証券コード　8850
2020年６月11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48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上げます。

さて、当社第48回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご案内申し上げます。

株主の皆様におかれましては、新型コロナウイルス感染予防の観点から、本株主総会につきまして、郵送またはインターネットによる事前の議決権行使を是非ご検討いただきますようお願い申し上げます。

なお、詳細につきましては３頁の「郵送またはインターネットによる議決権行使について」をご参照いただき、後記株主総会参考書類をご検討のうえ、2020年６月25日（木曜日）午後６時までに議決権をご行使くださいますよう、お願い申し上げます。

また、感染リスク低減のため、例年開催しております株主総会終了後の懇親会は中止とさせていただき、今回はお土産の配布も行いませんので、何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。

敬　具

記

１．日　　時　2020年６月26日（金曜日）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48期（2019年４月１日から2020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48期（2019年４月１日から2020年３月31日まで）計算書類報告の件

決議事項

第１号議案　取締役11名選任の件

第２号議案　退任取締役に対し退職慰労金贈呈の件

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上げます。

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　https://www.starts.co.jp）に掲載させていただきます。

別紙に記載の〈第48回定時株主総会における新型コロナウイルス感染防止の対応につきまして〉も必ずご確認ください。

郵送またはインターネットによる議決権行使について

次のいずれかの方法により議決権を行使することができますので2020年６月25日（木曜日）午後６時までにご行使ください。

１．郵送による議決権行使

同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、上記期限までに到着するようご返送ください。郵送の際は同封の記載面保護シールをご利用ください。

２．インターネットによる議決権行使

当社指定の「議決権行使ウェブサイト」（下記URL）より議決権の行使が可能です。期限までに入力を終える必要がありますのでお早めのご行使をお願い申し上げます。

同封の議決権行使書用紙右片に記載の議決権行使コードおよびパスワードにてログインしていただき、画面の案内に従ってご入力ください。なお、セキュリティ確保のため、初回ログインの際にパスワードを変更していただく必要があります。

https://soukai.mizuho-tb.co.jp/

（ご注意）

・パスワードは、ご投票される方がご本人であることを確認する手段です。なお、パスワードを弊社よりお尋ねすることはございません。
・パスワードは一定回数以上間違えるとロックされ使用できなくなります。ロックされた場合、画面の案内にしたがってお手続きください。
・議決権行使ウェブサイトは一般的なインターネット接続機器にて動作確認を行っておりますが、ご利用の機器によってはご利用いただけない場合があります。

３．その他

（１）書面とインターネットによる議決権行使を重複して行使された場合は、インターネットによるものを有効といたします。インターネットにより複数回行使された場合は、最後に行使されたものを有効といたします。
（２）インターネット接続に係る費用は株主様のご負担となります。

４．お問い合わせ先について

ご不明点は、株主名簿管理人であるみずほ信託銀行 証券代行部までお問い合わせください。

【議決権行使ウェブサイトの操作方法等に関するお問い合わせ先】
フリーダイヤル　0120-768-524（平日 9：00～21：00）

以　上

（提供書面）

事　業　報　告

（2019年４月１日から
2020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・所得環境の改善が見られたものの、米中の通商問題における世界経済への影響や年明け以降の新型コロナウイルス感染拡大により、極めて不確実性の高い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、2020年３月末現在、アパート・マンション管理戸数135,144戸、月極駐車場台数93,351台、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営台数45,354台、企業の社宅管理代行業におきましては住宅93,979戸、駐車場14,938台（受託企業数369社）を受託、これに分譲マンション管理戸数3,790戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数463,599戸を加えますと、住宅696,512戸、駐車場153,643台、ビル・施設管理件数は2,194件となっております。

不動産営業店舗「ピタットハウス」は、2020年３月末現在で全国658店舗のネットワーク（スターツグループ店121店舗、ネットワーク店537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、2020年３月末現在で105事業所を運営しており、首都圏・関西エリアにおきまして新たに10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、2020年３月末現在で世界22カ国、37都市において、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、各都市の顧客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。

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2020」・「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、ホテル・レジャー事業におきまして新型コロナウイルス感染拡大により各ホテル・旅館の稼働率が第４四半期に低下いたしましたが、当社グループの安定収益基盤となります不動産管理事業の管理物件数増加に伴う管理手数料売上、メンテナンス売上が順調に増加したこと等により、売上高は2,090億91百万円（前期比7.1％増加）、営業利益は239億12百万円（前期比4.8％増加）、経常利益は241億22百万円（前期比0.5％増加）となり、親会社株主に帰属する当期純利益は150億59百万円（前期比1.3％減少）となりました。

事業区分別の概況

当連結会計年度より、報告セグメントの区分を変更しており、以下の前期比較については、前期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

□　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。

『免震構造の建物』におきましては、ＲＣ造と木造の混構造によりコスト低減を可能にしたスターツ初のハイブリッド免震を受注するなど、地域特性をふまえ『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2020年３月末現在で504棟となりました。

当連結会計年度の業績は、売上高563億52百万円（前期比7.5％増）、営業利益73億91百万円（前期比16.3％増）、受注残高は1,051億56百万円（前期比8.6％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いたしました。また、グループの総合力を活かした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し、人員体制の強化によってより一層の顧客ニーズに合わせたサービスの向上に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67億30百万円（前期比1.2％増）、営業利益20億38百万円（前期比1.0％増）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」の宣伝活動やインターネット広告への掲載も積極的に行い取扱件数は増加いたしましたが、仲介手数料単価の減少等により、当連結会計年度の業績は、売上高55億16百万円（前期比6.6％減）、営業利益15億57百万円（前期比3.9％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、グループの総合力を活かした管理受託営業による管理物件数の増加により、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。また賃貸住宅やテナントビル、商業施設におけるメンテナンス工事の受注も積極的に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857億60百万円（前期比8.0%増）、営業利益104億78百万円（前期比14.2%増）となりました。

□　分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、ＰＦＩ事業であります生涯学習複合施設「プラッツ習志野」（千葉県習志野市）及び複合商業施設「ＯＴＯ　ＲＩＶＥＲＳＩＤＥ　ＴＥＲＲＡＣＥ（オト リバーサイドテラス）」（愛知県岡崎市）を引渡し、2020年３月には分譲マンション「ＱＵＷＯＮ（クオン）流山おおたかの森」（千葉県流山市：販売戸数192戸）の完成引渡しをいたしました結果、当連結会計年度の業績は、売上高248億33百万円（前期比13.6%増）、営業利益６億11百万円（前期比33.2%減）となりました。

なお、当連結会計年度における契約残高は、９戸20億52百万円となりました。

□　出版事業

出版事業におきましては、340万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」の成功報酬型送客サービス「オズのプレミアム予約」を中心に、独自基準で厳選した施設への送客実績が堅調に推移いたしました。また、大人向け恋愛小説レーベル「ベリーズ文庫」作品を原作とした電子コミック「ベリーズコミックス」等の売上も堅調に推移してまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高44億66百万円（前期比5.2%増）、営業利益５億30百万円（前期比23.4%増）となりました。

□　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、2018年10月「ホテル エミオンプノンペン」、2019年１月「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）がオープンし、当連結会計年度より本格稼働しております。しかしながら、2020年２月以降、新型コロナウイルス感染拡大により需要が急激に低下いたしました結果、当連結会計年度の業績は、売上高93億84百万円（前期比5.3％減）、営業利益２億82百万円（前期比71.1％減）となりました。

□　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、2020年３月グループホーム「きらら調布」（東京都調布市）・「きらら曳舟」（東京都墨田区）を開設いたしました。人材採用・育成活動にも積極的に取り組み、既存事業所の稼働が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88億52百万円（前期比11.3％増）、営業利益４億44百万円（前期比102.2％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、「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、スターツプロシード投資法人の運用委託に係る報酬、不動産信託報酬が堅調に推移しております。また少額短期保険事業におきましては、保険契約件数は増加いたしましたが、台風被害による保険金支払いも増加いたしました。当連結会計年度の業績は、売上高58億96百万円（前期比8.1％増）、営業利益10億66百万円（前期比21.1％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カード対応の商品を中心に、不動産を保有する法人や学校、病院等、お客様それぞれのニーズに合った提案を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12億97百万円（前期比5.0％減）、営業利益２億12百万円（前期比29.1％増）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99億69百万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76百万円、構造設計ソフトの購入及び営業支援システムの開発53百万円等合計１億41百万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、リニューアル等に伴う店舗事務所の改装及びＯＡ機器の購入１億19百万円、営業支援システムの開発90百万円等合計２億20百万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、リニューアル等に伴う店舗事務所の改装及びＯＡ機器の購入50百万円、営業支援システムの開発３百万円等合計59百万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、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12億58百万円、既存店舗・事務所の改装２億61百万円等合計27億17百万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75百万円の設備投資を実施いたしました。

ホテル・レジャー事業におきましては、「ホテル エミオン 京都」建築費用49億53百万円等合計60億円の設備投資を実施いたしました。

高齢者支援・保育事業におきましては、介護請求・記録システムの購入等合計１億33百万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、ＯＡ機器の購入等２億７百万円、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51百万円等合計２億64百万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35百万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等改修工事66百万円、業務システムの開発１億38百万円等合計３億63百万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197億６百万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45期 2017年３月期	第46期 2018年３月期	第47期 2019年３月期	第48期 (当連結会計年度) 2020年３月期
売　　上　　高(百万円)	180,807	168,870	195,177	209,091
経　常　利　益(百万円)	20,202	20,731	24,006	24,122
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	13,646	13,727	15,264	15,059
１株当たり当期純利益(円)	259.41	260.94	290.16	286.26
総　　資　　産(百万円)	192,814	234,252	238,900	248,029
純　　資　　産(百万円)	71,683	82,962	94,856	106,402

(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
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

(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、きめ細かいサービス向上のため、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、ホテル・レジャー事業、高齢者支援・保育事業、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、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ながら、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』として国内外のネットワークの着実な拡大、各事業の収益基盤の強化及び人財の育成を行ってまいります。また、新型コロナウイルス感染拡大の影響の中、生活様式や働き方の変化に対応した新たなサービスの提供にも積極的に取り組んでまいります。

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上げます。

(5) 主要な事業内容（2020年３月31日現在）

当社企業グループは、当社及び子会社81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
□ **ホテル・レジャー事業**	ホテル・旅館・ゴルフ場等の運営、旅行業
□ **高齢者支援・保育事業**	高齢者支援施設、保育園等の運営
□ **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（2020年３月31日現在）

① 当社

本社	東京都中央区	

② スターツアメニティー株式会社

本社	東京都江戸川区	

③ スターツＣＡＭ株式会社

本社	東京都江戸川区	

④ 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	42店舗
	千葉県内	35店舗
	神奈川県内	13店舗
	埼玉県内	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	104店舗）

⑤ 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（エミオンタワー／エミオンスクエア）	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
ルミエールグランデ流山おおたかの森	千葉県流山市

⑥ 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

⑦ スターツデベロップメント株式会社

本社	東京都中央区

⑧ 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

⑨ スターツ出版株式会社

本部	東京都中央区

(7) 使用人の状況（2020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	869（ 63）名	19名減（ 1名減）
賃貸仲介事業	532（ 59）名	9名増（ 5名増）
売買仲介事業	271（ 4）名	12名増（ 1名減）
不動産管理事業	1,183（1,772）名	59名増（ 78名増）
分譲不動産事業	40（ 0）名	2名増（ －）
出版事業	197（ 79）名	23名増（ 10名増）
ホテル・レジャー事業	339（ 376）名	22名増（ 2名減）
高齢者支援・保育事業	703（1,040）名	59名増（ 21名増）
コンサルティング事業	293（ 54）名	23名増（ 5名減）
物販事業	30（ 57）名	2名減（ 1名増）
全社（共通）	118（ 28）名	4名減（ 6名増）
合計	4,575（3,532）名	184名増（112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、記載されている使用人数は、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。

３．当連結会計年度より事業区分を変更したため、前連結会計年度末比増減については、前連結会計年度の数値を変更後の事業区分に組み替えた数値で比較しております。

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
162（49）名	16名増（5名増）	35.74歳	12.63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**（2020年３月31日現在）

借入先	借入額
株式会社りそな銀行	13,737百万円
株式会社みずほ銀行	9,845
株式会社三井住友銀行	9,296
株式会社千葉銀行	8,658
株式会社横浜銀行	7,227
株式会社三菱ＵＦＪ銀行	6,425
三井住友信託銀行株式会社	2,640
株式会社京都銀行	2,518
株式会社千葉興業銀行	1,562
株式会社あおぞら銀行	1,101

２．会社の現況

(1) 株式の状況（2020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　4,059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）	6,546千株	12.15%
村石久二	4,446千株	8.26%
スターツ従業員持株会	2,918千株	5.42%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	2,647千株	4.92%
株式会社りそな銀行	2,184千株	4.05%
大槻三雄	932千株	1.73%
ＡＩＧ損害保険株式会社	885千株	1.64%
村石純子	875千株	1.62%
濱中利雄	819千株	1.52%

（注）持株比率は自己株式（134,157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（2020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	
代表取締役社長	磯崎一雄	
専務取締役	村石豊隆	人事部担当
専務取締役	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
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
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
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	村松久行	経理担当
取締役	山崎千里	スターツケアサービス株式会社代表取締役社長
取締役	米山宏作	
常勤監査役	宝垣和彦	
監査役	前原豊	
監査役	相京重信	

（注）１．取締役米山宏作氏は社外取締役であります。

２．監査役前原豊氏、相京重信氏は、社外監査役であります。なお当社は米山宏作氏及び相京重信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	報酬等の額
取締役	９名	285,539千円
監査役	６名	10,995千円
合計 （うち社外役員）	15名 （４名）	296,535千円 （9,980千円）

（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．上表には、2019年６月27日開催の第47回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役１名及び監査役２名の在任中の支給額が含まれております。

３．取締役の報酬限度額は、2016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。

４．監査役の報酬限度額は、2014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。

５．上記のほか、当社の取締役４名が子会社から受けた報酬等の総額は138,997千円であります。

ロ．当事業年度において支払った役員退職慰労金

2019年６月27日開催の第47回定時株主総会決議に基づき、同総会終結の時をもって退任した取締役に支払った役員退職慰労金は以下のとおりであります。

取締役１名 100百万円

ハ．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

	出席状況及び発言状況
社外取締役 米山　宏作	当事業年度に開催された取締役会17回のうち16回に出席いたしました。 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。
社外監査役 多湖　康夫	当事業年度の在任期間中に開催された取締役会４回の全てに、また、監査役会４回の全てに出席いたしました。 企業経営全般について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。
社外監査役 前原　豊	当事業年度に開催された取締役会17回の全てに、また、監査役会13回の全てに出席いたしました。 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。
社外監査役 相京　重信	2019年６月27日就任以降、当事業年度に開催された取締役会13回のうち12回に、また、監査役会９回の全てに出席いたしました。 金融機関等企業経営全般について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	31,000千円
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	65,400千円

（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12名で構成され、社外監査役２名を含む監査役３名も出席しております。取締役会は17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、長期的に安定した配当を継続していく方針であります。

しかしながら昨今の新型コロナウイルスの世界的な感染拡大が経済に与える影響は非常に大きく、とりわけ今後当社の業績にも影響を及ぼすものと考えております。そのため、現時点におきましては、内部留保の充実を図るべく手元資金を確保し、不測の事態が生じた場合にも備えるため、期末配当金を１株当たり30円とし、中間配当金１株当たり35円とあわせまして年間65円の配当を行います。

連結貸借対照表

(2020年３月31日現在)

(単位：千円)

資産の部		負債の部	
流動資産	**112,046,274**	**流動負債**	**77,816,639**
現金及び預金	60,036,866	買掛金及び工事未払金	20,039,000
受取手形及び売掛金	12,936,070	短期借入金	6,381,000
販売用不動産	19,979,872	１年以内返済予定長期借入金	15,041,892
仕掛販売用不動産	8,422,244	未払法人税等	3,788,783
未成工事支出金	1,492,801	未払費用	1,063,664
前払費用	2,156,466	賞与引当金	2,612,750
未収入金	849,445	家賃預り金	11,982,458
立替金	4,364,434	未成工事受入金	9,593,924
その他	1,947,206	ポイント引当金	484,968
貸倒引当金	△139,134	その他	6,828,196
		固定負債	**63,810,527**
		長期借入金	49,932,381
		役員退職慰労引当金	878,930
固定資産	**135,983,167**	完成工事補償引当金	1,057,000
有形固定資産	**111,446,934**	賃貸事業損失引当金	499,763
建物及び構築物	35,800,172	退職給付に係る負債	1,740,095
機械装置及び運搬具	2,094,284	資産除去債務	1,238,000
土地	65,288,023	再評価差額金に係る繰延税金負債	573,248
その他	8,264,453	その他	7,891,107
無形固定資産	**2,893,783**	**負債合計**	**141,627,166**
ソフトウェア	1,328,289	**純資産の部**	
のれん	1,400,495	**株主資本**	**102,894,702**
その他	164,997	資本金	11,039,484
投資その他の資産	**21,642,449**	資本剰余金	6,232,274
投資有価証券	10,587,671	利益剰余金	86,054,645
長期貸付金	502,620	自己株式	△431,701
長期前払費用	315,986	**その他の包括利益累計額**	**2,059,275**
繰延税金資産	3,135,282	その他有価証券評価差額金	2,008,885
その他	7,445,354	土地再評価差額金	1,253,675
貸倒引当金	△344,465	為替換算調整勘定	36,723
		退職給付に係る調整累計額	△1,240,009
		非支配株主持分	**1,448,296**
資産合計	**248,029,441**	**純資産合計**	**106,402,274**
		負債・純資産合計	**248,029,441**

連結損益計算書

（2019年４月１日から
2020年３月31日まで）

（単位：千円）

売上高		**209,091,009**
売上原価		**148,247,037**
売上総利益		**60,843,972**
販売費及び一般管理費		36,931,119
営業利益		**23,912,852**
営業外収益		
受取利息及び配当金	441,279	
受取補償金	120,000	
その他	311,724	873,004
営業外費用		
支払利息	297,865	
為替差損	191,802	
その他	174,063	663,732
経常利益		**24,122,124**
特別利益		
固定資産売却益	28,018	
投資有価証券売却益	994	
その他	54	29,067
特別損失		
固定資産除却損	604,723	
過年度消費税等	947,703	
減損損失	548	
その他	239,908	1,792,883
税金等調整前当期純利益		**22,358,308**
法人税・住民税及び事業税	7,395,082	
法人税等調整額	△180,337	7,214,744
当期純利益		**15,143,563**
非支配株主に帰属する当期純利益		84,081
親会社株主に帰属する当期純利益		**15,059,481**

連結株主資本等変動計算書

（2019年４月１日から 2020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	6,221,683	74,782,849	△431,561	91,612,456
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			△3,787,738		△3,787,738
親会社株主に帰属する当期純利益			15,059,481		15,059,481
自己株式の取得				△160	△160
自己株式の処分		80		20	100
非支配株主との取引にかかる親会社の持分変動		10,510			10,510
土地再評価差額金取崩額			52		52
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	－	10,590	11,271,796	△140	11,282,246
当期末残高	11,039,484	6,232,274	86,054,645	△431,701	102,894,936

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	2,164,737	1,253,727	33,170	△1,215,716	2,235,918	1,008,001	94,856,375
連結会計年度中の変動額							
剰余金の配当					－		△3,787,738
親会社株主に帰属する当期純利益					－		15,059,481
自己株式の取得					－		△160
自己株式の処分					－		100
非支配株主との取引にかかる親会社の持分変動					－		10,510
土地再評価差額金取崩額		△52			△52		－
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	△155,851	－	3,553	△24,292	△176,590	440,295	263,704
当連結会計年度中の変動額合計	△155,851	△52	3,553	△24,292	△176,643	440,295	11,545,898
当期末残高	2,008,885	1,253,675	36,723	△1,240,009	2,059,275	1,448,296	106,402,274

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　57社

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

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

①持分法適用の関連会社数　１社
株式会社フィルライフ

②持分法を適用していない非連結子会社24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) 連結子会社の事業年度等に関する事項

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

(4) 会計方針に関する事項

① 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ．有価証券の評価基準及び評価方法

・満期保有目的の債券　　償却原価法（定額法）

・その他有価証券

時価のあるもの　　決算日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、当該期間中に係る利息を算入することとしております。

② 重要な減価償却資産の減価償却の方法

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物　　２～47年

その他　　２～20年

ロ．無形固定資産（リース資産を除く）

・自社利用のソフトウエア　　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。当社および一部の国内連結子会社は、「所得税法の一部を改正する法律」（令和２年法律第８号）において創設されたグループ通算制度への移行およびグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」（実務対応報告第39号 2020年３月31日）第３項の取り扱いにより、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号 2018年２月16日）第44項の定めを適用せず、繰延税金資産および繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。

２．会計方針の変更に関する注記

該当事項はありません。

３．表示方法の変更に関する注記

該当事項はありません。

４．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	196,654千円
売掛金	1,300,572千円
仕掛販売用不動産	181,103千円
建物及び構築物	4,252,272千円
土地	19,497,538千円
投資有価証券	101,837千円
計	25,529,978千円

(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	2,146,857千円
長期借入金	8,990,433千円
計	11,317,291千円

(3) 有形固定資産の減価償却累計額　30,211,038千円

(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　2000年３月31日

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

△1,576,124千円

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	1,390,746株	60株	45株	1,390,761株

(注) 普通株式の自己株式の増加60株は、単元未満株式の買取請求によるものであり、
減少45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
2019年５月13日 取締役会	普通株式	1,992,970千円	37円	2019年３月31日	2019年６月28日
2019年11月11日 取締役会	普通株式	1,885,243千円	35円	2019年９月30日	2019年12月２日

※2019年５月13日開催の取締役会決議の１株当たりの配当額には創業50周年記念配当５円00銭が含まれております。

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額	配当の原資	1株当たり配当金	基準日	効力発生日
2020年５月19日 取締役会	普通株式	1,615,921千円	利益剰余金	30円	2020年３月31日	2020年６月29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。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2020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	60,036,866	60,036,866	－
② 受取手形及び売掛金	12,936,070	13,023,949	78,414
③ 未収入金	849,445	849,445	－
④ 立替金	4,364,434		
貸倒引当金(*1)	△63,772		
	4,300,661	4,300,661	－
⑤ 長期貸付金	502,620		
貸倒引当金(*2)	△313,930		
	188,689	195,706	7,016
⑥ 投資有価証券	9,238,593	9,239,526	933
⑦ 買掛金及び工事未払金	(20,039,000)	(20,039,000)	－
⑧ 短期借入金	(6,381,000)	(6,381,000)	－
⑨ 家賃預り金	(11,982,458)	(11,982,458)	－
⑩ 長期借入金（１年以内返済予定長期借入金を含む）	(64,974,274)	(64,960,744)	△13,530
⑪ デリバティブ取引(*3)	－	－	－

(*)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1,349,077千円）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。2020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920,142千円（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548千円（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	
29,220,217千円	△425,796千円	28,794,420千円	32,138,356千円

（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（65,405千円）、主な減少額は、減価償却（393,709千円）、売却（59,824千円）及び減損損失（548千円）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　1,995円04銭

(2) １株当たり当期純利益　286円26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

(2020年３月31日現在)

(単位：千円)

資産の部		負債の部	
流動資産	**60,730,512**	**流動負債**	**43,912,575**
現金及び預金	4,753,024	短期借入金	5,531,000
売掛金	471,350	１年以内返済予定長期借入金	14,470,355
貯蔵品	10,938	未払金	2,561,001
販売用不動産	11,458,825	未払法人税等	212,864
仕掛販売用不動産	1,027,334	前受金	29,176
前払費用	1,012,767	預り金	18,605,096
未収入金	42,226,979	賞与引当金	189,900
その他	206,551	その他	397,180
貸倒引当金	△437,259	**固定負債**	**49,161,919**
固定資産	**84,851,023**	長期借入金	46,759,828
有形固定資産	**55,158,911**	預り保証金	445,525
建物	14,736,869	役員退職慰労引当金	322,925
構築物	378,426	賃貸事業損失引当金	43,660
機械装置	34,011	資産除去債務	246,148
車両運搬具	25,281	繰延税金負債	770,582
器具及び備品	341,058	再評価に係る繰延税金負債	573,248
土地	38,425,047	**負債合計**	**93,074,494**
建設仮勘定	1,218,216	**純資産の部**	
無形固定資産	**336,555**	**株主資本**	**49,279,733**
ソフトウェア	333,535	**資本金**	**11,039,484**
その他	3,020	**資本剰余金**	**6,199,245**
投資その他の資産	**29,355,556**	資本準備金	6,198,048
投資有価証券	8,422,069	その他資本剰余金	1,197
関係会社株式	11,778,574	**利益剰余金**	**32,101,585**
長期貸付金	2,736	利益準備金	190,084
関係会社長期貸付金	8,739,896	その他利益剰余金	31,911,501
差入保証金	128,350	任意積立金	1,210,000
長期前払費用	558,822	繰越利益剰余金	30,701,501
前払年金費用	76,036	**自己株式**	**△60,581**
その他	400,707	**評価・換算差額等**	**3,227,307**
貸倒引当金	△494,868	**その他有価証券評価差額金**	**1,973,632**
投資損失引当金	△256,767	**土地再評価差額金**	**1,253,675**
資産合計	**145,581,536**	**純資産合計**	**52,507,041**
		負債・純資産合計	**145,581,536**

損　益　計　算　書

（2019年４月１日から
2020年３月31日まで）

（単位：千円）

売上高		
配当金収入	12,656,781	
業務委託収入	1,063,700	
分譲不動産事業売上高	7,080,163	
不動産管理事業売上高	2,169,298	
その他の事業収入	1,293,773	**24,263,717**
売上原価		
分譲不動産事業原価	7,013,586	
不動産管理事業原価	1,560,908	
その他の事業原価	814,115	**9,388,610**
売上総利益		**14,875,107**
販売費及び一般管理費		4,114,542
営業利益		**10,760,564**
営業外収益		
受取利息及び配当金	674,562	
受取補償金	85,000	
その他	18,150	**777,712**
営業外費用		
支払利息	329,191	
為替差損	194,270	
貸倒引当金繰入額	409,820	
その他	30,080	**963,363**
経常利益		**10,574,913**
特別利益		
投資有価証券売却益	994	**994**
特別損失		
関係会社株式評価損	101,891	
過年度消費税等	79,837	
減損損失	76	
その他	53,636	**235,441**
税引前当期純利益		**10,340,466**
法人税・住民税及び事業税	△427,910	
法人税等調整額	△58,366	△486,276
当期純利益		**10,826,743**

株主資本等変動計算書

（ 2019年４月１日から
2020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	1,116	6,199,164	190,084	1,210,000	23,752,918	25,153,002	△60,441	42,331,210
事業年度中の変動額										
剰余金の配当							△3,878,214	△3,878,241		△3,878,214
当期純利益							10,826,743	10,826,743		10,826,743
自己株式の取得									△160	△160
自己株式の処分			80	80					20	100
土地再評価差額金取崩額							52	52		52
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	－	－	80	80	－	－	6,948,582	6,948,582	△140	6,948,522
当期末残高	11,039,484	6,198,048	1,197	6,199,245	190,084	1,210,000	30,701,501	32,101,585	△60,581	49,279,733

	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	2,131,205	1,253,727	3,384,933	45,716,144
事業年度中の変動額				
剰余金の配当				△3,878,214
当期純利益				10,826,743
自己株式の取得				△160
自己株式の処分				100
土地再評価差額金取崩額		△52	△52	－
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額（純額）	△157,573		△157,573	△157,573
事業年度中の変動額合計	△157,573	△52	△157,625	6,790,896
当期末残高	1,973,632	1,253,675	3,227,307	52,507,041

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

・販売用不動産、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、当該期間中に係る利息を算入することとしております。

(2) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産　定率法を採用しております。但し、1998年４月１日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年４月１日以降取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。
なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	２～47年
構築物	３～45年
機械装置	５～15年
車両運搬具	５～６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、30,847千円でありますが、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。
当社は、「所得税法の一部を改正する法律」（令和２年法律第８号）において創設されたグループ通算制度への移行およびグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」（実務対応報告第39号 2020年３月31日）第３項の取り扱いにより、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号 2018年２月16日）第44項の定めを適用せず、繰延税金資産および繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。

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．表示方法の変更に関する注記

（損益計算書）

前事業年度まで営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「貸倒引当金繰入額」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より、区分掲記しました。

なお、前事業年度の「貸倒引当金繰入額」は120,616千円であります。

３．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	2,518千円
建物	2,503,157千円
土地	19,065,651千円
投資有価証券	12,000千円
計	21,583,328千円

(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	6,061,958千円
計	8,053,958千円

(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	42,764,648千円
長期金銭債権	9,992千円
短期金銭債務	19,225,144千円

(4) 有形固定資産の減価償却累計額　5,325,355千円

(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　2000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

△1,576,124千円

(6) 偶発債務

該当事項はありません。

4．損益計算書の注記

関係会社との取引高

(1) 売上高	22,600,232千円
(2) 仕入高	4,897,144千円
(3) 販売費及び一般管理費	1,564,829千円
(4) 営業取引以外の取引高	384,142千円

5．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	134,142株	60株	45株	134,157株

（注）普通株式の自己株式の増加60株は、単元未満株式の買取請求によるものであり、減少45株は単元未満株式の買増請求によるものであります。

6．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	636,575千円
投資損失引当金	142,019千円
関係会社株式評価損	290,593千円
役員退職慰労引当金	98,894千円
賞与引当金	58,156千円
投資有価証券評価損	33,260千円
減損損失	619,340千円
賃貸事業損失引当金	13,370千円
貸倒引当金	285,461千円
その他	207,947千円
繰延税金資産計（小計）	2,385,620千円
評価性引当額	△2,188,905千円
繰延税金資産　合計	196,714千円
繰延税金負債	
前払年金費用	△23,285千円
その他有価証券評価差額金	△871,235千円
その他	△72,776千円
繰延税金負債　合計	△967,297千円
繰延税金負債の純額	△770,582千円
再評価に係る繰延税金負債	△573,248千円

７．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 建設発注	支払利息 分譲売上原価	45,722 4,818,567	預り金 未払費用 未払金	11,660,000 3,800 750,204
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	受取利息 分譲売上 貸倒引当金繰入額	186,396 6,987,790 400,000	未収入金 貸倒引当金 売掛金 未収収益	36,000,353 400,000 145,331 125
子会社	スターツピタットハウス株式会社	380,000	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	支払利息	10,831	預り金 未払費用	1,500,000 669
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	3,157	未収入金	1,509,630
子会社	スターツ出版株式会社	540,875	出版事業	直接 48.6%	管理部門業務の受託 役員の兼任	支払利息	7,027	預り金	1,500,000
子会社	ピタットハウスネットワーク株式会社	100,000	コンサルティング事業	直接 28.5%	管理部門業務の受託 役員の兼任	支払利息	7,500	預り金	1,500,000
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 役員の兼任	受取利息	42,349	長期貸付金 未収収益 短期貸付金 貸倒引当金	1,743,130 43,961 18,174 150,403
子会社	Starts Hotel (Cambodia) Corporation	176,800	ホテル・レジャー事業	直接 100%	資金の貸付 役員の兼任	受取利息	26,212	長期貸付金	4,379,319

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。

８．１株当たり情報に関する注記

１株当たり純資産額　　974円80銭

１株当たり当期純利益　　201円00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。

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

2020年５月27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
東京都中央区

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　千　葉　茂　寛　㊞

監査意見

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2019年４月１日から2020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。

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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結計算書類の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

連結計算書類に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

連結計算書類を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結計算書類を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結計算書類の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結計算書類に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結計算書類の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 連結計算書類の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として連結計算書類を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結計算書類の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 連結計算書類の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- 連結計算書類に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子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

2020年５月27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
東京都中央区

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　千　葉　茂　寛　㊞

監査意見

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2019年4月1日から2020年3月31日までの第48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（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

計算書類等に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・　不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

・　計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。

・　経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

・　経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

・　計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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、2019年４月１日から2020年３月31日までの第48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。

2020年５月28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 宝垣和彦 ㊞

社外監査役 前原豊 ㊞

社外監査役 相京重信 ㊞

以 上

株主総会参考書類

第１号議案　取締役11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12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11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） （1944年９月30日生）	1969年３月　千曲不動産創業 1972年９月　当社代表取締役社長就任 2000年５月　当社代表取締役会長兼グループＣＥＯ就任 2019年９月　当社代表取締役会長就任（現任）	4,446,562株
2	磯崎一雄（いそざきかずお） （1963年６月26日生）	1986年４月　当社入社 2003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 2006年４月　当社人事部長就任 2006年６月　当社取締役（人事部担当）就任 2013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 2015年４月　当社専務取締役（国際事業部担当）就任 2016年４月　当社代表取締役社長就任（現任）	21,717株
3	村石豊隆（むらいしとよたか） （1980年６月13日生）	2007年10月　当社入社 2011年６月　当社執行役員（グループ総合営業推進部担当）就任 2013年６月　当社取締役（グループ総合営業推進部担当）就任 2015年４月　当社常務取締役（人事部担当）就任 2016年４月　当社専務取締役（人事部担当）就任（現任）	154,000株
4	齋藤太朗男（さいとうたろうお） （1964年４月８日生）	1988年４月　当社入社 2005年10月　スターツＣＡＭ株式会社取締役就任 2012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 2013年４月　スターツアメニティー株式会社専務取締役就任 2013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） 2016年４月　当社常務取締役就任 2019年４月　当社専務取締役就任（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

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
5	直井秀幸（なおいひでゆき） （1962年２月20日生）	1984年４月　当社入社 2002年６月　当社取締役就任 2005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 2008年10月　スターツＣＡＭ株式会社専務取締役就任 2010年６月　当社取締役就任 2013年７月　スターツＣＡＭ株式会社代表取締役社長就任（現任） 2015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ＣＡＭ株式会社代表取締役社長	44,690株
6	中松学（なかまつまなぶ） （1961年３月２日生）	1984年４月　当社入社 2008年７月　スターツＣＡＭ株式会社常務取締役就任 2010年６月　当社取締役就任 2012年５月　スターツアメニティー株式会社専務取締役就任 2013年４月　当社取締役（人事部担当）就任 2015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
7	直井保（なおいたもつ） （1960年12月11日生）	1984年４月　当社入社 2001年４月　当社執行役員（グループ広報・総務担当）就任 2004年６月　当社取締役（グループ広報・総務担当）就任 2009年４月　スターツリゾート株式会社代表取締役社長就任 2011年６月　当社執行役員（業務・コンプライアンス担当）就任 2012年６月　当社取締役（リスクマネジメント部担当）就任（現任）	33,528株
8	長谷川隆浩（はせがわたかひろ） （1967年９月28日生）	1991年４月　当社入社 2011年６月　当社執行役員（総務・広報担当）就任 2014年６月　当社取締役（総務・広報担当）就任（現任）	17,593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
9	村松久行（むらまつひさゆき） （1966年12月19日生）	1989年４月　当社入社 1995年３月　スターツ出版株式会社監査役就任（現任） 1999年11月　スターツ証券株式会社監査役就任（現任） 2001年11月　スターツアセットマネジメント株式会社監査役就任（現任） 2011年５月　当社執行役員（財務担当）就任 2016年４月　当社常務執行役員（経理担当）就任 2018年６月　当社取締役（経理担当）就任（現任）	10,555株
10	山﨑千里（やまざきちさと） （1956年１月23日生）	2012年10月　スターツケアサービス株式会社入社 2013年２月　スターツケアサービス株式会社代表取締役社長就任（現任） 2019年６月　当社取締役就任（現任） （重要な兼職の状況） スターツケアサービス株式会社代表取締役社長	1,000株
11	※ 弘中喜通（ひろなかよしみち） （1947年12月８日生）	1970年６月　株式会社読売新聞社入社 1998年６月　同社政治部長就任 2002年１月　同社論説委員会副委員長就任 2003年９月　同社執行役員・メディア戦略局長就任 2004年６月　同社取締役・メディア戦略局長就任 2007年６月　日本テレビ放送網株式会社取締役執行役員営業局担当補佐就任 2008年６月　同取締役常務執行役員営業局担当就任 2010年６月　株式会読売新聞東京本社専務取締役制作局長就任 2011年６月　株式会社読売新聞西部本社代表取締役社長就任 2014年６月　株式会社読売新聞大阪本社代表取締役社長就任 2015年６月　同社代表取締役会長就任 2016年６月　同社取締役会長就任 2017年６月　同社最高顧問就任 2018年６月　同社顧問・株式会社読売新聞東京本社メディア局顧問就任 札幌テレビ放送株式会社監査役就任（現任）	―株

（注）１．※印は、新任の取締役候補者であります。
２．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。
３．弘中喜通氏は社外取締役候補者であります。
４．弘中喜通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業界知識を有しており、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。

第２号議案　退任取締役に対し退職慰労金贈呈の件

取締役佐々木和弘氏は本総会終結の時をもって任期満了により退任されますので、在任中の功労に報いるため、当社における一定の基準に従い、相当額の範囲内で退職慰労金を贈呈することといたしたく存じます。

なお、その具体的な金額、贈呈の時期、方法等は、取締役会にご一任願いたいと存じます。

退任取締役の略歴は、次のとおりであります。

氏　　名	略　　歴
佐々木和弘（ささきかずひろ）	2005年10月　当社取締役就任（現任）

以　上

メ　モ

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

近隣には「ベルサール東京日本橋」もございますので、
ご来場の際にはお間違えのないようご注意ください。



■　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・都営浅草線日本橋駅　Ａ７出口直結

（ご注意）

※上記出口の誘導板ご案内は午前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。