

# 第52回定時株主総会資料

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

- 連結計算書類  
「連結注記表」
- 計算書類  
「個別注記表」

第52期（2023年4月1日から2024年3月31日まで）

スターツコーポレーション株式会社

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

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

# 連結注記表

## 1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記

### (1) 連結の範囲に関する事項

#### ① 連結子会社の状況

- ・連結子会社の数 69社
- ・主要な連結子会社の名称  
スターツCAM株式会社  
スターツアメニティー株式会社  
スターツピタットハウス株式会社  
スターツコーポレートサービス株式会社  
ピタットハウスネットワーク株式会社  
スターツファシリティサービス株式会社  
スターツケアサービス株式会社  
スターツデベロップメント株式会社  
スターツ出版株式会社  
スターツ証券株式会社  
スターツアセットマネジメント株式会社  
スターツホテル開発株式会社

当連結会計年度より、スターツ広島株式会社、西蒲田PPPプロジェクト合同会社、仙台駅東口環境不動産プロジェクト合同会社、スターツ環境開発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、千代田管財株式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。

#### ② 非連結子会社の状況

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

### (2) 持分法の適用に関する事項

#### ① 持分法適用の関連会社数 1社 株式会社フィルライフ

#### ② 持分法を適用していない非連結子会社21社及び関連会社2社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結計算書類に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。主要な非連結子会社はStarts Real Estate Consultants (shanghai) Co.,Ltd及びPt.Starts International Indonesiaであります。

### (3) 連結子会社の事業年度等に関する事項

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

#### (4) 会計方針に関する事項

##### ① 重要な資産の評価基準及び評価方法

###### イ. 有価証券の評価基準及び評価方法

・満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）

・その他の有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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

市場価格のない株式等 総平均法による原価法

###### ロ. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

・販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

主として個別法に基づく原価法

（貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

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

##### ② 重要な減価償却資産の減価償却の方法

###### イ. 有形固定資産（リース資産を除く）

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 2～47年

その他 2～20年

###### ロ. 無形固定資産（リース資産を除く）

・自社利用のソフトウェア

社内における利用可能期間（3～5年）に基づく定額法によっております。

・その他の無形固定資産

定額法によっております。

###### ハ. リース資産

リース期間を耐用年数とし残存価額をゼロとする定額法によっております。

##### ③ 重要な引当金の計上基準

###### イ. 貸倒引当金

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

###### ロ. 投資損失引当金

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

###### ハ. 賞与引当金

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

###### ニ. ポイント引当金

当社グループが運営するポイント制度（売上金額に応じて付与されるポイントを除く）について将来のポイントの利用による費用発生に備えるため、ポイント使用実績率に基づき、次期以降に利用されると見込まれるポイントに対して見積額を計上しております。

###### ホ. 役員退職慰労引当金

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

###### ヘ. 完成工事補償引当金

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

###### ト. 賃貸事業損失引当金

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

#### ④ 退職給付に係る会計処理の方法

##### イ. 退職給付見込額の期間帰属方法

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

##### ロ. 数理計算上の差異の費用処理方法

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

##### ハ. 未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の会計処理方法

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

##### ニ. 小規模企業等における簡便法の採用

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

#### ⑤ のれんの償却に関する事項

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

#### ⑥ 収益及び費用の計上基準

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

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

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

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

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

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

## ⑦ その他連結計算書類作成のための重要な事項

### グループ通算制度の適用

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

## 2. 会計方針の変更に関する注記

該当事項はありません。

## 3. 表示方法の変更に関する注記

該当事項はありません。

## 4. 会計上の見積りに関する注記

(重要な会計上の見積り)

### 1. 販売用及び仕掛販売用不動産の評価

#### (1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

|          |              |
|----------|--------------|
| 販売用不動産   | 3,563,536千円  |
| 仕掛販売用不動産 | 11,967,306千円 |

#### (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

##### ①算出方法

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

##### ②主要な仮定

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

##### ③翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

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

## 2. 固定資産の減損

#### (1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

|        |               |
|--------|---------------|
| 有形固定資産 | 138,172,768千円 |
| 無形固定資産 | 5,038,706千円   |
| 減損損失   | 759千円         |

#### (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

##### ①算出方法

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

②主要な仮定

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

③翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

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

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

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

一定の期間にわたり履行義務を充足し収益を認識する方法により計上された完成工事高 21,909,087千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

①算出方法

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

②主要な仮定

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

③翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

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

5. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産

|         |             |
|---------|-------------|
| 現金及び預金  | 187,204千円   |
| 売掛金     | 1,030,500千円 |
| 建物及び構築物 | 1,449,386千円 |
| 土地      | 440,556千円   |
| 投資有価証券  | 44,000千円    |
| 計       | 3,151,648千円 |

(2) 上記 (1) に対応する担保付債務

|               |             |
|---------------|-------------|
| 1年以内返済予定長期借入金 | 163,370千円   |
| 長期借入金         | 2,414,431千円 |
| 計             | 2,577,801千円 |

(3) 有形固定資産の減価償却累計額 45,542,471千円

(4) 土地の再評価

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

|                                        |                                                                                                                                       |  |  |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 再評価の方法                                 | 土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第4号に定める路線価及び同条第3号に定める固定資産税評価額に奥行価格補正及び時点修正等を行って算出したほか、同条第5号に定める不動産鑑定士による鑑定評価に時点修正を行って算出しております。 |  |  |
| 再評価を行った年月日                             | 2000年3月31日                                                                                                                            |  |  |
| 再評価を行った土地の当連結会計年度末における時価と再評価後の帳簿価額との差額 | △1,345,247千円                                                                                                                          |  |  |

(5) 有形固定資産の保有目的の変更

当連結会計年度において、保有目的の変更により、有形固定資産のうち建物及び構築物2,491,743千円、土地4,793,715千円、その他24,080千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、当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原価に計上しております。

6. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

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

| 株式の種類         | 当連結会計年度期首の株式数 | 当連結会計年度増加株式数 | 当連結会計年度減少株式数 | 当連結会計年度末の株式数 |
|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| 発行済株式<br>普通株式 | 53,998,205株   | －            | －            | 53,998,205株  |
| 自己株式<br>普通株式  | 4,331,046株    | 184株         | 3,956株       | 4,327,274株   |

(注) 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。  
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) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額

| (決議)               | 株式の種類    | 配当金の総額      | 1株当たり配当金 | 基準日        | 効力発生日      |
|--------------------|----------|-------------|----------|------------|------------|
| 2023年5月8日<br>取締役会  | 普通<br>株式 | 2,543,171千円 | 50円      | 2023年3月31日 | 2023年6月30日 |
| 2023年11月2日<br>取締役会 | 普通<br>株式 | 2,543,162千円 | 50円      | 2023年9月30日 | 2023年12月1日 |

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

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

| (決議)               | 株式の種類    | 配当金の総額      | 配当の原資 | 1株当たり配当金 | 基準日        | 効力発生日      |
|--------------------|----------|-------------|-------|----------|------------|------------|
| 2024年5月10日<br>取締役会 | 普通<br>株式 | 2,797,478千円 | 利益剰余金 | 55円      | 2024年3月31日 | 2024年6月27日 |

(3) 当連結会計年度末日における新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

7. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

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

② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2024年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額につきましては、次のとおりであります。なお、相場価格のない株式等（連結貸借対照表計上額3,840,826千円）は、「その他有価証券」には含めておりません。また、「現金及び預金」、「未収入金」、「立替金」、「買掛金及び工事未払金」「短期借入金」並びに「家賃預り金」については、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

|                               | 連結貸借対照表計上額（千円）（*） | 時価（千円）（*）    | 差額（千円）  |
|-------------------------------|-------------------|--------------|---------|
| ① 売掛金                         | 12,712,999        | 12,703,899   | △9,099  |
| ② 長期貸付金                       | 309,361           |              |         |
| 貸倒引当金（*1）                     | △177,154          |              |         |
|                               | 132,207           | 132,821      | 614     |
| ③ 投資有価証券                      |                   |              |         |
| その他有価証券                       | 11,993,361        | 11,995,661   | 2,300   |
| ④ 長期借入金（1年以内返済予定<br>長期借入金を含む） | (65,054,725)      | (65,040,209) | △14,516 |

(\*) 負債に計上されているものについては、（ ）で示しています。

(\*1) 個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(3) 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項

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

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

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

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

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

① 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

(単位：千円)

| 区分           | 時価         |      |      |            |
|--------------|------------|------|------|------------|
|              | レベル1       | レベル2 | レベル3 | 合計         |
| 投資有価証券       |            |      |      |            |
| その他有価証券（株式等） | 11,793,361 | －    | －    | 11,793,361 |

## ② 時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

(単位：千円)

| 区分          | 時価   |            |      |            |
|-------------|------|------------|------|------------|
|             | レベル1 | レベル2       | レベル3 | 合計         |
| 売掛金         | －    | 12,703,899 | －    | 12,703,899 |
| 長期貸付金       | －    | 132,821    | －    | 132,821    |
| 投資有価証券      |      |            |      |            |
| その他有価証券（債券） | －    | 202,300    | －    | 202,300    |
| 長期借入金       | －    | 65,040,209 | －    | 65,040,209 |

(注) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

投資有価証券

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

売掛金、並びに長期貸付金

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

長期借入金

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

## 8. 賃貸等不動産に関する注記

### (1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社及び一部の連結子会社は、東京都及びその他の地域におきまして、賃貸用の住宅、オフィスビル、商業施設等を所有しております。2024年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は671,339千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上されております）、減損損失は759千円（特別損失に計上されております。）であります。

### (2) 賃貸等不動産の時価等に関する事項

| 連結貸借対照表計上額   |              |              | 当連結会計年度末の時価  |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 当連結会計年度期首残高  | 当連結会計年度増減額   | 当連結会計年度末残高   |              |
| 44,843,246千円 | △4,169,200千円 | 40,674,045千円 | 46,907,548千円 |

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

(注2) 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は、資産取得（3,386,102千円）及び為替換算差額（395,972千円）であり、主な減少額は、保有目的の変更による振替（7,266,736千円）、減価償却（775,646千円）、売却（57,110千円）及び減損損失（759千円）であります。

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

## 9. 収益認識に関する注記

### (1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

|               | 報告セグメント    |           |           |            |
|---------------|------------|-----------|-----------|------------|
|               | 建設事業       | 賃貸仲介事業    | 売買仲介事業    | 不動産管理事業    |
| 顧客との契約から生じる収益 | 77,208,495 | 7,879,149 | 7,666,798 | 54,811,164 |
| その他の収益        | －          | －         | －         | 35,699,207 |
| 外部顧客への売上高     | 77,208,495 | 7,879,149 | 7,666,798 | 90,510,371 |

|               | 報告セグメント   |           |            |            |
|---------------|-----------|-----------|------------|------------|
|               | 分譲不動産事業   | 出版事業      | ホテル・レジャー事業 | 高齢者支援・保育事業 |
| 顧客との契約から生じる収益 | 8,954,123 | 7,885,636 | 12,595,808 | 11,616,501 |
| その他の収益        | －         | －         | －          | －          |
| 外部顧客への売上高     | 8,954,123 | 7,885,636 | 12,595,808 | 11,616,501 |

|               | 報告セグメント       |         | 合計          |
|---------------|---------------|---------|-------------|
|               | 金融・コンサルティング事業 | 物販・文化事業 |             |
| 顧客との契約から生じる収益 | 5,711,171     | 911,854 | 195,240,703 |
| その他の収益        | 2,468,454     | －       | 38,167,661  |
| 外部顧客への売上高     | 8,179,625     | 911,854 | 233,408,364 |

### (2) 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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

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

#### ① 契約負債の残高

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

(単位：千円)

| 契約負債及び長期契約負債 | 当連結会計年度    |
|--------------|------------|
| 期首残高         | 13,440,734 |
| 期末残高         | 13,939,936 |

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、12,450,718千円であります。なお、長期契約負債につきましては、高齢者支援事業における顧客の入居時に受領する前受金であり、顧客の想定入居期間にわたって履行義務を充足するものであります。

## ② 残存履行義務に配分した取引価格

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

(単位：千円)

|      | 当連結会計年度     |
|------|-------------|
| 1年以内 | 65,157,535  |
| 1年超  | 65,982,536  |
| 合計   | 131,140,072 |

## 10. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 3,264円60銭  
(2) 1株当たり当期純利益 444円84銭

## 11. 重要な後発事象に関する注記

(固定資産の譲渡)

当社連結子会社であるStarts Guam Golf Resort Inc.は、事業の一部であるゴルフ事業の固定資産を2024年1月12日付で譲渡いたしました。

### (1) 譲渡の理由

グアムにおける市場環境を鑑みた結果、譲渡を決定いたしました。

### (2) 譲渡資産の内容、所在地及び現況

- ・土地、建物及び備品
- ・所在地：2991 ROUTE3 YIGO GUAM 96929.U.S.A
- ・現況：ゴルフ場及びホテル

### (3) 譲渡する相手先の名称

当事者間の守秘義務契約により、非開示とさせていただきます。なお、譲渡先は資本関係、人的関係はなく、関連当事者にも該当しません。

### (4) 譲渡の時期

2024年1月12日

### (5) 損益に与える影響

Starts Guam Golf Resort Inc.の決算日は12月31日であるため、当該固定資産の譲渡に伴う譲渡益は、翌連結会計年度において固定資産売却益に18百万US\$（約27億円）を計上する予定です。

# 個別注記表

## 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

### (1) 資産の評価基準及び評価方法

#### ① 有価証券の評価基準及び評価方法

- ・満期保有目的の債券
- ・子会社株式及び関連会社株式
- ・其他有価証券  
市場価格のない株式等以外のもの

償却原価法（定額法）  
総平均法による原価法

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

市場価格のない株式等

総平均法による原価法

#### ② デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法

#### ③ 棚卸資産の評価基準及び評価方法

- ・貯蔵品
- ・販売用不動産、仕掛販売用不動産

最終仕入原価法

個別法に基づく原価法（貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定）

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

### (2) 固定資産の減価償却の方法

#### ① 有形固定資産

定率法

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

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

#### ② 無形固定資産

定額法

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

### (3) 引当金の計上基準

#### ① 貸倒引当金

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

#### ② 投資損失引当金

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

### ③ 賞与引当金

従業員賞与の支給に備えるため、支給見込額基準により計上しております。

### ④ 退職給付引当金

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

### ⑤ 役員退職慰労引当金

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

## (4) 収益及び費用の計上基準

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

#### イ.業務委託収入

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

#### ロ.不動産管理事業売上高

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

## (5) その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

#### 退職給付に係る会計処理

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

## 2. 会計方針の変更に関する注記

該当事項はありません。

## 3. 表示方法の変更に関する注記

該当事項はありません。

## 4. 会計上の見積りに関する注記

(重要な会計上の見積り)

関係会社に対する債権の評価

### (1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

|            |              |
|------------|--------------|
| 関係会社長期貸付金  | 10,425,869千円 |
| 関係会社短期金銭債権 | 33,302,508千円 |
| 関係会社長期金銭債権 | 8,532千円      |
| 貸倒引当金      | 2,454,461千円  |

## (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

### ① 算出方法

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

### ② 主要な仮定

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

### ③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

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

## 5. 貸借対照表の注記

### (1) 担保に供している資産

|        |          |
|--------|----------|
| 現金及び預金 | 3,206千円  |
| 投資有価証券 | 12,000千円 |
| 計      | 15,206千円 |

### (2) 上記（1）に対応する担保付債務

該当事項はありません。

### (3) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務（区分表示したものを除く）

|        |              |
|--------|--------------|
| 短期金銭債権 | 33,302,508千円 |
| 長期金銭債権 | 8,532千円      |
| 短期金銭債務 | 16,825,057千円 |

### (4) 有形固定資産の減価償却累計額

11,376,419千円

### (5) 土地の再評価

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

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

再評価を行った年月日

2000年3月31日

再評価を行った土地の当事業年度末における時価と再評価後の帳簿価額との差額

△1,345,247千円

## (6) 偶発債務

### 保証債務

以下の関係会社の金融機関からの借入に対し、債務保証を行っております。

スターツデベロップメント(株) 2,000,000千円

## 6. 損益計算書の注記

### 関係会社との取引高

|                |              |
|----------------|--------------|
| (1) 売上高        | 20,629,786千円 |
| (2) 仕入高        | 298,811千円    |
| (3) 販売費及び一般管理費 | 863,292千円    |
| (4) 営業取引以外の取引高 | 495,632千円    |

## 7. 株主資本等変動計算書に関する注記

### 自己株式の数に関する事項

| 株式の種類 | 当事業年度期首の株式数 | 当事業年度増加株式数 | 当事業年度減少株式数 | 当事業年度末の株式数 |
|-------|-------------|------------|------------|------------|
| 普通株式  | 3,134,785株  | 184株       | 7株         | 3,134,962株 |

(注) 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。

普通株式の自己株式の減少7株は、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。

## 8. 税効果会計に関する注記

### (1) 繰延税金資産及び負債の発生的主要原因

|              |              |
|--------------|--------------|
| 繰延税金資産       |              |
| 繰越欠損金        | 746,232千円    |
| 投資損失引当金      | 43,846千円     |
| 関係会社株式評価損    | 374,355千円    |
| 役員退職慰労引当金    | 118,180千円    |
| 賞与引当金        | 64,311千円     |
| 投資有価証券評価損    | 33,260千円     |
| 減損損失         | 619,467千円    |
| 貸倒引当金        | 751,671千円    |
| その他          | 524,242千円    |
| 繰延税金資産計（小計）  | 3,275,570千円  |
| 評価性引当額       | △2,744,137千円 |
| 繰延税金資産 合計    | 531,432千円    |
| 繰延税金負債       |              |
| その他有価証券評価差額金 | 1,413,419千円  |
| 前払年金費用       | 95,321千円     |
| その他          | 397,346千円    |
| 繰延税金負債 合計    | 1,906,088千円  |
| 繰延税金負債の純額    | 1,374,655千円  |
| 再評価に係る繰延税金負債 | 573,215千円    |

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

当社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。

## 9. 収益認識に関する注記

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

10. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

(2) 子会社及び関連会社等

| 属性  | 会社等の名称                                 | 資本金又は<br>出資金 (千円) | 事業の内容                       | 議決権等の<br>所有割合 | 関連当事者<br>との関係  | 取引の内容                           | 取引金額<br>(千円)                                   | 科 目                    | 期末残高<br>(千円)                   |
|-----|----------------------------------------|-------------------|-----------------------------|---------------|----------------|---------------------------------|------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| 子会社 | スターツCAM株式会社                            | 450,000           | 建設事業<br>(総合建築請負)            | 直接100%        | 資金の運用<br>役員の兼任 | 支払利息<br>資金の預り<br>資金の返済          | 50,709<br>20,590,000<br>27,280,000             | 預り金<br>未払金             | 8,210,000<br>3,268,355         |
| 子会社 | スターツデベロップメント<br>株式会社                   | 320,000           | 分譲不動産事業                     | 直接100%        | 資金の運用<br>役員の兼任 | 受取利息<br>資金の預け<br>資金の回収<br>債務の保証 | 129,111<br>3,097,355<br>8,273,000<br>2,000,000 | 未収入金                   | 29,962,604                     |
| 子会社 | Starts New York<br>Realty,LLC.         | 11,603            | 賃貸仲介事業<br>売買仲介事業<br>不動産管理事業 | 間接100%        | 資金の貸付<br>役員の兼任 | 受取利息                            | 121,505                                        | 長期貸付金<br>未収収益<br>短期貸付金 | 2,425,133<br>271,553<br>88,877 |
| 子会社 | Starts Hotel (Cambodia)<br>Corporation | 176,800           | ホテル・<br>レジャー事業              | 直接100%        | 資金の貸付          | 受取利息<br>資金の回収                   | 30,986<br>283,110                              | 長期貸付金<br>未収収益          | 5,184,278<br>7,669             |

1. 取引金額には、消費税等を含めておりません。期末残高には、消費税を含めております。
2. 取引条件及び取引条件の決定方針等
- ①資金の預り、預け、貸付については、市場金利等を勘案して決定しております。
- ②スターツデベロップメント株式会社への未収入金に対し1,400,000千円の貸倒引当金を計上しております。この引当金に関連し、当事業年度における貸倒引当金繰入額はありません。
- ③Starts New York Realty,LLC.への長期貸付金に対し417,975千円、未収収益及び短期貸付金に対し360,430千円の貸倒引当金を計上しております。この引当金に関連し、当事業年度において99,619千円の貸倒引当金繰入額を計上しております。

(3) 役員及び個人主要株主等

| 種類                                            | 会社等の名称        | 議決権等の所有<br>(被所有) 割合<br>(%) | 関連当事者<br>との関係 | 取引の内容 | 取引金額<br>(千円) | 科目 | 期末残高<br>(千円) |
|-----------------------------------------------|---------------|----------------------------|---------------|-------|--------------|----|--------------|
| 役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等<br>(当該会社等の子会社を含む) | 株式会社<br>TeamQ | —                          | 役員の兼任         | 肖像権使用 | 20,000       | —  | —            |

- 取引条件及び取引条件の決定方針等
- 1.取引金額には、消費税等を含めておりません。
- 2.当社社外取締役である高橋尚子氏が議決権の100%を保有しております。
- 3.肖像使用料の支払いは、実質的には第三者を経由した当社と株式会社TeamQとの取引による金額であり、一般取引先と同様の条件で決定しております。

## 11. 1株当たり情報に関する注記

|            |           |
|------------|-----------|
| 1株当たり純資産額  | 1,619円19銭 |
| 1株当たり当期純利益 | 317円03銭   |

## 12. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。