主との取引に係る 親会社の持分変動					—		171,101
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純額)	△372,519		474,791	80,624	182,896	955,599	1,138,496
当連結会計年度中の変動額合計	△372,519	—	474,791	80,624	182,896	955,599	17,409,812
当 期 末 残 高	3,468,639	1,253,599	289,468	523,699	5,535,407	2,566,442	145,086,398

連結注記表

1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記

(1) 連結の範囲に関する事項

① 連結子会社の状況

- ・連結子会社の数 66社
- ・主要な連結子会社の名称
スターツCAM株式会社
スターツアメンティーズ株式会社
スターツピタットハウス株式会社
スターツコーポレートサービス株式会社
ピタットハウスネットワーク株式会社
スターツファシリティーズ株式会社
スターツケアサービス株式会社
スターツデベロップメント株式会社
スターツ出版株式会社
スターツ証券株式会社
スターツアセットマネジメント株式会社
スターツホテル開発株式会社

当連結会計年度より、スターツ沖繩株式会社、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 非連結子会社の状況

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

(2) 持分法の適用に関する事項

① 持分法適用の関連会社数 1社

株式会社フィルライフ

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

(3) 連結子会社の事業年度等に関する事項

スターツ出版株式会社、東岡崎駅北東街区複合施設株式会社、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、当該事業年度に係わる計算書類を用いており、重要な取引は連結上調整を行うこととしております。

また株式会社よしひろ企画の決算日は9月30日であり、連結計算書類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計算書類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

イ. 有価証券の評価基準及び評価方法

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

市場価格のない株式等 総平均法による原価法

ロ. デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法

ハ. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

- ・販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金
主として個別法に基づく原価法
(貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)
開発期間中の仕掛販売用不動産には、個々の案件に係る借入金に対する支払利息のうち、当該期間中に係る利息を算入することとしております。

② 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ. 有形固定資産

(リース資産を除く)

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物	2～47年
その他	2～20年

ロ. 無形固定資産

(リース資産を除く)

- ・自社利用のソフトウェア 社内における利用可能期間（3～5年）に基づく定額法によっております。
- ・その他の無形固定資産 定額法によっております。

ハ. リース資産

リース期間を耐用年数とし残存価額をゼロとする定額法によっております。

③ 重要な引当金の計上基準

イ. 貸倒引当金

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

ロ. 投資損失引当金

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

- | | |
|-------------|--|
| ハ、賞与引当金 | 従業員賞与の支給に備えるため、国内連結会社においては、支給見込額基準により計上しております。 |
| ニ、ポイント引当金 | 当社グループが運営するポイント制度（売上金額に応じて付与されるポイントを除く）について将来のポイントの利用による費用発生に備えるため、ポイント使用実績率に基づき、次期以降に利用されると見込まれるポイントに対して見積額を計上しております。 |
| ホ、役員退職慰労引当金 | 役員の退職慰労金の支出に備えるため、内部規程に基づく期末要支給額を計上しております。 |
| ヘ、完成工事補償引当金 | 完成工事にかかる瑕疵担保に要する費用に充てるため、補償実績率により計上しております。 |
| ト、賃貸事業損失引当金 | 一括借上賃貸事業において、一括借上契約により発生する損失に備えるため、契約期間内に見込まれる損失見積額を計上しております。 |

④ 退職給付に係る会計処理の方法

イ、退職給付見込額の期間帰属方法

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

ロ、数理計算上の差異の費用処理方法

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

ハ、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の会計処理方法

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

ニ、小規模企業等における簡便法の採用

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

⑤ のれんの償却に関する事項

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

⑥ 収益及び費用の計上基準

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

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

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

ハ、不動産管理事業におきましては、顧客との管理業務委託契約に基づき賃貸住宅、マンション等の営繕工事及び不動産管理業務を提供する義務を負っております。また、宅代行業務につきましては、顧客企業に代わり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で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。宅代行業務につきましては、契約業務完了時点を約束した財又はサービスに対する支配を顧客が獲得した時点と判断し、当該契約業務完了時点において収益を認識しております。なお、上記の履行義務には代理人に該当するものが含まれております。

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

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

⑦ その他連結計算書類作成のための重要な事項

グループ通算制度の適用

当社は、当連結会計年度から、連結納税制度からグループ通算制度へ移行しております。これに伴い、法人税及び地方税法並びに税効果会計の会計処理及び開示については、「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。以下「実務対応報告第42号」という。）に従っております。

また、実務対応報告第42号第32項(1)に基づき、実務対応報告第42号の適用に伴う会計方針の変更による影響はないものとみなしております。

2. 会計方針の変更に関する注記

(時価の算定に関する会計基準等の適用指針の適用)

「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。なお、これによる連結計算書類に与える影響はありません。

3. 表示方法の変更に関する注記

(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、区分掲記しました。

なお、前連結会計年度の「ソフトウェア仮勘定」は544,922千円であります。

4. 会計上の見積りに関する注記

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

販売用不動産 1,503,003千円

仕掛販売用不動産 10,362,193千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

①算出方法

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

②主要な仮定

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

③翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

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

2. 固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

有形固定資産 134,297,604千円

無形固定資産 4,171,984千円

減損損失 224,198千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

①算出方法

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

②主要な仮定

将来キャッシュ・フローの見積りにおける主要な仮定は、賃料又は室料・空室率・稼働率です。賃料又は室料・空室率・稼働率については、市場の動向、過去の実績等

を総合的に勘案し、決定しております。

③翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

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

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

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

一定の期間にわたり履行義務を充足し収益を
認識する方法により計上された完成工事高 21,315,262千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

①算出方法

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

②主要な仮定

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

③翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

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

5. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産

現金及び預金	174,978千円
売掛金	1,124,902千円
建物及び構築物	3,633,751千円
土地	19,497,538千円
投資有価証券	44,000千円
計	24,475,170千円

(2) 上記(1)に対応する担保付債務

1年以内返済予定長期借入金	2,235,294千円
長期借入金	2,577,801千円
計	4,813,095千円

(3) 有形固定資産の減価償却累計額

41,150,325千円

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

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

再評価を行った年月日 2000年3月31日

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

△1,430,030千円

6. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当連結会計年度末における発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
発行済株式 普通株式	53,998,205株	—	—	53,998,205株
自己株式 普通株式	4,338,014株	161株	7,129株	4,331,046株

(注) 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。

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) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額	1株当たり配当金	基準日	効力発生日
2022年5月10日 取締役会	普通株式	2,034,543千円	40円	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	2,187,131千円	43円	2022年9月30日	2022年12月1日

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

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額	配当の原資	1株当たり配当金	基準日	効力発生日
2023年5月8日 取締役会	普通株式	2,543,171千円	利益剰余金	50円	2023年3月31日	2023年6月30日

(3) 当連結会計年度末日における新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

7. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

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

② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

借入金のうち、短期借入金は主に営業取引に係る資金調達であり、長期借入金（原則として5年以内）は主に設備投資に係る資金調達であります。

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

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2023年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額につきましては、次のとおりであります。なお、市場価格のない株式等（連結貸借対照表計上額1,524,764千円）は、「その他有価証券」には含めておりません。また、「現金及び預金」、「受取手形」、「未収入金」、「立替金」、「買掛金及び工事未払金」、「短期借入金」並びに「家賃預り金」については、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

	連結貸借対照表計上額 (千円) (*)	時価 (千円) (*)	差額 (千円)
① 売掛金	11,610,239	11,603,671	△6,567
② 長期貸付金	413,325		
貸倒引当金(*1)	△284,405		
	128,919	130,136	1,217
③ 投資有価証券			
その他有価証券	12,045,217	12,039,097	△6,120
④ 長期借入金（1年以内返済予定長期借入金を含む）	(57,675,984)	(57,663,363)	△12,621

(*)負債に計上されているものについては、()で示しています。

(*1)個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(3) 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項

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

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

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

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

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

① 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

(単位：千円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券（株式等）	11,845,217	—	—	11,845,217

② 時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

(単位：千円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
売掛金	—	11,603,671	—	11,603,671
長期貸付金	—	130,136	—	130,136
投資有価証券				
その他有価証券（債券）	—	193,880	—	193,880
長期借入金	—	57,663,363	—	57,663,363

(注) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

投資有価証券

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

売掛金、並びに長期貸付金

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

長期借入金

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

8. 賃貸等不動産に関する注記

(1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社及び一部の連結子会社は、東京都及びその他の地域におきまして、賃貸用の住宅、オフィスビル、商業施設等を所有しております。2023年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,323,020千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上されております）、減損損失は224,198千円（特別損失に計上されております。）であります。

(2) 賃貸等不動産の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
40,600,162千円	4,243,083千円	44,843,246千円	50,066,969千円

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

(注2) 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は、資産取得(8,860,831千円)及び為替換算差額(257,602千円)であり、主な減少額は、保有目的の変更による振替(2,284,720千円)、減価償却(849,171千円)、売却(1,543,212千円)及び減損損失(224,198千円)であります。

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

9. 収益認識に関する注記

(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	報告セグメント			
	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業
顧客との契約から生じる収益	74,191,597	7,684,807	6,701,243	51,316,632
その他の収益	—	—	—	35,352,240
外部顧客への売上高	74,191,597	7,684,807	6,701,243	86,668,873

	報告セグメント			
	分譲不動産事業	出版事業	ホテル・レジャー事業	高齢者支援・保育事業
顧客との契約から生じる収益	23,373,843	6,572,238	9,076,612	11,170,295
その他の収益	—	—	—	—
外部顧客への売上高	23,373,843	6,572,238	9,076,612	11,170,295

	報告セグメント		合計
	コンサルティング事業	物販・文化事業	
顧客との契約から生じる収益	5,369,632	919,174	196,376,076
その他の収益	2,143,072	—	37,495,313
外部顧客への売上高	7,512,704	919,174	233,871,389

(2) 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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

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

① 契約負債の残高

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

(単位：千円)

契約負債及び長期契約負債	当連結会計年度
期首残高	12,514,118
期末残高	13,440,734

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、11,349,342千円であります。なお、長期契約負債につきましては、高齢者支援事業における顧客の入居時に受領する前受金であり、顧客の想定入居期間にわたって履行義務を充足するものであります。

② 残存履行義務に配分した取引価格

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

(単位：千円)

	当連結会計年度
1年以内	76,006,802
1年超	49,899,790
合計	125,906,592

10. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 2,869円50銭
(2) 1株当たり当期純利益 407円07銭

11. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

貸借対照表

(2023年3月31日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
流 動 資 産	49,134,192	流 動 負 債	49,718,540
現金及び預金	6,787,184	短期借入金	5,174,000
売掛金	907,677	1年以内返済予定長期借入金	14,935,007
貯蔵品	20,630	未払金	7,820,470
仕掛販売用不動産	30,000	未払法人税等	45,916
前払費用	324,201	前受金	38,313
未収入金	42,117,699	預り金	20,647,034
その他	637,374	賞与引当金	200,000
貸倒引当金	△1,690,574	その他	857,798
固 定 資 産	115,833,194	固 定 負 債	43,730,237
有 形 固 定 資 産	76,917,280	長期借入金	39,613,382
建物	27,314,895	預り保証金	472,801
構築物	737,527	役員退職慰労引当金	367,800
機械装置	63,299	貸貸事業損失引当金	15,797
車両運搬具	10,572	資産除去債務	1,321,426
器具及び備品	507,660	繰延税金負債	1,365,815
土地	43,700,899	再評価に係る繰延税金負債	573,215
建設仮勘定	4,582,425	負 債 合 計	93,448,778
無 形 固 定 資 産	1,699,168	純 資 産 の 部	
ソフトウェア	405,248	株 主 資 本	66,863,409
ソフトウェア仮勘定	1,291,296	資 本 金	11,039,484
その他	2,624	資 本 剰 余 金	6,199,250
投資その他の資産	37,216,745	資 本 準 備 金	6,198,048
投資有価証券	14,368,831	その他資本剰余金	1,202
関係会社株式	11,817,821	利 益 剰 余 金	57,427,031
関係会社長期貸付金	10,241,252	利 益 準 備 金	190,084
差入保証金	700,037	その他利益剰余金	57,236,947
長期前払費用	320,789	任 意 積 立 金	1,210,000
前払年金費用	67,160	繰越利益剰余金	56,026,947
その他	626,314	自 己 株 式	△7,802,356
貸倒引当金	△771,475	評価・換算差額等	4,655,198
投資損失引当金	△153,987	その他有価証券評価差額金	3,401,598
		土地再評価差額金	1,253,599
資 産 合 計	164,967,386	純 資 産 合 計	71,518,608
		負 債 ・ 純 資 産 合 計	164,967,386

株主資本等変動計算書

(2022年4月1日から)
(2023年3月31日まで)

(単位：千円)

	株 主 資 本									
	資 本 金	資 本 剰 余 金			利 益 剰 余 金			自 己 株 式	株 主 資 本 合 計	
		資本準備金	その 他 資本剰余金	資本剰余金 合 計	利益準備金	その他利益剰余金 任 意 積 立 金	繰越利益 剰 余 金 合 計			
当 期 首 残 高	11,039,484	6,198,048	1,202	6,199,250	190,084	1,210,000	47,070,209	48,470,293	△7,801,904	57,907,123
事業年度中の変動額										
剰余金の配当							△4,221,674	△4,221,674		△4,221,674
当期純利益							13,178,412	13,178,412		13,178,412
自己株式の取得									△451	△451
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)										-
事業年度中の変動額合計	-	-	-	-	-	-	8,956,737	8,956,737	△451	8,956,285
当 期 末 残 高	11,039,484	6,198,048	1,202	6,199,250	190,084	1,210,000	56,026,947	57,427,031	△7,802,356	66,863,409

	評 価 ・ 換 算 差 額 等				純 資 産 合 計
	その他有価証券 評価差額金	土 地 再 評 価 差 額	評 価 差 額 合 計	評 価 ・ 換 算 差 額 等 合 計	
当 期 首 残 高	3,782,972	1,253,599	5,036,572	62,943,695	
事業年度中の変動額					
剰余金の配当			-	△4,221,674	
当期純利益			-	13,178,412	
自己株式の取得			-	△451	
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)	△381,373		△381,373	△381,373	
事業年度中の変動額合計	△381,373	-	△381,373	8,574,912	
当 期 末 残 高	3,401,598	1,253,599	4,655,198	71,518,608	

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券の評価基準及び評価方法

- ・満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）
- ・子会社株式及び関連会社株式 総平均法による原価法
- ・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
以外のもの し、売却原価は総平均法により算定）

市場価格のない株式等 総平均法による原価法

② デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法

③ 棚卸資産の評価基準及び評価方法

- ・貯蔵品 最終仕入原価法
- ・販売用不動産、仕掛販売用不動産 個別法に基づく原価法（貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定）
開発期間中の仕掛販売用不動産には、個々の案件に係る借入金に対する支払利息のうち、当該期間中に係る利息を算入することとしております。

(2) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

定率法

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

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

② 無形固定資産

定額法

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

(3) 引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

② 投資損失引当金

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

③ 賞与引当金

従業員賞与の支給に備えるため、支給見込額基準により計上しております。

④ 退職給付引当金

従業員退職金の支払に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び企業年金制度に係る年金資産の見込額に基づき、計上しております。また、数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法によりそれぞれ発生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、57,839千円ですが、金額の重要性が低いため、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。

イ. 業務委託収入

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

ロ. 分譲不動産事業売上高

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。

ハ. 不動産管理事業売上高

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

(5) その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

退職給付に係る会計処理

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

2. 会計方針の変更に関する注記

(時価の算定に関する会計基準等の適用指針の適用)

「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、これによる計算書類に与える影響はありません。

3. 表示方法の変更に関する注記

(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」は金額の重要性が増したため、当事業年度より、区分掲記しました。

なお、前事業年度の「ソフトウェア仮勘定」は411,007千円であります。

4. 会計上の見積りに関する注記

(重要な会計上の見積り)

関係会社に対する債権の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

関係会社長期貸付金	10,241,252千円
関係会社短期金銭債権	40,095,417千円
関係会社長期金銭債権	14,231千円
貸倒引当金	2,462,050千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

①算出方法

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

②主要な仮定

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

③翌事業年度の計算書類に与える影響

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

5. 貸借対照表の注記

(1) 担保に供している資産

現金及び預金	2,983千円
建物	2,140,990千円
土地	19,065,651千円
投資有価証券	12,000千円
計	21,221,625千円

(2) 上記(1)に対応する担保付債務

1年以内返済予定長期借入金	2,072,000千円
長期借入金	－千円
計	2,072,000千円

(3) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務（区分表示したものを除く）

短期金銭債権	40,095,417千円
長期金銭債権	14,231千円
短期金銭債務	23,027,423千円

(4) 有形固定資産の減価償却累計額

9,561,561千円

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

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

再評価を行った年月日 2000年3月31日
 再評価を行った土地の当事業年度末における時価と再評価後の帳簿価額との差額
 △1,430,030千円

(6) 偶発債務

該当事項はありません。

6. 損益計算書の注記

関係会社との取引高

(1) 売上高	17,629,456千円
(2) 仕入高	572,986千円
(3) 販売費及び一般管理費	839,320千円
(4) 営業取引以外の取引高	890,427千円

7. 株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式の数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首の株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度末の株式数
普通株式	3,134,624株	161株	一株	3,134,785株

(注) 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。

8. 税効果会計に関する注記

(1) 繰延税金資産及び負債の発生の主な原因

繰延税金資産	
繰越欠損金	722,203千円
投資損失引当金	47,158千円
関係会社株式評価損	374,355千円
役員退職慰労引当金	112,637千円
賞与引当金	61,249千円
投資有価証券評価損	33,260千円
減損損失	619,423千円
賃貸事業損失引当金	4,837千円
貸倒引当金	753,995千円
その他	523,062千円
繰延税金資産計(小計)	3,252,183千円
評価性引当額	△2,717,558千円
繰延税金資産 合計	534,625千円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	1,501,592千円
前払年金費用	20,567千円
その他	378,279千円
繰延税金負債 合計	1,900,440千円
繰延税金負債の純額	1,365,815千円
再評価に係る繰延税金負債	573,215千円

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

当社は、当事業年度から、連結納税制度からグループ通算制度へ移行しております。これに伴い、法人税及び地方法人税並びに税効果会計の会計処理及び開示については、「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。以下「実務対応報告第42号」という。)に従っております。

また、実務対応報告第42号第32項(1)に基づき、実務対応報告第42号の適用に伴う会計方針の変更による影響はないものとみなしております。

9. 収益認識に関する注記

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報について、「個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記(4) 収益及び費用の計上基準」に同一の内容を記載しておりますので注記を省略しております。

10. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

(2) 子会社及び関連会社等

属性	会社等の名称	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
子会社	スターツCAM株式会社	450,000	建設事業 (総合建築請負)	直接 100%	資金の運用 役員の兼任	支払利息 資金の預り 資金の返済	44,244 26,650,000 29,000,000	預り金	14,900,000
子会社	スターツデベロップメント株式会社	320,000	分譲不動産事業	直接 100%	資金の運用 役員の兼任	受取利息 資金の預け 資金の回収	134,676 14,497,000 15,612,800	未収入金	35,155,821
子会社	Starts New York Realty, LLC.	11,603	賃貸仲介事業 売買仲介事業 不動産管理事業	間接 100%	資金の貸付 役員の兼任	受取利息	51,621	長期貸付金 未収収益 短貸付金	2,138,750 132,328 78,382
子会社	Starts Hotel (Cambodia) Corporation	176,800	ホテル・レジジャー事業	直接 100%	資金の貸付	受取利息 資金の回収	30,488 199,950	長期貸付金 未収収益	4,839,127 7,185

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

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

- ①資金の預り、預け、貸付については、市場金利等を勘案して決定しております。
- ②スターツデベロップメント株式会社への未収入金に対し1,400,000千円の貸倒引当金を計上しております。この引当金に関連し、当事業年度における貸倒引当金繰入額はありません。
- ③Starts New York Realty, LLC. への長期貸付金に対し468,075千円、未収収益及び短期貸付金に対し210,710千円の貸倒引当金を計上しております。この引当金に関連し、当事業年度において509,332千円の貸倒引当金繰入額を計上しております。

(3) 役員及び個人主要株主等

種類	会社等の名称	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
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 TeamQ	—	役員の兼任	肖像権使用	20,000	未払金	22,000

取引条件及び取引条件の決定方針等

1. 取引金額には、消費税等を含めておりません。期末残高には、消費税を含めております。
2. 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。
3. 肖像使用料の支払いは、実質的には第三者を経由した当社と株式会社TeamQとの取引による金額であり、一般取引先と同様の条件で決定しております。

11. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	1,406円09銭
1株当たり当期純利益	259円09銭

12. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

連結計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2023年5月26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 公認会計士 千葉 茂 寛
業務執行社員

指定社員 公認会計士 古川 誉
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、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計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、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からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「連結計算書類の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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。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。

当監査法人の連結計算書類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。

連結計算書類の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計算書類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。

連結計算書類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計算書類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計算書類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。

連結計算書類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計算書類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。

連結計算書類の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、全体としての連結計算書類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計算書類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、連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類の監査の目的は、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計算書類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計算書類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計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類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計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類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。
- ・ 連結計算書類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、連結計算書類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。

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

計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2023年5月26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 公認会計士 千 葉 茂 寛
業務執行社員

指 定 社 員 公認会計士 古 川 誉
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、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期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「計算書類等の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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。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。

当監査法人の計算書類等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。

計算書類等の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計算書類等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。

計算書類等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計算書類等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計算書類等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等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。

計算書類等の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、全体としての計算書類等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計算書類等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、計算書類等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。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、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計算書類等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計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等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。
- ・ 計算書類等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計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等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。

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

監査役会の監査報告

監 査 報 告 書

当監査役会は、2022年4月1日から2023年3月31日までの第51期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。
 - ①取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
 - ②事業報告に記載されている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株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
 - ③会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人 監査法人日本橋事務所の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人 監査法人日本橋事務所の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2023年5月30日

スターツコーポレーション株式会社 監査役会

常勤監査役 宝垣和彦 ⑩

社外監査役 前原豊 ⑩

社外監査役 相京重信 ⑩

以上

株主総会参考書類

第1号議案 取締役11名選任の件

取締役全員（12名）は、本株主総会終結の時をもって任期満了となります。つきましては、社外取締役2名を含む取締役11名の選任をお願いいたしますと存じます。

取締役候補者は次のとおりであります。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位、担当 (重要な兼職の状況)	所有する当社株式の数
1	村石久二 (1944年9月30日生)	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 2000年5月 当社代表取締役会長兼グループCEO就任 2019年9月 当社代表取締役会長就任(現任)	4,446,562株
2	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(人事部担当)就任 2013年4月 スターツファシリティサービス株式会社代表取締役社長就任 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) (重要な兼職の状況) スターツケアサービス株式会社代表取締役社長	21,717株
3	村石豊隆 (1980年6月13日生)	2007年10月 当社入社 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)	154,000株

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位、担当 (重要な兼職の状況)	所有する 当社株式の数
4	さい とう たろう お 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 AM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 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) (重要な兼職の状況) スターツピタットハウス株式会社代表取締役社長	43,686株
5	なお い ひで ゆき 直 井 秀 幸 (1962年2月20日生)	1984年4月 当社入社 2002年6月 当社取締役就任 2005年10月 当社取締役兼スターツピタットハウス株式会社代表取締役社長就任 2008年10月 スターツC AM株式会社専務取締役就任 2010年6月 当社取締役就任 2013年7月 スターツC AM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) (重要な兼職の状況) スターツC AM株式会社代表取締役社長	46,090株
6	なか まつ まなぶ 中 松 学 (1961年3月2日生)	1984年4月 当社入社 2008年7月 スターツC AM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 当社常務取締役就任(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) (重要な兼職の状況) スターツアメニティー株式会社代表取締役社長	40,748株

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位、担当 (重要な兼職の状況)	所有する 当社株式の数
7	なおい たもつ 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(リスクマネジメント部担当) 就任(現任)	33,928株
8	はまがわ たか ひろ 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)	18,293株
9	むらまつ ひさき 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)	10,755株
10	たか はし なお こ 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 2021年6月 公益財団法人日本陸上競技連盟 常務理事(現任) 2022年6月 当社社外取締役 就任(現任)	一株
11	やま もと よし お 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)	一株

- (注) 1. 各取締役候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 高橋尚子氏及び山本美雄氏は社外取締役候補者であります。
3. 高橋尚子氏及び山本美雄氏は現在当社の社外取締役であり、就任してからの期間は本総会終結の時をもって1年であります。
4. 高橋尚子氏を社外取締役候補者とした理由は、スポーツを通じた国内外における豊富な経験を有し、また様々な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、選任をお願いするものであります。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。
5. 山本美雄氏を社外取締役候補者とした理由は、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、選任をお願いするものであります。
6. 当社は、山本美雄氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ております。同氏の再任が承認された場合は、当社は引き続き同氏を独立役員とする予定であります。
7. 当社は、保険会社との間で会社法第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、当該保険契約の内容の概要は、事業報告の18頁に記載の通りです。取締役候補者の選任が承認されますと、引き続き当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。また、当該保険契約は次回更新時におきましても同内容での更新を予定しております。
8. 当社は高橋尚子氏及び山本美雄氏の間で、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、同法第425条第1項に定める最低責任限度額としており、両氏の再任が承認された場合は、両氏の当該契約を継続する予定であります。

第2号議案 監査役3名選任の件

本定時株主総会終結の時をもって現任監査役3名の任期が満了いたします。つきましては、あらためて監査役3名の選任をお願いしたいと存じます。

なお、本議案につきましては監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は次のとおりであります。

候補者 番号	氏 名 (生 年 月 日)	略 歴、当社における地位 (重 要 な 兼 職 の 状 況)	所 有 す る 当社株式の数
1	たから がき かず ひこ 宝 垣 和 彦 (1955年5月4日生)	1979年4月 当社入社 1990年7月 当社建設業務部部长就任 1994年12月 当社購買部部长就任 1996年4月 当社総合建設工事部部长就任 1999年7月 当社建設総務部部长就任 2006年4月 スターツCAM株式会社総務部 部长就任 2007年5月 エステクリソース株式会社監査 役就任 2019年6月 当社監査役就任(現任)	2,400株
2	まえ はら ゆたか 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 ピ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)	一株
3	あい きょう しげ のぶ 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部长就任 2001年4月 株式会社三井住友銀行執行役員 法人統括部部长就任 2003年6月 同行常務執行役員本店第一営業 本部部长就任 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)	一株

- (注) 1. 各監査役候補者と当社との間には、特別の利害関係はありません。
2. 前原豊氏及び相京重信氏は、社外監査役の候補者であります。
3. 前原豊氏は現在当社の社外監査役であり、監査役としての在任期間は、本総会終結の時をもって17年となります。
4. 相京重信氏は現在当社の社外監査役であり、監査役としての在任期間は、本総会終結の時をもって4年となります。
5. 社外監査役候補者の選任理由及び社外監査役としての職務を適切に遂行できると判断した理由について
- (1) 前原豊氏を社外監査役候補者とした理由は、同氏が経営全般及びコンプライアンス関係の豊富な経験と見地を有しており、それらを社外監査役として当社の監査に反映していただくことを期待したためであります。
- (2) 相京重信氏を社外監査役候補者とした理由は、同氏が長年にわたり金融機関の経営に携わった経験を有しており、それらを社外監査役として当社の監査に反映していただくことを期待したためであります。
6. 当社は、相京重信氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ております。同氏の再任が承認された場合は、当社は引き続き同氏を独立役員とする予定であります。
7. 当社は前原豊氏及び相京重信氏との間で会社法第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、法令で定める額としており、前原豊氏及び相京重信氏の再任が承認された場合は、両氏との間で当該契約を継続する予定であります。
8. 当社は、保険会社との間で会社法第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、当該保険契約の内容の概要は、事業報告の18頁に記載の通りです。監査役候補者の選任が承認されますと、引き続き当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。また、当該保険契約は次回更新時におきましても同内容での更新を予定しております。

第3号議案 退任取締役に対し退職慰労金贈呈の件

本定時株主総会終結の時をもって任期満了により退任されます取締役山崎千里氏に対し、在任中の功労に報いるため、当社が定める役員退職慰労金規程に従い、退職慰労金を贈呈いたしたいと存じます。退職慰労金につきましては、取締役として当社経営に対し適切に関与し、業務遂行に尽力したため贈呈するものであり、その金額は当社の役員退職慰労金規程に基づき算定し支給するものであるため、相当であると判断しております。

なお、その具体的金額、贈呈の時期、方法等は、取締役会にご一任願いたいと存じます。

退任取締役の略歴は、次のとおりであります。

氏名	略歴
やまざき ちさと 山崎千里	2019年6月 当社取締役就任 2020年6月 当社常務取締役就任（現任）

以上

