

2022年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年8月6日

上場会社名 スターツコーポレーション株式会社 上場取引所 東
 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) 磯崎 一雄
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 (氏名) 村松 久行 TEL 03- 6202- 0111
 四半期報告書提出予定日 2021年8月6日 配当支払開始予定日 ー
 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. 2022年3月期第1四半期の連結業績 (2021年4月1日～2021年6月30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	%
2022年3月期第1四半期	45,614	△2.0	5,200	18.8	5,251	20.3	3,540	13.1
2021年3月期第1四半期	46,525	11.5	4,377	2.9	4,363	10.0	3,129	27.4

(注) 包括利益 2022年3月期第1四半期 3,875百万円 (△2.3%) 2021年3月期第1四半期 3,968百万円 (51.7%)

	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
2022年3月期第1四半期	67.33	—
2021年3月期第1四半期	59.44	—

(注) 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、2022年3月期第1四半期に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

(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
2022年3月期第1四半期	257,941	116,075	44.5	2,309.16
2021年3月期	259,040	121,972	46.6	2,290.11

(参考) 自己資本 2022年3月期第1四半期 114,663百万円 2021年3月期 120,588百万円

(注) 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、2022年3月期第1四半期に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

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
2021年3月期	—	30.00	—	32.00	62.00
2022年3月期	—	—	—	—	—
2022年3月期(予想)	—	31.00	—	31.00	62.00

(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. 2022年3月期の連結業績予想 (2021年4月1日～2022年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期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
第2四半期(累計)	90,000	△4.3	9,000	△5.8	8,900	△7.4	6,100	△8.0	119.34
通期	195,000	△2.0	22,500	2.0	22,300	△4.4	15,200	△2.6	301.59

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

当社は2021年6月29日付で自己株式3,000,000株を取得しております。2022年3月期の連結業績予想における1株当たり当期純利益については、当該自己株式取得の影響を考慮しております。

※ 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

(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）	2022年3月期1Q	53,998,205株	2021年3月期	53,998,205株
② 期末自己株式数	2022年3月期1Q	4,342,101株	2021年3月期	1,342,001株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2022年3月期1Q	52,590,260株	2021年3月期1Q	52,656,450株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件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）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」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) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	7
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	8
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	9
(1) 四半期連結貸借対照表	9
(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	11
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	11
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	12
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	13
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	15
(会計方針の変更)	15
(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) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間における国内経済は、一部で持ち直しの動きが見られるものの、新型コロナウイルス感染症拡大の影響は長期化しており、ワクチン接種が開始されたものの、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。

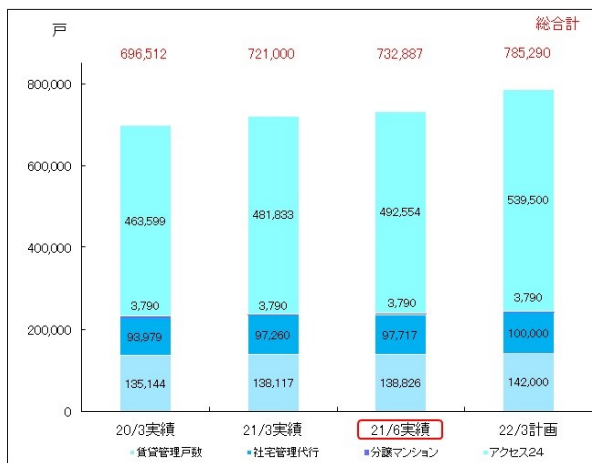
その結果、当社グループの安定収益基盤となります不動産管理物件数は、2021年6月末現在、アパート・マンション管理戸数138,826戸、月極駐車場台数94,521台、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営は47,657台、企業の社宅管理代行業におきましては住宅97,717戸、駐車場13,623台（受託企業数383社）を受託、これに分譲マンション管理戸数3,790戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数492,554戸を加えますと、住宅732,887戸、駐車場155,801台となり、ビル・施設管理件数は2,378件となっております。

不動産営業店舗「ピタットハウス」は、2021年6月末現在で全国666店舗のネットワーク（スターツグループ店118店舗、ネットワーク店548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、2021年6月末現在114事業所を運営しており、首都圏エリアにおきまして4事業所の開設を準備しております。

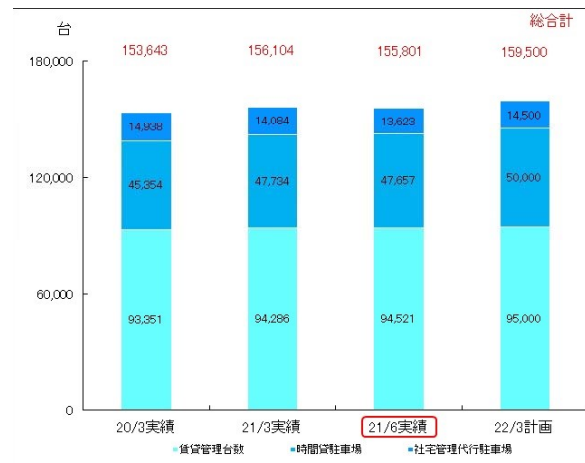
海外拠点におきましては、2021年6月末現在で世界21カ国、34都市（国と地域を含む）において、海外進出を図る日本企業のオフィスや駐在員の社宅の仲介、投資用不動産や工場等の売買仲介、レンタルオフィス・サービスアパートメント・ホテルの運営等、各国のニーズに合わせたサービスの提供を行っております。

当第1四半期連結累計期間の業績は、新型コロナウイルス感染症拡大の長期化によりホテル・レジャー事業におきましては営業活動の自粛等の影響がありましたが、賃貸仲介事業及び不動産管理事業におきましては管理物件数の増加に伴う仲介手数料、管理手数料収入が増加、売買仲介事業におきましては収益物件等、法人取引の仲介も積極的に行っておりました結果、売上高は456億14百万円（前年同期比2.0%減少）、営業利益は52億円（前年同期比18.8%増加）、経常利益は52億51百万円（前年同期比20.3%増加）となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は35億40百万円（前年同期比13.1%増加）となりました。

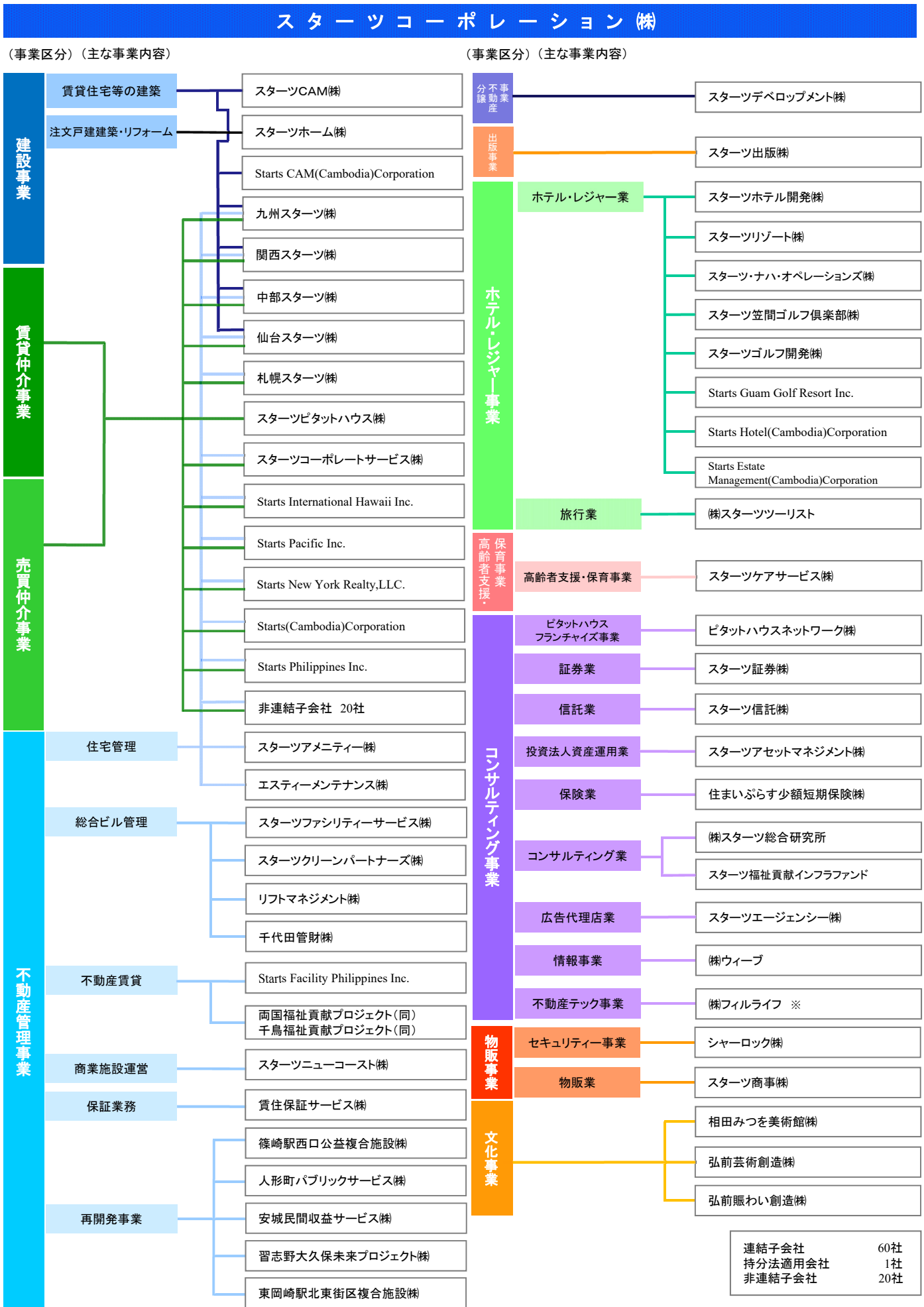
■ 住宅管理戸数の推移



■ 駐車場管理台数の推移

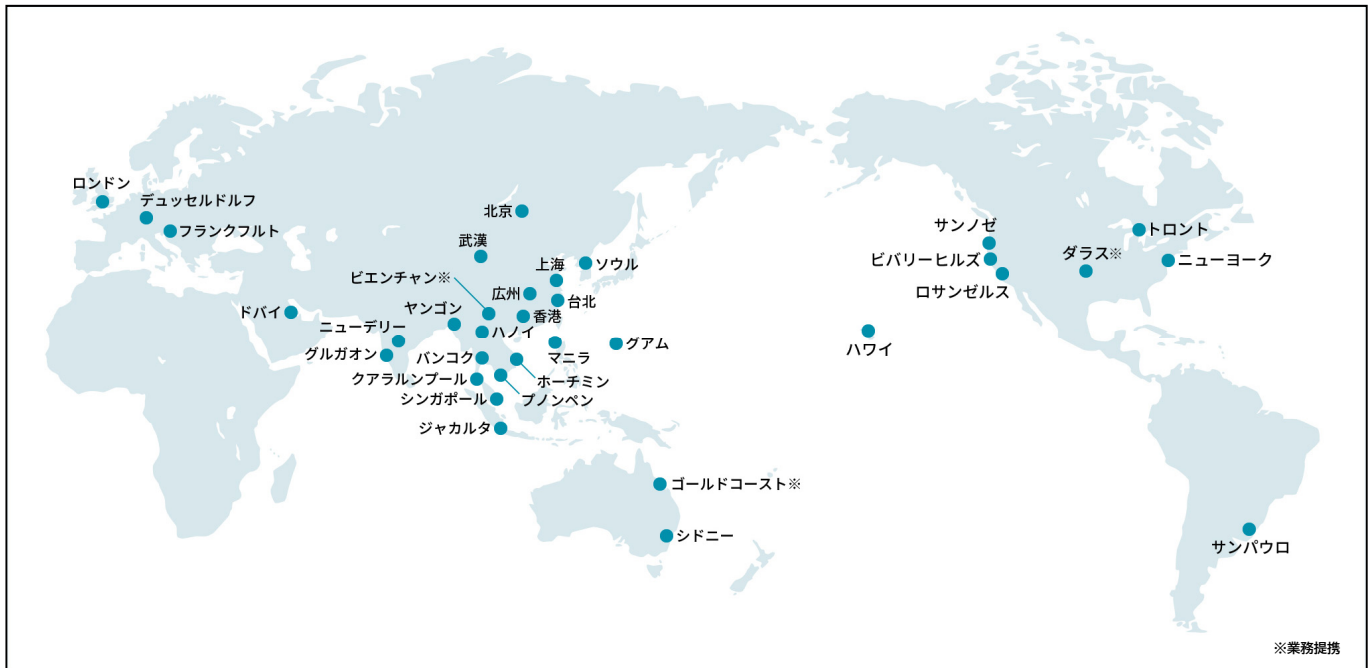


【当社グループ図】



■スターツ海外ネットワーク／21カ国(※) 34都市

(※)国と地域を含む



〈海外現地法人〉

アジア 12ヶ国18都市

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

北米・中南米 3ヶ国8都市

Starts Pacific Inc.	(アメリカ・ロサンゼルス、サンノゼ、ビバリーヒルズ) ※1
Starts New York Realty LLC.	(アメリカ・ニューヨーク) ※1
Starts International Hawaii Inc.	(アメリカ・ハワイ) ※1
Starts Guam Golf Resort Inc	(アメリカ・グアム) ※1
Starts Realty Canada Inc	(カナダ・トロント)
Starts Brasil Real Estate Ltd.	(ブラジル・サンパウロ)

ヨーロッパ・中東 3ヶ国4都市

Starts Deutschland GmbH.	(ドイツ・デュッセルドルフ、フランクフルト)
Starts London Limited	(イギリス・ロンドン)
Siu Real Estate Brokers L.L.C	(アラブ首長国連邦・ドバイ)

オセアニア 1ヶ国1都市

Starts International Australia Pty.Ltd.	(オーストラリア・シドニー)
---	----------------

※1 連結子会社

<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、資産運用及び資産継承のコンサルティングとして創業から変わらぬ地域密着営業を行っており、賃貸住宅をはじめ商業ビル・ホテル・高齢者支援施設・保育施設・物流倉庫などグループの総合力を活かした豊富なコンテンツによる土地有効活用の提案を行っております。

社会インフラとして普及に注力しております『免震構造の建物』におきましては、地域特性を踏まえ『土地・所有者・入居者』すべてに最適な土地活用を提案してまいりました結果、累計受注棟数は2021年6月末現在では547棟となりました。また、26年にわたり培ってきた免震技術・耐震技術を活用し、歴史的価値のある貴重な建築物の改修・保存にも取り組んでおります。

当第1四半期連結累計期間の業績は、新型コロナウイルス感染症の予防に努めながら営業活動や広告宣伝活動を進めて参りました結果、売上高134億58百万円（前年同期比1.3%減）、営業利益16億46百万円（前年同期比14.1%減）、受注残高は1,148億14百万円（前年同期比12.9%増）となりました。

■ 建設事業受注状況及び完成工事高実績

(単位：百万円)

項目	種別	前期繰越高	当期受注高	計	完成工事高	次期繰越高		当期施工高
						手持高	うち施工高	
前第1四半期連結累計期間 自 2020年4月1日 至 2020年6月30日	一般住宅	2,600	265	2,866	557	2,308	23	562
	賃貸住宅	81,989	5,787	87,777	9,016	78,761	747	9,144
	その他	20,565	4,100	24,666	4,063	20,602	498	4,022
	計	105,156	10,153	115,309	13,637	101,672	1,268	13,729
当第1四半期連結累計期間 自 2021年4月1日 至 2021年6月30日	一般住宅	2,710	342	3,052	527	2,525	21	2,005
	賃貸住宅	92,106	12,182	104,289	9,756	94,532	700	9,794
	その他	18,294	2,635	20,930	3,174	17,756	601	3,471
	計	113,111	15,160	128,272	13,458	114,814	1,323	15,271

(ii) 賃貸仲介事業

賃貸仲介事業におきましては、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、新型コロナウイルス感染症対策としてリモートでの物件紹介や物件のご案内、ご契約に至るまで非対面での営業を積極的に活用したサービスを強化してまいりました結果、当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高15億89百万円（前年同期比23.6%増）、営業利益3億73百万円（前年同期比61.2%増）となりました。

(iii) 売買仲介事業

売買仲介事業におきましては、グループ各社と連携したCRE（企業不動産）ソリューションの提案による法人取引の強化を図りながらも、新型コロナウイルス感染症対策としてITを活用したリモートでの物件紹介やウェブでの不動産セミナーを行ってまいりました結果、仲介手数料及び取扱件数は堅調に推移いたしました。当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高11億54百万円（前年同期比25.4%増）、営業利益2億5百万円（前年同期比102.5%増）となりました。

(iv) 不動産管理事業

不動産管理事業におきましては、管理物件数の増加に伴い管理手数料売上は堅調に推移するとともに、外出自粛等による経済活動の制約を受けつつも、メンテナンス工事の受注や時間貸駐車場「ナビパーク」の利用も回復基調に転じております。当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高199億43百万円（前年同期比1.6%減）、営業利益25億89百万円（前年同期比31.0%増）となりました。

なお、当第1四半期連結会計期間より、「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を適用した結果、賃貸事業売上及びメンテナンス売上は23億27百万円減少しております。

■ 不動産管理事業売上実績

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 自 2020年4月1日 至 2020年6月30日	当第1四半期連結累計期間 自 2021年4月1日 至 2021年6月30日
	金額	金額
管理手数料売上	2,474	2,699
メンテナンス売上	5,197	5,814
賃貸事業売上	12,602	11,430
合計	20,274	19,943

(v) 分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、「スターツプロシード投資法人」へ賃貸住宅1棟を譲渡いたしました。また総戸数88戸の大規模戸建分譲であります「QUWON GARDEN (クオンガーデン) 新浦安」(千葉県浦安市)の販売も堅調に推移いたしました結果、当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高30億79百万円(前年同期比37.6%減)、営業利益3億80百万円(前年同期比10.0%減)となりました。

なお、当第1四半期連結累計期間における契約残高は、26戸26億56百万円となりました。

■ 分譲不動産契約状況

	前第1四半期連結累計期間 自 2020年4月1日 至 2020年6月30日				当第1四半期連結累計期間 自 2021年4月1日 至 2021年6月30日			
	契約高		契約残高		契約高		契約残高	
	数量	金額	数量	金額	数量	金額	数量	金額
戸建住宅	9	679	11	899	10	1,194	21	2,320
マンション分譲	4	288	4	288	5	415	4	332
賃貸住宅	3	3,093	-	-	1	1,069	-	-
その他	2	12	1	3	1	0	1	3
その他収入	-	1	-	-	-	1	-	-
合計	18	4,075	16	1,192	17	2,680	26	2,656

■ 分譲不動産販売状況

	前第1四半期連結累計期間 自 2020年4月1日 至 2020年6月30日		当第1四半期連結累計期間 自 2021年4月1日 至 2021年6月30日	
	数量	金額	数量	金額
戸建住宅	5	462	4	383
マンション分譲	-	-	4	325
賃貸住宅	3	3,093	1	1,069
土地	-	-	1	1,300
その他	3	1,378	1	0
その他収入	-	1	-	1
合計	11	4,935	11	3,079

(vi) 出版事業

出版事業におきましては、会員数360万人超を有する女性向けウェブサイト「オズモール」の成功報酬型送客サービス「オズのプレミアム予約」では緊急事態宣言の発出等により、掲載施設への送客が低迷いたしました。一方で、書籍コンテンツにおきましてはSNS等を活用した販促施策により「スターツ出版文庫」をはじめとした書籍・電子書籍及び電子コミックの販売が好調に進捗いたしました。

当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高12億90百万円（前年同期比23.4%増）、営業利益1億49百万円（前年同期比252.5%増）となりました。

(vii) ホテル・レジャー事業

ホテル・レジャー事業におきましては、度重なる新型コロナウイルス感染症拡大による行政からの外出の自粛要請や酒類提供・イベントの制限により、引き続き甚大な影響を受けておりますが、感染症予防対策を徹底し各施設の運営を行ってまいりました結果、当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高7億32百万円（前年同期比23.2%増）、営業損失5億18百万円（前年同期営業損失6億90百万円）となりました。

(viii) 高齢者支援・保育事業

高齢者支援・保育事業におきましては、認可保育園「浦安きらきら保育園」（千葉県浦安市）、グループホーム「きらら川崎新町」（神奈川県川崎市川崎区）を開設いたしました。各事業所におきましては、新型コロナウイルス感染症予防対策を徹底し、稼働が順調に推移いたしました結果、当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高25億37百万円（前年同期比11.1%増）、営業利益1億64百万円（前年同期比61.4%増）となりました。

(ix) コンサルティング事業

コンサルティング事業におきましては、「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、少額短期保険契約件数が堅調に推移しております。当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高15億58百万円（前年同期比20.4%増）、営業利益2億45百万円（前年同期比20.4%減）となりました。

(x) 物販・文化事業

物販・文化事業におきましては、カードキーシステム「シャーロック」シリーズの製造・販売、コンビニエンスストア及び美術館の運営を行っております。新型コロナウイルス感染症拡大の長期化により利用者数が減少いたしました結果、当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高2億69百万円（前年同期比7.5%増）、営業損失19百万円（前年同期営業利益13百万円）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

①資産、負債、純資産に関する分析

当第1四半期連結会計期間末の総資産額は2,579億41百万円となり、前連結会計年度末と比較し10億98百万円減少いたしました。これは、主に自己株式取得に伴い、現金及び預金が減少したことによるものであります。

負債総額は1,418億66百万円となり、前連結会計年度末と比較し47億98百万円増加いたしました。これは、主に短期借入金及び長期借入金の増加によるものであります。

純資産額は1,160億75百万円となり、前連結会計年度末と比較し58億97百万円減少いたしました。これは、主に自己株式の取得によるものであります。

②キャッシュ・フローの状況

当第1四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33億11百万円の資金を使用し、628億71百万円の残高となりました。

当第1四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、建設工事代金等の仕入債務の減少39億35百万円や法人税等の支払36億22百万円の方で税金等調整前四半期純利益54億23百万円、減価償却費11億86百万円、売上債権の回収16億35百万円等により8億86百万円の資金を獲得（前年同四半期は63億87百万円の資金を獲得）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、「札幌駅北口8・1地区第一種市街地再開発事業」や「ホテル ケヤキゲート 東京府中」の建設等により53億52百万円の資金を使用（前年同四半期は53億33百万円の資金を使用）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、自己株式の取得77億40百万円や剰余金の配当16億24百万円の方で、運転資金及びプロジェクト資金等の調達105億36百万円により11億32百万円の資金を獲得（前年同四半期は98億2百万円の資金を獲得）いたしました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当四半期の業績は計画どおり推移しており、2021年5月10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. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	72,650	69,347
受取手形及び売掛金	11,944	—
受取手形、売掛金及び契約資産	—	10,309
販売用不動産	14,155	12,833
仕掛販売用不動産	8,611	8,465
未成工事支出金	1,465	1,796
その他	8,394	9,677
貸倒引当金	△303	△266
流動資産合計	116,918	112,163
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	40,642	44,894
土地	67,559	69,028
その他(純額)	6,701	5,341
有形固定資産合計	114,903	119,264
無形固定資産		
のれん	1,254	1,194
その他	1,582	1,627
無形固定資産合計	2,836	2,822
投資その他の資産		
投資有価証券	13,468	13,313
繰延税金資産	2,408	1,772
その他	8,899	9,002
貸倒引当金	△275	△277
投資損失引当金	△118	△118
投資その他の資産合計	24,382	23,691
固定資産合計	142,122	145,778
資産合計	259,040	257,941

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	16,815	12,724
短期借入金	5,134	12,644
1年内返済予定の長期借入金	15,409	15,649
未払法人税等	3,500	676
賞与引当金	2,726	1,565
未成工事受入金	8,132	7,548
その他	23,236	25,676
流動負債合計	74,954	76,485
固定負債		
長期借入金	49,220	52,006
役員退職慰労引当金	906	952
完成工事補償引当金	1,048	1,040
賃貸事業損失引当金	464	461
再評価に係る繰延税金負債	573	573
退職給付に係る負債	253	243
資産除去債務	1,650	1,872
その他	7,997	8,232
固定負債合計	62,114	65,381
負債合計	137,068	141,866
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,039	11,039
資本剰余金	6,232	6,232
利益剰余金	98,498	100,006
自己株式	△432	△8,172
株主資本合計	115,337	109,105
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,155	4,068
土地再評価差額金	1,253	1,253
為替換算調整勘定	△343	22
退職給付に係る調整累計額	185	214
その他の包括利益累計額合計	5,251	5,558
非支配株主持分	1,383	1,411
純資産合計	121,972	116,075
負債純資産合計	259,040	257,941

(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1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)
売上高	46,525	45,614
売上原価	34,079	31,585
売上総利益	12,445	14,028
販売費及び一般管理費	8,068	8,828
営業利益	4,377	5,200
営業外収益		
受取利息	6	3
受取配当金	19	18
貸倒引当金戻入額	—	17
受取保険金	33	33
助成金収入	40	57
その他	57	31
営業外収益合計	157	162
営業外費用		
支払利息	66	66
為替差損	84	9
その他	19	34
営業外費用合計	171	111
経常利益	4,363	5,251
特別利益		
固定資産売却益	0	3
投資有価証券売却益	0	230
その他	—	0
特別利益合計	0	234
特別損失		
固定資産除却損	26	59
その他	0	2
特別損失合計	26	62
税金等調整前四半期純利益	4,337	5,423
法人税、住民税及び事業税	1,097	1,019
法人税等調整額	94	837
法人税等合計	1,192	1,856
四半期純利益	3,145	3,567
非支配株主に帰属する四半期純利益	15	26
親会社株主に帰属する四半期純利益	3,129	3,540

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)
四半期純利益	3,145	3,567
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	708	△86
為替換算調整勘定	3	365
退職給付に係る調整額	111	29
その他の包括利益合計	823	308
四半期包括利益	3,968	3,875
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,954	3,848
非支配株主に係る四半期包括利益	13	27

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第1 四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1 四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	4,337	5,423
減価償却費	1,099	1,186
有形固定資産除売却損益 (△は益)	26	56
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	16	△34
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△1,181	△1,161
退職給付に係る資産負債の増減額 (△は減少)	△38	△82
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	40	45
受取利息及び受取配当金	△25	△21
支払利息	66	66
為替差損益 (△は益)	84	9
売上債権の増減額 (△は増加)	3,433	1,635
棚卸資産の増減額 (△は増加)	2,707	1,085
仕入債務の増減額 (△は減少)	△5,640	△3,935
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△1,870	△583
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	1,571	△1,233
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	1,765	2,036
その他	185	60
小計	6,577	4,553
利息及び配当金の受取額	30	25
利息の支払額	△74	△69
法人税等の支払額	△146	△3,622
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,387	886
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△209	△8
有形固定資産の取得による支出	△4,941	△5,434
有形固定資産の売却による収入	0	33
無形固定資産の取得による支出	△123	△174
投資有価証券の取得による支出	△0	△0
投資有価証券の売却による収入	1	259
貸付けによる支出	△31	—
貸付金の回収による収入	1	1
その他	△30	△28
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,333	△5,352

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30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)	8,279	7,510
長期借入れによる収入	7,270	7,185
長期借入金の返済による支出	△4,215	△4,158
自己株式の取得による支出	—	△7,740
配当金の支払額	△1,516	△1,624
非支配株主への配当金の支払額	△14	△39
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,802	1,132
現金及び現金同等物に係る換算差額	△21	21
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	10,835	△3,311
現金及び現金同等物の期首残高	54,138	66,183
現金及び現金同等物の四半期末残高	64,973	62,871

(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

2021年5月10日開催の取締役会決議に基づき、当第1四半期連結会計期間において自己株式の公開買付により自己株式3,000,000株を取得したことにより自己株式が7,740百万円増加いたしました。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。収益認識会計基準等の適用による主な変更点は以下の通りであります。

(1) 工事契約に係る収益認識

建設事業における工事契約に関し、従来は進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準を、それ以外の工事については工事完成基準を適用しておりましたが、当第1四半期連結会計期間の期首より、一定の期間にわたり充足される履行義務については、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき収益を一定の期間にわたり認識する方法に変更しております。なお、工期がごく短い営繕工事等については、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識することとしております。

(2) 代理人取引に係る収益認識

顧客への財又はサービスの提供における当社グループの役割が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る対価の総額を収益として認識しておりましたが、当第1四半期連結会計期間の期首より、顧客から受け取る額から売上原価を控除した純額で収益を認識する方法に変更しております。

(3) 高齢者支援住宅における入居前受金に係る収益認識

高齢者支援・保育事業において顧客の入居時に受領する入居前受金については、その一部を入居時に収益計上しておりましたが、当第1四半期連結会計期間の期首より、受領した全額を顧客の想定入居期間にわたり収益として認識する方法に変更しております。

(4) 売買仲介事業における仲介手数料に係る収益認識

売買仲介事業において契約成立時に受領した不動産仲介手数料については、不動産売買契約が成立した時点で収益を認識しておりましたが、当第1四半期連結会計期間の期首より、不動産売買契約に関する物件が引き渡された時点で収益を認識する方法に変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、当第1四半期連結会計期間の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用していません。また、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、当第1四半期連結会計期間の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累積的影響額を当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減しております。

この結果、当第1四半期連結累計期間の売上高は23億9百万円減少し、売上原価は23億11百万円減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益はそれぞれ1百万円増加しております。また、利益剰余金の当期首残高は3億49百万円減少しております。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び売掛金」は、当第1四半期連結会計期間より「受取手形、売掛金及び契約資産」に含めて表示することといたしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っていません。さらに、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第1四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載していません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

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

なお、当該会計基準の適用が四半期連結財務諸表に及ぼす影響はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自2020年4月1日 至2020年6月30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	ホテル・ レジャー事業
売上高							
外部顧客への売上高	13,637	1,286	920	20,274	4,935	1,046	594
セグメント間の内部売上高又は 振替高	1,386	389	23	581	0	87	11
計	15,023	1,675	944	20,855	4,936	1,134	606
セグメント利益又は損失(△)	1,917	231	101	1,976	422	42	△690

	高齢者支援 ・保育事業	コンサル ティング事業	物販・文化 事業	計	調整額 (注)1	四半期連結損益 計算書計上額(注)2
売上高						
外部顧客への売上高	2,284	1,294	250	46,525	—	46,525
セグメント間の内部売上高又は 振替高	0	896	972	4,350	△4,350	—
計	2,284	2,191	1,222	50,875	△4,350	46,525
セグメント利益又は損失(△)	102	308	13	4,426	△49	4,377

(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1四半期連結累計期間(自2021年4月1日 至2021年6月30日)

1 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	ホテル・ レジャー事業
売上高							
外部顧客への売上高	13,458	1,589	1,154	19,943	3,079	1,290	732
セグメント間の内部売上高又は 振替高	781	409	27	651	2	69	82
計	14,240	1,999	1,181	20,594	3,081	1,360	814
セグメント利益又は損失(△)	1,646	373	205	2,589	380	149	△518

	高齢者支援 ・保育事業	コンサル ティング事業	物販・文化 事業	計	調整額 (注)1	四半期連結損益 計算書計上額(注)2
売上高						
外部顧客への売上高	2,537	1,558	269	45,614	—	45,614
セグメント間の内部売上高又は 振替高	0	735	1,130	3,890	△3,890	—
計	2,538	2,294	1,399	49,505	△3,890	45,614
セグメント利益又は損失(△)	164	245	△19	5,217	△17	5,200

(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。

2 報告セグメントの変更に関する事項

(1) 報告セグメントの変更

当社企業グループは、事業のグループにおける重要性を鑑みた結果、前連結会計年度末より、「物販事業」を「物販・文化事業」に変更し、「建設事業」「賃貸仲介事業」「売買仲介事業」「不動産管理事業」「分譲不動産事業」「出版事業」「ホテル・レジャー事業」「高齢者支援・保育事業」「コンサルティング事業」「物販・文化事業」の10区分に変更しております。前第1四半期連結累計期間のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

(2) 会計方針の変更

会計方針の変更に記載のとおり、当第1四半期連結会計期間の期首から「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の測定方法を同様に變更しております。

当該変更により、従来の方法に比べて、当第1四半期連結累計期間における、セグメントごとの売上高は「売買仲介事業」で18百万円の増加、「不動産管理事業」で23億27百万円の減少、「出版事業」で23百万円の増加、「ホテル・レジャー事業」で6百万円の減少、「高齢者支援・保育事業」で6百万円の増加、「コンサルティング事業」で18百万円減少しており、その他の事業セグメントに与える影響は軽微であります。また、セグメント利益は「売買仲介事業」で18百万円の増加、「不動産管理事業」で3百万円の増加、「高齢者支援・保育事業」で6百万円の増加、「コンサルティング事業」で14百万円減少、セグメント損失は「ホテル・レジャー事業」で5百万円増加しており、その他の事業セグメントに与える影響は軽微であります。