



## 平成28年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年2月8日

上場取引所 東

上場会社名 スターツコーポレーション株式会社  
コード番号 8850 URL <http://www.starts.co.jp/>

代表者 (役職名) 取締役社長

(氏名) 河野 一孝

問合せ先責任者 (役職名) 執行役員

(氏名) 村松 久行

TEL 03-6202-0111

四半期報告書提出予定日 平成28年2月10日

配当支払開始予定日 —

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成28年3月期第3四半期の連結業績(平成27年4月1日～平成27年12月31日)

#### (1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年3月期第3四半期	119,279	4.4	13,631	15.7	13,500	15.0	8,468	△6.6
27年3月期第3四半期	114,235	4.5	11,779	1.6	11,740	△0.7	9,062	61.9

(注) 包括利益 28年3月期第3四半期 7,728百万円 (△21.2%) 27年3月期第3四半期 9,812百万円 (54.5%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
28年3月期第3四半期	160.97	—
27年3月期第3四半期	177.79	—

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
28年3月期第3四半期	176,182	60,098	33.6	1,126.59
27年3月期	178,996	54,684	30.1	1,024.36

(参考) 自己資本 28年3月期第3四半期 59,267百万円 27年3月期 53,889百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
27年3月期	—	22.00	—	22.00	44.00
28年3月期	—	22.00	—	—	—
28年3月期(予想)	—	—	—	22.00	44.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

### 3. 平成28年3月期の連結業績予想(平成27年4月1日～平成28年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	162,000	3.3	17,000	3.4	16,500	0.7	9,400	△11.8	178.68

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有

② ①以外の会計方針の変更 : 無

③ 会計上の見積りの変更 : 無

④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、添付資料P. 9「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項 (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(4) 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)

28年3月期3Q	53,998,205 株	27年3月期	53,998,205 株
----------	--------------	--------	--------------

② 期末自己株式数

28年3月期3Q	1,389,990 株	27年3月期	1,389,913 株
----------	-------------	--------	-------------

③ 期中平均株式数(四半期累計)

28年3月期3Q	52,608,288 株	27年3月期3Q	50,971,809 株
----------	--------------	----------	--------------

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※ 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、当社が現在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及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. 8「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 連結経営成績に関する定性的情報	2
(2) 連結財政状態に関する定性的情報	8
(3) 連結業績予想に関する定性的情報	8
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項	9
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	9
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	9
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	9
3. 四半期連結財務諸表	10
(1) 四半期連結貸借対照表	10
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	12
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	14
(4) 継続企業の前提に関する注記	16
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	16
(6) セグメント情報等	16

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 連結経営成績に関する定性的情報

当第3四半期連結累計期間における国内経済は、政府主導の経済・金融政策を背景に雇用環境や企業収益が改善する等、緩やかな回復基調が続きました。しかしながら、不安定な国際情勢や中国経済の更なる減速、資源価格の低迷による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ご提供するとともに、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27年12月末現在、アパート・マンション管理戸数112,602戸、月極め駐車場台数88,802台、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営36,022台、企業の社宅管理代行業におきましては住宅64,935戸、駐車場10,896台(受託企業数229社)を受託、これに分譲マンション管理戸数3,681戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数330,952戸を加えますと、住宅512,170戸、駐車場135,720台となり、ビル・施設管理件数も1,473件となっております。

また、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住宅の仲介、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、海外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。海外拠点数は平成27年12月末現在で**世界22カ国、34拠点**となっております。

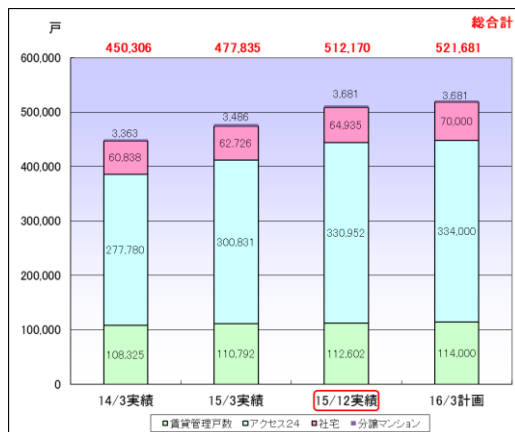
不動産営業店舗「ピタットハウス」は、平成27年12月末現在で**全国511店舗のネットワーク**(スターツグループ店107店舗、ネットワーク店404店舗)となっております。また、高齢者支援・保育施設につきましては、平成27年12月末現在で首都圏・中部地方を中心に**66事業所**を運営しており、首都圏・関西地方にて9事業所の開設準備をしております。

さらに、スポーツ・文化活動への取り組みといたしまして、「杜の都 全日本大学女子駅伝」・「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「スターツレディースゴルフ」の主催等を行っております。

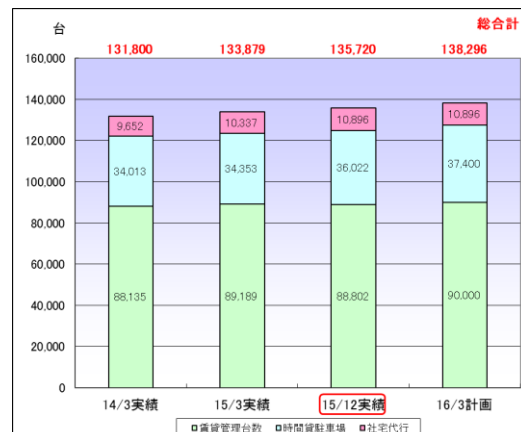
当第3四半期連結累計期間の業績は、主に分譲不動産事業の小岩駅南口再開発事業における分譲マンション「アルファグランデ小岩スカイファースト」、共同開発事業であります分譲マンション「レジデントプレイス西葛西」の販売引渡しにより、売上高は前年同期比4.4%増加し1,192億79百万円となりました。営業利益におきましては、分譲不動産事業に加え、売買仲介事業、ゆとり事業及びコンサルティング事業の増収により、人員体制の強化等に伴う販売管理費の増加を吸収し、前年同期比15.7%増加の136億31百万円、経常利益におきましても、前年同期比15.0%増加の135億円となりました。

この結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は、84億68百万円となりました。前年同期比では6.6%減少しておりますが、これは前第3四半期連結累計期間におきまして、当社と連結子会社3社との株式交換に伴う負ののれん発生益25億37百万円を特別利益として計上したためであります。

■ 住宅管理戸数の推移



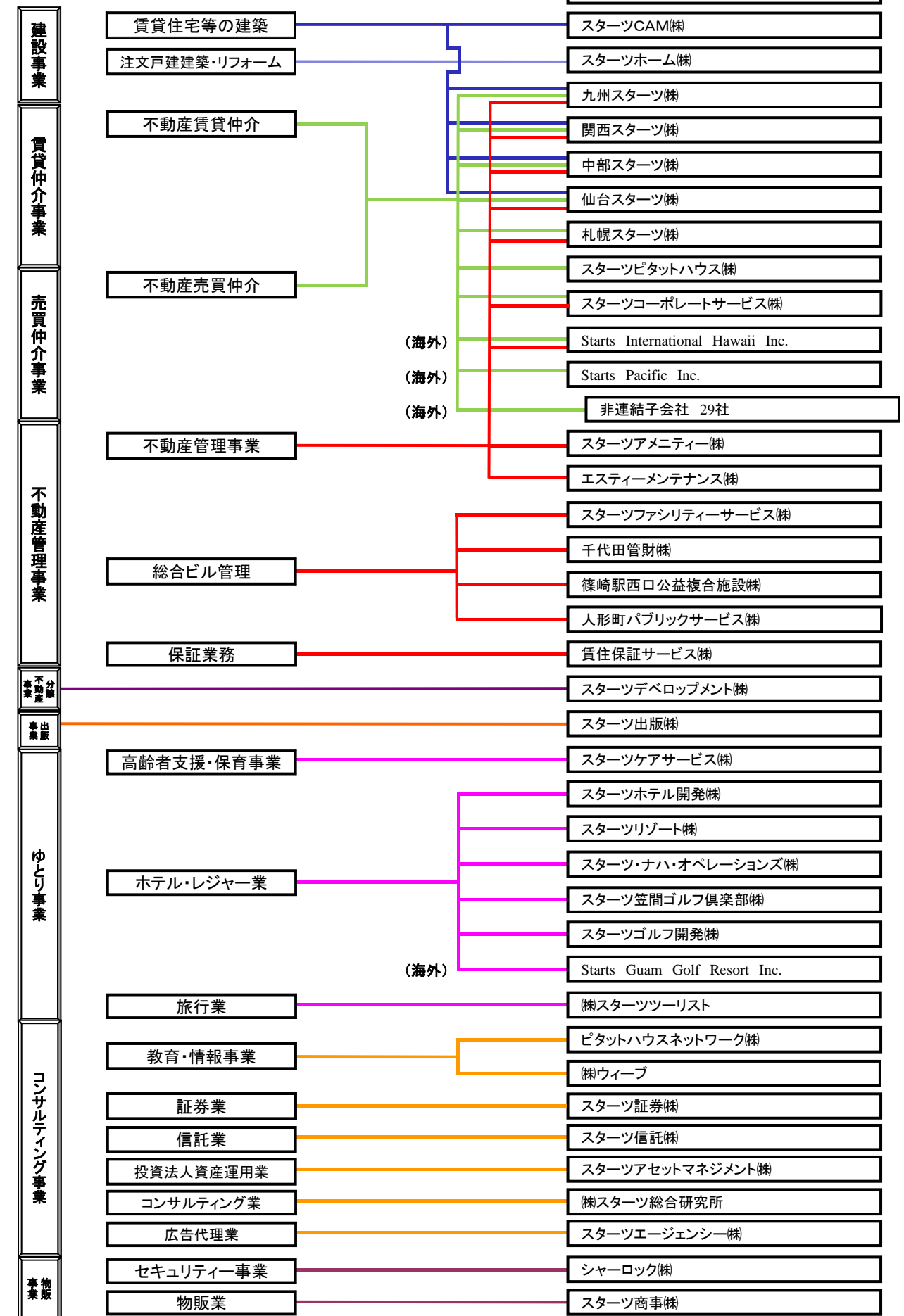
■ 駐車場管理台数の推移



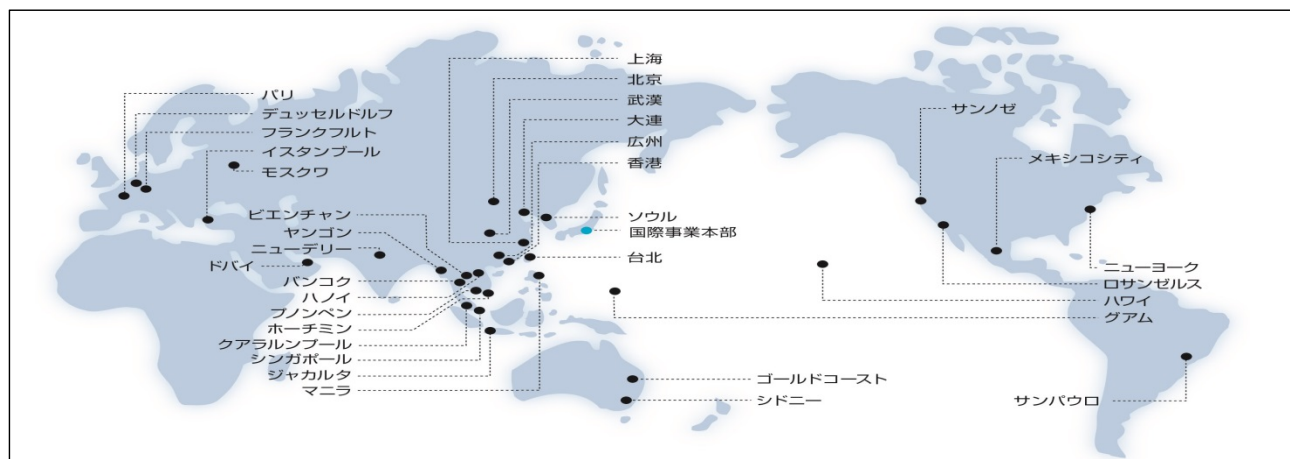
【当社グループ図】

連結子会社 39社  
非連結子会社 29社

(事業区分)



■スターツ海外ネットワーク／22ヶ国 34拠点



アジア	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)
	Starts Real Estate Consultants (Dalian) Co.,Ltd.	(中国・大連)
	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)
	Starts Facility Philippines. Inc	(フィリピン・マニラ)
	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)
	Starts Estate Management (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン)
	Starts Hotel (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン)
	Starts CAM (Cambodia) Corporation	(カンボジア・プノンペン)
	Representative Office of STARTS CORPORATION INC.(Lao P.D.R)	(ラオス・ビエンチャン)
	Starts International Malaysia Sdn. Bhd.	(マレーシア・クアラルンプール)
	Starts Singapore Pte.Ltd.	(シンガポール)
	Pt.Starts International Indonesia	(インドネシア・ジャカルタ)
Starts India Private Ltd.	(インド・ニューデリー)	
ヨーロッパ・中東	Starts Deutschland GmbH.	(ドイツ・デュッセルドルフ、フランクフルト)
	Starts France	(フランス・パリ)
	Starts Istanbul ConstructionReal Estate Consultancy & Trade Co.,Ltd.	(トルコ・イスタンブール)
	Siu Real Estate Brokers L.L.C	(アラブ首長国連邦・ドバイ)
	Starts Russia,Ltd.	(ロシア・モスクワ)
北米・中南米	Starts Pacific Inc.	(アメリカ・ロサンゼルス、サンノゼ) ※1
	Starts New York Realty,LLC.	(アメリカ・ニューヨーク)
	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 Mexico SA DE CV.	(メキシコ・メキシコシティ)
大洋州	Starts Brasil Real Estate Ltd.	(ブラジル・サンパウロ)
	Starts International Australia Pty,Ltd.	(オーストラリア・ゴールドコースト、シドニー)

※1 連結子会社

<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以下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、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、相続税対策をはじめとする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・高齢者福祉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。

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』は、「高床免震」「吊床免震」「低重心免震」など独自の研究・開発によって、累計の受注棟数は平成27年12月末現在で348棟となり、平成27年12月には免震大型物流施設（福島県いわき市）を竣工引渡しいたしました。

当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高348億86百万円（前年同期比6.3%減）、建築資材および労務費の高騰が一段落したものの、施工体制の強化に伴う人件費の増加等により、営業利益38億14百万円（前年同期比9.9%減）となりました。なお、受注残高は657億82百万円となっております。

■ 建設事業受注状況及び完成工事高実績

(単位：百万円)

期	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
							手持高
前第3四半期連結累計期間 自平成26年4月1日 至平成26年12月31日		一般住宅	2,474	1,733	4,207	1,981	2,226
		賃貸住宅	55,677	25,535	81,212	28,335	52,877
		その他	13,727	3,907	17,634	6,927	10,706
		計	71,878	31,176	103,054	37,243	65,810
当第3四半期連結累計期間 自平成27年4月1日 至平成27年12月31日		一般住宅	2,923	880	3,803	1,927	1,875
		賃貸住宅	61,312	19,618	80,930	23,759	57,170
		その他	9,005	6,929	15,934	9,199	6,735
		計	73,241	27,427	100,668	34,886	65,782

(ii) 賃貸仲介事業

賃貸仲介事業におきましては、グループの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、地域密着営業による法人取引の強化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接客やサービス向上を図るための人員体制の強化等も行っていました結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高37億51百万円（前年同期比4.2%増）、営業利益6億1百万円（前年同期比13.3%減）となりました。

(iii) 売買仲介事業

売買仲介事業におきましては、引き続き好調な市況を追い風にエンドユーザーのニーズにあったお客様目線の提案を継続し、きめ細かなサービス提供を推進するとともに、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・買換えの提案を積極的に行いました。また、グループの総合力を活かした法人との取引を強化してまいりました結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高36億77百万円（前年同期比13.7%増）、営業利益10億87百万円（前年同期比34.3%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、住宅管理戸数、ビル・施設管理件数及び駐車場管理台数が堅調に推移し、それに伴う管理手数料収入が増加したほか、不動産オーナーへの提案営業にも注力することで、外壁リフレッシュ工事などの長期営繕工事やリノベーション工事等も増加いたしました。一方でホテルなどの新規大型施設管理につきましては、人員体制の強化等により先行的なコストが発生いたしました結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高 467 億 42 百万円（前年同期比 5.0%増）、営業利益 47 億 67 百万円（前年同期比 5.3%減）となりました。

■ 不動産管理事業売上実績

(単位：百万円)

区 分	前第3四半期連結累計期間 自 平成26年4月1日 至 平成26年12月31日	当第3四半期連結累計期間 自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日
	金額	金額
管理手数料売上	5,253	5,505
メンテナンス売上	12,549	13,740
賃貸事業売上	26,730	27,496
合計	44,534	46,742

(v) 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、安心・安全というコンセプトを明確にした商品が支持されております。

平成27年2月から販売を開始いたしました免震構造の分譲マンション「アルファグランデ篠崎貳番街」(東京都江戸川区：総戸数40戸)は完売し、平成28年9月の完成引渡を予定しております。

当第3四半期連結累計期間の業績は、小岩駅南口再開発事業における分譲マンション「アルファグランデ小岩スカイファースト」(東京都江戸川区：総戸数177戸)、共同開発事業であります分譲マンション「レジデントプレイス西葛西」(東京都江戸川区：総戸数459戸)等の販売引渡しにより、売上高134億88百万円(前年同期比36.4%増)、営業利益16億39百万円(前年同期営業損失5億23百万円)となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間末における契約残高は44戸、19億23百万円となっております。

■ 分譲不動産契約状況

(単位：百万円)

種別	期別		前第3四半期連結会計期間 自 平成26年4月1日 至 平成26年12月31日		当第3四半期連結会計期間 自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日				
	区 分	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	25	1,095	6	288	4	145	1	47	
マンション分譲	191	3,902	440	11,055	197	2,586	43	1,876	
賃貸住宅	6	8,137	1	670	-	-	-	-	
中古住宅	1	5	-	-	-	-	-	-	
土地	5	112	1	20	-	-	-	-	
その他	-	21	-	-	-	102	-	-	
合計	228	13,274	448	12,035	201	2,834	44	1,923	



■ 分譲不動産販売状況

(単位：百万円)

種別	前第3四半期連結会計期間 自平成26年4月1日 至平成26年12月31日		当第3四半期連結会計期間 自平成27年4月1日 至平成27年12月31日	
	数量	金額	数量	金額
	戸建住宅	19	807	8
マンション分譲	22	806	645	13,077
賃貸住宅	6	8,137	-	-
中古住宅	1	5	-	-
土地	5	112	-	-
その他	-	21	-	102
合計	53	9,890	653	13,488

(vi) 出版事業

出版事業におきましては、230万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」の成功報酬型の送客サービス「オズのプレミアム予約」シリーズを中心に展開し、独自基準で厳選したビューティーサロン、ホテル、レストランなどの利用予約サービスを提供しております。若年層向けのケータイ小説投稿サイト「野いちご」(会員数64万人)及び20代から40代の女性向けの小説投稿サイト「Berry's Cafe」(会員数46万人)の広告収入や、「オズモール」・女性向け情報誌「オズマガジン」及びフリーマガジン「メトロミニッツ」の広告収入が堅調に推移いたしました。雑誌及び書籍につきましては市場縮小の影響もあり販売売上が減少いたしました結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高24億46百万円(前年同期比3.2%減)、営業利益77百万円(前年同期比42.3%減)となりました。

(vii) 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、各ホテル旅館におきまして、国内外からの観光客増加に伴い、順調な稼働で推移しております。また、高齢者支援におきましても、グループホーム「きらら東大島」(東京都江東区)を新たに開設、地域に根ざしたお客様目線でのサービス提供を目指し、人材採用・育成活動にも積極的に取り組んでまいりました結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高100億2百万円(前年同期比7.1%増)、営業利益11億68百万円(前年同期比20.7%増)となりました。

(viii) 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運用委託に係る報酬や「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、生損保保険代理店手数料、投資信託販売手数料、住宅ローン取扱いに伴う手数料収入等が着実に増加してまいりました結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高29億42百万円(前年同期比27.1%増)、営業利益8億58百万円(前年同期比85.7%増)となりました。

(ix) 物販事業

物販事業におきましては、主にカードキーシステム「シャーロック」シリーズの製造・販売を行っております。ICカードを集合住宅用の鍵として利用できるICカードリーダーの開発を進め、新商品の販売を開始するとともに、受注・発注、製造・出荷業務のさらなる一元化を進めてまいりました結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高13億41百万円(前年同期比13.4%減)、営業利益73百万円(前年同期比21.8%減)となりました。

## (2) 連結財政状態に関する定性的情報

### ①資産、負債、純資産に関する分析

当第3四半期連結会計期間末の総資産におきましては、前連結会計年度末と比べて、28億14百万円減少し、1,761億82百万円となりました。これは、主に分譲不動産事業における分譲マンション「アルファグランデ小岩スカイファースト」及び「レジデントプレイス西葛西」の完成引渡しによる仕掛販売用不動産の減少、建設事業における売掛金の回収によるものであります。また、負債におきましては、前連結会計年度末と比べて82億28百万円減少し、1,160億83百万円となりました。これは分譲不動産事業における買掛金及び建設事業における工事未払金の支払、法人税等の納付等により流動負債が53億1百万円減少し、分譲不動産事業の長期借入金の返済等に伴い固定負債が29億26百万円減少したことによるものであります。なお、有利子負債残高は730億91百万円となり、前連結会計年度末と比べますと7億37百万円減少しております。また、純資産におきましては、剰余金の配当23億70百万円を行っておりますが、親会社株主に帰属する四半期純利益84億68百万円等によって、前連結会計年度末と比べて54億13百万円増加し、600億98百万円となりました。この結果、1株当たり純資産額は1,126円59銭となりました。

### ②キャッシュ・フローの状況

当第3四半期連結会計期間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78億6百万円の資金を獲得し424億35百万円となりました。当第3四半期連結累計期間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、建設事業及び分譲不動産事業における仕入債務の減少63億87百万円、法人税等の支払52億55百万円等による資金の使用の一方で、税金等調整前四半期純利益133億20百万円、減価償却費23億5百万円、分譲不動産事業におけるたな卸資産の減少41億73百万円、売掛債権の回収14億86百万円、不動産管理事業の社宅代行契約にかかる立替資金の回収15億2百万円、消費税還付金8億81百万円等の資金の増加により、131億58百万円の資金を獲得（前年同四半期は16億67百万円の資金を獲得）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、不動産管理事業における時間貸駐車場「ナビパーク」の新規開設等により23億71百万円の資金を使用（前年同四半期は25億81百万円の資金を使用）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、剰余金の配当ならびに分譲不動産事業におけるプロジェクト資金等の銀行借入返済により、30億6百万円の資金を使用（前年同四半期は53億37百万円の資金を獲得）いたしました。

## (3) 連結業績予想に関する定性的情報

当四半期の業績は計画どおり推移しており、平成27年5月11日付で公表いたしました業績予想に変更はありません。

## 2. サマリー情報（注記事項）に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

会計方針の変更

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、  
「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)  
及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)  
等を第1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第3四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

当第3四半期連結累計期間の四半期連結キャッシュ・フロー計算書においては、連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に係るキャッシュ・フローについては、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載し、連結範囲の変動を伴う子会社株式の取得関連費用もしくは連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に関連して生じた費用に係るキャッシュ・フローは、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載しております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首時点から将来にわたって適用しております。

これによる損益に与える影響はありません。

3. 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	40,143	48,031
受取手形及び売掛金	9,791	8,304
販売用不動産	5,490	8,395
仕掛販売用不動産	22,973	15,584
未成工事支出金	907	1,121
繰延税金資産	1,483	1,066
その他	7,654	4,059
貸倒引当金	△178	△169
流動資産合計	88,264	86,392
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	18,863	18,274
土地	48,699	48,645
その他(純額)	3,178	3,441
有形固定資産合計	70,742	70,361
無形固定資産		
のれん	2,789	2,564
その他	1,394	1,416
無形固定資産合計	4,184	3,981
投資その他の資産		
投資有価証券	10,127	8,757
退職給付に係る資産	413	472
繰延税金資産	6	249
その他	5,678	6,384
貸倒引当金	△419	△416
投資その他の資産合計	15,805	15,446
固定資産合計	90,732	89,789
資産合計	178,996	176,182

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	18,538	11,423
短期借入金	5,201	10,149
1年内返済予定の長期借入金	16,168	13,656
未払法人税等	2,462	1,537
賞与引当金	1,906	1,112
未成工事受入金	4,405	4,655
その他	14,042	14,891
流動負債合計	62,725	57,424
固定負債		
長期借入金	52,458	49,285
役員退職慰労引当金	686	862
完成工事補償引当金	848	877
賃貸事業損失引当金	367	367
退職給付に係る負債	249	254
資産除去債務	1,038	1,011
再評価に係る繰延税金負債	610	610
繰延税金負債	10	—
その他	5,317	5,389
固定負債合計	61,586	58,659
負債合計	124,311	116,083
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	11,039	11,039
資本剰余金	6,221	6,221
利益剰余金	32,831	38,984
自己株式	△429	△429
株主資本合計	49,662	55,815
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,479	1,877
土地再評価差額金	1,232	1,232
為替換算調整勘定	190	191
退職給付に係る調整累計額	325	150
その他の包括利益累計額合計	4,227	3,451
非支配株主持分	794	830
純資産合計	54,684	60,098
負債純資産合計	178,996	176,182

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書  
 (四半期連結損益計算書)  
 (第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)
売上高	114,235	119,279
売上原価	82,670	84,474
売上総利益	31,564	34,805
販売費及び一般管理費	19,785	21,174
営業利益	11,779	13,631
営業外収益		
受取利息	70	27
受取配当金	119	158
為替差益	522	—
その他	202	288
営業外収益合計	915	474
営業外費用		
支払利息	795	536
為替差損	—	0
その他	160	67
営業外費用合計	955	604
経常利益	11,740	13,500
特別利益		
固定資産売却益	65	1
投資有価証券売却益	199	10
負ののれん発生益	2,537	—
移転補償金	6	—
その他	3	—
特別利益合計	2,812	12
特別損失		
固定資産売却損	—	0
固定資産除却損	138	173
減損損失	17	—
その他	787	19
特別損失合計	942	192
税金等調整前四半期純利益	13,610	13,320
法人税、住民税及び事業税	3,835	4,302
法人税等調整額	658	512
法人税等合計	4,494	4,814
四半期純利益	9,115	8,505
非支配株主に帰属する四半期純利益	53	37
親会社株主に帰属する四半期純利益	9,062	8,468

(四半期連結包括利益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日)
四半期純利益	9,115	8,505
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	597	△603
為替換算調整勘定	207	1
退職給付に係る調整額	△108	△174
その他の包括利益合計	696	△776
四半期包括利益	9,812	7,728
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	9,758	7,692
非支配株主に係る四半期包括利益	54	35

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	13,610	13,320
減価償却費	2,234	2,305
有形固定資産除売却損益 (△は益)	72	171
減損損失	17	—
負ののれん発生益	△2,537	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	58	△13
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△1,114	△794
退職給付に係る資産負債の増減額 (△は減少)	△155	△309
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	14	176
受取利息及び受取配当金	△190	△186
支払利息	795	536
為替差損益 (△は益)	△522	0
移転補償金	△6	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△916	1,486
たな卸資産の増減額 (△は増加)	855	4,173
仕入債務の増減額 (△は減少)	△3,003	△6,387
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△2,404	249
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	965	4,087
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	1,529	797
その他	347	△328
小計	9,648	19,286
利息及び配当金の受取額	213	190
利息の支払額	△788	△513
移転補償金の受取額	6	—
賃貸借契約解約に伴う支払額	—	△550
法人税等の支払額	△7,411	△5,255
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,667	13,158
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△23	△81
有形固定資産の取得による支出	△2,139	△1,915
有形固定資産の売却による収入	1,085	69
無形固定資産の取得による支出	△356	△337
投資有価証券の取得による支出	△1,109	△192
投資有価証券の売却による収入	2,564	307
貸付けによる支出	△84	—
貸付金の回収による収入	34	14
預り保証金の返還による支出	△2,427	—
関係会社株式の取得による支出	△47	△114
その他	△77	△123
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,581	△2,371



(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年12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)	4,617	4,948
長期借入れによる収入	14,810	18,265
長期借入金の返済による支出	△16,269	△23,950
配当金の支払額	△1,903	△2,244
非支配株主への配当金の支払額	△87	△18
株式の発行による収入	4,175	—
その他	△4	△5
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,337	△3,006
現金及び現金同等物に係る換算差額	323	26
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,748	7,806
現金及び現金同等物の期首残高	35,684	34,629
現金及び現金同等物の四半期末残高	40,432	42,435

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

該当事項はありません。

(6) セグメント情報等

(セグメント情報)

I 前第3四半期連結累計期間(自平成26年4月1日 至平成26年12月31日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(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
<b>売上高</b>						
外部顧客に対する売上高	37,243	3,601	3,235	44,534	9,890	2,526
セグメント間の内部売上高 又は振替高	2,577	892	22	1,042	3	419
<b>計</b>	39,821	4,494	3,257	45,577	9,894	2,945
<b>セグメント利益又は損失(△)</b>	4,235	694	810	5,031	△523	134
	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	計	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額(注) 2
<b>売上高</b>						
外部顧客に対する売上高	9,340	2,314	1,548	114,235	-	114,235
セグメント間の内部売上高 又は振替高	435	1,653	3,167	10,215	△10,215	-
<b>計</b>	9,775	3,967	4,716	124,450	△10,215	114,235
<b>セグメント利益又は損失(△)</b>	968	462	93	11,906	△127	11,779

(注) 1.セグメント利益又は損失(△)の調整額は、セグメント間取引消去であります。

2.セグメント利益又は損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

II 当第3四半期連結累計期間(自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(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
<b>売上高</b>						
外部顧客に対する売上高	34,886	3,751	3,677	46,742	13,488	2,446
セグメント間の内部売上高 又は振替高	3,086	971	112	1,201	3	430
<b>計</b>	37,973	4,723	3,789	47,944	13,492	2,877
<b>セグメント利益</b>	3,814	601	1,087	4,767	1,639	77
	ゆとり事業	コンサルティング事業	物販事業	計	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額(注) 2
<b>売上高</b>						
外部顧客に対する売上高	10,002	2,942	1,341	119,279	-	119,279
セグメント間の内部売上高 又は振替高	444	2,254	2,615	11,120	△11,120	-
<b>計</b>	10,446	5,196	3,956	130,400	△11,120	119,279
<b>セグメント利益</b>	1,168	858	73	14,090	△459	13,631

(注) 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.セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。