有価証券報告書

（金融商品取引法第24条第１項に基づく報告書）

事 業 年 度　　自　2024年４月１日
（第 53 期）　　至　2025年３月31日

スターツコーポレーション株式会社

(E03945)

目次

頁

表紙
第一部　企業情報 …… 1
第１　企業の概況 …… 1
１．　主要な経営指標等の推移 …… 1
２．　沿革 …… 3
３．　事業の内容 …… 6
４．　関係会社の状況 …… 10
５．　従業員の状況 …… 15
第２　事業の状況 …… 17
１．　経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 …… 17
２．　サステナビリティに関する考え方及び取組 …… 18
３．　事業等のリスク …… 20
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 …… 21
５．　重要な契約等 …… 26
６．　研究開発活動 …… 26
第３　設備の状況 …… 27
１．　設備投資等の概要 …… 27
２．　主要な設備の状況 …… 28
３．　設備の新設、除却等の計画 …… 30
第４　提出会社の状況 …… 31
１．　株式等の状況 …… 31
(1)　株式の総数等 …… 31
(2)　新株予約権等の状況 …… 31
(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 …… 31
(4)　発行済株式総数、資本金等の推移 …… 31
(5)　所有者別状況 …… 32
(6)　大株主の状況 …… 32
(7)　議決権の状況 …… 33
２．　自己株式の取得等の状況 …… 34
３．　配当政策 …… 35
４．　コーポレート・ガバナンスの状況等 …… 36
第５　経理の状況 …… 52
１．　連結財務諸表等 …… 53
(1)　連結財務諸表 …… 53
(2)　その他 …… 93
２．　財務諸表等 …… 94
(1)　財務諸表 …… 94
(2)　主な資産及び負債の内容 …… 106
(3)　その他 …… 106
第６　提出会社の株式事務の概要 …… 107
第７　提出会社の参考情報 …… 108
１．　提出会社の親会社等の情報 …… 108
２．　その他の参考情報 …… 108

第二部　提出会社の保証会社等の情報 …… 109
［監査報告書］
［内部統制報告書］

【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】	2025年６月26日
【事業年度】	第53期（自　2024年４月１日　至　2025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　　村石　豊隆
【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49期	第50期	第51期	第52期	第53期
決算年月		2021年３月	2022年３月	2023年３月	2024年３月	2025年３月
売上高	（百万円）	198,963	196,578	233,871	233,408	232,978
経常利益	（百万円）	23,323	25,789	30,002	33,396	33,404
親会社株主に帰属する当期純利益	（百万円）	15,599	16,772	20,218	22,095	24,274
包括利益	（百万円）	18,840	17,032	20,713	25,026	23,534
純資産額	（百万円）	121,972	127,676	145,086	165,318	178,239
総資産額	（百万円）	259,040	273,287	293,100	324,109	333,647
１株当たり純資産額	（円）	2,290.11	2,538.57	2,869.50	3,264.60	3,627.61
１株当たり当期純利益金額	（円）	296.26	332.83	407.07	444.84	492.15
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	（％）	46.55	46.13	48.62	50.03	52.38
自己資本利益率	（％）	13.83	13.60	15.06	14.50	14.41
株価収益率	（倍）	9.81	7.21	6.25	7.67	7.98
営業活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	27,248	24,951	34,148	25,730	25,915
投資活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	△10,360	△17,819	△10,701	△20,772	△8,769
財務活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	△4,865	△5,963	△12,949	3,027	△15,275
現金及び現金同等物の期末残高	（百万円）	66,183	67,638	78,485	86,878	88,782
従業員数 （外、平均臨時雇用者数）	（人）	4,738 (3,465)	4,729 (3,528)	4,742 (3,866)	4,672 (4,018)	4,683 (4,227)

（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49期	第50期	第51期	第52期	第53期
決算年月		2021年３月	2022年３月	2023年３月	2024年３月	2025年３月
売上高	（百万円）	17,589	20,830	30,342	22,453	24,416
経常利益	（百万円）	10,416	11,624	12,940	15,943	14,982
当期純利益	（百万円）	10,908	12,093	13,178	16,125	16,074
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）	62,307	62,943	71,518	82,357	86,613
総資産額	（百万円）	155,571	164,797	164,967	174,095	184,836
１株当たり純資産額	（円）	1,156.76	1,237.50	1,406.09	1,619.19	1,754.62
１株当たり配当額 （うち１株当たり中間配当額）	（円）	62.00 (30.00)	73.00 (33.00)	93.00 (43.00)	105.00 (50.00)	120.00 (55.00)
１株当たり当期純利益金額	（円）	202.52	234.40	259.09	317.03	318.22
潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額	（円）	－	－	－	－	－
自己資本比率	（％）	40.1	38.2	43.4	47.3	46.9
自己資本利益率	（％）	19.00	19.31	19.60	20.96	19.03
株価収益率	（倍）	14.34	10.23	9.82	10.76	12.33
配当性向	（％）	30.6	31.1	35.9	33.1	37.7
従業員数 （外、平均臨時雇用者数）	（人）	143 (47)	144 (45)	155 (46)	155 (49)	163 (52)
株主総利回り	（％）	148.0	126.4	138.2	186.7	218.4
（比較指標：JPX日経インデックス400）	（％）	(139.6)	(139.4)	(143.4)	(199.3)	(195.3)
最高株価	（円）	3,200	3,090	2,990	3,425	4,180
最低株価	（円）	1,760	2,292	2,181	2,810	2,751

（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あります。
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、ビバリーヒルズ、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台店を開設し、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
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ピ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 スターツＣＡＭ株式会社にて「高床免震」の名称で建物の免震構造について特許を取得
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ー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ーサービス株式会社へ商号変更）、千代田管財株式会社、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ー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月に住まいぷ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	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（2024年４月にスターツ長崎株式会社に商号変更）
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11月	東京都大田区において東京科学大学（西蒲田）職員宿舎整備運営事業における施設の建設、維持管理を目的に西蒲田PPPプロジェクト合同会社（現・連結子会社）を設立
2024年１月	建築計画に係るコンサルティング業務を目的にスターツ環境開発株式会社（現・連結子会社）を設立
2024年７月	愛知県豊橋市において多目的屋内施設及び豊橋公園東側エリア整備、運営を目的に豊橋ネクストパーク株式会社（現・連結子会社）を設立
2024年11月	福岡県福岡市において福岡高等技術専門校跡地有効活用事業における施設の整備、運営を目的に福岡千早フォレスト株式会社（現・連結子会社）を設立
2025年３月	ピタットハウスがスターツグループ店113店舗、ネットワーク店518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87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。

(1)建設事業

スターツＣＡＭ㈱（連結子会社）、スターツ東海㈱（連結子会社）、スターツ関西㈱（連結子会社）、スターツ北海道㈱（連結子会社）、スターツ九州㈱（連結子会社）、スターツ東北㈱（連結子会社）、スターツ沖縄㈱（連結子会社）、スターツ広島㈱（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㈱（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㈱（連結子会社）、スターツ東海㈱（連結子会社）、スターツ関西㈱（連結子会社）、スターツ北海道㈱（連結子会社）、スターツ九州㈱（連結子会社）、スターツ東北㈱（連結子会社）、スターツ沖縄㈱（連結子会社）、スターツ広島㈱（連結子会社）、スターツ長崎㈱（連結子会社）は、首都圏及び各主要都市において2025年３月末現在113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㈱（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

スターツ東海㈱（連結子会社）、スターツ関西㈱（連結子会社）、スターツ北海道㈱（連結子会社）、スターツ九州㈱（連結子会社）、スターツ東北㈱（連結子会社）、スターツ広島㈱（連結子会社）、スターツ沖縄㈱（連結子会社）、スターツ長崎㈱（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㈱（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㈱（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、エスティーメンテナンス㈱（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㈱（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ーサービス㈱（連結子会社）は、都心３区（千代田、中央、港）を中心に2,673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㈱（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、スターツクリーンパートナーズ㈱（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㈱（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㈱（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」、人形町パブリックサービス㈱（連結子会社）は東京都中央区立人形町保育園等複合施設、安城民間収益サービス㈱（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、習志野大久保未来プロジェクト㈱（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、東岡崎駅北東街区複合施設㈱（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維持管理を行っております。熊谷子育て支援・保健拠点施設㈱（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維持管理を行ってまいります。

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。西蒲田ＰＰＰプロジェクト（同）（連結子会社）は東京科学大学（西蒲田）職員宿舎整備運営事業における施設の建設、維持管理を行ってまいります。豊橋ネクストパーク㈱（連結子会社）は愛知県豊橋市多目的屋内施設及び豊橋公園東側エリア整備・運営事業を行ってまいります。福岡千早フォレスト㈱（連結子会社）は福岡県福岡高等技術専門校跡地有効活用事業における施設の設計・建設業務及び維持管理・運営業務を行ってまいります。

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㈱(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㈱（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㈱（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 エミオン 札幌」（北海道札幌市北区）・「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）・「ホテル コメント 横浜関内」（神奈川県横浜市中区）の運営を、スターツ・ナハ・オペレーションズ㈱（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㈱（連結子会社）は、温泉旅館「信州の湯 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。スターツ笠間ゴルフ倶楽部㈱（連結子会社）及びスターツゴルフ開発㈱（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。㈱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㈱（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㈱（連結子会社）は、首都圏を中心に126施設の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。

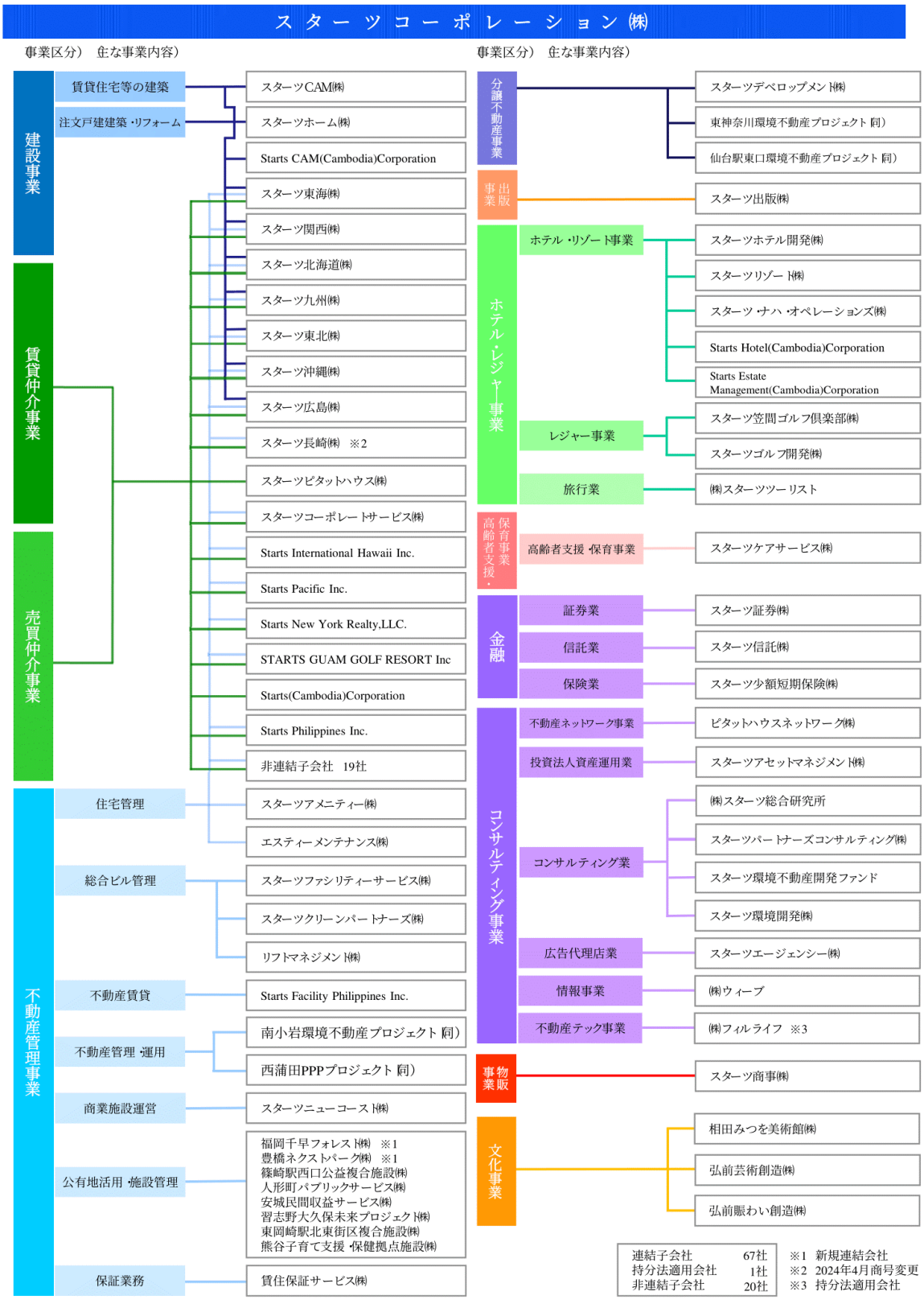
(8)金融・コンサルティング事業
　スターツ証券㈱（連結子会社）は、株式等の売買、保険商品等の販売などの資産運用コンサルティング業務を、スターツ信託㈱（連結子会社）は土地信託、不動産信託等の信託業を行っております。スターツ少額短期保険㈱（連結子会社）は保険業を行っております。
　ピタットハウスネットワーク㈱（連結子会社）は、ピタットハウスフランチャイズ事業を推進しており、2025年３月末日現在518店舗の加盟店への経営指導等を行い、スターツ店113店舗とあわせた631店舗のネットワークを構築しております。
　スターツアセットマネジメント㈱（連結子会社）は、不動産投資信託における投資法人「スター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ＰＦＩ事業等のコンサルティング業務も行っております。
　㈱スターツ総合研究所（連結子会社）、スターツパートナーズコンサルティング㈱（連結子会社）、スターツ環境開発㈱（連結子会社）は、コンサルティング業等を行っております。
　スターツエージェンシー㈱（連結子会社）は広告代理業を行っております。
　㈱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
　スターツファシリティーサービス㈱（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ーシステムの企画・製造・販売を行っております。スターツ商事㈱（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㈱（連結子会社）は、展示会やＥＣサイトを通して作品の普及活動を、弘前芸術創造㈱及び弘前賑わい創造㈱（連結子会社）は青森県弘前市吉野町緑地周辺整備等ＰＦＩ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㈱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／２０ヵ国（※）３３都市

〈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）
STARTS GLOBAL CONSULTING 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 LIMITED	（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 IMOBILIARIA LTDA	（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）
SID REAL ESTATE BROKERS L.L.C	（アラブ首長国連邦・ドバイ）

※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）３，７	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）３，７	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)	69.6 (21.0)	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	金融・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	金融・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ーサービス株式会社	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
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
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	金融・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
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

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
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	金融・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・建設事業	100.0	役員の兼任あり 当社に事務業務を委託
スターツ信託株式会社	東京都中央区	300百万円	金融・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	金融・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
エスティ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	金融・コンサルティング事業（広告代理業）	100.0	役員の兼任あり
スターツ少額短期保険株式会社	東京都江戸川区	200百万円	金融・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	金融・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$	売買仲介事業	100.0	役員の兼任あり
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	カンボジアプノンペン特別市	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	カンボジアプノンペン特別市	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）６	カンボジアプノンペン特別市	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	カンボジアプノンペン特別市	250千US$	建設事業（総合建築請負）	100.0 (100.0)	
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
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）	54.6 (18.2)	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
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
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 (100.0)	役員の兼任あり
スターツ長崎株式会社	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・建設事業	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）６	東京都中央区	570百万円	金融・コンサルティング事業	12.3	
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)	
仙台駅東口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	分譲不動産事業	100.0 (100.0)	
スターツ広島株式会社	広島県広島市	50百万円	広島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
西蒲田PPP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	

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
スターツ環境開発株式会社	東京都中央区	100百万円	金融・コンサルティング事業	100.0	役員の兼任あり
豊橋ネクストパーク株式会社	愛知県豊橋市	100百万円	不動産管理事業（愛知県豊橋市豊橋公園東側整備事業）	51.0 (10.0)	役員の兼任あり
福岡千早フォレスト株式会社	福岡県福岡市	30百万円	不動産管理事業（福岡県福岡高等技術専門校跡地有効活用事業）	70.0 (70.0)	
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	金融・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3,167百万円であります。
６．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。
７．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㈱	76,050	6,470	4,450	9,198	40,771
スターツアメニティー㈱	70,759	11,739	8,833	47,249	75,718

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	11.07	役員の兼任あり

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2025年３月31日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
建設事業	837 (145)
賃貸仲介事業	519 (140)
売買仲介事業	260 (3)
不動産管理事業	1,212 (1,782)
分譲不動産事業	23 (3)
出版事業	219 (63)
ホテル・レジャー事業	275 (587)
高齢者支援・保育事業	854 (1,316)
金融・コンサルティング事業	324 (141)
物販・文化事業	27 (15)
全社（共通）	133 (32)
合計	4,683 (4,227)

（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

2025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）
163 (52)	37.72	14.81	6,315,261

セグメントの名称	従業員数（人）
ホテル・レジャー事業	6 (20)
金融・コンサルティング事業	24 (0)
全社（共通）	133 (32)
合計	163 (52)

（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、結成されておりません。

(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

①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	正規雇用労働者	パート・有期労働者	
20.0	100.0	66.4	66.8	35.6	－

（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６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。

②連結子会社

当事業年度					
名称	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）２．３	労働者の男女の賃金の差異（%）（注）１．		
			全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者
スターツＣＡＭ株式会社	2.6	45.2	63.6	65.0	53.4
スターツピタットハウス株式会社	51.0	53.8	80.6	85.9	74.4
スターツコーポレートサービス株式会社	25.0	75.0	56.2	57.9	72.2
スターツアメニティー株式会社	15.0	73.3	74.3	74.9	79.6
スターツ出版株式会社	41.0	100.0	77.0	83.5	71.2
スターツ証券株式会社	19.2	83.3	51.4	62.9	26.3
スターツファシリティーサービス株式会社	9.8	80.0	60.3	84.5	70.5
スターツホテル開発株式会社	7.7	44.4	63.4	71.9	93.0
スターツケアサービス株式会社	15.4	100.0	73.7	87.2	89.6
エスティーメンテナンス株式会社	10.0	－	54.3	75.7	72.4
スターツクリーンパートナーズ株式会社	100.0	－	82.4	76.6	79.1

（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６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）の規定による対象者が０名によるものであります。

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財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「夢なび」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

	2023年３月期	2024年３月期	2025年３月期
総資産利益率（ＲＯＡ）	6.9%	7.2%	7.4%
株主資本利益率（ＲＯＥ）	15.1%	14.5%	14.4%
自己資本比率	48.6%	50.0%	52.4%

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、原材料・エネルギー価格の高騰による物価上昇や地政学的なリスクの高まりにより、依然として不透明な状況が続くものの、雇用・所得環境の改善、インバウンド需要の拡大などにより総じて緩やかな回復傾向で推移いたしました。

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逃すことなく、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り組み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

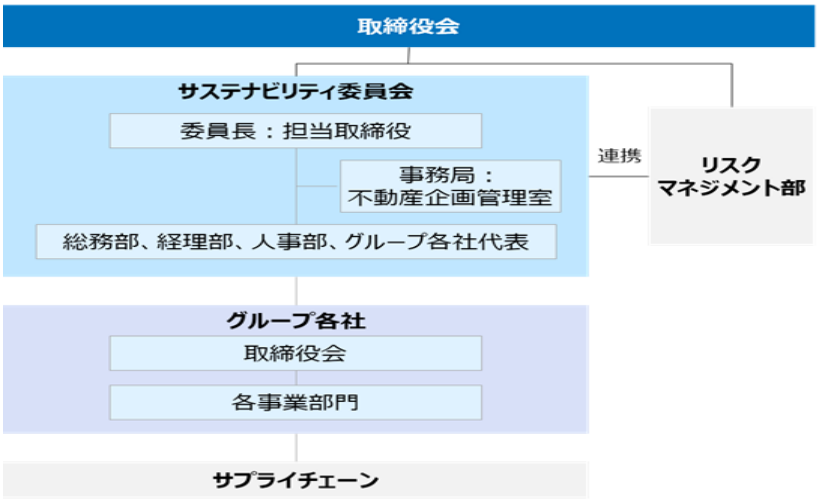
当社グループでは、サステナビリティに関するリスクや事業機会、取り組みについてはサステナビリティ委員会で審議・決定しています。

サステナビリティ委員会は担当取締役を委員長とし、不動産企画管理室が事務局を務め、総務部、経理部、人事部、グループ各社が参加してグループ横断的にサステナビリティ課題について審議・検討を行っています。

サステナビリティ課題に関するに具体的な取組については、グループ各社において対応計画を策定・実行すると共に、サステナビリティ委員会において対策の実施・進捗管理を実施しています。

サステナビリティ委員会及び各社取締役会における検討状況は取締役会に報告され、特に重要な事項に関しては取締役会における審議・決議を行っています。

当社グループにおける気候変動に関するガバナンス体制



(2) 戦略

①気候変動対応に関する取組の方針について

当社グループでは、 TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）のフレームワークに基づき気候関連リスク・機会の財務的インパクトを評価しています。

シナリオ分析に際しては、移行リスク・機会についてはパリ協定を踏まえて低炭素経済に移行する 1.5℃シナリオ、物理リスク・機会については化石燃料依存型の発展の下で気候変動対策が実施されない 4℃シナリオを中心に分析を行っています。シナリオ分析は当社グループの売上高に占める割合の大きい建設事業、不動産管理事業を対象に実施しています。

移行リスクとしては、カーボンプライシングによるエネルギーコストの高騰、炭素集約度の高い資材の調達コスト増加のリスクを特定しました。

物理リスクとしては、洪水等の自然災害の増加により、売上機会損失、社有設備の資産損失が発生するリスク、夏季平均気温の上昇により、熱中症による従業員の安全リスクを特定しました。

機会としては、ZEH/ZEB、太陽光設置住宅、木造建築、リニューアル工事・防水工事等のお客様への訴求力が高まり建設受注が増加することによる売上増加、環境性能の高い物件（太陽光発電等再エネ設備を設置した住宅を含む）への入居者のニーズの増加に伴う物件の賃料の上昇・空室率の低下による売上増加を特定しました。

当社グループとしては、これらのリスクへの対応、機会の実現に向けて適切に対応してまいります。

②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。「さがしー育てー活かす」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88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挙げる機会として「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、リスクマネジメント部がグループ各社と連携し、当社グループにおける現時点及び将来発生し得るマテリアルなリスクの識別・評価を行い、対応計画を策定・実行するとともに、その進捗状況について、適宜取締役会に報告することとなっています。

気候関連リスク・機会については、中長期的に財務・戦略面での重大な影響を及ぼし得るとの認識の下、気候関連リスクを全社的なリスク管理プロセスに統合し管理しています。気候変動に関するリスクと機会の特定や対応策の実施・進捗管理は、リスクマネジメント部とも連携しつつ、サステナビリティ委員会にて実施しています。

(4) 指標及び目標

①気候変動

当社グループのCO2削減目標は以下のとおりです。

2023年度	Scope1,2　42%削減（2023年度比）
2050年度	ネットゼロ

当社グループのCO2排出実績は以下のとおりです。

Scope1,2（2023年度）	28,212t-CO2

※2024年度のCO2排出実績は2025年９月頃、当社ホームページに掲載予定です。

②人的資本

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）
男性育休取得率	2028年３月までに75%	64.4%
フルタイム労働者の月間平均残業時間	2028年３月までに20時間以内	21.5時間
平均勤続年数	2030年３月までに男女とも １年ずつ長くする	男性　11.9年 女性　 9.2年

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2025年３月31日現在、有形固定資産の土地・建物を帳簿価額で1,271億95百万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、2025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292億34百万円保有しておりますが、今後の不動産価格の動向等によっては評価損や売却損の計上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

2025年３月期末現在の有利子負債の残高は、前期末と比べて37億87百万円減少し696億46百万円となりました。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が、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20年が経過いたしました。2018年１月には新たに「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」、2023年12月に北海道札幌市に「ホテル エミオン 札幌」、2024年４月に神奈川県横浜市に「ホテル コメント 横浜関内」をオープンいたしましたが、今後の稼動状況等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等には、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。

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。

①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2,329億78百万円（前期比0.2％減少）、営業利益は326億22百万円（前期比7.0％増加）、経常利益は334億４百万円（前期比0.0％増加）となり、親会社株主に帰属する当期純利益は242億74百万円（前期比9.9％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2025年３月末現在では637棟となりました。

パッシブデザイン手法を採用し、各住戸に中庭を設けることで居心地の良い室内空間を提供するコンセプト賃貸住宅「ＭＡＣＨＩ家ＷＯＯＤ」を始め環境や入居者ニーズに沿ったご提案を推進し、オーナー様の資産価値向上に努めてまいります。

当連結会計年度の業績は、受注活動は順調に推移いたしましたが、建築資材価格の高騰及び労務費上昇の結果、売上高713億69百万円（前期比7.6％減）、営業利益63億89百万円（前期比7.7％減）、受注残高は1,425億99百万円（前期比8.7％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85億91百万円（前期比9.0％増）、営業利益28億52百万円（前期比14.3％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、グループ各社と連携したＣＲＥ（企業不動産）ソリューションの提案による法人取引の強化を図りながら、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高は堅調に推移いたしました。当連結会計年度の業績は、売上高84億22百万円（前期比9.9％増）、営業利益32億27百万円（前期比14.0％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う管理手数料売上及び、時間貸駐車場「ナビパーク」などの賃貸事業売上が堅調に推移するとともに、メンテナンス売上につきましては、管理受託物件における照明のＬＥＤ化の推進や、外装リフレッシュ工事などの大型営繕工事の提案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952億26百万円（前期比5.2％増）、営業利益133億53百万円（前期比6.4％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、2025年３月に新築分譲マンション「アルファグランデ越谷レイクタウン」（埼玉県越谷市：総戸数39戸）の完成引渡、新築分譲戸建「クオンガーデン等々力」（東京都世田谷区）の販売、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）、「アルファグランデ日暮里」（東京都荒川区）の完売により、当連結会計年度の業績は、売上高29億75百万円（前期比66.8％減）、営業損失２億27百万円（前期営業利益４億91百万円）となりました。

なお、当連結会計年度における契約残高は、９戸４億59百万円となりました。

出版事業
　出版事業におきましては、引き続き読者ニーズに沿った商品展開、映像化展開などの販促施策により「スターツ出版文庫」をはじめとした書籍・電子書籍及び電子コミックの販売が順調に推移しております。個別作品では2023年12月に映画が公開された小説「あの花が咲く丘で、君とまた出会えたら。」や「すべての恋が終わるとしても」、「鬼の花嫁」が引き続き業績に寄与しております。会員数450万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、名阪エリアの予約可能施設の拡大、クーポン施策等のユーザー満足度向上に注力してまいりました。また、新たに大人数の食事会予約をコンシェルジュがサポートする「ＯＺの貸切・大人数予約」を開始するなど、レストラン予約を中心に利用者数を伸長いたしました結果、売上高85億30百万円（前期比8.2％増）、営業利益25億98百万円（前期比16.9％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、2023年12月に開業いたしました「ホテル エミオン 札幌」（北海道札幌市北区：客室数295室）に続き、横浜文化体育館を建て替えて整備されたアリーナ施設「横浜ＢＵＮＴＡＩ」に隣接する「ホテル コメント 横浜関内」（神奈川県横浜市中区：客室数116室）を2024年４月１日に開業いたしました。
　既存各施設におきましてもレジャー需要が好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156億１百万円（前期比23.9％増）、営業利益21億71百万円（前期比77.7％増）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、新たにグループホーム「きらら船橋飯山満」（千葉県船橋市）を開設いたしました。人材採用・品質向上のための育成活動にも積極的に取り組み、グループホーム・有料老人ホーム・保育園等の稼働が堅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124億44百万円（前期比7.1％増）、営業利益６億５百万円（前期比2.0％増）となりました。

金融・コンサルティング事業
　金融・コンサルティング事業におきましては、富裕層や事業法人オーナー様向けに「ウェルスマネジメント」サービスを開始いたしました。「専任担当制」でお客様の相続や事業承継など複雑な課題に対しスターツグループ各種サービスを提案してまいります。当連結会計年度の業績は、住宅ローン手数料、信託報酬及び少額短期保険契約件数が堅調に推移たしました結果、売上高89億23百万円（前期比9.1％増）、営業利益20億26百万円（前期比18.5％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、売上高８億92百万円（前期比2.1％減）、営業利益２億５百万円（前期比17.0％増）となりました。

②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95億38百万円増加し3,336億47百万円となりました。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、販売用不動産及び仕掛販売用不動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33億82百万円減少し1,554億８百万円となりました。また、有利子負債残高は前連結会計年度末と比べて37億87百万円減少し、696億46百万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19億４百万円の資金を獲得し、887億82百万円となりました。
　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、仕掛販売用不動産の仕入等による棚卸資産の増加141億52百万円、法人税等の支払104億９百万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360億39百万円、建設工事等の売上債権の減少54億80百万円、減価償却費67億40百万円により259億15百万円の資金を獲得（前連結会計年度は257億30百万円の資金を獲得）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、賃貸不動産等の取得等により87億69百万円の資金を使用（前連結会計年度は207億72百万円の資金を使用）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、剰余金の配当、自己株式の取得や運転資金の返済等により152億75百万円の資金を使用（前連結会計年度は30億27百万円の資金を獲得）いたしました。

③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　2023年４月１日 至　2024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	2,356	2,652	5,009	2,784	2,224	0.1	2	2,771
賃貸住宅	95,910	52,369	148,279	58,484	89,794	0.9	843	58,704
その他	27,640	27,419	55,060	15,939	39,121	1.7	677	15,630
計	125,906	82,441	208,348	77,208	131,140	1.2	1,523	77,106

種別	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025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	2,224	1,485	3,709	2,136	1,572	1.5	24	2,150
賃貸住宅	89,794	54,935	144,729	51,599	93,130	0.8	758	51,513
その他	39,121	26,409	65,530	17,634	47,896	2.6	1,237	18,085
計	131,140	82,829	213,969	71,369	142,599	1.4	2,019	71,749

（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　2023年４月１日 至　2024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	－	－	9	870	9	870	－	－
マンション分譲	49	2,620	44	2,170	70	3,539	23	1,251
賃貸住宅	－	－	5	4,493	5	4,493	－	－
中古住宅	－	－	1	38	1	38	－	－
土地	－	－	－	－	－	－	－	－
その他収入	－	－	－	11	－	11	－	－
合計	49	2,620	59	7,585	85	8,954	23	1,251

種別	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025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	－	－	3	649	3	649	－	－
マンション分譲	23	1,251	21	1,148	35	1,939	9	459
賃貸住宅	－	－	1	144	1	144	－	－
中古住宅	－	－	－	－	－	－	－	－
土地	－	－	1	208	1	208	－	－
その他収入	－	－	－	33	－	33	－	－
合計	23	1,251	26	2,183	40	2,975	9	459

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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）		当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025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	2,784	1.2	2,136	0.9	76.7
	賃貸住宅	58,484	25.1	51,599	22.1	88.2
	その他	15,939	6.8	17,634	7.6	110.6
	計	77,208	33.1	71,369	30.6	92.4
賃貸仲介事業		7,879	3.4	8,591	3.7	109.0
売買仲介事業		7,666	3.3	8,422	3.6	109.9
不動産管理事業	不動産管理手数料	12,077	5.2	12,830	5.5	106.2
	メンテナンス売上	28,836	12.4	30,964	13.3	107.4
	賃貸収入	49,596	21.2	51,431	22.1	103.7
	計	90,510	38.8	95,226	40.9	105.2
分譲不動産事業	戸建住宅	870	0.4	649	0.3	74.6
	マンション分譲	3,539	1.5	1,939	0.8	54.8
	賃貸住宅	4,493	1.9	144	0.1	3.2
	中古住宅	38	0.0	－	－	－
	土地	－	－	208	0.1	－
	その他収入	11	0.0	33	0.0	284.2
	計	8,954	3.8	2,975	1.3	33.2
出版事業		7,885	3.4	8,530	3.7	108.2
ホテル・レジャー事業		12,595	5.4	15,601	6.7	123.9
高齢者支援・保育事業		11,616	5.0	12,444	5.3	107.1
金融・コンサルティング事業		8,179	3.5	8,923	3.8	109.1
物販・文化事業		911	0.4	892	0.4	97.9
合計		233,408	100.0	232,978	100.0	99.8

（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。

①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　①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。

②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　②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。

③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【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9,505百万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、既存営業所移転、改修及び車両（起震車）の購入70百万円、営業支援システムの開発105百万円等合計228百万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232百万円、営業支援システムの開発189百万円等合計462百万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1,420百万円、事業用賃貸不動産の取得4,076百万円、営業支援システムの開発732百万円等合計6,782百万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、既存運営施設の改修630百万円、宿泊業務管理システム及びウェブサイトの開発39百万円等合計684百万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の購入、既存運営施設の改修等合計180百万円の設備投資を実施いたしました。

金融・コンサルティング事業におきましては、既存営業所移転、改修及び備品の購入102百万円、社内インフラ整備405百万円、営業支援システム及びウェブサイトの開発801百万円等合計1,315百万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等改修工事55百万円、屋上広告看板改修工事32百万円、人事システム、ウェブサイトの改修21百万円等合計148百万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

2025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	1,899	―	19,065 (1,179.6)	2	20,968	10 (―)
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	461	―	10,313 (522.8)	10	10,784	147 (32)
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	265	―	3,174 (30,001.1)	6	3,445	6 (20)
ホテル エミオン 札幌 (北海道札幌市北区)	ホテル・レジャー事業	営業設備	6,931	―	2,075 (1,967.3)	157	9,165	―
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	5,692	7	―	5	5,705	―
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	4,167	0	2,182 (7,692.0)	0	6,350	―
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	2,430	―	―	1	2,431	―
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	2,469	0	―	10	2,481	―
ホテル コメント 横浜関内(神奈川県横浜市中区)	ホテル・レジャー事業	営業設備	2,843	―	―	―	2,843	―
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	1,283	―	1,159 (3,950.7)	―	2,443	―
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	2,108	―	3,063 (13,675.8)	4	5,176	―

(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 札幌」「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」、「ホテル ケヤキゲート 東京府中」及び「ホテル コメント 横浜関内」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㈱	本社(東京都江戸川区)	建設事業	統括業務及び営業設備	256	49	476 (1,288.2)	18	799	740 (129)
スターツピタットハウス㈱	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	455	―	―	78	533	598 (117)
スターツアメニティー㈱	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	6,403	1,938	6,189 (53,940.73)	431	14,963	427 (366)
スターツデベロップメント㈱	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	4,862	―	15,377 (46,501.97)	13	20,253	23 (3)
スターツホテル開発㈱	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	2,081	41	2,555 (9,491.2)	631	5,309	123 (463)
スターツゴルフ開発㈱	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	145	1	727 (1,296,844.1)	0	874	―

(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619百万円)。

(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 Hotel(Cambodia)Corporation	本社(カンボジアプノンペン特別市)	ホテル・レジャー事業	営業設備	3,102	―	―	190	3,292	41 (―)

(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】

①【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

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数（株）（2025年３月31日）	提出日現在発行数（株）（2025年６月26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】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

③【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】

2025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）	－	21	20	87	195	5	3,926	4,254	－
所有株式数（単元）	－	134,458	5,134	82,488	105,611	6	212,029	539,726	25,605
所有株式数の割合（%）	－	24.91	0.95	15.28	19.57	0.00	39.28	100.00	－

（注）１．自己株式4,635,352株は、「個人その他」に46,353単元及び「単元未満株式の状況」に52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】

2025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	5,465	11.07
日本マスタートラスト信託銀行株式会社	東京都港区赤坂１丁目８番１号	5,098	10.33
村石　久二	千葉県浦安市	4,446	9.01
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	2,859	5.79
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	2,623	5.32
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	4.42
ＡＩＧ損害保険株式会社	東京都港区虎ノ門４丁目３番20号	885	1.79
村石　純子	千葉県浦安市	875	1.77
ＮＯＲＴＨＥＲＮ　ＴＲＵＳＴ　ＣＯ．（ＡＶＦＣ）　ＲＥ　ＦＩＤＥＬＩＴＹ　ＦＵＮＤＳ（常任代理人　香港上海銀行東京支店　カストディ業務部）	５０　ＢＡＮＫ　ＳＴＲＥＥＴ　ＣＡＮＡＲＹ　ＷＨＡＲＦ　ＬＯＮＤＯＮ　Ｅ１４　５ＮＴ，ＵＫ	798	1.62
ＳＴＡＴＥ　ＳＴＲＥＥＴ　ＢＡＮＫ　ＡＮＤ　ＴＲＵＳＴ　ＣＯＭＰＡＮＹ　505001（常任代理人　株式会社みずほ銀行決済営業部）	ＯＮＥ　ＣＯＮＧＲＥＳＳ　ＳＴＲＥＥＴ，　ＳＵＩＴＥ　１，　ＢＯＳＴＯＮ，ＭＡＳＳＡＣＨＵＳＥＴＴＳ	791	1.60
計	－	26,028	52.73

（注）１．上記ほか当社所有の自己株式4,635千株があります。

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1,982千株、日本マスタートラスト信託銀行株式会社2,141千株であります。

（７）【議決権の状況】

①【発行済株式】

2025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	4,635,300	－	－
	（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	48,080,700	480,807	－
単元未満株式	普通株式	25,605	－	－
発行済株式総数		53,998,205	－	－
総株主の議決権		－	480,807	－

（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。

②【自己株式等】

2025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	4,635,300	－	4,635,300	8.58
（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３丁目22番21号	5,200	－	5,200	0.01
計	－	5,891,900	－	5,891,900	10.91

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３号及び第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】

会社法第155条第３号による取得

区分	株式数（株）	価額の総額（円）
取締役会（2024年11月８日）での決議状況 （取得期間　2024年11月11日～2024年12月９日）	1,650,100	5,397,477,100
当事業年度前における取得自己株式	―	―
当事業年度における取得自己株式	1,500,000	4,906,500,000
残存決議株式の総数及び価額の総額	150,100	490,977,100
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	9.1	9.1
当期間における取得自己株式	―	―
提出日現在の未行使割合(%)	9.1	9.1

（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】

会社法第155条第７号による取得

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	390	1,457,145
当期間における取得自己株式	31	126,325

（注）当期間における取得自己株式には、2025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	4,635,352	―	4,635,383	―

（注）１．当期間における処理自己株式数には、2025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、2025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、期初に公表いたしましたとおり、１株当たり65円とし、中間配当金１株当たり55円とあわせまして年間120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）
2024年11月８日 取締役会決議	2,797	55
2025年５月８日 取締役会決議	3,208	65

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的確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。

①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12名（内、社外取締役２名）（2025年６月26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）（2025年６月26日現在）で構成されております。

当社は、2025年６月27日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として「取締役12名選任の件」を提案しておりますが、当該議案が承認可決された場合におきましても、体制に変更はございません。

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的確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取締役を兼務する取締役を中心に構成しており、社外取締役２名は取締役会において客観的立場から経営全般に対する助言・監督を行っております。監査役会は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。

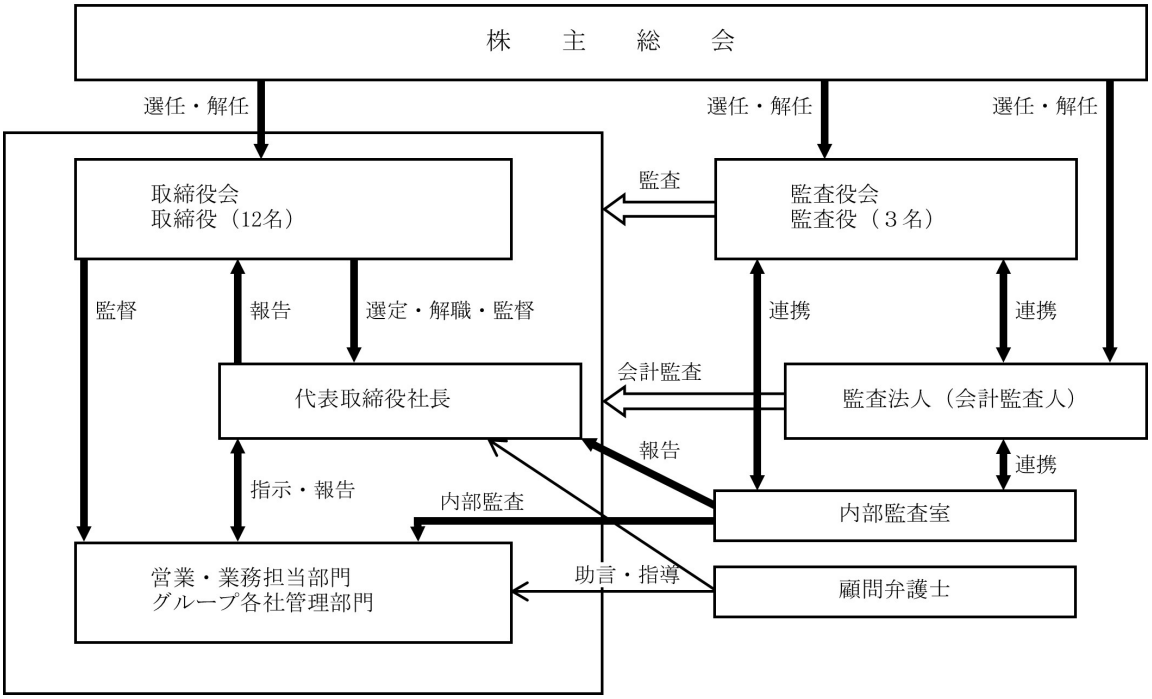
当事業年度において当社は取締役会を合計13回開催しており、個々の取締役の出席状況につきましては次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
村石　久二	13回	11回
磯﨑　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	13回
中松　学	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
石田　元二	13回	13回
高橋　尚子	13回	11回
山本　美雄	13回	13回

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カーボンニュートラルへの取り組みや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。

Ⅰ．職務権限・意思決定ルールの策定

Ⅱ．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

Ⅲ．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。

②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た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。

③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。

④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。

⑤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。

⑥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。

⑦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。

⑧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塡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塡補されないなど、一定の免責事由があります。

⑨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。

⑩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。

⑪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。

⑫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】

①　役員一覧

１.2025年６月26日（有価証券報告書提出日）現在の当社の役員の状況は、以下の通りです。

男性14名　女性1名　（役員のうち女性の比率6.7%）

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	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ＣＥＯ就任 2019年９月　当社代表取締役会長就任 2024年７月　当社取締役会長就任（現任）	(注)3	4,446
取締役副会長 代表取締役	磯﨑　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 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 2024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（現任） 2024年７月　当社代表取締役副会長就任（現任）	(注)3	21
取締役社長 代表取締役	村石　豊隆	1980年６月13日生	2004年４月　株式会社ＩＮＡＸ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 2017年７月　スターツコーポレートサービス株式会社代表取締役社長就任 2022年６月　当社代表取締役副社長就任 2024年７月　当社代表取締役社長就任（現任）	(注)3 (注)5	154

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数（千株）
取締役専務 代表取締役	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ＣＡＭ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 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 2024年７月　当社代表取締役専務就任（現任）	(注)3	43
取締役専務 代表取締役	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 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 2024年７月　当社代表取締役専務就任（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	(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 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	34
常務取締役 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 2024年７月　当社常務取締役（総務・広報担当）就任（現任）	(注)3	18

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数（千株）
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） 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
取締役 財務担当	石田　元二	1971年６月３日生	1994年４月　吉富製薬株式会社（現田辺三菱製薬）入社 2005年３月　当社入社 2009年６月　スターツＣＡＭ株式会社監査役就任（現任） 2016年４月　当社執行役員（財務担当）就任 2016年６月　スターツピタットハウス株式会社監査役就任（現任） 2021年７月　スターツ証券株式会社監査役就任（現任） 2024年６月　当社取締役（財務担当）就任（現任）	(注)3 (注)5	15
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 2018年11月　一般社団法人パラスポーツ推進ネットワーク理事長就任（現任） 2021年３月　公益財団法人東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会理事就任 2021年６月　公益財団法人日本陸上競技連盟常務理事就任 2022年６月　当社社外取締役就任（現任） 2023年６月　スズキ株式会社社外取締役就任（現任） 2023年６月　公益財団法人日本パラスポーツ協会理事就任（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	－

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数（千株）
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　当社建設業務部部長就任 1994年12月　当社購買部部長就任 1996年４月　当社総合建設工事部部長就任 1999年７月　当社建設総務部部長就任 2006年４月　スターツＣＡＭ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　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）	(注)2 (注)4	―
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　ＳＭＢＣ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 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	0
計					4,835

（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。
３．2024年６月26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．代表取締役社長村石豊隆及び取締役 石田元二は、取締役会長村石久二の二親等内の親族であります。

２.2025年６月27日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役12名選任の件」を提案しており、当該議案が承認可決されますと、当社の役員の状況は以下の通りとなる予定です。なお、役員の役職等につきましては、当該定時株主総会の直後に開催が予定される取締役会の決議事項の内容（役職等）を含めて記載しております。
男性14名　女性1名　（役員のうち女性の比率6.7%）

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	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ＣＥＯ就任 2019年９月 当社代表取締役会長就任 2024年７月 当社取締役会長就任（現任）	(注)3	4,446
取締役副会長 代表取締役	磯﨑　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 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 2024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（現任） 2024年７月 当社代表取締役副会長就任（現任）	(注)3	21
取締役社長 代表取締役	村石　豊隆	1980年６月13日生	2004年４月 株式会社ＩＮＡＸ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 2017年７月 スターツコーポレートサービス株式会社代表取締役社長就任 2022年６月 当社代表取締役副社長就任 2024年７月 当社代表取締役社長就任（現任）	(注)3 (注)5	154
取締役専務 代表取締役	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ＣＡＭ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 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 2024年７月 当社代表取締役専務就任（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）
取締役専務 代表取締役	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 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 2024年７月　当社代表取締役専務就任（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	(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 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	34
常務取締役 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 2024年７月　当社常務取締役（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） 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
取締役 財務担当	石田　元二	1971年６月３日生	1994年４月　吉富製薬株式会社（現田辺三菱製薬）入社 2005年３月　当社入社 2009年６月　スターツＣＡＭ株式会社監査役就任（現任） 2016年４月　当社執行役員（財務担当）就任 2016年６月　スターツピタットハウス株式会社監査役就任（現任） 2021年７月　スターツ証券株式会社監査役就任（現任） 2024年６月　当社取締役（財務担当）就任（現任）	(注)3 (注)5	15

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 2018年11月　一般社団法人パラスポーツ推進ネットワーク理事長就任（現任） 2021年３月　公益財団法人東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会理事就任 2021年６月　公益財団法人日本陸上競技連盟常務理事就任 2022年６月　当社社外取締役就任（現任） 2023年６月　スズキ株式会社社外取締役就任（現任） 2023年６月　公益財団法人日本パラスポーツ協会理事就任（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　当社建設業務部部長就任 1994年12月　当社購買部部長就任 1996年４月　当社総合建設工事部部長就任 1999年７月　当社建設総務部部長就任 2006年４月　スターツＣＡＭ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　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）	(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　ＳＭＢＣ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 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	0
計					4,835

（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。
３．2025年６月27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．代表取締役社長村石豊隆及び取締役 石田元二は、取締役会長村石久二の二親等内の親族であります。

② 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、同氏と当社の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、同氏と当社の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、同氏と当社の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。

③ 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】

①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	10回
	相京　重信	11回	10回

監査役会における具体的な検討内容は、取締役会などにおける経営判断の妥当性、監査の方針、各監査役の職務分担の決定、監査報告書の作成、内部統制システムの整備・運用状況の確認、会計監査人による会計監査の相当性の確認等であります。

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。

②内部監査の状況

内部監査体制として内部監査室（７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。

③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
指定社員　業務執行社員　公認会計士　吉岡　智浩

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７名、その他５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。

④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	40	－	45	－
連結子会社	36	0	52	0
計	76	0	97	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】

①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分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、代表取締役社長村石豊隆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。

②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）	423	423	－	－	－	12
監査役（社外監査役を除く）	10	10	－	－	－	3
社外役員	12	12	－	－	－	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２名が子会社から受けた報酬等の総額は19百万円であります。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。

③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。

④役員の報酬等の額の決定過程の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】

①　投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、専ら株式の価値の変動又は株式に係る配当によって利益を受けることを目的としているものを純投資目的である株式、上記以外の株式を純投資目的以外の目的である投資株式としております。

②　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おりません。

③　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	1,419	26	1,674

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	2	－	－
非上場株式以外の株式	48	－	1,022

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（2024年４月１日から2025年３月31日まで）の連結財務諸表及び第53期事業年度（2024年４月１日から2025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】

①【連結貸借対照表】

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 94,037	※2 99,085
売掛金	※2 12,712	※2 11,968
契約資産	7,697	2,961
販売用不動産	※4 3,563	※4 8,464
仕掛販売用不動産	11,967	20,770
未成工事支出金	2,022	2,319
前払費用	2,414	2,314
その他	13,497	10,036
貸倒引当金	△373	△484
流動資産合計	147,540	157,435
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	85,497	86,919
減価償却累計額	△28,353	△30,640
建物及び構築物（純額）	※2,※4 57,143	※2,※4 56,279
機械装置及び運搬具	10,714	10,931
減価償却累計額	△8,729	△8,834
機械装置及び運搬具（純額）	1,985	2,097
土地	※2,※4 75,065	※4 73,831
その他	12,438	14,695
減価償却累計額	△8,460	△9,158
その他（純額）	3,978	5,537
有形固定資産合計	138,172	137,745
無形固定資産		
ソフトウエア	2,259	2,767
ソフトウエア仮勘定	2,061	2,324
のれん	652	393
その他	65	65
無形固定資産合計	5,038	5,551
投資その他の資産		
投資有価証券	※1,※2 15,834	※1,※2 13,920
長期貸付金	※1 309	※1 307
長期前払費用	929	792
退職給付に係る資産	4,616	4,760
繰延税金資産	1,887	2,591
その他	10,116	10,877
貸倒引当金	△194	△192
投資損失引当金	△143	△143
投資その他の資産合計	33,356	32,915
固定資産合計	176,568	176,211
資産合計	324,109	333,647

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
負債の部		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	22,198	20,731
短期借入金	8,379	7,194
１年内返済予定の長期借入金	※2 14,256	※2 16,226
未払法人税等	6,157	6,820
契約負債	13,259	14,523
未払費用	1,728	1,324
賞与引当金	3,064	3,204
ポイント引当金	363	354
家賃預り金	15,433	16,481
その他	8,774	8,653
流動負債合計	93,615	95,514
固定負債		
長期借入金	※2 50,797	※2 46,226
長期契約負債	680	567
役員退職慰労引当金	1,126	1,174
完成工事補償引当金	1,176	700
賃貸事業損失引当金	319	300
再評価差額金に係る繰延税金負債	573	589
退職給付に係る負債	263	276
資産除去債務	3,201	3,405
その他	7,036	6,652
固定負債合計	65,175	59,893
負債合計	158,790	155,408
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,039	11,039
資本剰余金	6,545	6,564
利益剰余金	144,836	163,688
自己株式	△8,173	△13,081
株主資本合計	154,247	168,210
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3,352	2,045
土地再評価差額金	※3 1,253	※3 1,237
為替換算調整勘定	212	884
退職給付に係る調整累計額	3,089	2,371
その他の包括利益累計額合計	7,908	6,538
非支配株主持分	3,162	3,489
純資産合計	165,318	178,239
負債純資産合計	324,109	333,647

②【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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
売上高	※1 233,408	※1 232,978
売上原価	※2,※8 159,889	※2 155,398
売上総利益	73,518	77,579
販売費及び一般管理費	※3 43,020	※3 44,956
営業利益	30,498	32,622
営業外収益		
受取利息	185	433
受取配当金	494	486
為替差益	1,741	―
助成金収入	266	347
その他	628	279
営業外収益合計	3,317	1,546
営業外費用		
支払利息	233	408
貸倒引当金繰入額	44	―
為替差損	―	232
その他	140	123
営業外費用合計	419	764
経常利益	33,396	33,404
特別利益		
固定資産売却益	※4 20	※4 2,945
投資有価証券売却益	31	94
その他	15	―
特別利益合計	68	3,039
特別損失		
固定資産売却損	※5 2	―
固定資産除却損	※6 154	※6 358
減損損失	※7 0	※7 0
その他	27	46
特別損失合計	184	405
税金等調整前当期純利益	33,280	36,039
法人税、住民税及び事業税	10,752	11,025
法人税等調整額	△82	104
法人税等合計	10,670	11,129
当期純利益	22,609	24,909
非支配株主に帰属する当期純利益	513	634
親会社株主に帰属する当期純利益	22,095	24,274

【連結包括利益計算書】

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
当期純利益	22,609	24,909
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△95	△1,312
土地再評価差額金	－	△16
為替換算調整勘定	△76	671
退職給付に係る調整額	2,589	△717
その他の包括利益合計	※1,※2 2,417	※1,※2 △1,374
包括利益	25,026	23,534
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	24,468	22,903
非支配株主に係る包括利益	558	630

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自　2023年４月１日　至　2024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	6,417	127,700	△8,173	136,984
当期変動額					
剰余金の配当			△4,960		△4,960
親会社株主に帰属する当期純利益			22,095		22,095
自己株式の取得				△0	△0
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		128			128
連結除外に伴う利益剰余金増加額					－
土地再評価差額金の取崩					－
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					－
当期変動額合計	－	128	17,135	△0	17,262
当期末残高	11,039	6,545	144,836	△8,173	154,247

	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	3,468	1,253	289	523	5,535	2,566	145,086
当期変動額							
剰余金の配当					－		△4,960
親会社株主に帰属する当期純利益					－		22,095
自己株式の取得					－		△0
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					－		128
連結除外に伴う利益剰余金増加額					－		－
土地再評価差額金の取崩					－		－
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△116		△76	2,565	2,372	596	2,969
当期変動額合計	△116	－	△76	2,565	2,372	596	20,232
当期末残高	3,352	1,253	212	3,089	7,908	3,162	165,318

当連結会計年度（自　2024年４月１日　至　2025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	6,545	144,836	△8,173	154,247
当期変動額					
剰余金の配当			△5,456		△5,456
親会社株主に帰属する当期純利益			24,274		24,274
自己株式の取得				△4,907	△4,907
自己株式の処分					－
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		18			18
連結除外に伴う利益剰余金増加額			36		36
土地再評価差額金の取崩			△0		△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					－
当期変動額合計	－	18	18,852	△4,907	13,963
当期末残高	11,039	6,564	163,688	△13,081	168,210

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

④【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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025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	33,280	36,039
減価償却費	6,096	6,740
減損損失	0	0
有形固定資産除売却損益（△は益）	136	△2,586
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△40	109
賞与引当金の増減額（△は減少）	74	140
退職給付に係る資産負債の増減額（△は減少）	△3,764	△130
役員退職慰労引当金の増減額（△は減少）	75	47
受取利息及び受取配当金	△680	△919
助成金収入	△223	△306
支払利息	233	408
為替差損益（△は益）	△1,741	232
売上債権及び契約資産の増減額（△は増加）	△4,235	5,480
棚卸資産の増減額（△は増加）	△3,786	△14,152
仕入債務の増減額（△は減少）	3,306	△1,494
契約負債の増減額（△は減少）	499	1,065
未払消費税等の増減額（△は減少）	△458	△273
その他の流動資産の増減額（△は増加）	△3,172	3,773
その他の流動負債の増減額（△は減少）	1,886	845
その他	7,454	598
小計	34,939	35,616
利息及び配当金の受取額	674	834
利息の支払額	△237	△434
助成金の受取額	219	308
法人税等の支払額	△9,866	△10,409
営業活動によるキャッシュ・フロー	25,730	25,915
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	△1,250	△3,436
定期預金の払戻による収入	887	348
有形固定資産の取得による支出	△16,019	△7,401
有形固定資産の売却による収入	79	3,797
無形固定資産の取得による支出	△1,856	△1,772
投資有価証券の取得による支出	△3,600	△1,397
投資有価証券の売却による収入	1,398	1,413
貸付けによる支出	△31	△34
貸付金の回収による収入	36	39
保険積立金の積立による支出	△313	△272
その他	△101	△55
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,772	△8,769

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025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）	405	△1,000
長期借入れによる収入	24,300	13,762
長期借入金の返済による支出	△16,921	△16,549
配当金の支払額	△4,952	△5,457
非支配株主への配当金の支払額	△62	△387
自己株式の取得による支出	△0	△4,907
匿名組合出資預り金の払戻による支出	－	△848
その他	259	112
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,027	△15,275
現金及び現金同等物に係る換算差額	569	33
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	8,555	1,904
現金及び現金同等物の期首残高	78,485	86,878
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△162	－
現金及び現金同等物の期末残高	※ 86,878	※ 88,782

【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　67社
主要な連結子会社の名称

スターツＣＡＭ株式会社	スターツファシリティーサービス株式会社
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	スターツアセットマネジメント株式会社
スターツコーポレートサービス株式会社	スターツケアサービス株式会社
スターツアメニティー株式会社	Starts International Hawaii Inc.
スターツ出版株式会社	スターツ証券株式会社
スターツホーム株式会社	スターツ笠間ゴルフ倶楽部株式会社
ピタットハウスネットワーク株式会社	その他　52社

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

(2) 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、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。

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
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）
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

②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

①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

②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エアについては、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

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。

②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。

③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。

④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。

⑤役員退職慰労引当金

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

⑥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。

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) 退職給付に係る会計処理の方法

①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。

②数理計算上の差異の費用処理方法

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

③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。

④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。

①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。

②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。

③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。

④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。

⑤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	3,563	8,464
仕掛販売用不動産	11,967	20,770

(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財務諸表に与える影響

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	138,172	137,745
無形固定資産	5,038	5,551
減損損失	0	0

(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財務諸表に与える影響

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）	21,909	18,716

(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財務諸表に与える影響

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財務諸表に影響を与える可能性があります。

（会計方針の変更）

（「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用）

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

法人税等の計上区分（その他の包括利益に対する課税）に関する改正については、2022年改正会計基準第20－３項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。）第65－２項（2）ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当連結会計年度の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

（未適用の会計基準等）

・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号　2024年９月13日　企業会計基準委員会）
・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号　2024年９月13日　企業会計基準委員会）等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028年３月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」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）

該当事項はありません。

（追加情報）

該当事項はありません。

（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 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
投資有価証券（株式）	760百万円	625百万円
長期貸付金	289	292

※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 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
現金及び預金	187百万円	209百万円
売掛金	1,030	938
建物及び構築物	1,449	599
土地	440	―
投資有価証券	44	44
計	3,151	1,790

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
１年内返済予定の長期借入金	163百万円	139百万円
長期借入金	2,414	1,306
計	2,577	1,446

※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 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025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	△1,345百万円	△1,230百万円
上記差額のうち賃貸等不動産に係るもの	△6	8

※４　有形固定資産の保有目的の変更

前連結会計年度

保有目的の変更により、有形固定資産のうち建物及び構築物（純額）1,793百万円、土地3,439百万円、その他（純額）３百万円を販売用不動産に振り替えております。

なお、当該販売用不動産の一部は、前連結会計年度において売却しており、販売用不動産に振り替えた当該売却に対応する金額を売上高及び売上原価に計上しております。

当連結会計年度

保有目的の変更により、有形固定資産のうち建物及び構築物（純額）256百万円、土地487百万円、を販売用不動産に振り替えております。

（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　売上原価に含まれている工事損失引当金繰入額は、次のとおりであります。

前連結会計年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
△98百万円	703百万円

※３　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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
給料手当	13,637百万円	14,105百万円
広告宣伝費	3,813	4,242
支払手数料	4,024	4,754
減価償却費	1,460	1,402
役員退職慰労引当金繰入額	97	91
賞与引当金繰入額	1,925	2,050
退職給付費用	313	△547

※４　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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
建物及び構築物	19百万円	2,945百万円
機械装置及び運搬具	0	－
その他	－	0
計	20	2,945

※５　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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
建物及び構築物	0百万円	－百万円
機械装置及び運搬具	2	－
その他	0	－
計	2	－

※６　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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
建物及び構築物	120百万円	162百万円
機械装置及び運搬具	23	25
その他	10	171
計	154	358

※７　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　2023年４月１日　至　2024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２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（０百万円）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１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　2024年４月１日　至　2025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２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（０百万円）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１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。

※８　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す。

前連結会計年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
1百万円	－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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	△117百万円	△1,759百万円
組替調整額	△20	△94
計	△137	△1,853
為替換算調整勘定：		
当期発生額	△76	671
組替調整額	－	－
計	△76	671
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	3,509	△70
組替調整額	△67	△913
計	3,441	△984
法人税等及び税効果調整前合計	3,227	△2,165
法人税等及び税効果額	△809	791
その他の包括利益合計	2,417	△1,374

※２　その他の包括利益に関する法人税等及び税効果額

	前連結会計年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
その他有価証券評価差額金：		
法人税等及び税効果調整前	△137百万円	△1,853百万円
法人税等及び税効果額	42	540
法人税等及び税効果調整後	△95	△1,312
土地再評価差額金：		
法人税等及び税効果額	－	△16
法人税等及び税効果調整後	－	△16
為替換算調整勘定：		
法人税等及び税効果調整前	△76	671
法人税等及び税効果額	－	－
法人税等及び税効果調整後	△76	671
退職給付に係る調整額：		
法人税等及び税効果調整前	3,441	△984
法人税等及び税効果額	△851	267
法人税等及び税効果調整後	2,589	△717
その他の包括利益合計		
法人税等及び税効果調整前	3,227	△2,165
法人税等及び税効果額	△809	791
法人税等及び税効果調整後	2,417	△1,374

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自　2023年４月１日　至　2024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．	4,331,046	184	3,956	4,327,274
合計	4,331,046	184	3,956	4,327,274

（注）１．普通株式の自己株式の増加184株は、単元未満株式の買取による増加184株によるものであります。
２．普通株式の自己株式の減少3,956株は、連結子会社の持分変動による当社帰属分の減少3,949株、単元未満株式の買増による減少７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
2023年５月８日 取締役会	普通株式	2,543	50	2023年３月31日	2023年６月30日
2023年11月２日 取締役会	普通株式	2,543	50	2023年９月30日	2023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
2024年５月10日 取締役会	普通株式	2,797	利益剰余金	55	2024年３月31日	2024年６月27日

（注）１株当たり配当額には創業55周年記念配当５円00銭が含まれております。

当連結会計年度（自　2024年４月１日　至　2025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．	4,327,274	1,500,390	1,613	5,826,051
合計	4,327,274	1,500,390	1,613	5,826,051

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

２．普通株式の自己株式の減少1,613株は、連結子会社の持分変動による当社帰属分の減少1,613株によるものであります。

２．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
2024年５月10日 取締役会	普通株式	2,797	55	2024年３月31日	2024年６月27日
2024年11月８日 取締役会	普通株式	2,797	55	2024年９月30日	2024年12月２日

（注）2024年５月10日開催の取締役会決議の１株当たり配当額には創業55周年記念配当５円00銭が含まれております。

(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 （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
2025年５月８日 取締役会	普通株式	3,208	利益剰余金	65	2025年３月31日	2025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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
現金及び預金勘定	94,037百万円	99,085百万円
預入期間が３ヶ月を超える定期預金	△7,159	△10,302
現金及び現金同等物	86,878	88,782

（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 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
１年内	94	142
１年超	158	322
合計	252	465

（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　2023年４月１日　至　2024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）
①　売掛金	12,712	12,703	△9
②　投資有価証券（*2）（*3）	11,993	11,995	2
③　長期貸付金	309		
貸倒引当金（*4）	△177		
	132	132	0
資産計	24,838	24,832	△6
長期借入金（１年内返済予定の長期借入金を含む）	65,054	65,040	△14
負債計	65,054	65,040	△14

(*1) 「現金及び預金」、「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、「②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	3,840

(*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	94,037	－	－	－
売掛金	12,367	230	115	－
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	－	308	0	－
合計	106,405	738	115	－

(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	8,379	－	－	－	－	－
長期借入金	14,256	13,822	7,975	4,855	2,914	21,230
合計	22,635	13,822	7,975	4,855	2,914	21,230

(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（2024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	10,436	－	－	10,436
資産計	10,436	－	－	10,436

(*) 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、1,357百万円であります。

(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

前連結会計年度（2024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	－	12,703	－	12,703
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
その他	－	202	－	202
長期貸付金	－	132	－	132
資産計	－	13,039	－	13,039
長期借入金	－	65,040	－	65,040
負債計	－	65,040	－	65,040

（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。

当連結会計年度（自　2024年４月１日　至　2025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）
①　売掛金	11,968	11,955	△12
②　投資有価証券（*2）（*3）	10,114	10,114	△0
③　長期貸付金	307		
貸倒引当金（*4）	△180		
	127	127	△0
資産計	22,210	22,197	△12
長期借入金（１年内返済予定の長期借入金を含む）	62,452	62,436	△15
負債計	62,452	62,436	△15

(*1) 「現金及び預金」、「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、「②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	3,805

(*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	99,085	―	―	―
売掛金	11,680	230	57	―
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	24	282	―	―
合計	110,790	712	57	―

(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	7,194	―	―	―	―	―
長期借入金	16,226	11,172	8,555	4,863	2,839	18,795
合計	23,420	11,172	8,555	4,863	2,839	18,795

(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（2025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	8,583	－	－	8,583
資産計	8,583	－	－	8,583

(*) 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、1,331百万円であります。

(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（2025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	－	11,955	－	11,955
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
その他	－	199	－	199
長期貸付金	－	127	－	127
資産計	－	12,282	－	12,282
長期借入金	－	62,436	－	62,436
負債計	－	62,436	－	62,436

(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。

（有価証券関係）

１．満期保有目的の債券

前連結会計年度（2024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	100	102	2
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	100	99	△0
合計		200	202	2

当連結会計年度（2025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	100	100	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	－	－	－
	その他	100	99	△0
合計		200	199	△0

２．その他有価証券

前連結会計年度（2024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	10,412	5,901	4,510
	(2)債券			
	国債	－	－	－
	(3)その他	624	239	384
	小計	11,037	6,141	4,895
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	23	35	△11
	(2)債券			
	その他	－	－	－
	(3)その他	732	746	△14
	小計	756	781	△25
合計		11,793	6,923	4,869

当連結会計年度（2025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	8,557	5,883	2,674
	(2)債券			
	国債	－	－	－
	(3)その他	608	241	367
	小計	9,165	6,124	3,041
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	25	35	△9
	(2)債券			
	その他	－	－	－
	(3)その他	723	739	△15
	小計	748	774	△25
合計		9,914	6,898	3,016

３．売却したその他有価証券

前連結会計年度（自　2023年４月１日　至　2024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	15	2	5
(2)その他	1,382	29	5
合計	1,398	31	11

当連結会計年度（自　2024年４月１日　至　2025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	89	88	－
(2)その他	1,324	5	0
合計	1,413	94	0

４．減損処理を行った有価証券

前連結会計年度（自2023年４月１日　至2024年３月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2024年４月１日　至2025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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
退職給付債務の期首残高	9,050百万円	7,421百万円
勤務費用	595	441
利息費用	85	91
数理計算上の差異の発生額	△2,092	△383
退職給付の支払額	△217	△437
退職給付債務の期末残高	7,421	7,133

(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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
年金資産の期首残高	9,907百万円	12,038百万円
期待運用収益	247	300
数理計算上の差異の発生額	1,417	△453
事業主からの拠出額	675	415
退職給付の支払額	△209	△407
年金資産の期末残高	12,038	11,893

(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 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
積立型制度の退職給付債務	7,421百万円	7,133百万円
年金資産	△12,038	△11,893
	△4,616	△4,760
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	△4,616	△4,760
退職給付に係る負債	―	―
退職給付に係る資産	△4,616	△4,760
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	△4,616	△4,760

(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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
勤務費用	595百万円	441百万円
利息費用	85	91
期待運用収益	△247	△300
数理計算上の差異の費用処理額	△67	△913
確定給付制度に係る退職給付費用	366	△681

(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（法人税等及び税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
数理計算上の差異	3,441百万円	△984百万円
合計	3,441	△984

(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（法人税等及び税効果控除前）の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
未認識数理計算上の差異	4,140百万円	3,156百万円

(7) 年金資産に関する事項

① 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 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
債券	49%	51%
株式	48	46
現金及び預金	3	3
合計	100	100

② 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 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
割引率	1.2%	2.0%
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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
退職給付に係る負債の期首残高	268百万円	263百万円
退職給付費用	32	31
退職給付の支払額	△37	△17
退職給付に係る負債の期末残高	263	276

(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 (2024年３月31日)	当連結会計年度 (2025年３月31日)
非積立型制度の退職給付債務	263百万円	276百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	263	276
退職給付に係る負債	263	276
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	263	276

(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32百万円　　当連結会計年度31百万円

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347百万円、当連結会計年度353百万円であります。

(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 （2024年３月31日）	当連結会計年度 （2025年３月31日）
繰延税金資産		
貸倒引当金	854百万円	911百万円
賞与引当金	988	1,031
繰越欠損金	1,069	1,128
未払事業税	422	483
未実現利益	1,434	1,508
役員退職慰労引当金	353	379
投資有価証券評価損	407	432
固定資産評価損	1,338	1,380
資産除去債務	980	1,070
完成工事補償引当金	360	220
賃貸事業損失引当金	98	95
その他	820	1,040
小計	9,129	9,684
評価性引当額	△4,054	△4,341
繰延税金資産　合計	5,074	5,342
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△1,308	△709
その他	△1,878	△2,041
繰延税金負債　合計	△3,186	△2,750
繰延税金資産及び負債の純額	1,887	2,591
再評価に係る繰延税金負債	△573	△589

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

前連結会計年度及び当連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の５以下であるため、注記を省略しております。

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

４．法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（令和７年法律第13号）が2025年３月31日に国会で成立したことに伴い、2026年４月１日以後開始する事業年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026年４月１日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.6％から31.5％に変更し計算しております。

この変更により、当事業年度の繰延税金負債の金額（繰延税金資産の金額を控除した金額）は17百万円、退職給付に係る調整累計額が８百万円、それぞれ増加し、その他有価証券評価差額金が58百万円、法人税等調整額が32百万円、それぞれ減少しております。

また、再評価に係る繰延税金負債は16百万円増加し、土地再評価差額金が同額減少しております。

（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69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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
期首残高	2,751百万円	3,201百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	516	249
時の経過による調整額	14	17
資産除去債務の履行による減少額	△81	△63
期末残高	3,201	3,405

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671百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上されております）、減損損失は0百万円（特別損失に計上されております。）であります。

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813百万円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上されております）、減損損失は0百万円（特別損失に計上されております。）であります。

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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
連結貸借対照表計上額			
	期首残高	44,843	40,674
	期中増減額	△4,169	2,012
	期末残高	40,674	42,686
期末時価		46,907	49,694

（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（3,386百万円）及び為替換算差額（395百万円）であり、主な減少額は、保有目的の変更による振替（7,266百万円）、減価償却（775百万円）、売却（57百万円）及び減損損失（0百万円）であります。

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

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	13,440百万円	13,939百万円
期末残高	13,939	15,090

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、12,450百万円であります。

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、12,435百万円であります。

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

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

長期の契約を有する「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	65,157百万円	69,592百万円
１年超	65,982	73,006
合計	131,140	142,599

（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」「金融・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」「金融・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、「金融・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　2023年４月１日　至　2024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	77,208	7,879	7,666	54,811	8,954	7,885	12,595
その他の収益	－	－	－	35,699	－	－	－
外部顧客に対する売上高	77,208	7,879	7,666	90,510	8,954	7,885	12,595
セグメント間の内部売上高又は振替高	7,819	1,778	25	3,713	1,080	456	384
計	85,027	9,658	7,692	94,223	10,034	8,341	12,980
セグメント利益	6,925	2,495	2,830	12,553	491	2,221	1,222
セグメント資産	43,324	8,271	4,136	123,362	16,572	10,028	59,295
その他の項目							
減価償却費	130	170	32	2,650	104	70	1,939
のれん償却額	－	11	12	218	－	－	－
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	173	194	51	6,594	91	79	7,623

	高齢者支援・保育事業	金融・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	11,616	5,711	911	195,240	－	195,240
その他の収益	－	2,468	－	38,167	－	38,167
外部顧客に対する売上高	11,616	8,179	911	233,408	－	233,408
セグメント間の内部売上高又は振替高	4	3,692	7,501	26,458	△26,458	－
計	11,621	11,872	8,413	259,867	△26,458	233,408
セグメント利益	593	1,709	175	31,220	△721	30,498
セグメント資産	8,079	16,548	4,455	294,076	30,032	324,109
その他の項目						
減価償却費	223	448	36	5,808	288	6,096
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	456	1,602	24	16,892	△641	16,251

（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　2024年４月１日　至　2025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	71,369	8,591	8,422	58,413	2,975	8,530	15,601
その他の収益	―	―	―	36,813	―	―	―
外部顧客に対する売上高	71,369	8,591	8,422	95,226	2,975	8,530	15,601
セグメント間の内部売上高又は振替高	7,497	1,840	80	4,245	52	438	440
計	78,866	10,432	8,503	99,472	3,027	8,969	16,042
セグメント利益又は損失（△）	6,389	2,852	3,227	13,353	△227	2,598	2,171
セグメント資産	42,504	8,859	4,656	129,098	27,735	11,556	61,356
その他の項目							
減価償却費	140	236	38	2,475	113	68	2,559
のれん償却額	―	9	14	218	―	―	―
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	228	291	171	6,782	6	57	684

	高齢者支援・保育事業	金融・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	12,444	6,326	892	193,567	―	193,567
その他の収益	―	2,596	―	39,410	―	39,410
外部顧客に対する売上高	12,444	8,923	892	232,978	―	232,978
セグメント間の内部売上高又は振替高	0	4,459	6,690	25,747	△25,747	―
計	12,445	13,382	7,582	258,725	△25,747	232,978
セグメント利益又は損失（△）	605	2,026	205	33,202	△580	32,622
セグメント資産	8,597	16,956	4,148	315,468	18,178	333,647
その他の項目						
減価償却費	238	583	35	6,489	250	6,740
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	180	1,315	28	9,745	△240	9,505

（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損失（△）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　2023年４月１日　至　2024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いないため、記載はありません。

当連結会計年度（自　2024年４月１日　至　2025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いないため、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　2023年４月１日　至　2024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	金融・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

当連結会計年度（自　2024年４月１日　至　2025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	金融・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

【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　2023年４月１日　至　2024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	－	11	12	218	－	－
当期末残高	－	34	38	550	－	－

	ホテル・レジャー事業	高齢者支援・保育事業	金融・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	－	－	－	29	－	652

（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	－	－	－	－	13	－

	ホテル・レジャー事業	高齢者支援・保育事業	金融・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	－	－	－	－	－	13

（注）　2010年４月１日前に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　2024年４月１日　至　2025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	－	9	14	218	－	－
当期末残高	－	19	29	331	－	－

	ホテル・レジャー事業	高齢者支援・保育事業	金融・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	－	－	－	13	－	393

（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	－	－	－	5	－	－
当期末残高	－	－	－	8	－	－

	ホテル・レジャー事業	高齢者支援・保育事業	金融・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	－	－	－	－	－	5
当期末残高	－	－	－	－	－	8

（注）　2010年４月１日前に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　2023年４月１日　至　2024年３月31日）
　該当事項はありません。

当連結会計年度（自　2024年４月１日　至　2025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　2023年４月１日　至　2024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	－	－

(注)　取引条件及び取引条件の決定方針等

(1) 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。

(2) 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%	不動産管理手数料等 不動産賃借料	不動産管理手数料等 不動産賃借料	42 26	－	－
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	不動産の仲介	16	－	－
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	38	未払金	2

(注)　取引条件及び取引条件の決定方針等

(1) 不動産管理手数料等につきましては、一般の取引条件と同様に決定しております。

(2) 不動産賃借料につきましては、一般の取引条件と同様に決定しております。

(3) 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。

(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。

当連結会計年度（自　2024年４月１日　至　2025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	－	－

(注)　取引条件及び取引条件の決定方針等

(1) 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。

(2) 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	－	－	当社取締役会長	被所有 直接 8.74%	建築工事の支払 不動産管理手数料等 不動産賃借料	建築工事の請負等 不動産管理手数料等 不動産賃借料	243 35 72	売掛金	2
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 11.07%	自己株式の取得 不動産管理手数料等 不動産の仲介	自己株式の取得 不動産管理手数料等 不動産の仲介	4,906 10 11	未収入金	1
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	42	未収入金	4

(注)　取引条件及び取引条件の決定方針等

(1) 建築工事の請負等につきましては、一般の取引条件と同様に決定しております。

(2) 不動産管理手数料等につきましては、一般の取引条件と同様に決定しております。

(3) 不動産賃借料につきましては、一般の取引条件と同様に決定しております。

(4) 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。

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

(6) 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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
１株当たり純資産額	3,264.60円	3,627.61円
１株当たり当期純利益金額	444.84円	492.15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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当連結会計年度 （自　2024年４月１日 至　2025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）	22,095	24,274
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）	22,095	24,274
期中平均株式数（株）	49,670,989	49,323,075

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

⑤【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	8,379	7,194	0.912	－
１年以内に返済予定の長期借入金	14,256	16,226	0.802	－
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。）	50,797	46,226	0.827	2026年～2039年
リース債務（1年内返済予定のものを除く。）	－	－	－	－
合計	73,433	69,646	－	－

（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	11,172	8,555	4,863	2,839

【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半期情報等

（累計期間）	中間連結会計期間	当連結会計年度
売上高（百万円）	108,851	232,978
税金等調整前中間（当期）純利益金額（百万円）	17,819	36,039
親会社株主に帰属する中間（当期）純利益金額（百万円）	12,027	24,274
１株当たり中間（当期）純利益金額（円）	242.14	492.15

２【財務諸表等】

（１）【財務諸表】

①【貸借対照表】

（単位：百万円）

	前事業年度 （2024年３月31日）	当事業年度 （2025年３月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 8,952	※1 11,504
売掛金	※2 445	※2 438
貯蔵品	19	26
前払費用	727	541
未収入金	※2 37,224	※2 48,152
その他	※2 787	※2 1,264
貸倒引当金	△1,847	△1,940
流動資産合計	46,309	59,987
固定資産		
有形固定資産		
建物	36,842	35,248
構築物	903	828
機械及び装置	63	40
車両運搬具	11	6
工具、器具及び備品	968	724
土地	43,903	43,916
建設仮勘定	7	13
有形固定資産合計	82,699	80,779
無形固定資産		
ソフトウエア	433	720
ソフトウエア仮勘定	2,268	2,316
その他	2	3
無形固定資産合計	2,705	3,040
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 18,535	※1 16,822
関係会社株式	11,980	11,651
関係会社長期貸付金	10,425	10,185
長期前払費用	442	391
差入保証金	698	699
前払年金費用	311	1,210
その他	※2 737	※2 726
貸倒引当金	△607	△515
投資損失引当金	△143	△143
投資その他の資産合計	42,382	41,028
固定資産合計	127,786	124,848
資産合計	174,095	184,836

（単位：百万円）

	前事業年度 （2024年３月31日）	当事業年度 （2025年３月31日）
負債の部		
流動負債		
短期借入金	5,394	5,894
１年内返済予定の長期借入金	13,958	15,986
未払金	※2 4,872	※2 1,481
未払法人税等	56	49
前受金	39	39
預り金	※2 14,418	※2 25,731
賞与引当金	210	210
その他	※2 526	※2 443
流動負債合計	39,477	49,836
固定負債		
長期借入金	48,032	44,398
預り保証金	473	475
再評価差額金に係る繰延税金負債	573	589
役員退職慰労引当金	385	389
繰延税金負債	1,374	1,100
資産除去債務	1,421	1,433
固定負債合計	52,261	48,386
負債合計	91,738	98,222
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	67,065	77,544
利益剰余金合計	68,466	78,944
自己株式	△7,802	△12,710
株主資本合計	77,901	83,472
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	3,201	1,902
土地再評価差額金	1,253	1,237
評価・換算差額等合計	4,455	3,140
純資産合計	82,357	86,613
負債純資産合計	174,095	184,836

②【損益計算書】

（単位：百万円）

	前事業年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当事業年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
売上高		
配当金収入	※3 16,827	※3 17,872
業務委託収入	※3 1,064	※3 1,059
不動産管理事業売上高	※1,※3 2,891	※1,※3 3,465
その他の事業収入	※2,※3 1,671	※2,※3 2,020
売上高合計	22,453	24,416
売上原価		
不動産管理事業原価	※3 2,867	※3 3,512
その他の事業売上原価	※3 1,042	※3 1,223
売上原価合計	3,909	4,735
売上総利益	18,544	19,681
販売費及び一般管理費	※3,※4 4,906	※4,※3 5,314
営業利益	13,637	14,366
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	※3 881	※3 1,204
為替差益	1,751	－
その他	※3 72	※3 50
営業外収益合計	2,706	1,254
営業外費用		
支払利息	※3 269	※3 422
為替差損	－	214
貸倒引当金繰入額	130	1
営業外費用合計	399	638
経常利益	15,943	14,982
特別利益		
投資有価証券売却益	29	5
抱合せ株式消滅差益	－	611
その他	10	－
特別利益合計	40	617
特別損失		
減損損失	0	0
固定資産除却損	※5 9	※5 163
投資有価証券売却損	11	0
関係会社清算損	－	42
特別損失合計	21	205
税引前当期純利益	15,962	15,394
法人税、住民税及び事業税	△259	△943
法人税等調整額	97	263
法人税等合計	△162	△680
当期純利益	16,125	16,074

【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。

	前事業年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）		当事業年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）	
区分	金額（百万円）	構成比（%）	金額（百万円）	構成比（%）
減価償却費	1,561	54.4	2,014	57.4
租税公課	389	13.6	468	13.3
その他	917	32.0	1,029	29.3
計	2,867	100.0	3,512	100.0

ロ　分譲事業原価明細表

	前事業年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当事業年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
区分	金額（百万円）	金額（百万円）
期首販売用不動産	－	－
期首仕掛販売用不動産	30	－
当期仕入高	－	－
計	30	－
期末販売用不動産	－	－
期末仕掛販売用不動産	－	－
他勘定振替高　※１	30	－
分譲事業原価	－	－
土地売上原価	－	－

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等への振替であります。

ハ　その他の事業売上原価明細表

	前事業年度 （自　2023年４月１日 至　2024年３月31日）		当事業年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）	
区分	金額（百万円）	構成比（%）	金額（百万円）	構成比（%）
レストラン部門	96	9.3	119	9.8
コンサルティング部門	25	2.4	23	1.9
インフラシステム部門	920	88.3	1,079	88.3
計	1,042	100.0	1,223	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自　2023年４月１日　至　2024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	56,026	57,427
当期変動額								
剰余金の配当				－			△5,086	△5,086
当期純利益				－			16,125	16,125
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				－				－
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	－	－	11,039	11,039
当期末残高	11,039	6,198	1	6,199	190	1,210	67,065	68,466

	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	△7,802	66,863	3,401	1,253	4,655	71,518
当期変動額						
剰余金の配当		△5,086			－	△5,086
当期純利益		16,125			－	16,125
自己株式の取得	△0	△0			－	△0
自己株式の処分	0	0			－	0
土地再評価差額金の取崩		－			－	－
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）		－	△199		△199	△199
当期変動額合計	△0	11,038	△199	－	△199	10,838
当期末残高	△7,802	77,901	3,201	1,253	4,455	82,357

当事業年度（自　2024年４月１日　至　2025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	67,065	68,466
当期変動額								
剰余金の配当				－			△5,594	△5,594
当期純利益				－			16,074	16,074
自己株式の取得				－				－
自己株式の処分				－				－
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	－	－	－	－	－	－	10,478	10,478
当期末残高	11,039	6,198	1	6,199	190	1,210	77,544	78,944

	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	△7,802	77,901	3,201	1,253	4,455	82,357
当期変動額						
剰余金の配当		△5,594				△5,594
当期純利益		16,074				16,074
自己株式の取得	△4,907	△4,907				△4,907
自己株式の処分		－				－
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）		－	△1,298	△16	△1,315	△1,315
当期変動額合計	△4,907	5,570	△1,298	△16	△1,315	4,255
当期末残高	△12,710	83,472	1,902	1,237	3,140	86,613

【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（評価差額金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
以外のもの　　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	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エアについては、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の翌事業年度から費用処理しております。

(5) 役員退職慰労引当金

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

４．収益及び費用の計上基準

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

(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）

	前事業年度	当事業年度
関係会社長期貸付金	10,425	10,185
関係会社短期金銭債権	33,302	49,069
関係会社長期金銭債権	8	6
貸倒引当金	2,454	2,447

(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）

（「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用）

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

法人税等の計上区分に関する改正については、2022年改正会計基準第20－３項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による財務諸表への影響はありません。

（追加情報）

該当事項はありません。

（表示方法の変更）

該当事項はありません。

（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 （2024年３月31日）	当事業年度 （2025年３月31日）
現金及び預金	3百万円	3百万円
投資有価証券	12	12
計	15	15

※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 （2024年３月31日）	当事業年度 （2025年３月31日）
短期金銭債権	33,302百万円	49,069百万円
長期金銭債権	8	6
短期金銭債務	16,825	25,007

（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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当事業年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
レストラン収入等	56百万円	79百万円
ロイヤリティ収入等	713	957
インフラシステム収入等	901	982
計	1,671	2,020

※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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当事業年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
営業取引による取引高		
売上高	20,629百万円	22,166百万円
仕入高	298	283
販売費及び一般管理費	863	882
営業取引以外の取引高	495	1,131

※４　販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度42％、当事業年度43％、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58％、当事業年度57％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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当事業年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
給料手当	1,152百万円	1,144百万円
広告宣伝費	940	999
減価償却費	225	200
役員退職慰労引当金繰入額	18	16
賞与引当金繰入額	210	210
退職給付費用	27	△52

※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　2023年４月１日 至　2024年３月31日）	当事業年度 （自　2024年４月１日 至　2025年３月31日）
建物	－百万円	0百万円
構築物	7	0
工具、器具及び備品	2	0
ソフトウエア	－	162
計	9	163

（有価証券関係）

前事業年度（2024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	8,162	7,797
計	364	8,162	7,797

（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	11,615
計	11,615

当事業年度（2025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	7,210	6,845
計	364	7,210	6,845

（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	11,286
計	11,286

（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 （2024年３月31日）	当事業年度 （2025年３月31日）
繰延税金資産		
繰越欠損金	746百万円	872百万円
役員退職慰労引当金	118	122
投資損失引当金	43	45
子会社株式評価損	374	398
貸倒引当金	751	774
その他	1,239	1,287
繰延税金資産計（小計）	3,275	3,501
評価性引当額	△2,744	△2,944
繰延税金資産合計	531	557
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△1,413	875
前払年金費用	△95	381
その他	△397	400
繰延税金負債合計	△1,906	1,657
繰延税金負債の純額	△1,374	1,100
再評価に係る繰延税金負債	△573	589

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 （2024年３月31日）	当事業年度 （2025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	0.2	0.3
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△38.0	△43.7
その他	6.1	8.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△1.0	△4.4

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

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

４．法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（令和７年法律第13号）が2025年３月31日に国会で成立したことに伴い、2026年４月１日以後開始する事業年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026年４月１日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.6%から31.5%に変更し計算しております。

この変更により、当事業年度の繰延税金負債の金額（繰延税金資産の金額を控除した金額）は33百万円、法人税等調整額が８百万円、それぞれ増加し、その他有価証券評価差額金が24百万円減少しております。

また、再評価に係る繰延税金負債は16百万円増加し、土地再評価差額金が同額減少しております。

（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。

④【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	45,654	196	0	1,733	45,850	10,602
	構築物	1,549	36	9	110	1,576	747
	機械及び装置	166	－	－	22	166	125
	車両運搬具	57	－	－	4	57	50
	工具、器具及び備品	2,737	418	218	453	2,937	2,212
	土地	43,903 [1,797]	12	0 (0)	－	43,916 [1,797]	－
	建設仮勘定	7	6	－	－	13	－
	計	94,076	670	228	2,323	94,517	13,737
無形固定資産	ソフトウエア	1,907	445	14	159	2,338	1,618
	ソフトウエア仮勘定	2,268	495	448	－	2,316	－
	その他	3	1	－	0	5	1
	計	4,180	942	462	159	4,660	1,619

（注）１．「当期減少額」欄の（　）内は内書きで、減損損失の計上額であります。
２．当期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。
３．「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	2,454	51	49	2,455
投資損失引当金	143	－	－	143
賞与引当金	210	210	210	210
役員退職慰労引当金	385	16	12	389

（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 https://www.starts.co.jp/investor/
株主に対する特典	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。 (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。） (2)「ホテル エミオン 東京ベイ」宿泊・御食事料金20%割引 (3)「ホテル エミオン 京都」宿泊料金20%割引 (4)「ホテル エミオン 札幌」宿泊・御食事料金20%割引 (5)「ホテル エミオン プノンペン」宿泊料金20%割引 (6)「ホテル コメント 横浜関内」 宿泊・御食事料金20%割引 (7)「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 (8)「ホテル ルミエール 葛西・西葛西」宿泊料金20%割引 (9)「ホテル ケヤキゲート 東京府中」宿泊料金20%割引 (10)「信州の湯 清風園」宿泊料金20%割引 (11)「湯けむりの里 柏屋」宿泊料金20%割引 (12)「沖縄ナハナ・ホテル＆スパ」宿泊・御食事料金20%割引 （スターツツーリスト取扱いのパックツアーでもご利用いただけます。） (13)「旬味 京橋本店」御食事料金20%割引 (14)「旬味 新浦安店」御食事料金20%割引 (15)「スターツ笠間ゴルフ倶楽部」ゴルフプレーフィー20%割引 (16)「有料老人ホーム うらら・きらら/高齢者賃貸住宅ゆらら」 介護付有料老人ホーム　運営管理費・食費　１ヶ月分無料　または 住宅型有料老人ホーム・高齢者賃貸住宅　賃料　１ヶ月分無料 (17)ハワイ コンドミニアム「ロイヤルクヒオ」宿泊料金20%割引 (ルームチャージ)

（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おりません。

第７【提出会社の参考情報】

１【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の７第１項に規定する親会社等はありません。

２【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書
事業年度（第52期）（自　2023年４月１日　至　2024年３月31日）2024年６月26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
2024年６月26日関東財務局長に提出。

(3) 半期報告書及び確認書
（第53期中）（自　2024年４月１日　至　2024年９月30日）2024年11月14日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書
2024年７月８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。

(5) 自己株券買付状況報告書
報告期間（自　2024年11月１日　至　2024年11月30日）2024年12月12日関東財務局長に提出。
報告期間（自　2024年12月１日　至　2024年12月31日）2025年１月14日関東財務局長に提出。
報告期間（自　2025年１月１日　至　2025年１月31日）2025年２月12日関東財務局長に提出。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2025年６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
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

指定社員
業務執行社員　公認会計士　吉岡　智浩

＜連結財務諸表監査＞

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2024年４月１日から2025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2025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
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8,464百万円及び仕掛販売用不動産20,770百万円が計上されており、これらの合計金額は連結総資産の8.8%を占めている。 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。 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。 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。	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。 (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。 (2) 正味売却価額の合理性の評価 ・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、経営者への質問を実施し、把握した事象が見積りに反映されているか検討した。 ・開発を行わない不動産又は開発が完了した不動産については、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上で、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。

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
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。 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、18,716百万円である。 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。 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。	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。 (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他、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。 (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。 ・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。 (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。 ・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。 (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。 ・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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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2025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2025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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

＜報酬関連情報＞

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

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．ＸＢＲＬ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

2025年６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
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

指定社員
業務執行社員　公認会計士　吉岡　智浩

＜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2024年４月１日から2025年３月31日までの第53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2025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
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10,185百万円のほか、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49,075百万円を計上している。これらの合計金額は総資産の32.1%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。 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、景気動向や将来の経済環境の変動等による不確実性が高く、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。	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。 （１）内部統制の評価 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。 （２）関係会社の支払能力の評価 ・関係会社が保有する不動産の評価が必要な場合は、近隣の取引事例や直近の販売実績等を入手し、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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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。

＜報酬関連情報＞

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）１．上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

２．ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。

【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の４の２第１項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年６月26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　　村石　豊隆
【最高財務責任者の役職氏名】	該当事項はありません。
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋三丁目４番10号
【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）

１【有価証券報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長村石豊隆は、当社の第53期（自2024年４月１日　至2025年３月31日）の有価証券報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認しました。

２【特記事項】

特記すべき事項はありません。

【表紙】

【提出書類】	内部統制報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の４の４第１項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年６月26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　　村石　豊隆
【最高財務責任者の役職氏名】	該当事項はありません。
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋三丁目４番10号
【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）

１【財務報告に係る内部統制の基本的枠組みに関する事項】

代表取締役社長村石豊隆は、当社の財務報告に係る内部統制の整備及び運用に責任を有しており、企業会計審議会の公表した「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準並びに財務報告に係る内部統制の評価及び監査に関する実施基準の改訂について（意見書）」に示されている内部統制の基本的枠組みに準拠して財務報告に係る内部統制を整備及び運用している。

なお、内部統制は、内部統制の各基本的要素が有機的に結びつき、一体となって機能することで、その目的を合理的な範囲で達成しようとするものである。このため、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。

２【評価の範囲、基準日及び評価手続に関する事項】

財務報告に係る内部統制の評価は、当事業年度の末日である2025年３月31日を基準日として行われており、評価に当たっては、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た。

本評価においては、「財務報告に係る内部統制の整備・運用及び評価の基本方針書」に基づき、連結ベースでの財務報告全体に重要な影響を及ぼす内部統制（全社的な内部統制）の評価を行った上で、その結果を踏まえて、評価対象とする業務プロセスを選定している。当該業務プロセスの評価においては、選定された業務プロセスを分析した上で、財務報告の信頼性に重要な影響を及ぼす統制上の要点を識別し、当該統制上の要点について整備及び運用状況を評価することによって、内部統制の有効性に関する評価を行った。

財務報告に係る内部統制の評価の範囲は、会社並びに連結子会社及び持分法適用会社について、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性の観点から必要な範囲を決定した。財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性は、金額的及び質的影響の重要性並びにその発生可能性を考慮して決定しており、会社及び連結子会社22社を対象として行った全社的な内部統制の評価結果を踏まえ、業務プロセスに係る内部統制の評価範囲を合理的に決定した。なお、連結子会社45社及び持分法適用会社１社については、金額的及び質的重要性の観点から僅少であると判断し、全社的な内部統制の評価範囲に含めていない。

業務プロセスに係る内部統制の評価範囲については、当社グループが不動産仲介、販売、管理運営、建設工事等の不動産関連事業を主な事業としていることから、各事業拠点の当連結会計年度の業績予想も考慮した上で、前連結会計年度の連結売上高（連結会社間取引消去後）が適切であると判断し、これを採用した。これにより、連結売上高の概ね２／３を網羅する５事業拠点を「重要な事業拠点」とした。なお、当連結会計年度の連結売上高に照らしても評価範囲が十分であることを確認している。

選定した重要な事業拠点における、当社グループの事業目的に大きくかかわる勘定科目については、不動産関連事業において多額に計上される売上高、売掛金及び棚卸資産に係る業務プロセスを評価の対象とした。さらに、選定した重要な事業拠点にかかわらず、それ以外の事業拠点をも含めた範囲について、重要な虚偽記載の発生可能性が高い引当金の計上プロセスや固定資産の減損プロセス等、重要な勘定科目に係る業務プロセスやリスクが大きい取引を行っている事業又は業務に係る業務プロセスを財務報告への影響を勘案して重要性の大きい業務プロセスとして評価対象に追加している。

３【評価結果に関する事項】

上記の評価の結果、当事業年度末日時点において、当社の財務報告に係る内部統制は有効であると判断した。

４【付記事項】

付記すべき事項はありません。

５【特記事項】

特記すべき事項はありません。