



※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：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：有
- 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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

2023年3月期	53,998,205株	2022年3月期	53,998,205株
2023年3月期	4,331,046株	2022年3月期	4,338,014株
2023年3月期	49,667,242株	2022年3月期	50,391,777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
(会計方針の変更) .....	24
(追加情報) .....	24
(連結貸借対照表関係) .....	25
(連結損益計算書関係) .....	26
(連結株主資本等変動計算書関係) .....	28
(連結キャッシュ・フロー計算書関係) .....	29
(セグメント情報) .....	30
(1株当たり情報) .....	33
(重要な後発事象) .....	33

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

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

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

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

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

当連結会計年度の業績は、建設事業におきましては概ね予定どおり工事は進捗し、賃貸仲介事業及び不動産管理事業におきましては管理物件数の増加に伴う仲介手数料、管理手数料収入が増加、売買仲介事業におきましても仲介手数料が堅調に推移いたしました。分譲不動産事業におきましては新築分譲マンション「アルファグランデ成田八番街」の完成引渡、「スターツプロシード投資法人」へ賃貸住宅の譲渡、出版事業におきましては「鬼の花嫁」シリーズを始め、引き続き書籍や電子書籍の販売が好調に推移し、新型コロナウイルス感染症の行動制限緩和に伴い「オズのプレミアム予約」も少人数での予約を中心に利用件数が復調してまいりました。ホテル・レジャー事業におきましては行動制限緩和によって各施設の需要も徐々に回復してまいりました結果、売上高は2,338億71百万円（前期比19.0%増加）、営業利益は280億95百万円（前期比16.2%増加）、経常利益は300億2百万円（前期比16.3%増加）となり、親会社株主に帰属する当期純利益は202億18百万円（前期比20.5%増加）となりました。

<セグメント別の概況>

事業種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2023年3月末現在では607棟となりました。また、28年にわたり培ってきた『免震・長寿命化技術』を活用し、歴史的建造物の改修・保存にも取り組んでおり、当社グループが手掛けた施工実績が一般社団法人日本免震構造協会による協会賞を受賞いたしました。

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

■ 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 自 2021年4月1日 至 2022年3月31日	一般住宅	2,710	3,471	6,181	2,743	3,437	8	2,741
	賃貸住宅	92,106	56,733	148,840	47,146	101,693	86	46,363
	その他	18,294	16,598	34,892	14,964	19,928	1,670	16,258
	計	113,111	76,802	189,914	64,854	125,059	1,765	65,363
当連結会計年度 自 2022年4月1日 至 2023年3月31日	一般住宅	3,437	2,011	5,449	3,092	2,356	15	3,100
	賃貸住宅	101,693	47,742	149,436	53,526	95,910	623	54,063
	その他	19,928	25,284	45,212	17,572	27,640	890	16,704
	計	125,059	75,038	200,098	74,191	125,906	1,530	73,867

(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、グループの総合力を活かし、地域密着営業による法人取引の拡大にも注力してまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高76億84百万円（前期比7.3%増）、営業利益24億82百万円（前期比3.0%増）となりました。

(iii) 売買仲介事業

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

(iv) 不動産管理事業

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

■ 不動産管理事業売上実績

(単位：百万円)

	前連結会計年度 自 2021年4月1日 至 2022年3月31日		当連結会計年度 自 2022年4月1日 至 2023年3月31日	
	金額		金額	
管理手数料売上	10,778		11,307	
メンテナンス売上	25,390		26,970	
賃貸事業売上	46,654		48,390	
合計	82,823		86,668	

(v) 分譲不動産事業

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

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

■ 分譲不動産契約状況

(単位：百万円)

	前連結会計年度 自 2021年4月1日 至 2022年3月31日				当連結会計年度 自 2022年4月1日 至 2023年3月31日			
	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	18	2,927	4	894	3	626	—	—
マンション分譲	128	5,949	111	4,465	117	5,618	49	2,620
賃貸住宅	2	1,569	—	—	6	14,345	—	—
土地	3	287	1	16	—	—	—	—
その他収入	—	24	—	—	—	27	—	—
合計	151	10,758	116	5,375	126	20,618	49	2,620

■ 分譲不動産販売状況

(単位：百万円)

	前連結会計年度 自2021年4月1日 至2022年3月31日		当連結会計年度 自2022年4月1日 至2023年3月31日	
	数量	金額	数量	金額
戸建住宅	29	3,542	7	1,520
マンション分譲	20	1,726	179	7,464
賃貸住宅	2	1,569	6	14,345
土地	3	1,571	1	16
その他	1	4	—	—
その他収入	—	24	—	27
合計	55	8,438	193	23,373

(vi) 出版事業

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

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

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

(ix) コンサルティング事業

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

(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、前連結会計年度にコンビニエンスストアの運営を終了したことに伴い、売上高9億19百万円（前期比13.9%減）、営業利益1億48百万円（前期比5.4%減）となりました。

② 次期の見通し (2023年4月1日～2024年3月31日)

2024年3月期におきましては、新型コロナウイルス感染症の影響による制限から経済活動が回復に向かう一方で、ウクライナ情勢の影響によるエネルギー価格の高騰を背景としたインフレ圧力の上昇、物価高騰、金利上昇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、ホテル・レジャー事業における需要が徐々に回復する見通しであり、建設事業におきましては、受注残高にもとづいて工事は順調に進捗する見通しであります。また、賃貸仲介事業・不動産管理事業におきましては、不動産管理物件数の増加に伴い手数料収入及び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、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2,380億円、営業利益310億円、経常利益313億円、親会社株主に帰属する当期純利益210億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、グループ各社と連携を取りながらワンストップソリューションのさらなる深耕による顧客満足度の向上と生涯顧客の創造につとめてまいります。また、既存建造物のリノベーション建築や免震化、物流倉庫等の非住宅施設の受注推進にも取り組んでまいります。

『免震構造の建物』におきましては、事業計画から設計、施工、維持管理までマネジメントする「B I M - F M P L A T F O R M」を活用し、地震災害対策（BCP）としての免震構造の優位性を訴求し他社との差別化を行いながら、社会インフラとして免震の普及に注力してまいります。

一方、原材料価格の高騰及び建設現場における人手不足等、事業環境の先行きが不透明な状況にあります。

2024年3月期の業績は、現在の受注残高における工事進捗状況をもとに、売上高800億円、営業利益84億円を見込んでおります。

■ 賃貸仲介事業及び売買仲介事業

賃貸仲介事業及び売買仲介事業におきましては、地域密着営業による法人取引の拡大に注力するとともに、さらなる顧客満足度の追及のため研修等、人材育成にも注力してまいります。また、グループ各社と連携し、東京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。

2024年3月期の業績は、賃貸仲介事業は、売上高80億円、営業利益27億円、売買仲介事業は、売上高74億円、営業利益24億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、引き続き地域密着営業による管理物件の新規受託を推進するとともに、資材高騰リスクに備え業務の内製化による原価削減への取り組みも継続して対応してまいります。また顧客満足度の更なる向上を目指し、技術研修センターの拡充による専門性の高い人材の育成ならびにシステム開発による顧客利便性の向上により質の高い管理サービスの提供に注力してまいります。

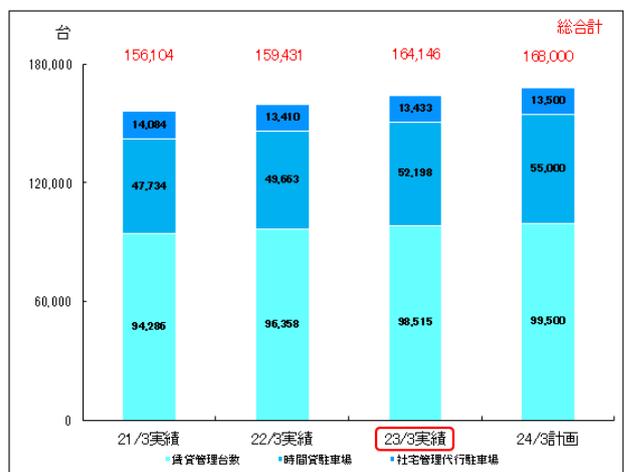
2024年3月期の業績は、売上高915億円、営業利益120億円を見込んでおります。

【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「アルファグランデ日暮里」（東京都荒川区）の完成引渡、賃貸住宅の譲渡等を予定しております。また、分譲戸建「クオンガーデン」シリーズや新築分譲マンション「アルファグランデ」シリーズの販売準備も進めてまいります。

2024年3月期の業績は、売上高116億円、営業利益11億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、引き続き電子書籍、電子コミックの新レーベル立ち上げ、発行点数の増加に注力していくとともに、「オズのプレミアム予約」シリーズでは需要回復も見据え、掲載店舗の拡充、新予約プランの開発を進めてまいります。

2024年3月期の業績は、売上高70億円、営業利益17億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、回復した国内需要への対応に向け、運営中のホテル・旅館の施設改修や人材育成をすすめ、顧客満足度を追求しながら、地域に密着したより質の高いサービスの提供を目指してまいります。なお、地下鉄東横線「さっぽろ」駅地下通路直結となる「ホテル エミオン 札幌」（地上14階建て、客室数295室）につきましては、2023年12月の開業に向けて準備を進めております。

2024年3月期の業績は、売上高116億円、営業利益6億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、地域に根差した切れ目のない総合福祉サービスの提供を推進し、「地域密着のトータルケア体制」を目指すとともに、人員体制の強化を図りながら次期におきましては新たに4事業所の開設を予定しております。

2024年3月期の業績は、売上高120億円、営業利益7億円を見込んでおります。

**■ コンサルティング事業**

コンサルティング事業におきましては、引き続き不動産店舗「ピタットハウス」のネットワーク拡大、金融資産のコンサルティング及び不動産信託事業の強化を図ってまいります。

2024年3月期の業績は、売上高79億円、営業利益15億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等イベントを実施し、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。

2024年3月期の業績は、売上高10億円、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	
	(2024年3月期)		(2023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	80,000	8,400	74,191	7,449	5,808	950
賃貸仲介事業	8,000	2,700	7,684	2,482	315	217
売買仲介事業	7,400	2,400	6,701	1,847	698	552
不動産管理事業	91,500	12,000	86,668	11,303	4,831	696
分譲不動産事業	11,600	1,100	23,373	1,615	△11,773	△515
出版事業	7,000	1,700	6,572	1,534	427	165
ホテル・レジャー事業	11,600	600	9,076	195	2,523	404
高齢者支援・保育事業	12,000	700	11,170	587	829	112
コンサルティング事業	7,900	1,500	7,512	1,242	387	257
物販・文化事業	1,000	200	919	148	80	51
消去又は全社	—	△300	—	△310	—	10
合計	238,000	31,000	233,871	28,095	4,128	2,904

(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	293,100	273,287	19,813
総負債	148,013	145,610	2,403
うち有利子負債	65,649	74,783	△9,133
純資産	145,086	127,676	17,409
うち自己資本	142,519	126,065	16,454
有利子負債比率(倍)	0.46	0.59	—

(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198億13百万円増加し2,931億円となりました。これは、主に親会社株主に帰属する当期純利益の増加に伴う現金及び預金の増加、有形固定資産の取得による増加であります。

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

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108億47百万円の資金を獲得し、784億85百万円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

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

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

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

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

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

■ キャッシュ・フロー指標の推移

項目	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期
自己資本比率	39.3%	42.3%	46.6%	46.1%	48.6%
時価ベースの自己資本比率	52.2%	42.1%	60.1%	45.4%	44.4%
債務償還年数	2.7年	2.3年	2.6年	3.0年	1.9年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	85.4	102.4	100.9	93.2	133.6

※ 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2023年2月7日に公表いたしました2023年3月期期末配当金43円から7円増額し、期末配当金を1株当たり50円とし、中間配当金1株当たり43円とあわせまして年間93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2023年3月31日現在、有形固定資産の土地・建物を帳簿価額で1,224億24百万円保有しておりますが、今後の不動産価格の動向及び賃貸不動産の収益状況によっては、減損会計の適用により業績に影響を与える可能性があります。

・販売用不動産（棚卸資産）

当社グループでは、2023年3月31日現在、棚卸資産としての販売用不動産（仕掛販売用不動産を含む）を帳簿価額で118億65百万円保有しておりますが、今後の不動産価格の動向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

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

③ ホテル事業について

千葉県浦安市におきまして、2005年6月に「ホテル エミオン 東京ベイ」を開業し、約18年が経過いたしました。2018年1月には新たに「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」をオープン、2023年12月には北海道札幌市に「ホテル エミオン 札幌」の開業を予定しております。新型コロナウイルス感染症の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には、顧客への信用低下やトラブル解決のための費用負担等により当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

⑧ 自然災害、人災等によるリスク

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

⑨ 新型コロナウイルス感染症について

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

## 2. 企業集団の状況

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

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

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

### 《建設事業》

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

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

### 《賃貸仲介事業及び売買仲介事業》

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

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

### 《不動産管理事業》

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

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

スターツアメニティー(株) (連結子会社) は賃貸アパート・マンション、駐車場、分譲マンション等の管理業務及び付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、エステイターメンテナンス(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) 及び千代田管財(株) (連結子会社) は、都心3区(千代田、中央、港)を中心に2,585件のオフィスビル等の施設管理業務を行っております。

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

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

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

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

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

株スターツツーリスト (連結子会社) は、旅行業を行っております。

スターツ商事(株) (連結子会社) は、レストラン経営を行っております。

## 《高齢者支援・保育事業》

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

## 《コンサルティング事業》

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

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

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

スターツ少額短期保険(株) (連結子会社) は保険業を行っております。

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

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

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

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

## 《物販・文化事業》

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

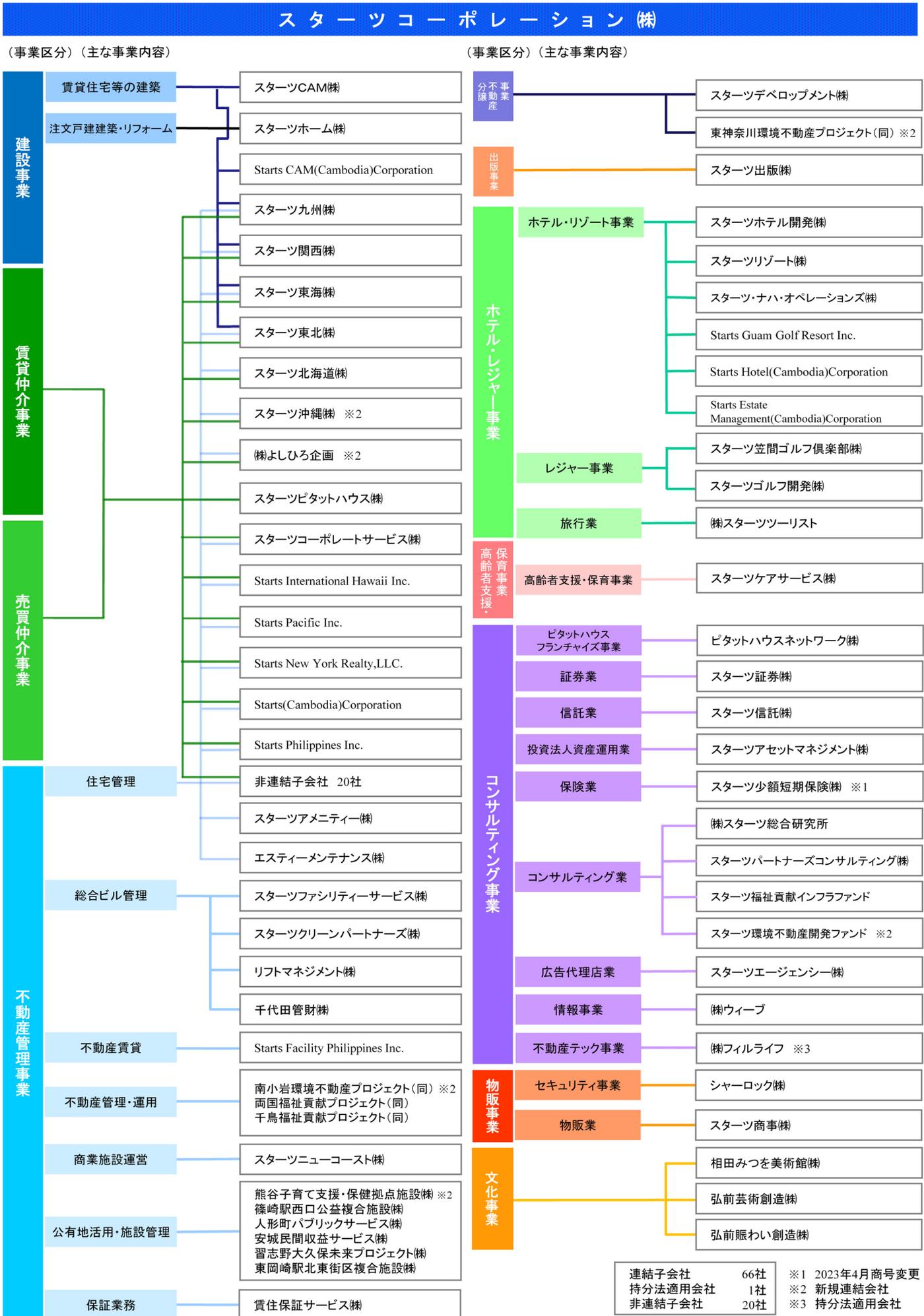
スターツ商事(株) (連結子会社) は、住宅設備機器の卸、物販業等を行っております。

文化事業といたしまして、相田みつを美術館(株) (連結子会社) は、「相田みつを美術館」の運営を、弘前芸術創造(株) 及び弘前賑わい創造(株) (連結子会社) は青森県弘前市吉野町緑地周辺整備等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(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。

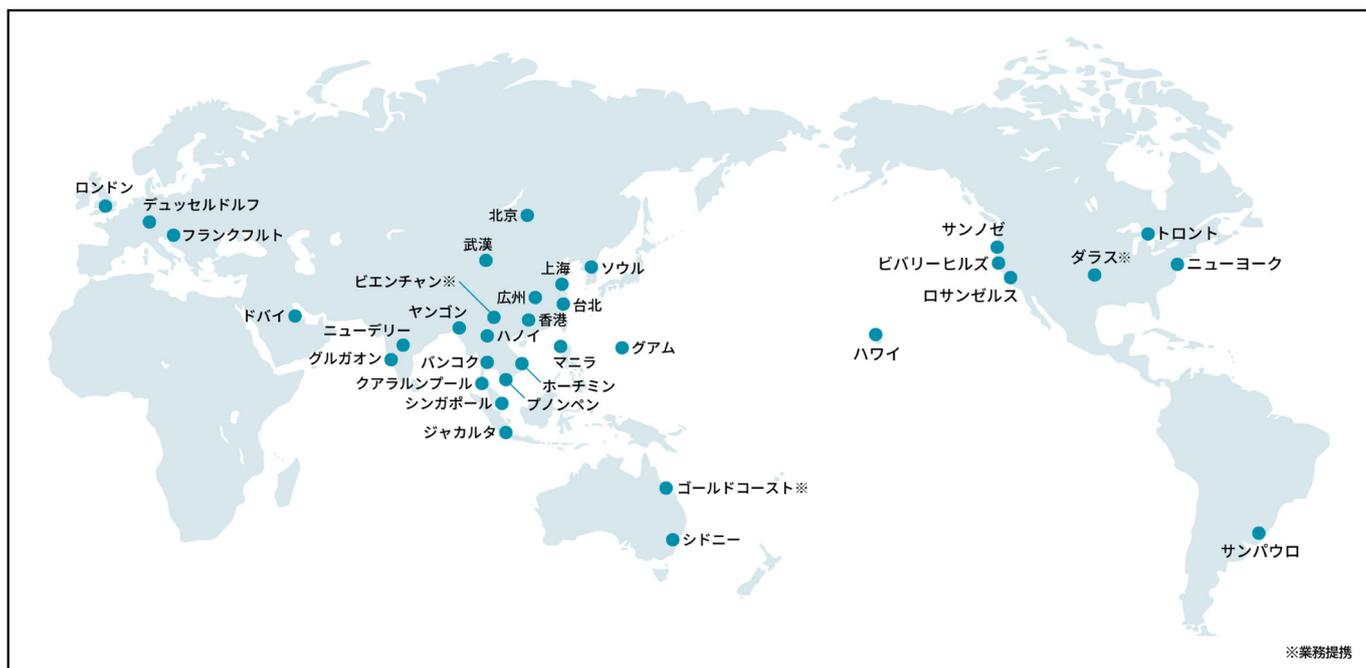
なお、当社は、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第49条第2項に規定する特定上場会社等に該当しており、これにより、インサイダー取引規制の重要事実の軽微基準については連結ベースの数値に基づいて判断することになります。

【当社グループ図】



■スターツ海外ネットワーク／21カ国(※) 34都市

(※)国と地域を含む



〈海外現地法人〉

アジア 12ヶ国18都市	
Starts Real Estate Consultants (shanghai) Co.,Ltd.	(中国・上海、北京)
Starts (Guangzhou) Consulting Service Co., Ltd.	(中国・広州)
Starts (Wuhan) Consulting Service Ltd.	(中国・武漢)
台湾世達志不動産顧問(股)	(台湾・台北)
Starts Hong Kong Co.,Ltd.	(中国・香港)
Starts International Korea Co.,Ltd.	(韓国・ソウル)
Starts Philippines Inc.	(フィリピン・マニラ) ※1
Starts Facility Philippines Inc.	(フィリピン・マニラ) ※1
Starts International Vietnam.Co.,Ltd.	(ベトナム・ハノイ、ホーチミン)
Starts International (Thailand) Co.,Ltd.	(タイ・バンコク)
Myanmar Starts Corporate Services Co.,Ltd.	(ミャンマー・ヤンゴン)
Starts (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン) ※1
Starts Estate Management (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン) ※1
Starts Hotel (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン) ※1
Starts CAM (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン) ※1
Starts International Malaysia Sdn. Bhd.	(マレーシア・クアラルンプール)
Starts Singapore Pte.Ltd.	(シンガポール)
Pt.Starts International Indonesia	(インドネシア・ジャカルタ)
Starts India Private Ltd.	(インド・ニューデリー、グルガオン)

北米・中南米 3ヶ国8都市	
Starts Pacific Inc.	(アメリカ・ロサンゼルス、サンノゼ、ビバリーヒルズ) ※1
Starts New York Realty LLC.	(アメリカ・ニューヨーク) ※1
Starts International Hawaii Inc.	(アメリカ・ハワイ) ※1
Starts Guam Golf Resort Inc	(アメリカ・グアム) ※1
Starts Realty Canada Inc	(カナダ・トロント)
Starts Brasil Real Estate Ltd.	(ブラジル・サンパウロ)
ヨーロッパ・中東 3ヶ国4都市	
Starts Deutschland GmbH.	(ドイツ・デュッセルドルフ、フランクフルト)
Starts London Limited	(イギリス・ロンドン)
Siu Real Estate Brokers L.L.C	(アラブ首長国連邦・ドバイ)
オセアニア 1ヶ国1都市	
Starts International Australia Pty.Ltd.	(オーストラリア・シドニー)

※1 連結子会社

### 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 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※2 74,385	※2 85,225
受取手形、売掛金及び契約資産	※2 13,253	※2 16,174
販売用不動産	10,925	1,503
仕掛販売用不動産	※2 7,731	※2 10,362
未成工事支出金	1,835	1,987
前払費用	1,965	1,909
その他	7,325	10,704
貸倒引当金	△261	△305
流動資産合計	117,161	127,562
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	70,589	73,926
減価償却累計額	△23,145	△25,269
建物及び構築物 (純額)	※2 47,443	※2 48,656
機械装置及び運搬具	9,453	10,186
減価償却累計額	△7,566	△8,171
機械装置及び運搬具 (純額)	1,887	2,014
土地	※2 75,093	※2 76,480
その他	10,531	14,854
減価償却累計額	△6,864	△7,708
その他 (純額)	3,667	7,145
有形固定資産合計	128,091	134,297
無形固定資産		
ソフトウェア	1,485	2,037
のれん	1,016	911
その他	612	1,222
無形固定資産合計	3,114	4,171
投資その他の資産		
投資有価証券	※1, ※2 12,856	※1, ※2 13,569
長期貸付金	※1 411	※1 413
長期前払費用	589	801
繰延税金資産	2,489	2,615
その他	8,882	9,971
貸倒引当金	△309	△303
投資その他の資産合計	24,919	27,068
固定資産合計	156,126	165,537
資産合計	273,287	293,100

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	16,676	22,801
短期借入金	5,474	7,974
1年内返済予定の長期借入金	※2 19,345	※2 15,223
未払法人税等	4,361	5,270
契約負債	11,741	12,733
未払費用	1,135	1,350
賞与引当金	2,778	2,989
ポイント引当金	387	342
家賃預り金	13,296	14,481
その他	6,602	8,652
流動負債合計	81,798	91,818
固定負債		
長期借入金	※2 49,964	※2 42,452
役員退職慰労引当金	988	1,050
完成工事補償引当金	1,107	1,168
賃貸事業損失引当金	476	420
再評価差額金に係る繰延税金負債	573	573
退職給付に係る負債	248	268
資産除去債務	2,223	2,751
その他	8,229	7,509
固定負債合計	63,811	56,195
負債合計	145,610	148,013
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	11,039	11,039
資本剰余金	6,246	6,417
利益剰余金	111,600	127,700
自己株式	△8,173	△8,173
株主資本合計	120,713	136,984
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3,841	3,468
土地再評価差額金	※3 1,253	※3 1,253
為替換算調整勘定	△185	289
退職給付に係る調整累計額	443	523
その他の包括利益累計額合計	5,352	5,535
非支配株主持分	1,610	2,566
純資産合計	127,676	145,086
負債純資産合計	273,287	293,100

(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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上高	196,578	233,871
売上原価	136,494	165,686
売上総利益	60,084	68,184
販売費及び一般管理費	※1 35,901	※1 40,089
営業利益	24,182	28,095
営業外収益		
受取利息	16	53
受取配当金	390	456
為替差益	870	1,057
助成金収入	372	246
その他	428	457
営業外収益合計	2,077	2,271
営業外費用		
支払利息	265	254
貸倒引当金繰入額	88	8
その他	116	101
営業外費用合計	471	363
経常利益	25,789	30,002
特別利益		
固定資産売却益	※2 100	※2 540
投資有価証券売却益	294	170
その他	16	18
特別利益合計	411	730
特別損失		
固定資産売却損	※3 0	※3 9
固定資産除却損	※4 345	※4 177
減損損失	※5 1	※5 224
その他	242	93
特別損失合計	589	505
税金等調整前当期純利益	25,611	30,227
法人税、住民税及び事業税	8,545	9,688
法人税等調整額	140	9
法人税等合計	8,686	9,698
当期純利益	16,924	20,529
非支配株主に帰属する当期純利益	152	311
親会社株主に帰属する当期純利益	16,772	20,218

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

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

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位: 百万円)

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

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	4,155	1,253	△343	185	5,251	1,383	121,972
会計方針の変更による累積的影響額					—		△349
会計方針の変更を反映した当期首残高	4,155	1,253	△343	185	5,251	1,383	121,622
当期変動額							
剰余金の配当					—		△3,320
親会社株主に帰属する当期純利益					—		16,772
自己株式の取得					—		△7,740
自己株式の処分					—		0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					—		14
土地再評価差額金の取崩					—		0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△314	△0	158	257	101	227	328
当期変動額合計	△314	△0	158	257	101	227	6,053
当期末残高	3,841	1,253	△185	443	5,352	1,610	127,676

当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	11,039	6,246	111,600	△8,173	120,713
当期変動額					
剰余金の配当			△4,117		△4,117
親会社株主に帰属する当期純利益			20,218		20,218
自己株式の取得				△0	△0
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		171			171
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	—	171	16,100	△0	16,271
当期末残高	11,039	6,417	127,700	△8,173	136,984

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	3,841	1,253	△185	443	5,352	1,610	127,676
当期変動額							
剰余金の配当					—		△4,117
親会社株主に帰属する当期純利益					—		20,218
自己株式の取得					—		△0
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					—		171
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)	△372		474	80	182	955	1,138
当期変動額合計	△372	—	474	80	182	955	17,409
当期末残高	3,468	1,253	289	523	5,535	2,566	145,086

## (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 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	25,611	30,227
減価償却費	5,122	5,484
減損損失	1	224
有形固定資産除売却損益 (△は益)	245	△352
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△7	37
賞与引当金の増減額 (△は減少)	51	211
退職給付に係る資産負債の増減額 (△は減少)	△459	△365
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	82	62
受取利息及び受取配当金	△406	△509
支払利息	265	254
為替差損益 (△は益)	△870	△1,057
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	△1,309	△2,911
棚卸資産の増減額 (△は増加)	2,999	6,405
仕入債務の増減額 (△は減少)	161	1,883
契約負債の増減額 (△は減少)	2,945	926
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△2,572	951
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△595	△3,184
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	1,260	2,361
その他	△60	2,224
小計	32,463	42,873
利息及び配当金の受取額	408	513
利息の支払額	△267	△255
法人税等の支払額	△7,653	△8,983
営業活動によるキャッシュ・フロー	24,951	34,148
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△509	△701
定期預金の払戻による収入	239	745
有形固定資産の取得による支出	△16,821	△9,021
有形固定資産の売却による収入	250	2,035
無形固定資産の取得による支出	△1,042	△1,645
投資有価証券の取得による支出	△3	△2,997
投資有価証券の売却による収入	317	2,000
貸付けによる支出	△40	△24
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△51
貸付金の回収による収入	73	62
保険積立金の積立による支出	△312	△321
その他	29	△783
投資活動によるキャッシュ・フロー	△17,819	△10,701

(単位：百万円)

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

## (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。

## (会計方針の変更)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。

なお、当該会計基準の適用が連結財務諸表に及ぼす影響はありません。

## (追加情報)

(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の適用)

当社及び一部の国内連結子会社は、第1四半期連結会計期間から、連結納税制度からグループ通算制度へ移行しております。これに伴い、法人税及び地方法人税並びに税効果会計の会計処理及び開示については、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日。以下「実務対応報告第42号」という。)に従っております。また、実務対応報告第42号第32項(1)に基づき、実務対応報告第42号の適用に伴う会計方針の変更による影響はないものとみなしております。

(連結貸借対照表関係)

※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

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

※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

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

担保付債務は、次のとおりであります。

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

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

- ・再評価の方法…土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4号に定める路線価及び同条第3号に定める固定資産税評価額に奥行価格補正及び時点修正等を行って算出したほか、同条第5号に定める不動産鑑定士による鑑定評価に時点修正を行って算出しております。
- ・再評価を行った年月日…2000年3月31日

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
再評価を行った土地の期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額	△1,470百万円	△1,430百万円

(連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

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

※2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

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

※3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

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

※4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

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

※5 減損損失

当社グループは、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

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

前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

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

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

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

当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

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

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

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

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	53,998,205	—	—	53,998,205
合計	53,998,205	—	—	53,998,205
自己株式				
普通株式(注)1. 2.	1,342,001	3,000,286	4,273	4,338,014
合計	1,342,001	3,000,286	4,273	4,338,014

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

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

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

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項  
該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

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

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

(単位：百万円)

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

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

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

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

2. セグメント利益又は損失(△)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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位: 百万円)

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

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

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

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

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

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

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

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

(重要な後発事象)

該当事項はありません。