

※ 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：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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

2024年3月期	53,998,205株	2023年3月期	53,998,205株
2024年3月期	4,327,274株	2023年3月期	4,331,046株
2024年3月期	49,670,989株	2023年3月期	49,667,242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
(連結貸借対照表関係)	24
(連結損益計算書関係)	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)	29
(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の5類移行に伴い、経済活動の正常化が進む一方で、急速な為替変動による物価上昇等、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、2024年3月末現在、アパート・マンション管理戸数148,875戸、月極駐車場台数100,325台、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営台数54,779台、企業の社宅管理代行業におきましては住宅106,605戸、駐車場14,638台（受託企業数458社）を受託、これに分譲マンション管理戸数4,117戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数658,054戸を加えますと、**住宅917,651戸、駐車場169,742台、ビル・施設管理件数は2,643件**となっております。

不動産営業店舗「ピタットハウス」は、2024年3月末現在で**全国635店舗のネットワーク**（スターツグループ店113店舗、ネットワーク店522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、2024年3月末現在で**126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1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、2024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、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収入及びメンテナンス売上、時間貸駐車場「ナビパーク」などの賃貸事業売上が順調に推移し、売買仲介事業におきましても仲介手数料及び取扱高が堅調に推移いたしました。出版事業におきましては「スターツ出版文庫」原作の映画「あの花が咲く丘で、君とまた出会えたら。」の大ヒットに伴い関連書籍の販売も好調に推移し、「オズのプレミアム予約」につきましても利用者数が順調に推移いたしました。ホテル・レジャー事業におきましてもレジャー需要が回復してまいりました結果、売上高は2,334億8百万円（前期比0.2%減少）、営業利益は304億98百万円（前期比8.6%増加）、経常利益は333億96百万円（前期比11.3%増加）となり、親会社株主に帰属する当期純利益は220億95百万円（前期比9.3%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2024年3月末現在では616棟となりました。

環境への取り組みとしましては、太陽光発電設備を標準仕様とした木造賃貸集合住宅の提案を促進してまいります。また、温室効果ガスの管理・削減に向けた取り組みとして外部認証規格であるPAS2080の認証を設計施工会社としてはアジアで初めて取得いたしました。カーボンマネジメントの知見と経験を蓄積しながら脱炭素化に貢献してまいります。

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及び労務費上昇の結果、売上高772億8百万円（前期比4.1%増）、営業利益69億25百万円（前期比7.0%減）、受注残高は1,311億40百万円（前期比4.2%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	3,437	2,011	5,449	3,092	2,356	15	3,100
自 2022年4月1日 至 2023年3月31日	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
当連結会計年度	一般住宅	2,356	2,652	5,009	2,784	2,224	2	2,771
自 2023年4月1日 至 2024年3月31日	賃貸住宅	95,910	52,369	148,279	58,484	89,794	843	58,704
	その他	27,640	27,419	55,060	15,939	39,121	677	15,630
	計	125,906	82,441	208,348	77,208	131,140	1,523	77,106

(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78億79百万円（前期比2.5%増）、営業利益24億95百万円（前期比0.5%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、グループ各社と連携したCRE（企業不動産）ソリューションの提案による法人取引の強化を図りながら、不動産売却サポートサービス「マイホームオークション」を積極的に活用し、売主・買主双方に透明性の高い取引を推進してまいりました結果、仲介手数料及び取扱高は堅調に推移いたしました。当連結会計年度の業績は、売上高76億66百万円（前期比14.4%増）、営業利益28億30百万円（前期比53.2%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するとともに、賃貸事業売上も順調に進捗いたしました。時間貸駐車場「ナビパーク」におきましてはスマホアプリの開発により駐車場料金のキャッシュレス決済を推進、社員の技術力向上のため「スターツテクニカル研修センター」の開設など、お客様のニーズに合わせ、提供するサービスの品質向上にも努めてまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高905億10百万円（前期比4.4%増）、営業利益125億53百万円（前期比11.1%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 2022年4月1日 至 2023年3月31日		当連結会計年度 自 2023年4月1日 至 2024年3月31日	
	金額		金額	
管理手数料売上	11,307		12,077	
メンテナンス売上	26,970		28,836	
賃貸事業売上	48,390		49,596	
合計	86,668		90,510	

(v) 分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、2024年3月に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）の完成引渡、「スターツプロシード投資法人」へ賃貸住宅5棟の譲渡、新築分譲戸建「クオンガーデン文京千石」（東京都文京区：総戸数2戸）等の販売を進めてまいりましたが、前連結会計年度におきまして「スターツプロシード投資法人」へ賃貸住宅6棟の譲渡を行いましたため、当連結会計年度の業績は、売上高89億54百万円（前期比61.7%減）、営業利益4億91百万円（前期比69.6%減）となりました。

なお、新築分譲マンション「アルファグランデ越谷レイクタウン」（埼玉県越谷市：総戸数39戸）の販売開始により当連結会計年度における契約残高は、23戸12億51百万円となりました。

■ 分譲不動産契約状況

(単位：百万円)

	前連結会計年度 自 2022年4月1日 至 2023年3月31日				当連結会計年度 自 2023年4月1日 至 2024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	626	—	—	9	870	—	—
マンション分譲	117	5,618	49	2,620	44	2,170	23	1,251
賃貸住宅	6	14,345	—	—	5	4,493	—	—
土地	—	—	—	—	1	38	—	—
その他収入	—	27	—	—	—	11	—	—
合計	126	20,618	49	2,620	59	7,585	23	1,251

■ 分譲不動産販売状況

(単位：百万円)

	前連結会計年度 自2022年4月1日 至2023年3月31日		当連結会計年度 自2023年4月1日 至2024年3月31日	
	数量	金額	数量	金額
戸建住宅	7	1,520	9	870
マンション分譲	179	7,464	70	3,539
賃貸住宅	6	14,345	5	4,493
土地	1	16	1	38
その他収入	—	27	—	11
合計	193	23,373	85	8,954

(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、レストラン予約を中心に利用者数が増加いたしました。また、書籍・電子書籍及び電子コミックにつきましても、個別作品では「あの花が咲く丘で、君とまた出会えたら。」の大ヒットに続き、「すべての恋が終わるとしても」シリーズが動画系SNSで話題になったことをきっかけに累計25万部を超えるヒット作となっております。当連結会計年度の業績は、読者ニーズに沿った商品展開、SNS等を活用した販促施策を行ってまいりました結果、売上高78億85百万円（前期比20.0%増）、営業利益22億21百万円（前期比44.8%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、2023年12月に国内9カ所目のホテルとして「ホテル エミオン 札幌」（北海道札幌市北区：客室数295室）を開業いたしました。新型コロナウイルスの感染症法上の位置付けが5類となるなど社会活動の正常化が進み、国内レジャー需要が好調に推移いたしました結果、当連結会計年度の業績は、売上高125億95百万円（前期比38.8%増）、営業利益12億22百万円（前期営業利益1億95百万円）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「きらら府中中河原」（東京都府中市）、グループホーム「きらら高砂」（東京都葛飾区）、グループホーム/小規模多機能「きらら要町」（東京都豊島区）を開業いたしました。グループホーム等入居系施設の入居率維持に努めながらも、品質向上のための育成研修の実施や、既存事業所の処遇改善及び新規事業所開設による人件費等の増加により、当連結会計年度の業績は、売上高116億16百万円（前期比4.0%増）、営業利益5億93百万円（前期比1.1%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、スターツプロシード投資法人の運用委託に係る報酬、住宅ローン手数料及び少額短期保険契約件数が堅調に推移しております。当連結会計年度の業績は、売上高81億79百万円（前期比8.9%増）、営業利益17億9百万円（前期比37.6%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、売上高9億11百万円（前期比0.8%減）、営業利益1億75百万円（前期比18.4%増）となりました。

② 次期の見通し (2024年4月1日～2025年3月31日)

2025年3月期におきましては、社会経済活動が正常化し、インバウンド需要の更なる増加が見込まれる一方で、不安定な海外情勢の影響によるエネルギー価格の高騰や円安による物価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、建設事業におきましては、前連結会計年度における受注残高は堅調に推移したものの、受注物件の大型化による工事進捗を考慮し減収減益の見込みであります。また、ホテル・レジヤ事業における需要が順調に回復する見通しであり、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2,280億円、営業利益307億円、経常利益307億円、親会社株主に帰属する当期純利益224億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地震災害対策（BCP）として『免震構造の建物』の普及や既存建造物のリファイン建築に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の提案も促進してまいります。

原材料価格の高騰の影響を受けながらも、受注物件の大型化により受注残高は堅調に推移しておりますが、次期の工事進捗状況を考慮し、2025年3月期の業績は、売上高690億円、営業利益55億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向上のため研修等、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。

2025年3月期の業績は、賃貸仲介事業は、売上高85億円、営業利益29億円、売買仲介事業は、売上高81億円、営業利益31億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、引き続きグループの総合力を活かした管理物件の新規受託やソリューション営業を推進するとともに、「スターツテクニカル研修センター」を活用した人材育成や、システム開発によるお客様へのサービス向上など、更なる顧客満足度向上のために質の高い管理サービスの提供にも注力してまいります。

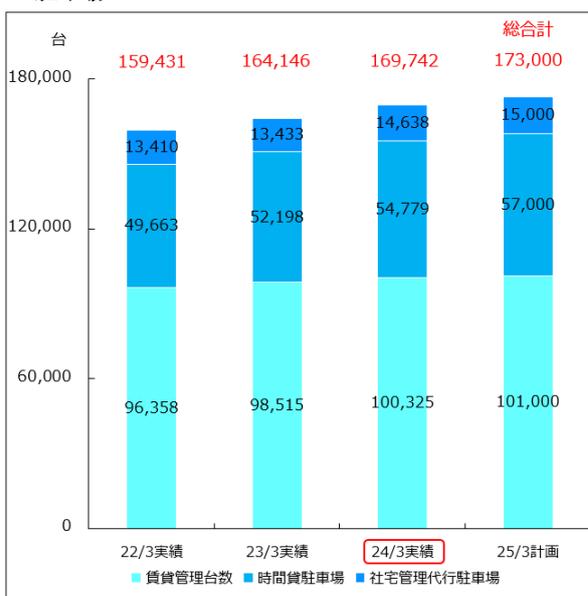
2025年3月期の業績は、売上高950億円、営業利益128億円を見込んでおります。

【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「アルファグランデ越谷レイクタウン」（埼玉県越谷市：総戸数39戸）の完成引渡を予定しております。また、グループ各社と連携しながら、都心エリアを中心に新築分譲戸建「クオンガーデン」シリーズや新築分譲マンション「クオン」シリーズの開発用地仕入にも注力してまいります。

2025年3月期の業績は、売上高26億円、営業損失2億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」シリーズでは厳選店舗の拡充を図りながら、ユーザーが納得できる“感動体験”の最大化に注力してまいります。

2025年3月期の業績は、売上高80億円、営業利益23億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、横浜文化体育館を建て替えて整備されたアリーナ施設「横浜BUNTA I」に隣接する、「ホテル コメント 横浜関内」（地上7階建て、客室数116室）を2024年4月1日に開業いたしました。回復した国内需要やインバウンド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。

2025年3月期の業績は、売上高150億円、営業利益18億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1事業所の開設を予定しております。

2025年3月期の業績は、売上高120億円、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。

2025年3月期の業績は、売上高90億円、営業利益20億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。

2025年3月期の業績は、売上高8億円、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	
	(2025年3月期)		(2024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	69,000	5,500	77,208	6,925	△8,208	△1,425
賃貸仲介事業	8,500	2,900	7,879	2,495	620	404
売買仲介事業	8,100	3,100	7,666	2,830	433	269
不動産管理事業	95,000	12,800	90,510	12,553	4,489	246
分譲不動産事業	2,600	△200	8,954	491	△6,354	△691
出版事業	8,000	2,300	7,885	2,221	114	78
ホテル・レジャー事業	15,000	1,800	12,595	1,222	2,404	577
高齢者支援・保育事業	12,000	600	11,616	593	383	6
金融・コンサルティング事業	9,000	2,000	8,179	1,709	820	290
物販・文化事業	800	200	911	175	△111	24
消去又は全社	—	△300	—	△721	—	428
合計	228,000	30,700	233,408	30,498	△5,408	208

(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	324,109	293,100	31,008
総負債	158,790	148,013	10,776
うち有利子負債	73,433	65,649	7,783
純資産	165,318	145,086	20,232
うち自己資本	162,155	142,519	19,635
有利子負債比率(倍)	0.45	0.46	—

(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310億8百万円増加し3,241億9百万円となりました。これは、主に親会社株主に帰属する当期純利益の増加に伴う現金及び預金の増加、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107億76百万円増加し1,587億90百万円となりました。また、有利子負債残高は前連結会計年度末と比べて77億83百万円増加し、734億33百万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83億92百万円の資金を獲得し、868億78百万円となりました。

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、建設工事代金等の売上債権の増加42億35百万円、販売用不動産等の棚卸資産の増加37億86百万円、法人税等の支払98億66百万円による資金の使用の一方で、税金等調整前当期純利益332億80百万円、減価償却費60億96百万円、建設工事等の仕入債務の増加33億8百万円等により254億93百万円の資金を獲得（前連結会計年度は341億48百万円の資金を獲得）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、「ホテル エミオン 札幌」や「ホテル コメント 横浜関内」等の建設及び賃貸不動産の取得等により205億35百万円の資金を使用（前連結会計年度は107億1百万円の資金を使用）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49億52百万円の一方で、「ホテル エミオン 札幌」等のプロジェクト資金の銀行借入により30億27百万円の資金を獲得（前連結会計年度は129億49百万円の資金を使用）いたしました。

■ キャッシュ・フロー指標の推移

項目	2020年3月期	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期
自己資本比率	42.3%	46.6%	46.1%	48.6%	50.0%
時価ベースの自己資本比率	42.1%	60.1%	45.4%	44.4%	47.8%
債務償還年数	2.3年	2.6年	3.0年	1.9年	2.9年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	102.4	100.9	93.2	133.6	107.6

※ 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期初に公表いたしましたとおり、1株当たり50円に創業55周年記念配当5円を加えた55円とし、中間配当金1株当たり50円とあわせて年間105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2024年3月31日現在、有形固定資産の土地・建物を帳簿価額で1,292億84百万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、2024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155億30百万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

2024年3月期末現在の有利子負債の残高は、前期末と比べて77億83百万円増加し734億33百万円となりました。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19年が経過いたしました。2018年1月には新たに「ホテル エミオン 東京ベイ エミオンスクエア」も開業し、東京ディズニーリゾート®のパートナーホテルとして運営しております。また2018年10月にカンボジア・プノンペンにグループ初の海外自社施工・自社運営のホテルとして「ホテル エミオン プノンペン」、2020年7月に京都府京都市に「ホテル エミオン 京都」、2021年7月に東京都府中市に「ホテル ケヤキゲート 東京府中」、2023年12月に北海道札幌市に「ホテル エミオン 札幌」、2024年4月に神奈川県横浜市に「ホテル コメント 横浜関内」をオープンいたしました。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。

2. 企業集団の状況

当社企業グループは、当社及び子会社89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、2024年4月1日に(株)よしひろ企画の商号をスターツ長崎(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2024年3月末現在113店舗の不動産営業店舗「ピタットハウス」を運営し、賃貸アパート・マンション等の募集、住宅等の販売代理及び不動産の売買仲介業務を行っております。スターツコーポレートサービス(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2,643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。西蒲田PPPプロジェクト(同)(連結子会社)は東京工業大学(西蒲田)職員宿舎整備運営事業における施設の建設、維持管理を行っております。

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 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。

《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、2024年3月末日現在522店舗の加盟店への経営指導等を行い、スターツ店113店舗とあわせた635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PFI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、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。

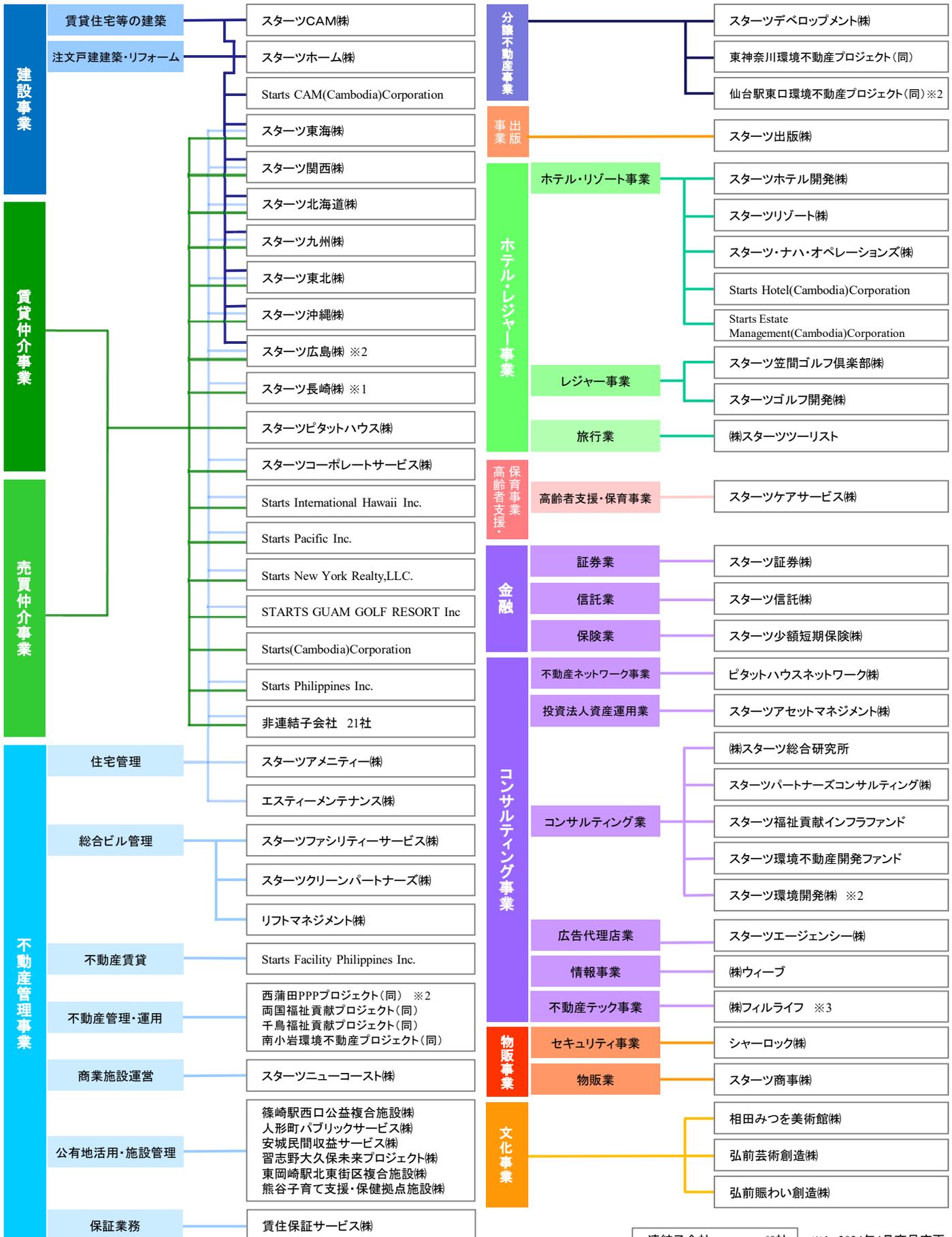
なお、当社は、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第49条第2項に規定する特定上場会社等に該当しており、これにより、インサイダー取引規制の重要事実の軽微基準については連結ベースの数値に基づいて判断することになります。

【当社グループ図】

スターツコーポレーション(株)

(事業区分) (主な事業内容)

(事業区分) (主な事業内容)



連結子会社 69社 ※1 2024年4月商号変更
 持分法適用会社 1社 ※2 新規連結会社
 非連結子会社 21社 ※3 持分法適用会社

■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)
STARTS GLOBAL CONSULTING PTE.LTD.	(シンガポール)
Pt.Starts International Indonesia	(インドネシア・ジャカルタ)
STARTS INDIA PRIVATE LIMITED	(インド・ニューデリー、グルガオン)

北米・中南米 3ヶ国8都市	
Starts Pacific Inc.	(アメリカ・ロサンゼルス、サンノゼ、ビバリーヒルズ) ※1
Starts New York Realty LLC.	(アメリカ・ニューヨーク) ※1
Starts International Hawaii Inc.	(アメリカ・ハワイ) ※1
STARTS GUAM GOLF RESORT Inc	(アメリカ・グアム) ※1
STARTS REALTY CANADA INC	(カナダ・トロント)
STARTS BRASIL IMOBILIARIA LTDA	(ブラジル・サンパウロ)
ヨーロッパ・中東 3ヶ国4都市	
Starts Deutschland GmbH.	(ドイツ・デュッセルドルフ、フランクフルト)
STARTS LONDON LIMITED	(イギリス・ロンドン)
SID REAL ESTATE BROKERS L.L.C	(アラブ首長国連邦・ドバイ)
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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 85,225	※2 94,037
受取手形、売掛金及び契約資産	※2 16,174	※2 20,410
販売用不動産	1,503	※4 3,563
仕掛販売用不動産	※2 10,362	※2 11,967
未成工事支出金	1,987	2,022
前払費用	1,909	2,414
その他	10,704	13,497
貸倒引当金	△305	△373
流動資産合計	127,562	147,540
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	73,926	85,497
減価償却累計額	△25,269	△28,353
建物及び構築物 (純額)	※2 48,656	※2,※4 57,143
機械装置及び運搬具	10,186	10,714
減価償却累計額	△8,171	△8,729
機械装置及び運搬具 (純額)	2,014	1,985
土地	※2 76,480	※2,※4 75,065
その他	14,854	12,438
減価償却累計額	△7,708	△8,460
その他 (純額)	7,145	※4 3,978
有形固定資産合計	134,297	138,172
無形固定資産		
ソフトウェア	2,037	2,259
ソフトウェア仮勘定	1,155	2,061
のれん	911	652
その他	66	65
無形固定資産合計	4,171	5,038
投資その他の資産		
投資有価証券	※1,※2 13,569	※1,※2 15,834
長期貸付金	※1 413	※1 309
長期前払費用	801	929
繰延税金資産	2,615	1,887
その他	10,125	14,733
貸倒引当金	△303	△194
投資損失引当金	△153	△143
投資その他の資産合計	27,068	33,356
固定資産合計	165,537	176,568
資産合計	293,100	324,109

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	22,801	22,198
短期借入金	7,974	8,379
1年内返済予定の長期借入金	※2 15,223	※2 14,256
未払法人税等	5,270	6,157
契約負債	12,733	13,259
未払費用	1,350	1,728
賞与引当金	2,989	3,064
ポイント引当金	342	363
家賃預り金	14,481	15,433
その他	8,652	8,774
流動負債合計	91,818	93,615
固定負債		
長期借入金	※2 42,452	※2 50,797
役員退職慰労引当金	1,050	1,126
完成工事補償引当金	1,168	1,176
賃貸事業損失引当金	420	319
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	268	263
資産除去債務	2,751	3,201
その他	7,509	7,716
固定負債合計	56,195	65,175
負債合計	148,013	158,790
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,039	11,039
資本剰余金	6,417	6,545
利益剰余金	127,700	144,836
自己株式	△8,173	△8,173
株主資本合計	136,984	154,247
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3,468	3,352
土地再評価差額金	※3 1,253	※3 1,253
為替換算調整勘定	289	212
退職給付に係る調整累計額	523	3,089
その他の包括利益累計額合計	5,535	7,908
非支配株主持分	2,566	3,162
純資産合計	145,086	165,318
負債純資産合計	293,100	324,109

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
売上高	※1 233,871	※1 233,408
売上原価	165,686	159,889
売上総利益	68,184	73,518
販売費及び一般管理費	※2 40,089	※2 43,020
営業利益	28,095	30,498
営業外収益		
受取利息	53	185
受取配当金	456	494
為替差益	1,057	1,741
助成金収入	246	266
その他	457	628
営業外収益合計	2,271	3,317
営業外費用		
支払利息	254	233
貸倒引当金繰入額	8	44
その他	101	140
営業外費用合計	363	419
経常利益	30,002	33,396
特別利益		
固定資産売却益	※3 540	※3 20
投資有価証券売却益	170	31
その他	18	15
特別利益合計	730	68
特別損失		
固定資産売却損	※4 9	※4 2
固定資産除却損	※5 177	※5 154
減損損失	※6 224	※6 0
その他	93	27
特別損失合計	505	184
税金等調整前当期純利益	30,227	33,280
法人税、住民税及び事業税	9,688	10,752
法人税等調整額	9	△82
法人税等合計	9,698	10,670
当期純利益	20,529	22,609
非支配株主に帰属する当期純利益	311	513
親会社株主に帰属する当期純利益	20,218	22,095

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
当期純利益	20,529	22,609
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△371	△95
為替換算調整勘定	474	△76
退職給付に係る調整額	80	2,589
その他の包括利益合計	183	2,417
包括利益	20,713	25,026
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	20,400	24,468
非支配株主に係る包括利益	312	558

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度 (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
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		171			171
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
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					—		171
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

当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	11,039	6,417	127,700	△8,173	136,984
当期変動額					
剰余金の配当			△4,960		△4,960
親会社株主に帰属する当期純利益			22,095		22,095
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分		0		0	0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		128			128
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)					—
当期変動額合計	—	128	17,135	△0	17,262
当期末残高	11,039	6,545	144,836	△8,173	154,247

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	3,468	1,253	289	523	5,535	2,566	145,086
当期変動額							
剰余金の配当					—		△4,960
親会社株主に帰属する当期純利益					—		22,095
自己株式の取得					—		△0
自己株式の処分					—		0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					—		128
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△116		△76	2,565	2,372	596	2,969
当期変動額合計	△116	—	△76	2,565	2,372	596	20,232
当期末残高	3,352	1,253	212	3,089	7,908	3,162	165,318

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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	30,227	33,280
減価償却費	5,484	6,096
減損損失	224	0
有形固定資産除売却損益 (△は益)	△352	136
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	37	△40
賞与引当金の増減額 (△は減少)	211	74
退職給付に係る資産負債の増減額 (△は減少)	△365	△3,764
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	62	75
受取利息及び受取配当金	△509	△680
支払利息	254	233
為替差損益 (△は益)	△1,057	△1,741
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	△2,911	△4,235
棚卸資産の増減額 (△は増加)	6,405	△3,786
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,883	3,306
契約負債の増減額 (△は減少)	926	499
未払消費税等の増減額 (△は減少)	951	△458
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△3,184	△3,176
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	2,361	1,886
その他	2,224	7,216
小計	42,873	34,922
利息及び配当金の受取額	513	674
利息の支払額	△255	△237
法人税等の支払額	△8,983	△9,866
営業活動によるキャッシュ・フロー	34,148	25,493
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	△701	△1,250
定期預金の払戻による収入	745	887
有形固定資産の取得による支出	△9,021	△16,019
有形固定資産の売却による収入	2,035	79
無形固定資産の取得による支出	△1,645	△1,856
投資有価証券の取得による支出	△2,997	△2,530
投資有価証券の売却による収入	2,000	565
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	—
貸付けによる支出	△24	△31
貸付金の回収による収入	62	36
保険積立金の積立による支出	△321	△313
その他	△783	△101
投資活動によるキャッシュ・フロー	△10,701	△20,535

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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)	2,500	405
長期借入れによる収入	17,996	24,300
長期借入金の返済による支出	△29,629	△16,921
配当金の支払額	△4,114	△4,952
非支配株主への配当金の支払額	△53	△62
自己株式の取得による支出	△0	△0
その他	352	259
財務活動によるキャッシュ・フロー	△12,949	3,027
現金及び現金同等物に係る換算差額	350	569
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	10,847	8,555
現金及び現金同等物の期首残高	67,638	78,485
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	—	△162
現金及び現金同等物の期末残高	※ 78,485	※ 86,878

(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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
投資有価証券(株式)	748百万円	760百万円
長期貸付金	387	289

※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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
現金及び預金	174百万円	187百万円
売掛金	1,124	1,030
建物及び構築物	3,633	1,449
土地	19,497	440
投資有価証券	44	44
計	24,475	3,151

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	2,235百万円	163百万円
長期借入金	2,577	2,414
計	4,813	2,577

※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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024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	△1,430百万円	△1,345百万円
上記差額のうち賃貸等不動産に係るもの	△18	△6

※4 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(純額)1,793百万円、土地3,439百万円、その他(純額)3百万円を販売用不動産に振り替えております。

なお、当該販売用不動産の一部は、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。

(連結損益計算書関係)

※1 顧客との契約から生じる収益

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

※2 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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
給料手当	12,865百万円	13,637百万円
広告宣伝費	3,612	3,813
減価償却費	1,152	1,460
役員退職慰労引当金繰入額	87	97
賞与引当金繰入額	1,892	1,925
退職給付費用	357	313

※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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
建物及び構築物	266百万円	19百万円
機械装置及び運搬具	2	0
土地	270	—
その他	0	—
計	540	20

※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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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	2
土地	9	—
その他	—	0
計	9	2

※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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
建物及び構築物	129百万円	120百万円
機械装置及び運搬具	34	23
その他	13	10
計	177	154

※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 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。

当連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

長期保有の事業用地や遊休地等の継続的な地価の下落やキャッシュ・フローの落込みにより、収益性が著しく低下した以下の対象不動産2件の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（0百万円）として特別損失に計上いたしました。

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

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

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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

当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	53,998,205	—	—	53,998,205
合計	53,998,205	—	—	53,998,205
自己株式				
普通株式 (注) 1. 2.	4,331,046	184	3,956	4,327,274
合計	4,331,046	184	3,956	4,327,274

(注) 1. 普通株式の自己株式の増加184株は、単元未満株式の買取による増加184株によるものであります。
 2. 普通株式の自己株式の減少3,956株は、連結子会社の持分変動による当社帰属分の減少3,949株、単元未満株式の買増による減少7株によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項
 該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2023年5月8日 取締役会	普通株式	2,543	50	2023年3月31日	2023年6月30日
2023年11月2日 取締役会	普通株式	2,543	50	2023年9月30日	2023年12月1日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年5月10日 取締役会	普通株式	2,797	利益剰余金	55	2024年3月31日	2024年6月27日

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
現金及び預金勘定	85,225百万円	94,037百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△6,740	△7,159
現金及び現金同等物	78,485	86,878

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

なお、事業のグループにおける重要性を鑑みた結果、「コンサルティング事業」の名称を「金融・コンサルティング事業」に変更しております。

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 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							
顧客との契約から生じる収益	74,191	7,684	6,701	51,316	23,373	6,572	9,076
その他の収益	—	—	—	35,352	—	—	—
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	金融・コンサルティング事業	物販・文化事業	計	調整額 (注) 1	連結財務諸表計上額 (注) 2
売上高						
顧客との契約から生じる収益	11,170	5,369	919	196,376	—	196,376
その他の収益	—	2,142	—	37,495	—	37,495
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. セグメント利益又は、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 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：百万円)

	建設事業	賃貸仲介事業	売買仲介事業	不動産管理事業	分譲不動産事業	出版事業	ホテル・レジジャー事業
売上高							
顧客との契約から生じる収益	77,208	7,879	7,666	54,811	8,954	7,885	12,595
その他の収益	—	—	—	35,699	—	—	—
外部顧客に対する売上高	77,208	7,879	7,666	90,510	8,954	7,885	12,595
セグメント間の内部売上高又は振替高	7,819	1,778	25	3,713	1,080	456	384
計	85,027	9,658	7,692	94,223	10,034	8,341	12,980
セグメント利益	6,925	2,495	2,830	12,553	491	2,221	1,222
セグメント資産	43,324	8,271	4,136	123,362	16,572	10,028	59,295
その他の項目							
減価償却費	130	170	32	2,650	104	70	1,939
のれん償却額	—	11	12	218	—	—	—
持分法適用会社への投資額	—	—	—	—	—	—	—
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	173	194	51	6,594	91	79	7,623

	高齢者支援・保育事業	金融・コンサルティング事業	物販・文化事業	計	調整額 (注) 1	連結財務諸表計上額 (注) 2
売上高						
顧客との契約から生じる収益	11,616	5,711	911	195,240	—	195,240
その他の収益	—	2,468	—	38,167	—	38,167
外部顧客に対する売上高	11,616	8,179	911	233,408	—	233,408
セグメント間の内部売上高又は振替高	4	3,692	7,501	26,458	△26,458	—
計	11,621	11,872	8,413	259,867	△26,458	233,408
セグメント利益	593	1,709	175	31,220	△721	30,498
セグメント資産	8,079	16,548	4,455	294,076	30,032	324,109
その他の項目						
減価償却費	223	448	36	5,808	288	6,096
のれん償却額	—	—	15	259	—	259
持分法適用会社への投資額	—	0	—	0	—	0
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	456	1,602	24	16,892	△641	16,251

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

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

2. セグメント利益又は、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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	2,869.50円	3,264.60円
1株当たり当期純利益金額	407.07円	444.84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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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)	20,218	22,095
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)	20,218	22,095
期中平均株式数(株)	49,667,242	49,670,989

(重要な後発事象)

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。