

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更：無
新規 ー社 (社名) 、除外 ー社 (社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：無
- ② ①以外の会計方針の変更：無
- ③ 会計上の見積りの変更：無
- ④ 修正再表示：無

(3) 発行済株式数 (普通株式)

① 期末発行済株式数 (自己株式を含む)	2026年3月期	53,998,205株	2025年3月期	53,998,205株
② 期末自己株式数	2026年3月期	6,654,029株	2025年3月期	5,826,051株
③ 期中平均株式数	2026年3月期	48,064,202株	2025年3月期	49,323,075株

(注) 当社は「信託型従業員持株インセンティブ・プラン (E-Ship)」を導入しております。
期末自己株式数には、当該プランにて信託銀行に設定したスターツ従業員持株会専用信託口が保有する当社株式を含めております。
2026年3月期 827,900株
期中平均株式数の算定において、発行済株式数から控除する自己株式数には、当該信託口が保有する当社株式を含めております。
2026年3月期 107,886株

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件および業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P. 2「1. 経営成績 (1) 経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績	
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	8
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	9
(4) 事業等のリスク	9
2. 企業集団の状況	11
3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	15
4. 連結財務諸表	
(1) 連結貸借対照表	16
(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	18
連結包括利益計算書	19
(3) 連結株主資本等変動計算書	20
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	22
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	24
(継続企業の前提に関する注記)	24
(連結貸借対照表に関する注記)	24
(連結損益計算書に関する注記)	25
(連結株主資本等変動計算書関係)	27
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	28
(セグメント情報等の注記)	29
(1株当たり情報)	32
(重要な後発事象)	32

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

① 当期の経営成績

当連結会計年度における国内経済は、雇用・所得環境の改善、好調なインバウンド需要を背景に緩やかな回復基調が続いている一方で、物価上昇や金利環境の変化、不安定な海外情勢等の影響により、景気の先行きは依然として不透明な状況が続いております。

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

その結果、当社グループの安定収益基盤となります不動産管理物件数は、2026年3月末現在、アパート・マンション管理戸数158,562戸、月極駐車場台数103,894台、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営は60,112台、企業の社宅管理代行業におきましては住宅124,055戸、事務所2,255件、駐車場13,019台（受託企業数508社）を受託、これに分譲マンション管理戸数4,531戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数793,023戸、受託台数22,041台を加えますと、住宅1,080,171戸、事務所2,255件、駐車場199,066台となり、ビル・施設管理件数は2,754件となっております。

不動産営業店舗「ピタットハウス」は、2026年3月末現在で全国632店舗のネットワーク（スターツグループ店116店舗、ネットワーク店516店舗）となっております。また、高齢者支援・保育施設につきましては、2026年3月末現在で131事業所を運営しており、首都圏エリアにおきまして新たに2事業所の開設を準備しております。

海外拠点におきましては、2026年3月末現在で世界22カ国、34都市（国と地域を含む）において、海外進出を図る日本企業のオフィスや駐在員の社宅の仲介、工場等の売買仲介、レンタルオフィス・サービスアパートメント・ホテルの運営等、各国のニーズに合わせたサービスの提供を行ってまいりました。

スポーツ・文化活動の取り組みといたしましては「東京マラソン2026」、「卓球日本代表チーム」の協賛を始め、女子陸上競技部・卓球・ゴルフ・カヌー・スケートボード等、所属選手の活動応援も行っております。

当連結会計年度の業績は、建設事業におきましては工事が順調に進捗し、売買仲介事業におきましては不動産売却サポートサービス「マイホームオークション」にも注力し、取扱件数及び取扱高が増加いたしました。賃貸仲介事業及び不動産管理事業におきましては管理物件数の増加に伴う更新手数料、管理手数料売上及びメンテナンス売上が堅調に推移いたしました。分譲不動産事業におきましては、「スターツプロシード投資法人」及び不動産セキュリティ・トークン「スターツ・アセット・トークン」の対象資産として賃貸住宅の譲渡を行いました。ホテル・レジャー事業におきましても稼働が好調に推移いたしました結果、売上高は2,519億11百万円（前期比8.1%増加）、営業利益は362億72百万円（前期比11.2%増加）、経常利益は382億44百万円（前期比14.5%増加）となり、親会社株主に帰属する当期純利益は253億11百万円（前期比4.3%増加）となりました。

<セグメント別の概況>

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。

(i) 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2026年3月末現在では656棟となりました。

首都圏におきましては、「熊谷市子育て支援・保健拠点施設整備事業」が2026年2月に竣工し、熊谷市子育て支援・保健拠点施設「くまキッズ」として、同年4月よりスターツグループが指定管理者として15年間の維持管理・運営を開始しております。また、主要都市におきましても、首都圏との人材連携を強化し、首都圏で培ったノウハウを活かしながら、各地域の特性に応じた提案を行うことで、オーナー様の資産価値向上と建築受注の促進に取り組んでまいりました結果、2026年1月に三重県鳥羽市にて水族館の増築工事を受注し、同年2月より着工いたしました。

当連結会計年度の業績は、木造大型工事物件の増加、法人顧客を中心とした大型工事の受注増加や資材価格の変動に対応した販売価格改定により、売上高761億68百万円（前期比6.7%増）、営業利益77億46百万円（前期比26.7%増）、受注残高は1,556億65百万円（前期比9.2%増）となりました。

■ 建設事業受注状況及び完成工事高実績

(単位：百万円)

項目	種別	前期繰越高	当期受注高	計	完成工事高	次期繰越高		当期施工高
						手持高	うち施工高	
前連結会計年度	一般住宅	2,224	1,485	3,709	2,136	1,572	24	2,150
自 2024年4月1日 至 2025年3月31日	賃貸住宅	89,794	54,935	144,729	51,599	93,130	758	51,513
	その他	39,121	26,409	65,530	17,634	47,896	1,237	18,085
	計	131,140	82,829	213,969	71,369	142,599	2,019	71,749
当連結会計年度	一般住宅	1,572	2,368	3,941	1,646	2,294	28	1,651
自 2025年4月1日 至 2026年3月31日	賃貸住宅	93,130	64,047	157,178	46,992	110,185	638	46,873
	その他	47,896	22,818	70,714	27,528	43,185	889	26,969
	計	142,599	89,234	231,834	76,168	155,665	1,557	75,494

(ii) 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、地域密着営業によるグループ各社の総合力を活かした法人取引の拡大にも注力いたしました。更なる顧客満足度向上のため人材育成への先行投資等を行った結果、当連結会計年度の業績は、売上高88億68百万円（前期比3.2%増）、営業利益23億52百万円（前期比13.0%減）となりました。

(iii) 売買仲介事業

売買仲介事業におきましては、グループ各社の連携による法人取引の強化に注力し、首都圏をはじめ各主要都市におきましても、大型の事業用不動産取引が伸長しました。また、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102億3百万円（前期比21.1%増）、営業利益42億52百万円（前期比35.6%増）となりました。

(iv) 不動産管理事業

不動産管理事業におきましては、都心エリアを中心に組織体制を強化し、管理物件の新規受託を推進いたしました。また、不動産オーナー様の安定的な賃貸運営のため、長期営繕計画による営繕工事の先行提案にも注力いたしました。管理物件数の増加に加え、新規募集及び更新時における賃料見直しの推進により、管理手数料売上並びに賃貸事業売上が堅調に推移し、営繕工事の大型化によりメンテナンス売上も増加いたしました結果、当連結会計年度の業績は、売上高1,025億91百万円（前期比7.7%増）、営業利益146億43百万円（前期比10.8%増）となりました。

■ 不動産管理事業売上実績

(単位：百万円)

	前連結会計年度 自 2024年4月1日 至 2025年3月31日		当連結会計年度 自 2025年4月1日 至 2026年3月31日	
	金額		金額	
管理手数料売上	12,830		13,615	
メンテナンス売上	30,964		34,806	
賃貸事業売上	51,431		54,168	
合計	95,226		102,591	

(v) 分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、不動産セキュリティ・トークン「スターツ・アセット・トークン」へ賃貸住宅2棟の譲渡や、「スターツプロシード投資法人」へ賃貸住宅3棟の譲渡、新築分譲戸建「クオンガーデン文京千駄木」（東京都文京区）、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）の完売等により、当連結会計年度の業績は、売上高70億43百万円（前期比136.8%増）、営業利益86百万円（前期営業損失2億35百万円）となりました。

なお、当連結会計年度における契約残高は、3棟34億91百万円となりました。

■ 分譲不動産契約状況

(単位：百万円)

	前連結会計年度 自 2024年4月1日 至 2025年3月31日				当連結会計年度 自 2025年4月1日 至 2026年3月31日			
	契約高		契約残高		契約高		契約残高	
	数量	金額	数量	金額	数量	金額	数量	金額
戸建住宅	3	649	-	-	2	746	-	-
マンション分譲	21	1,148	9	459	6	344	-	-
賃貸住宅	1	144	-	-	10	8,977	3	3,491
土地	1	208	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	33	-	-	-	7	-	-
合計	26	2,183	9	459	18	10,075	3	3,491

■ 分譲不動産販売状況

(単位：百万円)

	前連結会計年度 自2024年4月1日 至2025年3月31日		当連結会計年度 自2025年4月1日 至2026年3月31日	
	数量	金額	数量	金額
戸建住宅	3	649	2	746
マンション分譲	35	1,939	15	804
賃貸住宅	1	144	7	5,485
土地	1	208	-	-
その他収入	-	33	-	7
合計	40	2,975	24	7,043

(vi) 出版事業

出版事業におきましては、引き続き新レーベルの創刊、読者ニーズに沿った商品展開、映像化等のIP展開やSNS等を活用した販促施策に注力してまいりました。また、「鬼の花嫁」の実写映画化およびTVアニメ化や「すべての恋が終わるとしても」のTVドラマ化など人気作品の映像化を活かした販促を推進しております。

会員数500万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、利用者満足度が高い施設と予約プランの開発、予約可能施設の拡大等によるユーザー満足度の向上に注力してまいりました。

当連結会計年度の業績は、映画化された小説「あの花が咲く丘で、君とまた出会えたら。」を含むヒット作品の増収効果の反動に加え、物価高による印刷費等の製造原価の上昇により、売上高77億20百万円（前期比9.5%減）、営業利益16億83百万円（前期比34.9%減）となりました。

(vii) 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、開業20周年を迎えた「ホテル エミオン 東京ベイ」（千葉県浦安市）をはじめ、ホスピタリティの高い接客が評価され、運営中の各ホテルが大手旅行サイトで高い評価をいただきました。また「ホテル ルミエール 西葛西」（東京都江戸川区）のリニューアルオープンなど、お客様目線での設備投資も実施いたしました結果、各施設で稼働及び客室単価が好調に推移いたしました。当連結会計年度の業績は、売上高163億92百万円（前期比5.1%増）、営業利益25億71百万円（前期比18.7%増）となりました。

(viii) 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、2025年7月にグループホーム/小規模多機能「きらら西荻南」（東京都杉並区）、2026年2月にグループホーム/小規模多機能「きらら板橋徳丸」（東京都板橋区）、2026年3月にグループホーム「きらら大森海浜パーク」（東京都大田区）の開設をいたしました。物価高騰に伴い食材費や人件費が上昇いたしました結果、既存事業所の稼働が堅調に推移してまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高130億82百万円（前期比5.1%増）、営業利益6億15百万円（前期比2.3%増）となりました。

(ix) 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、新しい不動産投資商品である不動産セキュリティ・トークンのリリースや、労働者派遣事業・有料職業紹介事業会社としてスターツキャリアマネジメント株式会社を設立するなど、事業領域の強化に注力してまいりました。

当連結会計年度の業績は、不動産店舗「ピタットハウス」のネットワークにおける加盟店収入及び少額短期保険契約件数が堅調に推移いたしました結果、金利上昇の影響を受け、住宅ローン手数料が減少いたしました結果、売上高88億82百万円（前期比0.5%減）、営業利益22億35百万円（前期比6.9%減）となりました。

(x) 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9億57百万円（前期比7.3%増）、営業利益2億49百万円（前期比24.2%増）となりました。

② 次期の見通し (2026年4月1日～2027年3月31日)

2027年3月期におきましては、雇用・所得環境の改善やインバウンド需要の更なる拡大が見込まれる一方で、物価上昇の長期化や金利環境の変化、不安定な海外情勢の影響等により、先行きは依然として不透明な状況が続くものと思われま

す。当社グループの業績におきましては、建設事業におきましては、受注残高が堅調に推移し、賃貸仲介事業・売買仲介事業・不動産管理事業におきましても、不動産管理物件数の増加に伴い手数料収入及び賃貸事業売上、メンテナンス売上が引き続き安定的に推移する見通しであります。分譲不動産事業におきましても、新築分譲マンションの完成引渡、大型賃貸住宅の譲渡を予定しており、その他の各事業におきましても底堅く推移する見通しであります。このような状況により、次期の業績予想につきましては売上高2,900億円、営業利益400億円、経常利益390億円、親会社株主に帰属する当期純利益260億円を見込んでおります。

セグメント別の見通し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、地域密着営業活動を継続し、グループ各社や金融機関等との連携を取りながら地震災害対策(BCP)として『免震構造の建物』の普及、差別化により高い入居率実績を誇るコンセプト賃貸住宅の販売促進や防音賃貸住宅「おとのわ」に続く新商品開発、既存建造物のリファイン建築等に引き続き注力してまいります。また、カーボンニュートラルの取り組みとして太陽光発電設備を標準仕様とした木造賃貸集合住宅等、環境に配慮した商品の提案も引き続き推進してまいります。

依然として原材料価格や労務費の高止まりが続く中、中東情勢の不安定化に伴うサプライチェーンの影響により、住宅設備等の在庫不足や納期遅延などの影響が懸念されますが、コンセプト賃貸住宅の受注増加および受注物件の大型化により、受注高は堅調に推移する見通しであります。

2027年3月期の業績は、次期の工事進捗状況を考慮し、売上高852億円、営業利益79億円を見込んでおります。

■ 賃貸仲介事業及び売買仲介事業

賃貸仲介事業におきましては、地域密着営業によるグループ各社の総合力を活かした法人取引の拡大に注力するとともに、都心エリアでの管理物件の新規受託営業も推進してまいります。

2027年3月期の業績は、売上高95億円、営業利益26億円を見込んでおります。

売買仲介事業におきましては、グループ各社連携によるCRE(企業不動産)ソリューションの提案による法人取引のさらなる強化を図るとともに、不動産売却サポートサービス「マイホームオークション」を活用した売主・買主双方にとって透明性の高い取引を推進してまいります。

2027年3月期の業績は、売上高118億円、営業利益44億円を見込んでおります。

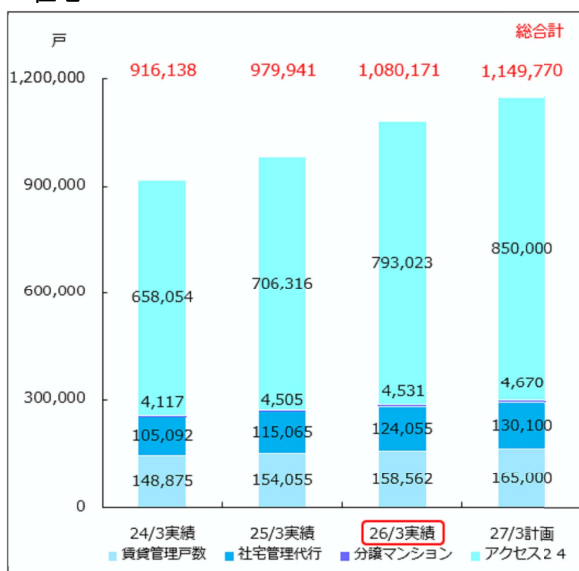
■ 不動産管理事業

不動産管理事業におきましては、首都圏で培ったノウハウを活かし、主要都市でも管理物件の新規受託を強化してまいります。また、管理業務の内製化による専門性の高い人材育成と、顧客ニーズに沿った電子サービスの拡充により、管理サービスの品質と顧客満足度の更なる向上を目指してまいります。

2027年3月期の業績は、売上高1,100億円、営業利益154億円を見込んでおります。

【管理物件数の推移】

<住宅>



<駐車場>



■ 分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、新築分譲マンション「アルファグランデー之江七番街」(東京都江戸川区:総戸数39戸)、「アルファグランデ新横浜」(神奈川県横浜市:総戸数80戸)の完成引渡、新築分譲戸建「クオンガーデン桜上水」(東京都世田谷区:総戸数15戸)、「クオンガーデン成城Ⅱ」(東京都世田谷区:総戸数2戸)の完成引渡、大型賃貸住宅の譲渡等を予定しております。また、仕入済開発用地においては新築分譲マンション「クオン」「アルファグランデ」シリーズや新築分譲戸建「クオンガーデン」シリーズの販売準備を進めていくとともに、新たな開発用地仕入にも注力してまいります。

2027年3月期の業績は、売上高233億円、営業利益18億円を見込んでおります。

■ 出版事業

出版事業におきましては、自社コンテンツである小説やコミックの映像化等のIP展開の強化、創出したプロダクトを読者やユーザーに届け広げていくための取り組み、AIを活用したサービス開発と生産性の向上に注力してまいります。

2027年3月期の業績は、売上高86億円、営業利益19億円を見込んでおります。

■ 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、大型テーマパークの周年イベントや、引き続き好調な旅行需要への対応に向け、運営中のホテル・旅館の設備投資や人材採用・育成を進め、顧客満足度を追求しながら、より質の高いサービスの提供を目指しております。

2027年3月期の業績は、売上高176億円、営業利益29億円を見込んでおります。

■ 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2事業所の開設を予定しております。人員体制の強化や、AI等システムの活用によりサービスの品質、生産性の向上を図りながら、慣れ親しんだ環境を変えずに同じ地域でサービスを提供し続ける事ができるよう、地域密着による介護・保育サービスを展開してまいります。

2027年3月期の業績は、売上高136億円、営業利益6億円を見込んでおります。

■ 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、引き続き資産形成や相続等から派生する金融資産のコンサルティング、少額短期保険及び不動産店舗「ピタットハウス」のネットワーク拡大を図ってまいります。

2027年3月期の業績は、売上高95億円、営業利益24億円を見込んでおります。

■ 物販・文化事業

物販事業におきましては、アナログカードキーからスマートフォンを利用して鍵の施解錠を可能としたスマートキーシステムまで、時代の変化とともに多様化するセキュリティーへの要望に合わせたカードキーシステム「シャロック」を提案してまいります。

文化事業におきましては、各施設におきましてSNSによる情報発信や展示会イベント、ECサイト販売の拡充等、新規・リピーターご来場者の満足度向上を追求してまいります。

2027年3月期の業績は、売上高9億円、営業利益2億円を見込んでおります。

【セグメント別業績の見通し】

(単位：百万円)

	次期		当期		増減	
	(2027年3月期)		(2026年3月期)			
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
建設事業	85,200	7,900	76,168	7,746	9,031	153
賃貸仲介事業	9,500	2,600	8,868	2,352	631	247
売買仲介事業	11,800	4,400	10,203	4,252	1,596	147
不動産管理事業	110,000	15,400	102,591	14,643	7,408	756
分譲不動産事業	23,300	1,800	7,043	86	16,256	1,713
出版事業	8,600	1,900	7,720	1,683	879	216
ホテル・レジヤ事業	17,600	2,900	16,392	2,571	1,207	328
高齢者支援・保育事業	13,600	600	13,082	615	517	△15
金融・コンサルティング事業	9,500	2,400	8,882	2,235	617	164
物販・文化事業	900	200	957	249	△57	△49
消去又は全社	—	△100	—	△165	—	65
合計	290,000	40,000	251,911	36,272	38,088	3,727

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

(単位：百万円)

	当連結会計年度末	前連結会計年度末	増減
総資産	352,746	333,647	19,098
総負債	160,174	155,408	4,766
うち有利子負債	67,690	69,646	△1,956
純資産	192,571	178,239	14,332
うち自己資本	188,750	174,749	14,001
有利子負債比率(倍)	0.36	0.40	—

(注) 有利子負債：連結貸借対照表に計上されている短期借入金、1年内返済予定の長期借入金、長期借入金の合計
有利子負債比率＝有利子負債／自己資本

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190億98百万円増加し3,527億46百万円となりました。これは、現金及び預金が減少した一方で、販売用不動産及び有形固定資産が増加したことによるものであります。

総負債におきましては、前連結会計年度末と比べて47億66百万円増加し1,601億74百万円となりました。また、有利子負債残高は前連結会計年度末と比べて19億56百万円減少し、676億90百万円となっております。

② 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138億78百万円の資金を使用し、749億4百万円となりました。

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117億47百万円、法人税等の支払119億38百万円、建設工事等の売上債権の増加74億62百万円の方で、税金等調整前当期純利益378億80百万円、減価償却費70億81百万円等により172億21百万円の資金を獲得（前連結会計年度は259億15百万円の資金を獲得）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、「関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業」及び「関内駅前北口地区第一種市街地再開発事業」の再開発参加組合負担金の他、プロシード池上(東京都大田区)などの賃貸不動産の取得等により191億36百万円の資金を使用（前連結会計年度は87億69百万円の資金を使用）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122億96百万円の資金を使用（前連結会計年度は152億75百万円の資金を使用）いたしました。

■ キャッシュ・フロー指標の推移

項目	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期	2026年3月期
自己資本比率	46.1%	48.6%	50.0%	52.4%	53.5%
時価ベースの自己資本比率	45.4%	44.4%	47.8%	60.0%	66.5%
債務償還年数	3.0年	1.9年	2.9年	2.7年	3.9年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	93.2	133.6	107.6	59.7	28.3

※ 各指標の基準は下記のとおりです。いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

株式時価総額：決算期末月の月中平均株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）

営業キャッシュ・フロー：連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フロー

利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社の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、継続的かつ安定的な配当を行うことを基本方針としております。

この基本方針を踏まえ、最近の業績動向、財政状態及び資本効率等を勘案し、期末配当金につきましては2026年2月9日に公表いたしました2026年3月期期末配当金65円から10円増額の、1株当たり75円とし、中間配当金1株当たり65円とあわせまして年間140円の配当を行います。

(4) 事業等のリスク

① 不動産市況の影響について

・有形固定資産の土地・建物

当社グループでは2026年3月31日現在、有形固定資産の土地・建物を帳簿価額で1,313億93百万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、2026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411億56百万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

2026年3月期末現在の有利子負債の残高は、前期末と比べて19億56百万円減少し676億90百万円となりました。有利子負債の削減につきましては引き続き取り組んでまいります。将来を見据えた設備投資資金等資金調達は銀行借入によって賄っておりますので、今後の金融情勢によっては、業績に影響を与える可能性があります。

③ホテル事業について

当社グループではエミオンブランド、ルミエールブランドを中心にシティリゾートホテル、ビジネスホテルを国内外に10事業所展開しておりますが、今後の稼働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

建築資材の調達において、価格上昇や供給制約等に伴う納期遅延が発生した場合、工期の長期化や追加コストの発生により、業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑤不動産関連法制の変更について

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

⑥不動産関連税制の変更について

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

⑦個人情報の管理について

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

⑧自然災害、人災等によるリスク

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

2. 企業集団の状況

当社企業グループは、当社及び子会社85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。

《建設事業》

スターツCAM(株) (連結子会社)、スターツ東海(株) (連結子会社)、スターツ関西(株) (連結子会社)、スターツ北海道(株) (連結子会社)、スターツ九州(株) (連結子会社)、スターツ東北(株) (連結子会社)、スターツ沖縄(株) (連結子会社)、スターツ広島(株) (連結子会社) は首都圏及び各主要都市において、遊休地の土地有効活用等に伴う企画提案、建設受注業務及び設計・施工を行っております。スターツホーム(株) (連結子会社) は首都圏を中心に戸建住宅建築工事・リフォーム工事等の請負を行っております。

《賃貸仲介事業及び売買仲介事業》

スターツピタットハウス(株) (連結子会社)、スターツ東海(株) (連結子会社)、スターツ関西(株) (連結子会社)、スターツ北海道(株) (連結子会社)、スターツ九州(株) (連結子会社)、スターツ東北(株) (連結子会社)、スターツ沖縄(株) (連結子会社)、スターツ広島(株) (連結子会社)、スターツ長崎(株) (連結子会社) は、首都圏及び各主要都市において2026年3月末現在116店舗の不動産営業店舗「ピタットハウス」を運営し、賃貸アパート・マンション等の募集、住宅等の販売代理及び不動産の売買仲介業務を行っております。スターツコーポレートサービス(株) (連結子会社) は、法人顧客対象の不動産売買の仲介、寮・社宅の斡旋等を行っております。

《不動産管理事業》

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

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

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

スターツファシリティサービス(株) (連結子会社) は、都心3区(千代田、中央、港)を中心に2,754件のオフィスビル等の施設管理業務を行っております。リフトマネジメント(株) (連結子会社) は昇降機全般に関する安全管理及び運用業務を行っており、スターツクリーンパートナーズ(株) (連結子会社) はオフィスビルやホテル・商業施設等の清掃業務を行っております。スターツニューコースト(株) (連結子会社) はショッピングセンター「NEW COAST SHIN-URAYASU」(ニューコースト新浦安：千葉県浦安市)の施設運営管理業務を行っております。

篠崎駅西口公益複合施設(株) (連結子会社) は、東京都江戸川区篠崎駅前に開発いたしました「篠崎ツインプレイス」、人形町パブリックサービス(株) (連結子会社) は東京都中央区立人形町保育園等複合施設、安城民間収益サービス(株) (連結子会社) は愛知県安城市中心市街地拠点整備事業における民間収益施設、習志野大久保未来プロジェクト(株) (連結子会社) は千葉県習志野市大久保地区公共施設再生事業における既存施設、東岡崎駅北東街区複合施設(株) (連結子会社) は愛知県東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業における施設の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(株) (連結子会社) は熊谷市子育て支援・保健拠点施設整備事業における施設の維持管理を行っております。

南小岩環境不動産プロジェクト(同) (連結子会社) は東京都江戸川区南小岩において、省エネ賃貸住宅の運営・維持管理を行っております。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運営・維持管理を行っております。

なお、海外現地法人といたしましてはアジア12ヶ国18都市、北米・中南米3ヶ国7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。

《分譲不動産事業》

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

《出版事業》

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

《ホテル・レジャー事業》

スターツホテル開発(株) (連結子会社) は、「ホテル エミオン 東京ベイ エミオンタワー」・「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 ルミエールグランド 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(株) (連結子会社) は、「沖縄ナハナ・ホテル&スパ」(沖縄県那覇市)を運営しております。Starts Hotel (Cambodia) Corporation (カンボジア・プノンペン) (連結子会社) はカンボジア・プノンペンにて「ホテル エミオン プノンペン」の運営を行っております。スターツリゾート(株) (連結子会社) は、温泉旅館「ホテル清風園」(長野県千曲市)・「湯けむりの里柏屋」(栃木県日光市)の運営を行っております。スターツゴルフ開発(株) (連結子会社) は、「スターツ笠間ゴルフ倶楽部」(茨城県笠間市)の運営を行っております。(株)スターツツーリスト (連結子会社) は、旅行業を行っております。スターツ商事(株) (連結子会社) は、レストラン経営を行っております。

《高齢者支援・保育事業》

スターツケアサービス(株) (連結子会社) は、首都圏を中心に131施設のグループホーム等の高齢者施設・保育施設の運営を行っております。

《金融・コンサルティング事業》

スターツ証券(株) (連結子会社) は、株式等の売買、保険商品等の販売などの資産運用コンサルティング業務を、スターツ信託(株) (連結子会社) は土地信託、不動産信託等の信託業を行っております。スターツ少額短期保険(株) (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(株) (連結子会社) は、ピタットハウスF C事業を推進しており、2026年3月末日現在516店舗の加盟店への経営指導等を行い、スターツ店116店舗とあわせた632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(株) (連結子会社) は、不動産投資信託における投資法人「スターツプロシード投資法人」(東京証券取引所上場)の資産運用業、及びP F I事業等のコンサルティング業務も行っております。

(株)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(株) (連結子会社)、スターツ環境開発(株) (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(株) (連結子会社) は広告代理業を行っております。

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

スターツキャリアマネジメント(株) (連結子会社) は人材派遣事業を行っております。

《物販・文化事業》

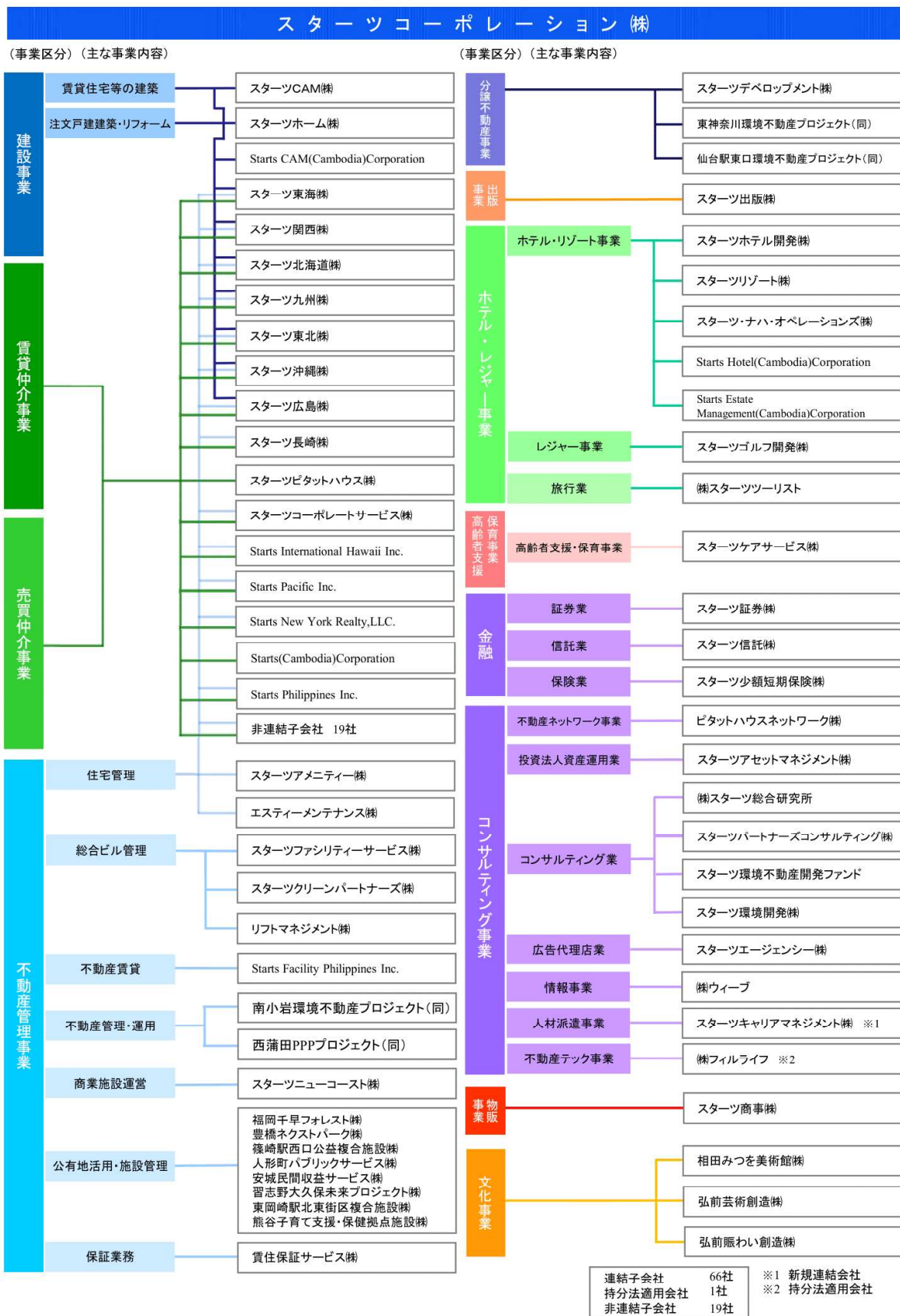
スターツファシリティサービス(株) (連結子会社) は、カード式玄関キー「シャーロック」等の住宅のセキュリティシステムの企画・製造・販売を行っております。スターツ商事(株) (連結子会社) は、住宅設備機器の卸、物販業等を行っております。

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

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

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

【当社グループ図】



■スターツ海外ネットワーク／22カ国(※) 34都市

(※) 国と地域を含む



※業務提携

〈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7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 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

3. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループの利害関係者の多くは、国内の株主、債権者、取引先等であり、また海外からの資金調達の必要性が乏しいことから、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

4. 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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 99,085	※2 84,509
売掛金及び契約資産	※2 14,930	※2 22,392
販売用不動産	※4 8,464	16,076
仕掛販売用不動産	20,770	25,080
未成工事支出金	2,319	2,424
前払費用	2,314	2,356
その他	10,036	10,667
貸倒引当金	△484	△515
流動資産合計	157,435	162,992
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	86,919	93,407
減価償却累計額	△30,640	△33,751
建物及び構築物 (純額)	※2, ※4 56,279	※2 59,655
機械装置及び運搬具	10,931	10,803
減価償却累計額	△8,834	△8,887
機械装置及び運搬具 (純額)	2,097	1,915
土地	※4 73,831	※2 74,755
その他	14,695	19,444
減価償却累計額	△9,158	△9,319
その他 (純額)	5,537	10,125
有形固定資産合計	137,745	146,451
無形固定資産		
ソフトウェア	2,767	4,185
ソフトウェア仮勘定	2,324	2,035
のれん	393	137
その他	65	65
無形固定資産合計	5,551	6,423
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※2 13,920	※1 18,562
長期貸付金	※1 307	※1 374
長期前払費用	792	613
繰延税金資産	2,591	2,878
その他	15,637	14,745
貸倒引当金	△192	△223
投資損失引当金	△143	△71
投資その他の資産合計	32,915	36,879
固定資産合計	176,211	189,754
資産合計	333,647	352,746

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	20,731	21,457
短期借入金	7,194	※2 6,904
1年内返済予定の長期借入金	※2 16,226	※2 16,235
未払法人税等	6,820	7,113
契約負債	14,523	15,937
未払費用	1,324	1,396
賞与引当金	3,204	3,167
ポイント引当金	354	369
家賃預り金	16,481	17,874
その他	8,653	11,142
流動負債合計	95,514	101,599
固定負債		
長期借入金	※2 46,226	※2 44,550
役員退職慰労引当金	1,174	1,223
完成工事補償引当金	700	699
賃貸事業損失引当金	300	255
再評価差額金に係る繰延税金負債	589	589
退職給付に係る負債	276	292
資産除去債務	3,405	3,594
その他	7,220	7,369
固定負債合計	59,893	58,575
負債合計	155,408	160,174
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,039	11,039
資本剰余金	6,564	6,583
利益剰余金	163,688	182,746
自己株式	△13,081	△17,095
株主資本合計	168,210	183,273
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,045	2,779
土地再評価差額金	※3 1,237	※3 1,237
為替換算調整勘定	884	500
退職給付に係る調整累計額	2,371	960
その他の包括利益累計額合計	6,538	5,477
非支配株主持分	3,489	3,820
純資産合計	178,239	192,571
負債純資産合計	333,647	352,746

(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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
売上高	※1 232,978	※1 251,911
売上原価	155,398	168,169
売上総利益	77,579	83,742
販売費及び一般管理費	※2 44,956	※2 47,469
営業利益	32,622	36,272
営業外収益		
受取利息	433	540
受取配当金	486	485
為替差益	—	1,177
その他	626	659
営業外収益合計	1,546	2,862
営業外費用		
支払利息	408	620
為替差損	232	—
その他	123	270
営業外費用合計	764	890
経常利益	33,404	38,244
特別利益		
固定資産売却益	※3 2,945	※3 62
投資有価証券売却益	94	340
受取保険金	—	121
投資損失引当金戻入額	—	71
その他	—	33
特別利益合計	3,039	630
特別損失		
固定資産売却損	—	※4 9
固定資産除却損	※5 358	※5 401
減損損失	※6 0	※6 0
移転補償金	—	100
棚卸資産評価損	—	424
その他	46	58
特別損失合計	405	994
税金等調整前当期純利益	36,039	37,880
法人税、住民税及び事業税	11,025	12,226
法人税等調整額	104	△104
法人税等合計	11,129	12,122
当期純利益	24,909	25,758
非支配株主に帰属する当期純利益	634	447
親会社株主に帰属する当期純利益	24,274	25,311

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
当期純利益	24,909	25,758
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,312	719
土地再評価差額金	△16	—
為替換算調整勘定	671	△384
退職給付に係る調整額	△717	△1,430
その他の包括利益合計	△1,374	△1,095
包括利益	23,534	24,662
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	22,903	24,250
非支配株主に係る包括利益	630	412

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (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

当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026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	6,564	163,688	△13,081	168,210
当期変動額					
剰余金の配当			△6,253		△6,253
親会社株主に帰属する当期純利益			25,311		25,311
自己株式の取得				△4,099	△4,099
自己株式の処分				85	85
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					—
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	—	18	19,057	△4,014	15,062
当期末残高	11,039	6,583	182,746	△17,095	183,273

	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	2,045	1,237	884	2,371	6,538	3,489	178,239
当期変動額							
剰余金の配当					—		△6,253
親会社株主に帰属する当期純利益					—		25,311
自己株式の取得					—		△4,099
自己株式の処分					—		85
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					—		—
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)	734	—	△384	△1,410	△1,060	331	△729
当期変動額合計	734	—	△384	△1,410	△1,060	331	14,332
当期末残高	2,779	1,237	500	960	5,477	3,820	192,571

(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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026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	36,039	37,880
減価償却費	6,740	7,081
減損損失	0	0
有形固定資産除売却損益 (△は益)	△2,586	347
受取保険金	—	△121
投資損失引当金の増減額 (△は減少)	—	△71
棚卸資産評価損	—	424
移転補償金	—	100
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	109	61
賞与引当金の増減額 (△は減少)	140	△36
退職給付に係る資産負債の増減額 (△は減少)	△130	1,041
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	47	49
受取利息及び受取配当金	△919	△1,026
支払利息	408	620
為替差損益 (△は益)	232	△1,177
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	5,480	△7,462
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△14,152	△11,747
仕入債務の増減額 (△は減少)	△1,494	1,222
契約負債の増減額 (△は減少)	1,065	1,396
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△273	278
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	3,774	△1,017
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	845	3,668
その他	598	△2,880
小計	35,924	28,631
利息及び配当金の受取額	834	1,115
利息の支払額	△434	△607
移転補償金の支払額	—	△100
保険金の受取額	—	121
法人税等の支払額	△10,409	△11,938
営業活動によるキャッシュ・フロー	25,915	17,221
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	△3,436	△4,134
定期預金の払戻による収入	348	4,999
有形固定資産の取得による支出	△7,401	△15,145
有形固定資産の売却による収入	3,797	147
無形固定資産の取得による支出	△1,772	△1,558
投資有価証券の取得による支出	△1,397	△5,322
投資有価証券の売却による収入	1,413	1,955
貸付けによる支出	△34	△90
貸付金の回収による収入	39	57
保険積立金の積立による支出	△272	△273
その他	△55	228
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,769	△19,136

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026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)	△1,000	△289
長期借入れによる収入	13,762	13,456
長期借入金の返済による支出	△16,549	△15,122
配当金の支払額	△5,457	△6,247
非支配株主への配当金の支払額	△387	△155
自己株式の取得による支出	△4,907	△4,099
匿名組合出資預り金の払戻による支出	△848	—
その他	112	163
財務活動によるキャッシュ・フロー	△15,275	△12,296
現金及び現金同等物に係る換算差額	33	332
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,904	△13,878
現金及び現金同等物の期首残高	86,878	88,782
現金及び現金同等物の期末残高	※ 88,782	※ 74,904

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結貸借対照表に関する注記)

※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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
投資有価証券(株式)	625百万円	580百万円
長期貸付金	292	365

※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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
現金及び預金	209百万円	226百万円
売掛金	938	842
建物及び構築物	599	992
土地	—	579
投資有価証券	44	—
計	1,790	2,641

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
短期借入金	—百万円	350百万円
1年内返済予定の長期借入金	139	153
長期借入金	1,306	1,753
計	1,446	2,257

※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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026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	△1,230百万円	△974百万円
上記差額のうち賃貸等不動産に係るもの	8	42

※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)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。

当連結会計年度

該当事項はありません。

（連結損益計算書に関する注記）

※1 顧客との契約から生じる収益

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

※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
給料手当	14,105百万円	15,632百万円
広告宣伝費	4,242	4,240
支払手数料	4,754	4,909
減価償却費	1,402	1,500
役員退職慰労引当金繰入額	91	113
賞与引当金繰入額	2,050	2,007
退職給付費用	△547	△482

※3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
建物及び構築物	2,945百万円	61百万円
機械装置及び運搬具	—	0
その他	0	0
計	2,945	62

※4 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
建物及び構築物	—百万円	9百万円
機械装置及び運搬具	—	—
その他	—	—
計	—	9

※5 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
建物及び構築物	162百万円	323百万円
機械装置及び運搬具	25	59
その他	171	17
計	358	401

※6 減損損失

当社グループは、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

当社グループは、原則として資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠ってグルーピングを行っており、遊休資産については個別資産ごとにグルーピングを行っております。

前連結会計年度 (自 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。

当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026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3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2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。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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

当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026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.	5,826,051	845,678	17,700	6,654,029
合計	5,826,051	845,678	17,700	6,654,029

(注) 1. 普通株式の自己株式の増加845,678株は、スターツ従業員持株会専用信託口による取得による増加845,600株、
単元未満株式の買取による増加78株によるものであります。
2. 普通株式の自己株式の減少17,700株は、スターツ従業員持株会専用信託口から従業員持株会への交付17,700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
2025年5月8日 取締役会	普通株式	3,208	65	2025年3月31日	2025年6月30日
2025年11月7日 取締役会	普通株式	3,208	65	2025年9月30日	2025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
2026年5月11日 取締役会	普通株式	3,702	利益剰余金	75	2026年3月31日	2026年6月29日

(注) 配当金の総額には、スターツ従業員持株会専用信託口の信託財産として保有する当社株式に対する配当金62百万
円が含まれます。

(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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
現金及び預金勘定	99,085百万円	84,509百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△10,302	△9,604
現金及び現金同等物	88,782	74,904

(セグメント情報等の注記)

【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 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 (△)	6,111	2,702	3,135	13,214	△235	2,584	2,165
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	3,608	6,690	24,895	△24,895	—
計	12,445	12,531	7,582	257,874	△24,895	232,978
セグメント利益又は損失 (△)	602	2,400	201	32,883	△260	32,622
セグメント資産	8,597	15,874	4,148	314,386	19,261	333,647
その他の項目						
減価償却費	238	206	35	6,112	627	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	547	28	8,977	527	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。

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

(単位:百万円)

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業	分譲不動産事業	出版事業	ホテル・レジジャー事業
売上高							
顧客との契約から生じる収益	76,168	8,868	10,203	63,999	7,043	7,720	16,392
その他の収益				38,591			
外部顧客に対する売上高	76,168	8,868	10,203	102,591	7,043	7,720	16,392
セグメント間の内部売上高又は振替高	10,251	1,835	32	4,251	27	425	565
計	86,419	10,704	10,235	106,842	7,071	8,146	16,958
セグメント利益	7,746	2,352	4,252	14,643	86	1,683	2,571
セグメント資産	45,717	10,673	4,272	144,126	40,891	12,008	56,833
その他の項目							
減価償却費	172	229	49	2,724	114	69	2,364
のれん償却額	—	7	15	220	—	—	—
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	267	213	56	13,262	8	75	852

	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	13,082	6,123	957	210,560	—	210,560
その他の収益		2,759		41,350	—	41,350
外部顧客に対する売上高	13,082	8,882	957	251,911	—	251,911
セグメント間の内部売上高又は振替高	1	5,210	6,423	29,025	△29,025	—
計	13,084	14,092	7,381	280,936	△29,025	251,911
セグメント利益	615	2,235	249	36,437	△165	36,272
セグメント資産	8,814	12,948	3,664	339,952	12,794	352,746
その他の項目						
減価償却費	254	227	39	6,246	834	7,081
のれん償却額	—	—	13	256	—	256
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	360	206	26	15,330	1,042	16,373

(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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
1株当たり純資産額	3,627.61円	3,986.78円
1株当たり当期純利益金額	492.15円	526.61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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026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)	24,274	25,311
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)	24,274	25,311
期中平均株式数(株)	49,323,075	48,064,202

- (注) スターツ従業員持株会専用信託口が保有する当社株式を、「1株当たり当期純利益」の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております(当連結会計年度107,886株)。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。