証券コード　8850
平成29年６月７日

株 主 各 位

東京都中央区日本橋３丁目４番10号
スターツコーポレーション株式会社
取締役社長　磯　﨑　一　雄

第45回定時株主総会招集ご通知

拝啓　日頃より格別のご高配を賜り厚く御礼申しあげます。

さて、当社第45回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申しあげます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、平成29年６月21日（水曜日）午後６時までに到着するようご返送くださいますようお願い申しあげます。

敬　具

記

１．日　　時　平成29年６月22日（木曜日）午前10時

２．場　　所　東京都中央区八重洲１丁目３番７号
八重洲ファーストフィナンシャルビル　２階
ベルサール八重洲　ＲＯＯＭ　Ａ・Ｂ・Ｃ
（末尾の「定時株主総会会場ご案内図」をご参照ください。）

３．目的事項

報告事項
１．第45期（平成28年４月１日から平成29年３月31日まで）事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
２．第45期（平成28年４月１日から平成29年３月31日まで）計算書類報告の件

決議事項

議　　案　取締役14名選任の件

以　上

当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申しあげます。

なお、株主総会参考書類並びに事業報告、計算書類及び連結計算書類に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト（アドレス http://www.starts.co.jp）に掲載させていただきます。

（提供書面）

事　業　報　告

（平成28年４月１日から
平成29年３月31日まで）

１．企業集団の現況

(1) 当事業年度の事業の状況

①　事業の経過及び成果

当連結会計年度における国内経済は、雇用・所得環境が緩やかな回復基調にあるものの、米国新政権の政策動向による影響や英国のＥＵ離脱問題、新興国の景気後退など、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、当社企業グループにおきましては、『土地有効活用』・『不動産仲介』・『不動産管理』を基盤とした『ストックビジネス』を地域密着でさらに拡充させ、『ワンストップ』でお客様にサービスを提供するとともに、グループ各社でお取引のある法人との取引基盤の拡大も図りながら、景気に左右されない安定収益基盤づくりに努めてまいりました。　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、平成29年３月末現在、アパート・マンション管理戸数118,470戸、月極め駐車場台数89,646台、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営台数38,224台、企業の社宅管理代行業におきましては住宅73,329戸、駐車場12,347台（受託企業数280社）を受託、これに分譲マンション管理戸数3,482戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数376,069戸を加えますと、住宅571,350戸、駐車場140,217台、ビル・施設管理件数は1,693件となっております。

海外拠点におきましては、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の運営等のサポート業務を行うとともに、国内では、「国際事業本部」を窓口にお取引のある法人の海外進出ニーズを集約し各海外拠点へ繋ぐなど、国内外の独自のネットワークの強みを活かしたビジネスモデルを構築しております。平成28年12月にはフィリピン・ラグナ州サンタ・ローサ地区のＰＥＺＡ（フィリピン経済特区庁）工業団地内に自社企画・賃貸・管理によるレンタル工場「スターツレンタルファクトリー」が完成し、運営を開始いたしました。また、平成29年３月には新たにカナダ・トロントにて営業を開始し、海外拠点数は平成29年３月末現在で世界22カ国、34拠点となっております。

不動産営業店舗「ピタットハウス」は、平成29年３月末現在で全国583店舗のネットワーク(スターツグループ店111店舗、ネットワーク店472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、平成29年３月末現在で77事業所を運営しており、首都圏・関西・中部エリアにおきまして新たに23事業所の開設を準備しております。

さらに、スポーツ・文化活動への取り組みといたしまして、「東京マラソン2017」をはじめ「サンスポ千葉マリンマラソン」・「杜の都　全日本大学女子駅伝対校選手権大会」・「高橋尚子杯 ぎふ清流ハーフマラソン」・「新日本フィルハーモニー交響楽団」・「卓球日本代表チーム」などへの協賛、また「スターツシニアゴルフトーナメント」・「スターツレディースゴルフ」の主催等を行ってまいりました。

当連結会計年度の業績は、分譲不動産事業における販売用不動産の譲渡、不動産管理事業における管理物件数の増加、ゆとり事業における各ホテル・旅館の安定稼働、高齢者支援施設の施設数増加等により、売上高は1,808億７百万円（前期比12.9%増加）となりました。さらに建設事業における建築資材の集中購買や工期の平準化等コストの低減にも取り組んでまいりました結果、営業利益は201億78百万円（前期比12.4%増加）、経常利益は202億２百万円（前期比14.2%増加）、親会社株主に帰属する当期純利益は136億46百万円（前期比27.8%増加）となりました。

事業区分別の概況

□　建設事業

建設事業におきましては、創業以来の地域に密着した営業により集積したデータを活用し、資産継承及び運用のコンサルティングとして、お客様の所有地やニーズ、地域性などをふまえ、賃貸住宅・商業ビル・高齢者支援施設など幅広い商品による土地有効活用の提案を行っております。

当連結会計年度におきましては、法人取引・業務提携先の拡大に努め、顧客ネットワークの裾野を広げるとともに、グループの総合力を活かした都市再開発事業やＰＦＩ事業にも取り組んでまいりました。昨年４月に竣工いたしました「暁星国際流山小学校」におきましては、「千葉県建築文化賞」を受賞いたしました。また、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、累計の受注棟数は平成29年３月末現在で397棟となりました。

当連結会計年度の業績は、建築資材及び労務費の高騰が一段落した中、建築資材の集中購買や工期の平準化を図るなど、引き続きコスト低減等に取り組んでまいりました結果、売上高499億90百万円（前期比0.8％増）、営業利益69億46百万円（前期比25.4％増）、受注残高は772億88百万円（前期比8.5％増）となりました。

□　賃貸仲介事業

賃貸仲介事業におきましては、不動産管理物件数の増加に伴い、仲介手数料及び更新手数料が堅調に推移するとともに、グループの総合力を活かし、法人取引の拡大や不動産オーナーへの入居促進等のコンサルティングを推進する中で、より一層の顧客ニーズに合わせたサービスの向上を図るため人員体制の強化等も行ってまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高60億1百万円（前期比2.5％増）、営業利益16億33百万円（前期比0.6％減）となりました。

□　売買仲介事業

売買仲介事業におきましては、引き続き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し、売買金額1億円以上の仲介成約の取扱件数及び取扱高が堅調に推移してまいりました。また、売買仲介業務取扱店舗の増加及び人員体制の強化等も行ってまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高54億27百万円（前期比0.7％増）、営業利益14億28百万円（前期比12.1％減）となりました。

□　不動産管理事業

不動産管理事業におきましては、管理物件数が順調に増加するとともに、グループ各社と連携した入居促進により、管理手数料売上及び賃貸事業売上が堅調に推移いたしましたほか、外壁修繕工事やリノベーション工事等大規模営繕工事の受注増加により、メンテナンス売上も増加いたしました。

また、大型商業施設などの大規模物件につきましては、法人取引の更なる深耕による新規受託を推進するとともに、業務の見直しによる収益体質の強化を図りました結果、当連結会計年度の業績は、売上高671億88百万円（前期比6.5％増）、営業利益71億71百万円（前期比14.1％増）となりました。なお、平成29年３月末現在の不動産管理物件数は住宅571,350戸（前期比10.3％増）、駐車場140,217台（前期比2.7％増）、オフィスビル等の施設1,693件（前期比12.8％増）となっております。

□　分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、厳選したエリアで、より地域のニーズに合致した商品提供を継続しております。都心部や郊外エリアでの好立地（駅前・駅近）プロジェクトへの取り組みなど、将来の事業展開を踏まえ、新たに既存商品の上位ブランドとして分譲マンション「ＱＵＷＯＮ（クオン）」、分譲戸建「ＱＵＷＯＮ　ＧＡＲＤＥＮ（クオンガーデン）」を立ち上げました。初弾といたしまして、現在免震構造の低層分譲マンション「ＱＵＷＯＮ（クオン）新浦安」（千葉県浦安市：販売戸数170戸）の販売を開始いたしました。

当連結会計年度の業績は、免震構造の分譲マンション「アルファグランデ篠崎弐番街」（東京都江戸川区：販売戸数40戸）等の販売引渡し、「スターツプロシード投資法人」への賃貸住宅15棟の譲渡等により、売上高285億89百万円（前期売上高139億26百万円）、営業利益５億81百万円（前期営業利益10億57百万円）となりました。

なお、当連結会計年度における契約残高は、東京都千代田区との一体複合開発事業である免震構造の分譲マンション「アルファグランデ千桜タワー」（東京都千代田区：販売戸数185戸）が完売し、185戸71億47百万円となりました。

□　出版事業

出版事業におきましては、書籍市場が縮小するなか「スターツ出版文庫」シリーズの書籍販売が好調に推移いたしました。260万人を超える会員を有する女性向けウェブサイト「オズモール」では、サイトデザインを一新するとともに、利用予約サービス「オズのプレミアム予約」におきましては、「グルメ」「旅」「ビューティー・暮らし」に関するニュース配信サービスを開始いたしました。また、独自基準で厳選しておりますビューティーサロン、ホテル、レストラン等予約可能施設の拡充及び新商品の企画により送客実績が堅調に推移いたしました結果、当連結会計年度の業績は、売上高35億91百万円（前期比2.3％増）、営業利益２億88百万円（前期比48.1％増）となりました。

□　ゆとり事業

ゆとり事業におきましては、「ホテル エミオン 東京ベイ」（千葉県浦安市）・「沖縄ナハナ・ホテル＆スパ」（沖縄県那覇市）をはじめ、各ホテル・旅館が、お客様のニーズに合わせたより質の高いサービスの提供を追求し、引き続き順調な稼働で推移いたしました。また、高齢者支援施設におきましても、首都圏・関西・中部エリアにてグループホーム「きらら春日部」（埼玉県春日部市）、「きらら尼崎園田」（兵庫県尼崎市）、「きららあま七宝町」（愛知県あま市）等新たに12事業所を開設、事業エリアの拡大を図り、お客様目線でのサービスを提供してまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高142億42百万円（前期比7.6％増）、営業利益15億３百万円（前期比9.7％増）となりました。

□　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、スターツプロシード投資法人の資産運用委託に係る報酬、「ピタットハウス」ネットワーク店舗の経営指導に伴う収入、生命保険代理店手数料、信託報酬等が着実に増加してまいりましたが、前連結会計年度における長期火災保険契約停止による駆け込み需要の反動により、当連結会計年度の業績は、売上高41億48百万円（前期比8.0％増）、営業利益７億42百万円（前期比2.7％減）となりました。

□　物販事業

物販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、コンビニエンスストアの運営を行っております。カードキーシステムにおきましては、ＩＣカード対応の新商品の販売や、不動産を保有する法人への販売を強化してまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高16億27百万円（前期比8.2％減）、営業利益２億93百万円（前期営業利益１億70百万円）となりました。

② 設備投資の状況

当連結会計年度におきましては、主に営業基盤の拡大及び業務の効率化のため77億79百万円の設備投資を実施いたしました。

建設事業におきましては、既存営業所の改修及びＯＡ機器の購入87百万円、構造設計ソフトの購入及び営業支援システムの開発35百万円等合計１億30百万円の設備投資を実施いたしました。

賃貸仲介事業におきましては、店舗・事務所の移転、既存店舗の改装及びＯＡ機器の購入72百万円、営業支援システムの開発９百万円等合計89百万円の設備投資を実施いたしました。

売買仲介事業におきましては、店舗・事務所の移転、既存店舗の改装及びＯＡ機器の購入39百万円、営業支援システムの開発９百万円等合計53百万円の設備投資を実施いたしました。

不動産管理事業におきましては、海外におけるサービスアパートメント取得・レンタルファクトリー新築等14億53百万円、愛知県安城市における中心市街地整備事業費７億30百万円、時間貸駐車場「ナビパーク」の新規開設に伴う機械装置等の設置８億99百万円、既存店舗・事務所の改装４億42百万円等合計40億18百万円の設備投資を実施いたしました。

分譲不動産事業におきましては、営業支援システムの開発等11百万円の設備投資を実施いたしました。

出版事業におきましては、ウェブサイト「オズモール」のリニューアル等２億14百万円の設備投資を実施いたしました。

ゆとり事業におきましては、新規・既存介護施設の備品・介護システム購入１億62百万円、ゴルフ場施設の改修等97百万円、既存の旅館・ホテル施設の改修及び備品購入２億77百万円、「ホテル エミオン 東京ベイスクエア」建築費用15億37百万円、「ホテル エミオン プノンペン」建築費用８億97百万円等合計29億78百万円の設備投資を実施いたしました。

コンサルティング事業におきましては、既存事務所の改装及びＯＡ機器・管理システムサーバーの購入36百万円、営業支援システムの開発及びウェブサイトのリニューアル98百万円等合計１億35百万円の設備投資を実施いたしました。

物販事業におきましては、カードキーシステム開発等24百万円の設備投資を実施いたしました。

また、全社資産といたしまして、スターツ日本橋ビル改修工事等１億81百万円、業務システムの改修48百万円等合計３億３百万円の設備投資を実施いたしました。

③ 資金調達の状況

当連結会計年度中に、グループの所要資金として、金融機関より短期借入金及び長期借入金として137億円の調達を実施いたしました。

(2) 直前３事業年度の財産及び損益の状況

区　　分	第42期 平成26年３月期	第43期 平成27年３月期	第44期 平成28年３月期	第45期 (当連結会計年度) 平成29年３月期
売　上　高(百万円)	151,033	156,752	160,174	180,807
経　常　利　益(百万円)	16,179	16,377	17,687	20,202
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	8,100	10,657	10,680	13,646
１株当たり当期純利益(円)	169.28	207.45	203.01	259.41
総　資　産(百万円)	172,558	178,996	180,550	192,814
純　資　産(百万円)	42,778	54,684	61,533	71,683

(3) 重要な親会社及び子会社の状況

①　親会社の状況

該当事項はありません。

②　重要な子会社の状況

会　社　名	資本金	議決権比率	主要な事業内容
	千円	%	
スターツＣＡＭ株式会社	450,000	100.0	総合建築請負、設計・企画 資産運用コンサルティング
スターツピタットハウス株式会社	380,000	100.0	不動産売買の仲介 賃貸住宅等の入居者募集
スターツアメニティー株式会社	350,000	100.0	賃貸不動産の管理等
スターツ出版株式会社	540,875	77.4 (28.8)	ウェブサイト「オズモール」の運営、コミュニティー紙の発行、雑誌・書籍等の発行・販売
スターツファシリティーサービス株式会社	45,000	100.0 (100.0)	オフィスビル等の施設管理業務
スターツコーポレートサービス株式会社	100,000	100.0	法人の社宅管理業務の代行業 法人顧客向け不動産売買並びに仲介
スターツホテル開発株式会社	50,000	100.0	「ホテルエミオン東京ベイ」、「ホテルルミエール葛西」等の運営
スターツデベロップメント株式会社	320,000	100.0	分譲戸建住宅及び分譲マンション等の企画、開発、販売

(注) 議決権比率欄の数字は、当社が直接及び間接に所有している比率の合計を示しており、括弧内の数字は、間接所有の比率を内数で示しております。

③　特定完全子会社に関する事項

該当事項はありません。

(4) 対処すべき課題

当社グループの対処すべき課題といたしましては、建設事業・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は、営業エリアの深耕及び拡大、管理物件の拡充のため、出版事業におきましては、多様化するユーザーの嗜好にあった商品・コンテンツの開発のため、コンサルティング事業・ゆとり事業・物販事業におきましては、顧客目線でのサービス向上のため、それぞれ人財の確保及び育成が重要であると考えております。

中長期的な経営戦略に基づき、近年は安定的な収益力を基盤に、将来を見据えた設備投資・海外ネットワークの拡充等を行っておりますが、社会・経済情勢の変化・将来の見通し・各事業の収益力を踏まえ、研修制度の充実、適正な人員配置等による人財の育成及び活性化を継続することで、スピーディーな意思決定のもとビジネスチャンスを逃すことなく、グループの総合力を活かし『総合生活文化企業』としてネットワークの着実な拡大及び各事業の収益基盤の強化を図ってまいります。

株主の皆様には、こうした当社グループの取り組みに対するご理解を賜りますとともに、今後ともより一層のご支援をお願い申しあげます。

(5) 主要な事業内容（平成29年３月31日現在）

当社企業グループは、当社及び子会社72社で構成されておりますが、主要な事業内容は次のとおりであります。

□ **建設事業**	賃貸住宅及び注文戸建住宅等の建設、住宅リフォーム
□ **賃貸仲介事業**	賃貸住宅等の入居者募集
□ **売買仲介事業**	不動産売買の仲介
□ **不動産管理事業**	賃貸住宅の管理、オフィスビル等の施設管理、社宅管理代行
□ **分譲不動産事業**	マンション及び戸建住宅の分譲、賃貸住宅等の販売
□ **出版事業**	雑誌・書籍の出版、女性向けポータルサイトの運営
□ **ゆとり事業**	ホテル・旅館・高齢者支援施設・保育園・ゴルフ場等の運営、旅行業
□ **コンサルティング事業**	証券業、信託業、保険業、不動産店舗「ピタットハウス」フランチャイズ事業、投資法人資産運用業
□ **物販事業**	住宅用鍵の販売、コンビニエンスストアの運営

(6) 主要な営業所（平成29年３月31日現在）

① 当社

本社	東京都中央区	

② スターツＣＡＭ株式会社

本社	東京都江戸川区	

③ スターツピタットハウス株式会社

本社	東京都中央区	
店舗	東京都内	38店舗
	千葉県内	33店舗
	埼玉県内	11店舗
	神奈川県内	11店舗
	群馬県内	1店舗
	香川県内	1店舗
	沖縄県内	1店舗
	（ピタットハウス及び販売センター	96店舗）

④ スターツアメニティー株式会社

本社	東京都江戸川区

⑤ スターツ出版株式会社

本部	東京都中央区

⑥ スターツファシリティーサービス株式会社

本社	東京都中央区

⑦ スターツコーポレートサービス株式会社

本社	東京都中央区

⑧ スターツホテル開発株式会社

本社	東京都中央区
ホテル	
エミオン東京ベイ	千葉県浦安市
ルミエール葛西	東京都江戸川区
ルミエール西葛西	東京都江戸川区

⑨ スターツデベロップメント株式会社

本社	東京都中央区

(7) 使用人の状況（平成29年３月31日現在）

① 企業集団の使用人の状況

事業部門	使用人数	前連結会計年度末比増減
建設事業	790（ 55）名	61名増（ 9名増）
賃貸仲介事業	493（ 54）名	13名減（ 7名減）
売買仲介事業	262（ 6）名	49名増（ 3名増）
不動産管理事業	987（1,395）名	37名増（ 3名増）
分譲不動産事業	34（ 2）名	1名減（ 5名減）
出版事業	155（ 85）名	8名減（ 5名増）
ゆとり事業	696（1,039）名	43名増（ 63名増）
コンサルティング事業	263（ 62）名	3名増（ 2名増）
物販事業	32（ 64）名	2名増（ 7名減）
全社（共通）	113（ 21）名	18名増（ 2名減）
合計	3,825（2,783）名	191名増（ 64名増）

（注）１．使用人数は就業員数であり、パート及び嘱託社員は（ ）内に年間の平均人員を外数で記載しております。

２．全社（共通）として、記載されている従業員数は、特定の事業に区分できない管理部門に所属しているものであります。

② 当社の使用人の状況

使用人数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
139（43）名	20名増（ 1名減）	36.14歳	12.65年

（注）使用人数は就業員数であり、パート及び嘱託社員は（ ）内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(8) **主要な借入先の状況**（平成29年３月31日現在）

借入先	借入額
株式会社りそな銀行	11,975百万円
株式会社三井住友銀行	10,691
株式会社みずほ銀行	7,793
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	7,093
株式会社千葉銀行	5,204
株式会社あおぞら銀行	3,262
株式会社横浜銀行	3,104
株式会社京葉銀行	2,060
株式会社武蔵野銀行	1,189
株式会社商工組合中央金庫	918

２．会社の現況

(1) 株式の状況（平成29年３月31日現在）

① 発行可能株式総数　100,170,000株
② 発行済株式の総数　53,998,205株
③ 株主数　3,615名
④ 大株主（上位10名）

株主名	持株数	持株比率
株式会社豊州	11,165千株	20.73%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	5,686千株	10.56%
村石久二	4,446千株	8.26%
スターツ従業員持株会	3,009千株	5.59%
株式会社りそな銀行	2,184千株	4.05%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,737千株	3.23%
J．P．MORGAN BANK LUXEMBOURG S．A．380578	1,452千株	2.70%
濱中利雄	934千株	1.74%
大槻三雄	932千株	1.73%
富士火災海上保険株式会社	885千株	1.64%

（注）持株比率は自己株式（133,555株）を控除して計算しております。

(2) 新株予約権等の状況

該当事項はありません。

(3) 会社役員の状況

① 取締役及び監査役の状況（平成29年３月31日現在）

会社における地位	氏名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役会長	村石久二	グループＣＥＯ
取締役副会長	関戸博高	中部スターツ株式会社取締役
取締役副会長	河野一孝	ピタットハウスネットワーク株式会社取締役兼関西スターツ株式会社取締役兼仙台スターツ株式会社取締役兼九州スターツ株式会社取締役
代表取締役社長	磯﨑一雄	スターツデベロップメント株式会社代表取締役社長兼ピタットハウスネットワーク株式会社代表取締役社長兼九州スターツ株式会社代表取締役社長
専務取締役	大槻三雄	グループＣＦＯ
専務取締役	村石豊隆	人事部担当
常務取締役	直井秀幸	スターツＣＡＭ株式会社代表取締役社長兼スターツホーム株式会社代表取締役社長
常務取締役	中松学	スターツピタットハウス株式会社代表取締役社長兼仙台スターツ株式会社代表取締役社長兼札幌スターツ代表取締役社長
常務取締役	齋藤太朗男	スターツアメニティー株式会社代表取締役社長
取締役	直井保	リスクマネジメント部担当
取締役	長谷川隆浩	総務・広報担当
取締役	佐々木和弘	スターツコーポレートサービス株式会社代表取締役社長兼スターツファシリティーサービス株式会社代表取締役社長兼千代田管財株式会社代表取締役社長
取締役	大屋了三	スターツホテル開発株式会社代表取締役社長兼スターツリゾート株式会社代表取締役社長兼スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社代表取締役社長
取締役	米山宏作	
常勤監査役	川上保之	
監査役	中山恒男	
監査役	多湖康夫	
監査役	前原豊	

（注）１．取締役米山宏作氏は社外取締役であります。

２．監査役多湖康夫氏、前原豊氏は、社外監査役であります。なお当社は米山宏作氏及び多湖康夫氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

② 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び各社外監査役は、会社法第427条第１項の規定に基づき、同法第423条第１項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める額としております。

③ 取締役及び監査役の報酬等

イ．当事業年度に係る報酬等の総額

区　　分	支給人員	支給額
取締役	9名	456,430千円
監査役	2名	5,227千円
合計	11名	461,657千円

（注）１．取締役の支給額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。

２．取締役の報酬限度額は、平成28年６月23日開催の第44回定時株主総会において、年額600,000千円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。）と決議しております。

３．監査役の報酬限度額は、平成26年６月26日開催の第42回定時株主総会において、年額36,000千円以内と決議しております。

４．上記のほか、当社の取締役４名が子会社から報酬114,134千円の支給を受けております。また、社外役員３名に対し9,150千円を支給しております。

ロ．社外役員が親会社等又は親会社等の子会社等から受けた役員報酬等の総額

該当事項はありません。

④　社外役員に関する事項

イ．他の法人等の社外役員等の兼任状況及び当社と他の法人等との関係

該当事項はありません。

ロ．当事業年度における主な活動状況

・取締役会及び監査役会への出席状況

	取締役会（16回開催）		監査役会（13回開催）	
	出席回数	出席率	出席回数	出席率
取締役米山宏作	16	100%	－	－%
監査役多湖康夫	16	100	13	100
監査役前原豊	16	100	13	100

・取締役会及び監査役会における発言状況

取締役米山宏作氏は、経営者としての豊富な経験と幅広い見地から、議案・審議などにつき適宜質問・助言を行っております。

監査役多湖康夫氏は、企業経営全般について豊富な経験と見地から、議案・審議などにつき適宜質問・助言を行っております。

監査役前原　豊氏は、コンプライアンス関係の豊富な経験と見地から、議案・審議などにつき適宜質問・助言を行っております。

(4) 会計監査人の状況

① 名称　　監査法人日本橋事務所

② 報酬等の額

	支　払　額
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	35,500千円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	62,800千円

（注）1．当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

2．監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

③ 非監査業務の内容

該当事項はありません。

④ 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、会計監査人が会社法第340条第１項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨及びその理由を報告いたします。

(5) 業務の適正を確保するための体制

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は以下のとおりであります。

① 取締役・使用人の職務執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社グループの役職員は、「人が、心が、すべて。」の企業理念、内部規程、宅地建物取引業法や建設業法をはじめとする関連法令等の理解が法令・定款及び社会規範を遵守した行動のための基本であることを認識し、その徹底を図るため、リスクマネジメント部においてコンプライアンスの取り組みを横断的に統括することとし、同部を中心に当社グループ役職員の教育等を行う。また、当社代表取締役が繰り返しその精神を当社グループ役職員に伝えることにより、法令遵守をあらゆる企業活動の前提とすることを徹底する。内部監査室は、リスクマネジメント部と連携の上、コンプライアンスの状況を監査する。これらの活動は定期的に取締役会及び監査役会に報告されるものとする。

② 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項

当社グループの文書取扱管理規程に基づき、取締役の職務執行に係る情報を記録し保存、管理する。

取締役及び監査役は、これらの情報を閲覧できるものとする。

内部監査室は、情報の記録・保存・管理状況等の監査を行う。

③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

当社グループ各社の取締役会がリスク管理体制を構築する責任と権限を有し、コンプライアンス、環境、災害、品質、情報セキュリティ等に関するリスクについては、それぞれ担当部署にて、規則・ガイドラインの制定、研修の実施、マニュアルの作成・配布を行うものとする。また、リスクマネジメント部は、当社グループ各部と連携して当社グループ全体のリスクを網羅的・総括的に管理する。

④　取締役の職務の執行が効率的に行われていることを確保するための体制

当社は、変化の激しい経営環境に迅速に対応すべく、定例の取締役会のほか必要に応じて随時開催し、業務執行上の責任を明確にするため、取締役の任期を１年と定めている。また、当社グループ各社の取締役会の業務執行の効率化を図るため、以下の体制を整備する。

(1) 職務権限・意思決定ルールの策定
(2) 取締役会による中期経営計画の策定、中期経営計画に基づく事業毎の業績目標の設定と月次・四半期業績管理の実施
(3) 取締役会による月次業績のレビューと改善策の実施

⑤　当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社グループにおける内部統制の構築を目指し、業務適正については、関係会社管理規程に基づき管理し、業務執行の状況について、リスクマネジメント部、総務部、人事部、経理部、内部監査室等の各担当部が評価及び監査を行うものとする。リスクマネジメント部、総務部、人事部、経理部、内部監査室等の各部は、当社グループに損失の危険が発生し、各担当部がこれを把握した場合には、直ちに発見された損失の危険の内容、損失の程度及び当社に及ぼす影響等について、当社の取締役会及び担当部署に報告する体制を確保する。内部監査室は、内部監査を実施した結果を取締役会、監査役、グループ会社社長等に報告し、内部統制の整備を推進するとともに、各部と協力の上、改善策の指導、実施の支援、助言等を行う。監査役はグループ全体の監視・監査を実効的かつ適正に行えるよう、会計監査人との緊密な連携体制を構築する。

⑥　監査役がその補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項並びにその使用人の取締役からの独立性に関する事項

監査役は内部監査室所属の職員に監査業務に必要な事項を命令することができるものとし、監査役より監査業務に必要な命令を受けた職員はその命令に関して、取締役、内部監査室長等の指揮命令は受けないものとする。

当該職員の人事異動等については、監査役会の同意を得るものとする。

⑦　取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制

当社グループの役職員は、当社監査役の定めるところに従い、法定の事項に加え、当社グループに重大な影響を及ぼす事項、内部監査の実施状況等を要請に応じて報告及び情報提供する。報告の方法（報告者、報告受領者、報告時期等）については、取締役と監査役との協議により決定する方法とする。

監査役への報告を行った当社グループの役職員に対し、当該報告を行ったことを理由に不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を当社グループ役職員に周知徹底する。

⑧　その他監査役の監査が実効的に行われていることを確保するための体制

監査役は、代表取締役社長、監査法人とそれぞれ定期的に意見交換会を開催し、効果的な監査業務の遂行を図る。取締役は、監査役の適切な職務遂行のため、監査役と子会社の取締役・監査役との情報交換が適切に行われるよう協力する。

また、監査役が職務を執行する上で必要な費用に関しては、速やかに当該費用の処理を行うものとする。

⑨　財務報告の信頼性を確保するための体制

当社グループは、財務報告の信頼性の確保及び金融商品取引法に基づく、内部統制の有効性の評価かつ内部統制報告書の適切な提出に向け、内部統制システムを構築する。また、本システムが適正に機能し、運用が継続されるよう評価及び是正を行う。

⑩　反社会的勢力排除に向けた体制

当社グループは、社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力とは一切の関係を持たず、反社会的勢力からの不当要求・妨害行為に対しては、警察や弁護士等の外部専門機関と連携し、毅然とした態度で組織的に対応することを基本方針とする。

当社グループでは「行動規範ハンドブック」を全社員に配布し、そのハンドブックにおいて、反社会的勢力に対する行動規範を記載し、その事項の遵守を全社員へ周知徹底する。また、総務部を反社会的勢力対応部署とし反社会的勢力に関する事項を統括管理する。同部では不当要求防止責任者を配置し、「反社会的勢力排除対応マニュアル」を全社に告示し運用を行う。また、反社会的勢力による不当要求に備え、平素から警察や顧問弁護士等の外部専門機関と連携をとる。

(6) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

当社では、前記業務の適正を確保するための体制に関する方針に基づいて、体制の整備とその適切な運用に努めております。当事業年度における当該体制の運用状況の概要は、次のとおりであります。

① コンプライアンスに対する取組みの状況

当社は、リスクマネジメント部を中心にグループ役職員のコンプライアンスに関する教育等を行っております。当事業年度におきましては、グループ内の重要な会議やメディアを通したコンプライアンスの重要性に関するメッセージの発信、テーマ毎のモニタリングの実施等を継続しております。また、内部監査室におきましては、法令・定款・社内規程等の遵守状況の監査を重点項目とし、これらの状況につきましては定期的に取締役会及び監査役会に報告されております。

② 取締役の職務執行体制

取締役会は、社外取締役１名を含む取締役14名で構成され、社外監査役２名を含む監査役４名も出席しております。取締役会は16回開催し、各議案についての審議、業務執行状況等の監督を行っております。

③ グループにおける業務の適正の確保に対する取組みの状況

当社取締役は、主要なグループ会社の代表取締役も兼務しておりますが、その他のグループ会社につきましても取締役を兼務しており、毎月１回以上開催される各社取締役会に出席し、月次業績や重要事項の決議等について確認し、当社取締役会及び担当部署に適切に報告しております。

④ 監査役の監査体制

当社の各監査役は、監査方針及び職務分担等に従い、取締役及びその他の使用人等と意思疎通を図り、取締役会その他重要な会議に出席するとともに、重要な決裁書類等の閲覧、本社及び主要な事業所における業務及び財産の状況の確認等取締役の職務執行状況の監査を行っております。また、原則として月１回開催しております監査役会におきまして各監査役間の情報共有を図るとともに、会計監査人及び内部監査室と随時情報交換を行い、必要に応じて連携の上、業務改善や業務活動の適正性を指導しております。

(7) 剰余金の配当等の決定に関する方針

配当政策につきましては、将来の事業展開や財務体質強化のため内部留保の充実に努めるとともに、株主各位に対して親会社株主に帰属する当期純利益の30%前後相当の配当性向を目標としながら、一定水準の配当を継続していく方針であります。

当連結会計年度におきましては、営業利益、経常利益及び親会社株主に帰属する当期純利益が過去最高の実績となりましたことから、配当性向及び株主への利益還元等を鑑み、期末配当金につきましては１株当たり30円とし、中間配当金１株当たり25円とあわせまして年間55円の配当を行います。今後につきましても引き続き配当性向も考慮しながら長期安定配当を継続していく方針であります。

連結貸借対照表

（平成29年３月31日現在）

（単位：千円）

資産の部		負債の部	
流動資産	**97,610,811**	**流動負債**	**68,306,673**
現金及び預金	52,731,926	買掛金及び工事未払金	15,401,055
受取手形及び売掛金	9,019,497	短期借入金	5,701,000
販売用不動産	2,541,498	１年以内返済予定長期借入金	14,634,016
仕掛販売用不動産	22,206,550	未払法人税等	3,854,395
未成工事支出金	1,179,411	未払費用	897,997
前払費用	1,613,556	賞与引当金	2,432,830
未収入金	853,303	家賃預り金	9,429,647
立替金	2,677,528	未成工事受入金	5,979,053
繰延税金資産	1,581,711	ポイント引当金	404,758
その他	3,306,325	その他	9,571,918
貸倒引当金	△100,496	**固定負債**	**52,824,119**
固定資産	**95,203,265**	長期借入金	42,123,383
有形固定資産	**75,980,624**	役員退職慰労引当金	956,702
建物及び構築物	19,281,003	完成工事補償引当金	998,000
機械装置及び運搬具	2,044,521	賃貸事業損失引当金	600,667
土地	49,155,837	退職給付に係る負債	1,100,655
その他	5,499,260	資産除去債務	982,514
無形固定資産	**3,666,015**	再評価差額金に係る繰延税金負債	573,328
ソフトウェア	1,303,711	その他	5,488,868
のれん	2,190,861	**負債合計**	**121,130,793**
その他	171,442	**純資産の部**	
投資その他の資産	**15,556,626**	**株主資本**	**69,039,953**
投資有価証券	8,865,419	資本金	11,039,484
長期貸付金	365,845	資本剰余金	6,221,342
長期前払費用	180,534	利益剰余金	52,209,011
繰延税金資産	884,667	自己株式	△429,884
その他	5,548,832	**その他の包括利益累計額**	**1,755,822**
貸倒引当金	△288,673	その他有価証券評価差額金	1,441,686
		土地再評価差額金	1,253,854
		為替換算調整勘定	173,901
		退職給付に係る調整累計額	△1,113,619
		非支配株主持分	**887,508**
資産合計	**192,814,077**	**純資産合計**	**71,683,284**
		負債・純資産合計	**192,814,077**

連結損益計算書

（平成28年４月１日から
平成29年３月31日まで）

（単位：千円）

売上高		**180,807,846**
売上原価		**129,238,341**
売上総利益		**51,569,504**
販売費及び一般管理費		31,390,994
営業利益		**20,178,509**
営業外収益		
受取利息及び配当金	285,551	
その他	361,540	647,092
営業外費用		
支払利息	377,175	
為替差損	80,230	
その他	165,219	622,625
経常利益		**20,202,975**
特別利益		
固定資産売却益	25,938	
投資有価証券売却益	237,435	
その他	4,243	267,617
特別損失		
固定資産売却損	133,910	
固定資産除却損	222,281	
投資有価証券評価損	66,436	
減損損失	335,725	
その他	31,117	789,472
税金等調整前当期純利益		**19,681,120**
法人税・住民税及び事業税	5,956,472	
法人税等調整額	51,679	6,008,151
当期純利益		**13,672,969**
非支配株主に帰属する当期純利益		26,082
親会社株主に帰属する当期純利益		**13,646,887**

連結株主資本等変動計算書

（平成28年４月１日から
平成29年３月31日まで）

（単位：千円）

	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	11,039,484	6,221,302	41,196,512	△429,500	58,027,798
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			△2,630,409		△2,630,409
親会社株主に帰属する当期純利益			13,646,887		13,646,887
自己株式の取得				△394	△394
自己株式の処分		39		10	50
連結範囲の変動			△15,013		△15,013
土地再評価差額金取崩額			11,034		11,034
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)					
当連結会計年度中の変動額合計	－	39	11,012,498	△383	11,012,155
当期末残高	11,039,484	6,221,342	52,209,011	△429,884	69,039,953

	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	1,877,708	1,264,888	104,446	△576,543	2,670,500	835,640	61,533,939
連結会計年度中の変動額							
剰余金の配当							△2,630,409
親会社株主に帰属する当期純利益							13,646,887
自己株式の取得							△394
自己株式の処分							50
連結範囲の変動			△23,245		△23,245		△38,258
土地再評価差額金取崩額		△11,034			△11,034		－
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	△436,022		92,700	△537,076	△880,398	51,867	△828,531
当連結会計年度中の変動額合計	△436,022	△11,034	69,454	△537,076	△914,678	51,867	10,149,344
当期末残高	1,441,686	1,253,854	173,901	△1,113,619	1,755,822	887,508	71,683,284

連結注記表

1．連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記

(1) 連結の範囲に関する事項

① 連結子会社の状況

・連結子会社の数　50社

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

② 非連結子会社の状況

・主要な非連結子会社の名称　Starts Real Estate Consultants(shanghai) Co.,Ltd
Pt.Starts International Indonesia

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

(2) 持分法の適用に関する事項

持分法適用会社はありません。

持分法を適用していない非連結子会社22社及び関連会社３社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結計算書類に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。主要な非連結子会社はStarts Real Estate Consultants(shanghai) Co.,Ltd及びPt.Starts International Indonesiaであります。

(3) 連結の範囲の変更に関する事項

当連結会計年度よりStarts Philippines Inc.、Starts Facility Philippines Inc.、Starts New York Realty,LLC.（グループ）、Starts(Cambodia)Corporation、Starts CAM(Cambodia) Corporation、Starts Hotel(Cambodia)Corporation、Starts Estate Management(Cambodia)Corporationは重要性が増加したことにより連結子会社に加えております。また、習志野未来大久保プロジェクト株式会社を新たに設立したため、連結子会社に加えております。

(4) 連結子会社の事業年度等に関する事項

スターツ出版株式会社、Starts Guam Golf Resort Inc.Starts(Cambodia)Corporation、Starts CAM(Cambodia) Corporation、Starts Hotel(Cambodia)Corporation、Starts Estate Management(Cambodia)Corporationの決算日は12月31日であり、連結決算日との差異が３ヶ月以内につき、当該事業年度に係わる計算書類を用いており、重要な取引は連結上調整を行うこととしております。

(5) 会計方針に関する事項

① 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ．有価証券の評価基準及び評価方法

・満期保有目的の債券　　償却原価法（定額法）

・その他有価証券

時価のあるもの　　連結会計年度末の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は総平均法により算定）

時価のないもの　　総平均法による原価法

ロ．デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法

ハ．たな卸資産の評価基準及び評価方法

・販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

主として個別法に基づく原価法

（貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

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

② 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ．有形固定資産（リース資産を除く）　　当社および国内連結会社は主として定率法（但し、平成10年４月１日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに平成28年４月１日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法）、在外子会社については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物　　２～47年

その他　　２～20年

ロ．無形固定資産（リース資産を除く）

・自社利用のソフトウエア　　社内における利用可能期間（３～５年）に基づく定額法によっております。

・その他の無形固定資産　　定額法によっております。

ハ．リース資産　　リース期間を耐用年数とし残存価額をゼロとする定額法によっております。

③ 重要な引当金の計上基準

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

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

ハ．ポイント引当金　当社及び一部の連結会社において、顧客に対するポイント制度（夢なびポイント）の将来の使用による費用発生に備えるため、ポイント使用実績率に基づき、次期以降に利用されると見込まれるポイントに対して見積額を計上しております。

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

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

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

④　退職給付に係る会計処理の方法

イ．退職給付見込額の期間帰属方法

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

ロ．数理計算上の差異の費用処理方法

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

ハ．未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の会計処理方法

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

ニ．小規模企業等における簡便法の採用

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

⑤　のれんの償却に関する事項

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

⑥　その他連結計算書類作成のための重要な事項

イ．完成工事高及び完成工事原価の計上基準　当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事契約については工事進行基準を適用し、その他の工事契約については、工事完成基準を適用しております。なお、工事進行基準を適用する工事の当連結会計年度末における進捗度の見積りは、原価比例法によっております。

ロ．消費税等の会計処理　消費税の会計処理は税抜方式により処理しております。なお、控除対象外消費税のうち固定資産等に係るものは、長期前払費用として５年間均等償却を行っております。

ハ．連結納税制度の適用　連結納税制度を適用しております。

２．会計方針の変更に関する注記

（平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用）

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号　平成28年６月17日）を当連結会計年度に適用し、平成28年４月１日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、当第連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。

３．追加情報

（繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用）

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号　平成28年３月28日）を当連結会計年度から適用しております。

４．連結貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産

現金及び預金	87,165千円
売掛金	805,279千円
建物及び構築物	4,387,115千円
土地	19,858,431千円
投資有価証券	369,258千円
計	25,507,250千円

(2) 上記(1)に対応する担保付債務

１年以内返済予定長期借入金	2,406,919千円
長期借入金	13,387,401千円
計	15,794,320千円

(3) 有形固定資産の減価償却累計額　22,585,628千円

(4) 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　平成12年３月31日

再評価を行った土地の当連結会計年度末における時価と再評価後の帳簿価額との差額

△1,471,711千円

５．連結株主資本等変動計算書に関する注記

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

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
発行済株式 普通株式	53,998,205株	－	－	53,998,205株
自己株式 普通株式	1,389,990株	194株	25株	1,390,159株

(注) 普通株式の自己株式の増加194株は、単元未満株式の買取請求によるものであり、減少25株は単元未満株式の買増請求によるものであります。

(2) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額	1株当たり配当金	基準日	効力発生日
平成28年５月９日 取締役会	普通株式	1,346,620千円	25円	平成28年３月31日	平成28年６月24日
平成28年11月８日 取締役会	普通株式	1,346,619千円	25円	平成28年９月30日	平成28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	配当の原資	1株当たり配当金	基準日	効力発生日
平成29年５月８日 取締役会	普通株式	1,615,939千円	利益剰余金	30円	平成29年３月31日	平成29年６月23日

(3) 当連結会計年度末日における新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

６．金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

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

② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

営業債務や借入金は、流動性リスクに晒されていますが、当社グループでは、各社が月次に資金繰計画を作成するなどの方法により管理しております。　デリバティブ取引の執行・管理については、取引の目的、内容及び決裁基準等を定めた社内ルールに従い、所定の決裁担当者の承認を得て、その実行は経理部門が行い、その状況は随時同決裁担当者に報告しております。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

平成29年３月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額につきましては、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれておりません。

	連結貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
① 現金及び預金	52,731,926	52,731,926	－
② 受取手形及び売掛金	9,019,497	9,114,335	94,837
③ 未収入金	853,303	853,303	－
④ 立替金	2,677,528		
貸倒引当金(*1)	△72,756		
	2,604,772	2,604,772	－
⑤ 長期貸付金	365,845		
貸倒引当金(*2)	△242,223		
	123,622	136,218	12,595
⑥ 投資有価証券	7,703,043	7,715,984	12,941
⑦ 買掛金及び工事未払金	(15,401,055)	(15,401,055)	－
⑧ 短期借入金	(5,701,000)	(5,701,000)	－
⑨ 家賃預り金	(9,429,647)	(9,429,647)	－
⑩ 長期借入金（１年以内返済予定長期借入金を含む）	(56,757,399)	(56,745,709)	△11,690
⑪ デリバティブ取引(*3)	(27,227)	(27,227)	－

(*)負債に計上されているものについては、(　)で示しています。

(*1)家賃立替金に対する個別貸倒引当金を控除しております。

(*2)個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(*3)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、(　)で示しています。

(注1)　金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

①現金及び預金、②受取手形及び売掛金、③未収入金並びに④立替金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。但し、一部の売掛金の時価は、一定の期間ごとに区分した債権額を回収までの期間及びリスクを加味した利率により割り引いた現在価値により算定しております。

⑤長期貸付金

当社では、長期貸付金の時価は、一定の期間ごとに分類し、与信管理上の信用リスク区分ごとに、その将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な指標に信用スプレッドを上乗せした利率で割り引いた現在価値により算定しております。また、貸倒懸念債権につきましては、同様の割引率による見積キャッシュ・フローの割引現在価値、又は、担保及び保証による回収見込額等により、時価を算定しております。

⑥投資有価証券

これらの時価につきましては、株式は取引所の価格によっており、債券は取引所の価格又は取引金融機関から提示された価格によっております。

⑦買掛金及び工事未払金、⑧短期借入金並びに⑨家賃預り金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

⑩長期借入金

長期借入金の時価につきましては、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

⑪デリバティブ取引

時価の算定方法は、取引先金融機関等から提示された価格等によっております。

（注2） 非上場株式（連結貸借対照表計上額1,162,376千円）は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積ることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「⑥投資有価証券」には含めておりません。

7．賃貸等不動産に関する注記

（1） 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社及び一部の連結子会社は、東京都及びその他の地域におきまして、賃貸用の住宅、オフィスビル、商業施設等を所有しております。平成29年３月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は430,067千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上されております。）、減損損失は335,100千円（特別損失に計上されております。）であります。

（2） 賃貸等不動産の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
11,429,403千円	1,520,643千円	12,950,046千円	17,165,990千円

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

（注2） 当連結会計年度増減額のうち、主な増加額は、資産取得（2,524,960千円）、主な減少額は、減価償却（221,376千円）、売却（488,334千円）及び減損損失（335,100千円）であります。

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

８．１株当たり情報に関する注記

(1) １株当たり純資産額	1,345円72銭
(2) １株当たり当期純利益	259円41銭

９．重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

貸借対照表

（平成29年３月31日現在）

（単位：千円）

資産の部		負債の部	
流動資産	**49,082,009**	**流動負債**	**44,365,204**
現金及び預金	5,567,190	不動産買掛金	151,955
売掛金	146,630	短期借入金	3,901,000
貯蔵品	3,566	１年以内返済予定長期借入金	13,938,627
仕掛販売用不動産	9,711,196	未払金	767,802
前払費用	311,425	未払法人税等	2,432,728
未収入金	31,353,445	前受金	6,458,458
繰延税金資産	188,641	預り金	16,246,159
その他	1,799,912	賞与引当金	216,000
固定資産	**69,123,156**	その他	252,471
有形固定資産	**44,528,692**	**固定負債**	**41,108,825**
建物	5,068,535	長期借入金	38,915,822
構築物	159,994	預り保証金	323,689
機械装置	4,352	役員退職慰労引当金	467,832
車両運搬具	12,593	賃貸事業損失引当金	83,907
器具及び備品	78,456	繰延税金負債	744,245
土地	36,943,349	再評価に係る繰延税金負債	573,328
建設仮勘定	2,261,409	**負債合計**	**85,474,029**
無形固定資産	**191,836**	**純資産の部**	
ソフトウェア	188,419	**株主資本**	**30,088,948**
その他	3,416	**資本金**	**11,039,484**
投資その他の資産	**24,402,627**	**資本剰余金**	**6,199,091**
投資有価証券	6,584,355	資本準備金	6,198,048
関係会社株式	11,541,858	その他資本剰余金	1,043
長期貸付金	4,520	**利益剰余金**	**12,909,137**
関係会社長期貸付金	5,602,179	利益準備金	190,084
差入保証金	559,976	その他利益剰余金	12,719,052
長期前払費用	83,918	任意積立金	1,210,000
前払年金費用	497,579	繰越利益剰余金	11,509,052
その他	256,491	**自己株式**	**△58,764**
貸倒引当金	△442,844	**評価・換算差額等**	**2,642,187**
投資損失引当金	△285,406	**その他有価証券評価差額金**	**1,388,333**
		土地再評価差額金	**1,253,854**
資産合計	**118,205,165**	**純資産合計**	**32,731,136**
		負債・純資産合計	**118,205,165**

損　益　計　算　書

（平成28年４月１日から
平成29年３月31日まで）

（単位：千円）

売上高		
配当金収入	7,361,862	
業務委託収入	1,063,700	
不動産管理事業売上高	1,096,764	
その他の事業収入	295,231	9,817,557
売上原価		
分譲不動産事業原価	3,955	
不動産管理事業原価	717,360	
その他の事業原価	116,557	837,873
売上総利益		**8,979,684**
販売費及び一般管理費		3,943,457
営業利益		**5,036,226**
営業外収益		
受取利息及び配当金	384,930	
その他	139,589	524,519
営業外費用		
支払利息	325,586	
為替差損	23,553	
その他	61,600	410,739
経常利益		**5,150,006**
特別利益		
投資有価証券売却益	237,435	
その他	4,236	241,671
特別損失		
減損損失	15,905	
固定資産除却損	33,949	
投資有価証券売却損	79	
その他	96,887	146,822
税引前当期純利益		**5,244,855**
法人税・住民税及び事業税	△594,833	
法人税等調整額	68,648	△526,185
当期純利益		**5,771,040**

株主資本等変動計算書

（平成28年４月１日から
平成29年３月31日まで）

（単位：千円）

	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
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
						任意積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	11,039,484	6,198,048	1,003	6,199,052	190,084	1,210,000	8,420,217	9,820,301	△58,380	27,000,457
事業年度中の変動額										
剰余金の配当							△2,693,239	△2,693,239		△2,693,239
当期純利益							5,771,040	5,771,040		5,771,040
自己株式の取得									△394	△394
自己株式の処分			39	39					10	50
土地再評価差額金取崩額							11,034	11,034		11,034
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）										
事業年度中の変動額合計	－	－	39	39	－	－	3,088,835	3,088,835	△383	3,088,491
当期末残高	11,039,484	6,198,048	1,043	6,199,091	190,084	1,210,000	11,509,052	12,909,137	△58,764	30,088,948

	評価・換算差額等			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	評価・換算差額等合計	
当期首残高	1,841,705	1,264,888	3,106,593	30,107,051
事業年度中の変動額				
剰余金の配当				△2,693,239
当期純利益				5,771,040
自己株式の取得				△394
自己株式の処分				50
土地再評価差額金取崩額		△11,034	△11,034	－
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）	△453,372		△453,372	△453,372
事業年度中の変動額合計	△453,372	△11,034	△464,406	2,624,085
当期末残高	1,388,333	1,253,854	2,642,187	32,731,136

個別注記表

１．重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券の評価基準及び評価方法

・満期保有目的の債券　　償却原価法（定額法）

・子会社株式及び関連会社株式　　総平均法による原価法

・その他有価証券

時価のあるもの　　事業年度末の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は総平均法により算定）

時価のないもの　　総平均法による原価法

② デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法

③ たな卸資産の評価基準及び評価方法

・貯蔵品　　最終仕入原価法

・仕掛販売用不動産　　個別法に基づく原価法（貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定）
開発期間中の仕掛販売用不動産には、個々の案件に係る借入金に対する支払利息のうち、該当期間中に係る利息を算入することとしております。

(2) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産　　定率法を採用しております。但し、平成10年４月１日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに平成28年４月１日以降取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。
なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	２～47年
構築物	10～30年
機械装置	15年
車両運搬具	６年
器具及び備品	２～15年

② 無形固定資産　　定額法。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（３～５年）に基づく定額法によっております。

(3) 引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

② 投資損失引当金
関係会社株式への投資に係る損失に備えるため、当該関係会社の財政状態等を勘案し、必要と認められる額を計上しております。

③ 賞与引当金
従業員賞与の支給に備えるため、支給見込額基準により計上しております。

④ 退職給付引当金
従業員退職金の支払に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び企業年金制度に係る年金資産の見込額に基づき、計上しております。また、数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（５年）による定額法によりそれぞれ発生の翌事業年度から費用処理しております。
なお、当事業年度末におきましては、退職給付引当金が借方残高となったため、投資その他の資産の「前払年金費用」に計上しております。

⑤ ポイント引当金
顧客に対するポイント制度（「夢なびポイント」）の将来の使用による費用発生に備えるため、ポイント使用実績率に基づき、次期以降に利用されると見込まれるポイントに対し見積り額を計上しております。当期計上額は、6,841千円でありますが、金額的重要性が低いため、流動負債の「その他」に含めております。

⑥ 役員退職慰労引当金
役員の退職慰労金の支出に備えるため、内部規程に基づく期末要支給額を計上しております。

⑦ 賃貸事業損失引当金
一括借上賃貸事業において、一括借上契約により発生する損失に備えるため、契約期間内に見込まれる損失見積額を計上しております。

(4) その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

① 消費税の会計処理
消費税等は税抜方式により処理しております。なお、控除対象外消費税等のうち、固定資産にかかるものは投資その他の資産の長期前払費用として５年間均等償却を行っております。

② 連結納税制度の適用
連結納税制度を適用しております。

③ 退職給付に係る会計処理
退職給付に係る未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の未処理額の会計処理の方法は、連結計算書類におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

２．会計方針の変更に関する注記

（平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用）

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号　平成28年６月17日）を当事業年度に適用し、平成28年４月１日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。

３．追加情報

（繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用）

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号　平成28年３月28日）を当事業年度から適用しております。

４．貸借対照表の注記

(1) 担保に供している資産

現金及び預金	5,135千円
建物	2,672,592千円
土地	19,065,651千円
投資有価証券	12,000千円
計	21,755,379千円

(2) 上記(1)に対応する担保付債務

１年以内返済予定長期借入金	1,992,000千円
長期借入金	12,032,000千円
計	14,024,000千円

(3) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務（区分表示したものを除く）

短期金銭債権	31,765,659千円
長期金銭債権	22,581千円
短期金銭債務	19,744,902千円

(4) 有形固定資産の減価償却累計額　3,261,678千円

(5) 「土地の再評価に関する法律」（平成10年３月31日公布法律第34号）及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」（平成11年３月31日改正）に基づき有形固定資産の土地の再評価を行い、当該評価差額金のうち法人税その他の利益に関連する金額を課税標準とする税金に相当する金額である繰延税金負債を負債の部に計上し、当該繰延税金負債を控除した金額を土地再評価差額金として純資産の部に計上しております。
「土地の再評価に関する法律」及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」第３条第３項に定める再評価の方法については、土地の再評価に関する法律施行令（平成10年３月31日公布政令第119号）第２条第４項に定める地価税法（平成３年法律第69号）第16条に規定する地価税の課税価格の計算基礎となる土地の価格を算出するために国税庁長官が公表した方法により算出した価額に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出する方法を採用しております。
再評価を行った年月日　平成12年３月31日
再評価を行った土地の当期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額
△1,471,711千円

(6) 偶発債務

債務保証

以下の関係会社の金融機関からの借入に対し、債務保証を行っております。

スターツデベロップメント㈱	1,925,000千円
スターツケアサービス㈱	104,685千円
計	2,029,685千円

５．損益計算書の注記

関係会社との取引高

(1) 売上高	9,116,036千円
(2) 仕入高	96,976千円
(3) 販売費及び一般管理費	1,251,794千円
(4) 営業取引以外の取引高	196,061千円

６．株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式の数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首の株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度末の株式数
普通株式	133,386株	194株	25株	133,555株

（注）普通株式の自己株式の増加194株は、単元未満株式の買取請求によるものであり、減少25株は単元未満株式の買増請求によるものであります。

７．税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び負債の発生の主な原因

繰延税金資産	
繰越欠損金	821,310千円
投資損失引当金	87,404千円
関係会社株式評価損	270,653千円
役員退職慰労引当金	143,272千円
賞与引当金	66,651千円
投資有価証券評価損	31,248千円
減損損失	32,147千円
賃貸事業損失引当金	25,728千円
貸倒引当金	135,619千円
その他	260,580千円
繰延税金資産計（小計）	1,874,617千円
評価性引当額	△1,664,977千円
繰延税金負債との相殺額	△20,998千円
繰延税金資産　合計	188,641千円
繰延税金負債	
前払年金費用	△152,382千円
その他有価証券評価差額金	△612,861千円
繰延税金負債　合計	△765,244千円
繰延税金資産との相殺額	20,998千円
繰延税金負債の純額	△555,604千円
再評価に係る繰延税金負債	△573,328千円

８．関連当事者との取引に関する注記

(1)親会社及び法人主要株主等

該当事項はありません。

(2)子会社及び関連会社等

属性	会社等の名称	資本金又は出資金（千円）	事業の内容	議決権等の所有割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
子会社	スターツＣＡＭ株式会社	450,000	建設事業 （総合建築請負）	直接 100%	管理部門業務の受託 役員の兼任 不動産賃貸	支払利息 仕掛販売用不動産 資産取引	22,621 1,637,200 2,139,275	不動産買掛金 未払費用 預り金 未収入金	55,624 1,880 12,710,000 1,774,073
子会社	スターツデベロップメント株式会社	320,000	分譲不動産事業	直接 100%	管理部門業務の受託 役員の兼任 不動産賃貸 分譲不動産販売債務保証	受取利息 保証債務	109,683 1,925,000	未収入金 未収収益 前受金	21,826,138 105 3,047,220
子会社	スターツコーポレートサービス株式会社	100,000	賃貸仲介事業 売買仲介事業 不動産管理事業	直接 100%	管理部門業務の受託 役員の兼任 不動産賃貸	受取利息	4,407	未収入金	2,376,027
子会社	スターツホテル開発株式会社	50,000	ゆとり事業 （ホテル事業）	直接 100%	管理部門業務の受託 役員の兼任 不動産賃貸 施設利用	受取利息	14,270	未収入金	2,076,711
子会社	スターツエージェンシー株式会社	10,000	コンサルティング事業	直接 100%	役員の兼任 不動産賃貸	広告宣伝費等支払	692,183	未払金	342,956
子会社	Starts New York Realty,LLC.	11,603	賃貸仲介事業 売買仲介事業 不動産管理事業	間接 100%	資金の貸付	受取利息	7,852	長期貸付金	1,807,044
子会社	Starts Hotel (Cambodia) Corporation	176,800	ゆとり事業 （ホテル事業）	直接 100%	資金の貸付	-	-	長期貸付金	1,615,536

取引条件及び取引条件の決定方針等

・子会社及び関連会社等との取引条件は、市場実勢価格や市場金利を勘案して決定しております。

・取引金額には、消費税等を含めておりません。期末残高には、消費税を含めております。

９．１株当たり情報に関する注記

１株当たり純資産額	607円65銭
１株当たり当期純利益	107円13銭

１０．重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

連結計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

平成29年５月26日

スターツコーポレーション株式会社

取締役会　御中

監査法人　日本橋事務所

指定社員 業務執行社員　公認会計士　小　倉　　明　㊞

指定社員 業務執行社員　公認会計士　木　下　雅　彦　㊞

指定社員 業務執行社員　公認会計士　高　橋　秀　和　㊞

当監査法人は、会社法第444条第４項の規定に基づき、スターツコーポレーション株式会社の平成28年４月１日から平成29年３月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

連結計算書類に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結計算書類を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結計算書類に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結計算書類の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結計算書類の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結計算書類の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結計算書類の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、スターツコーポレーション株式会社及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以　上

計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

平成29年５月26日

スターツコーポレーション株式会社

取締役会　御中

監査法人　日本橋事務所

指定社員 業務執行社員　公認会計士　小　倉　　明　㊞

指定社員 業務執行社員　公認会計士　木　下　雅　彦　㊞

指定社員 業務執行社員　公認会計士　高　橋　秀　和　㊞

当監査法人は、会社法第436条第２項第１号の規定に基づき、スターツコーポレーション株式会社の平成28年４月１日から平成29年３月31日までの第45期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類及び附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以　上

監査役会の監査報告

監　査　報　告　書

当監査役会は、平成28年４月１日から平成29年３月31日までの第45期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

１．監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

(1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

(2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。

①取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。

②事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第１項及び第３項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。

③会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

２．監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。

② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。

③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人 監査法人日本橋事務所の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人 監査法人日本橋事務所の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

平成29年５月30日

スターツコーポレーション株式会社 監査役会

常勤監査役 川上保之 ㊞

監査役 中山恒男 ㊞

社外監査役 多湖康夫 ㊞

社外監査役 前原豊 ㊞

以 上

株主総会参考書類

議案　取締役14名選任の件

本定時株主総会終結の時をもって現任取締役14名の任期が満了いたします。つきましては、社外取締役１名を含む取締役14名の選任をお願いいたしたいと存じます。

取締役候補者は次のとおりであります。

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、当社における地位、担当（重要な兼職の状況）	所有する当社株式の数
1	村石久二（むらいしひさじ） (昭和19年９月30日生)	昭和44年３月　千曲不動産創業 昭和47年９月　当社代表取締役社長就任 平成12年５月　当社代表取締役会長兼グループＣＥＯ就任（現任）	4,446,562株
2	関戸博高（せきどひろたか） (昭和24年４月13日生)	昭和59年９月　当社入社 昭和63年９月　当社取締役建設事業部長就任 平成５年10月　当社常務取締役建設本部長就任 平成11年５月　当社専務取締役経営企画本部長兼人事・総務担当兼建設統轄本部中高層事業担当就任 平成12年５月　当社代表取締役社長就任 平成17年10月　当社代表取締役副会長兼スターツＣＡＭ株式会社代表取締役社長就任 平成21年６月　株式会社スターツ総合研究所代表取締役社長就任 平成28年４月　当社取締役副会長就任（現任） 平成28年７月　中部スターツ株式会社取締役就任（現任） （重要な兼職の状況） 中部スターツ株式会社取締役	169,198株
3	河野一孝（かわのかずたか） (昭和23年３月10日生)	昭和53年４月　当社入社 昭和63年２月　当社取締役営業部長就任 平成２年９月　当社常務取締役就任 平成12年４月　当社専務取締役就任 平成20年10月　当社代表取締役社長就任 平成22年５月　ピタットハウスネットワーク株式会社代表取締役社長就任 平成24年３月　スターツピタットハウス株式会社代表取締役社長就任 平成26年１月　関西スターツ株式会社代表取締役社長就任 平成27年４月　九州スターツ代表取締役社長就任 平成28年４月　当社取締役副会長就任（現任） 平成28年７月　ピタットハウスネットワーク株式会社取締役就任（現任） 関西スターツ株式会社取締役就任（現任） 仙台スターツ株式会社取締役就任（現任） 九州スターツ株式会社取締役就任（現任） （重要な兼職の状況） ピタットハウスネットワーク株式会社取締役 関西スターツ株式会社取締役 仙台スターツ株式会社取締役 九州スターツ株式会社取締役	164,540株

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、当社における地位、担当（重要な兼職の状況）	所有する当社株式の数
4	磯崎一雄（いそざきかずお） （昭和38年６月26日生）	昭和61年４月　当社入社 平成15年５月　当社執行役員シンクス事業部神奈川ブロック担当 平成18年４月　当社人事部長就任 平成18年６月　当社取締役人事部担当就任 平成25年４月　スターツファシリティーサービス株式会社代表取締役社長就任 平成27年４月　当社専務取締役国際事業部担当就任 スターツデベロップメント株式会社代表取締役社長就任 平成28年４月　当社代表取締役社長就任（現任）	21,717株
5	大槻三雄（おおつきみつお） （昭和23年５月28日生）	昭和47年４月　当社入社 昭和60年10月　当社取締役経理部長就任 平成元年７月　当社常務取締役管理本部長就任 平成12年５月　当社専務取締役業務統轄本部担当就任 平成17年10月　当社代表取締役社長就任 平成20年10月　当社代表取締役専務兼グループＣＦＯ兼スターツアメニティー株式会社代表取締役社長就任 平成21年10月　スターツデベロップメント株式会社代表取締役社長就任 平成28年４月　当社専務取締役兼グループＣＦＯ就任（現任）	932,336株
6	村石豊隆（むらいしとよたか） （昭和55年６月13日生）	平成19年10月　当社入社 平成23年６月　当社執行役員（グループ総合営業推進部担当）就任 平成25年６月　当社取締役グループ総合営業推進部担当就任 平成27年４月　当社常務取締役人事部担当就任 平成28年４月　当社専務取締役人事部担当就任（現任）	154,000株
7	直井秀幸（なおいひでゆき） （昭和37年２月20日生）	昭和59年４月　当社入社 平成14年６月　当社取締役就任 平成17年10月　当社取締役兼スターツピタットハウス株式会社代表取締役社長就任 平成20年10月　スターツＣＡＭ株式会社専務取締役就任 平成22年６月　当社取締役就任 平成25年７月　スターツＣＡＭ株式会社代表取締役社長就任（現任） 平成27年４月　当社常務取締役就任（現任） 平成28年７月　スターツホーム株式会社代表取締役社長就任（現任） （重要な兼職の状況） スターツＣＡＭ株式会社代表取締役社長 スターツホーム株式会社代表取締役社長	43,690株

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、当社における地位、担当（重要な兼職の状況）	所有する当社株式の数
8	中松 学（なかまつ まなぶ） （昭和36年３月２日生）	昭和59年４月　当社入社 平成20年７月　スターツＣＡＭ株式会社常務取締役就任 平成22年６月　当社取締役就任 平成24年５月　スターツアメニティー株式会社専務取締役就任 平成25年４月　当社取締役人事部担当就任 平成27年４月　当社常務取締役兼スターツピタットハウス株式会社代表取締役社長就任（現任） （重要な兼職の状況） スターツピタットハウス株式会社代表取締役社長	40,748株
9	齋藤 太朗男（さいとう たろうお） （昭和39年４月８日生）	昭和63年４月　当社入社 平成17年10月　スターツＣＡＭ株式会社取締役就任 平成18年４月　スターツピタットハウス株式会社常務取締役就任 平成24年６月　スターツピタットハウス株式会社専務取締役就任 平成25年４月　スターツアメニティー株式会社専務取締役就任 平成25年６月　当社取締役就任 スターツアメニティー株式会社代表取締役社長就任（現任） 平成28年４月　当社常務取締役就任（現任） （重要な兼職の状況） スターツアメニティー株式会社代表取締役社長	43,686株
10	直井 保（なおい たもつ） （昭和35年12月11日生）	昭和59年４月　当社入社 平成13年４月　当社執行役員グループ広報・総務担当就任 平成16年６月　当社取締役グループ広報・総務担当就任 平成21年４月　スターツリゾート株式会社代表取締役社長就任 平成23年６月　当社執行役員（業務・コンプライアンス担当）就任 平成24年６月　当社取締役リスクマネジメント部担当就任（現任）	33,028株
11	長谷川 隆浩（はせがわ たかひろ） （昭和42年９月28日生）	平成３年４月　当社入社 平成23年６月　当社執行役員（総務・広報担当）就任 平成26年６月　当社取締役（総務・広報担当）就任（現任）	17,093株

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、当社における地位、担当（重要な兼職の状況）	所有する当社株式の数
12	佐々木 和弘（ささき かずひろ） (昭和30年４月４日生)	昭和59年２月　当社入社 平成12年５月　当社執行役員法人営業部長就任 平成16年６月　当社取締役法人営業部長就任 平成17年10月　当社取締役兼スターツコーポレートサービス株式会社代表取締役社長就任（現任） 平成28年７月　スターツファシリティーサービス株式会社代表取締役社長就任（現任） 千代田管財株式会社代表取締役社長就任（現任） （重要な兼職の状況） スターツコーポレートサービス株式会社代表取締役社長 スターツファシリティーサービス株式会社代表取締役社長 千代田管財株式会社代表取締役社長	54,810株
13	大屋 了三（おおや りょうぞう） (昭和28年２月２日生)	平成23年５月　スターツホテル開発株式会社代表取締役社長就任（現任） 平成24年３月　スターツリゾート株式会社代表取締役社長就任（現任） 平成25年２月　スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社代表取締役社長就任（現任） 平成27年６月　当社取締役就任（現任） （重要な兼職の状況） スターツホテル開発株式会社代表取締役社長 スターツリゾート株式会社代表取締役社長 スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社代表取締役社長	600株
14	米山 宏作（よねやま こうさく） (昭和12年５月18日生)	昭和38年１月　株式会社米山製作所（現ヨネックス株式会社）入社 昭和42年８月　同社常務取締役就任 平成元年６月　同社専務取締役就任 平成９年６月　同社代表取締役社長就任 平成19年６月　同社代表取締役会長就任 平成23年６月　同社相談役就任 平成25年６月　同社参与就任（現任） 平成27年６月　当社社外取締役就任（現任）	－株

（注）１．各取締役候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
２．米山宏作氏は社外取締役候補者であります。
３．米山宏作氏を社外取締役候補者とした理由は経営者としての豊富な経験と幅広い見識を有しており、当社の経営全般に助言を頂けるものと判断し、選任をお願いするものであります。
４．米山宏作氏は現在、当社の社外取締役でありますが、社外取締役としての在任期間は、本総会終結の時をもって２年となります。
５．当社は、米山宏作氏との間で会社法第427条第１項の規定に基づき、同法第423条第１項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める額としております。
６．当社は、米山宏作氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ております。

以上

メ　　モ

定時株主総会会場ご案内図

会場　東京都中央区八重洲１丁目３番７号
八重洲ファーストフィナンシャルビル２階
ベルサール八重洲　ＲＯＯＭ　Ａ・Ｂ・Ｃ
電話　03－3548－3770



■　最寄駅　JR東京駅　八重洲北口より徒歩５分
東京メトロ銀座線・東西線・浅草線日本橋駅　Ａ７出口直結

（ご注意）

※上記出口の誘導板ご案内は９時から総会終了までとなります。

※駐車スペースがございませんので、当日のお車でのご来場はご遠慮ください。