



2022年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年2月8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 2022年2月9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. 2022年3月期第3四半期の連結業績（2021年4月1日～2021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 | % |
| 2022年3月期第3四半期 | 139,311 | △2.7 | 16,216 | 4.9 | 17,048 | 9.9 | 11,334 | 8.3 |
| 2021年3月期第3四半期 | 143,248 | 2.1 | 15,463 | △0.2 | 15,507 | △0.8 | 10,464 | △0.5 |

(注) 包括利益 2022年3月期第3四半期 11,494百万円 (△0.1%) 2021年3月期第3四半期 11,504百万円 (1.1%)

| | 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3四半期 | 223.88 | — |
| 2021年3月期第3四半期 | 198.73 | — |

(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）等を第1四半期会計期間の期首から適用しており、2022年3月期第3四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3四半期 | 262,335 | 122,128 | 46.0 | 2,427.93 |
| 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3四半期 120,567百万円 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）等を第1四半期会計期間の期首から適用しており、2022年3月期第3四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 | — | 33.00 | — | — | — |
| 2022年3月期（予想） | — | — | — | 33.00 | 66.00 |

(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、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 | 195,000 | △2.0 | 22,500 | 2.0 | 22,300 | △4.4 | 15,200 | △2.6 | 301.64 |

(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 ー社 （社名） 、除外 ー社 （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3Q | 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3Q | 4,339,400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3Q | 50,629,794株 | 2021年3月期3Q | 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 | 8 |
| (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3四半期連結累計期間 | 11 |
| 四半期連結包括利益計算書 | |
| 第3四半期連結累計期間 | 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3四半期連結累計期間における国内経済は、新型コロナワクチン接種の進展や緊急事態宣言の解除に伴う経済活動の再開により持ち直しの動きが見られるものの、足元では新たな変異株による感染が急拡大するなど、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、当社企業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12月末現在、アパート・マンション管理戸数141,235戸、月極駐車場台数95,336台、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営は47,908台、企業の社宅管理代行業におきましては住宅95,778戸、駐車場13,519台（受託企業数395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507,306戸を加えますと、住宅748,109戸、駐車場156,763台となり、ビル・施設管理件数は2,434件となっております。

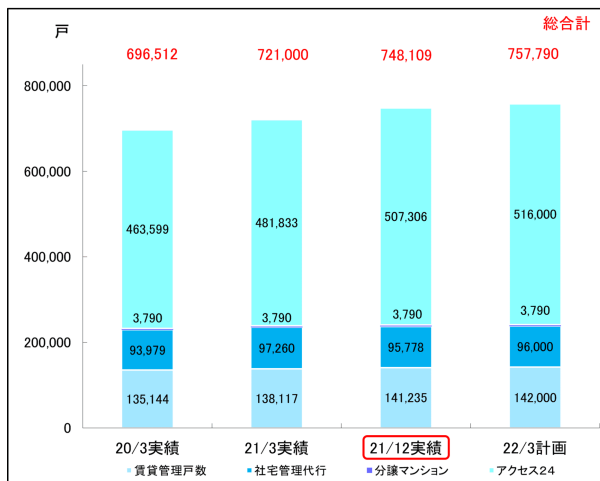
不動産営業店舗「ピタットハウス」は、2021年12月末現在で全国665店舗のネットワーク（スターツグループ店117店舗、ネットワーク店548店舗）となっております。また、高齢者支援・保育施設につきましては、2021年12月末現在114事業所を運営しており、首都圏エリアにおきまして7事業所の開設を準備しております。

海外拠点におきましては、2021年12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・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。

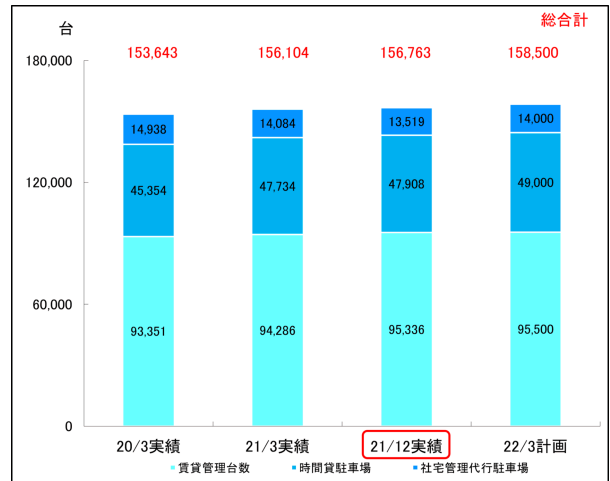
当第3四半期連結累計期間の業績は、新型コロナウイルス感染症拡大の長期化によりホテル・レジャー事業におきましては引き続き営業活動に影響がありました。建設事業におきましては受注高が順調に推移し、賃貸仲介事業及び不動産管理事業におきましては管理物件数の増加に伴う仲介手数料、管理手数料が増加、出版事業におきましては、書籍や電子書籍等の販売が好調に推移いたしました結果、売上高は1,393億11百万円（前年同期比2.7%減少）、営業利益は162億16百万円（前年同期比4.9%増加）、経常利益は170億48百万円（前年同期比9.9%増加）となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は113億34百万円（前年同期比8.3%増加）となりました。

なお、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、売上高は69億9百万円減少し、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45百万円増加しております。

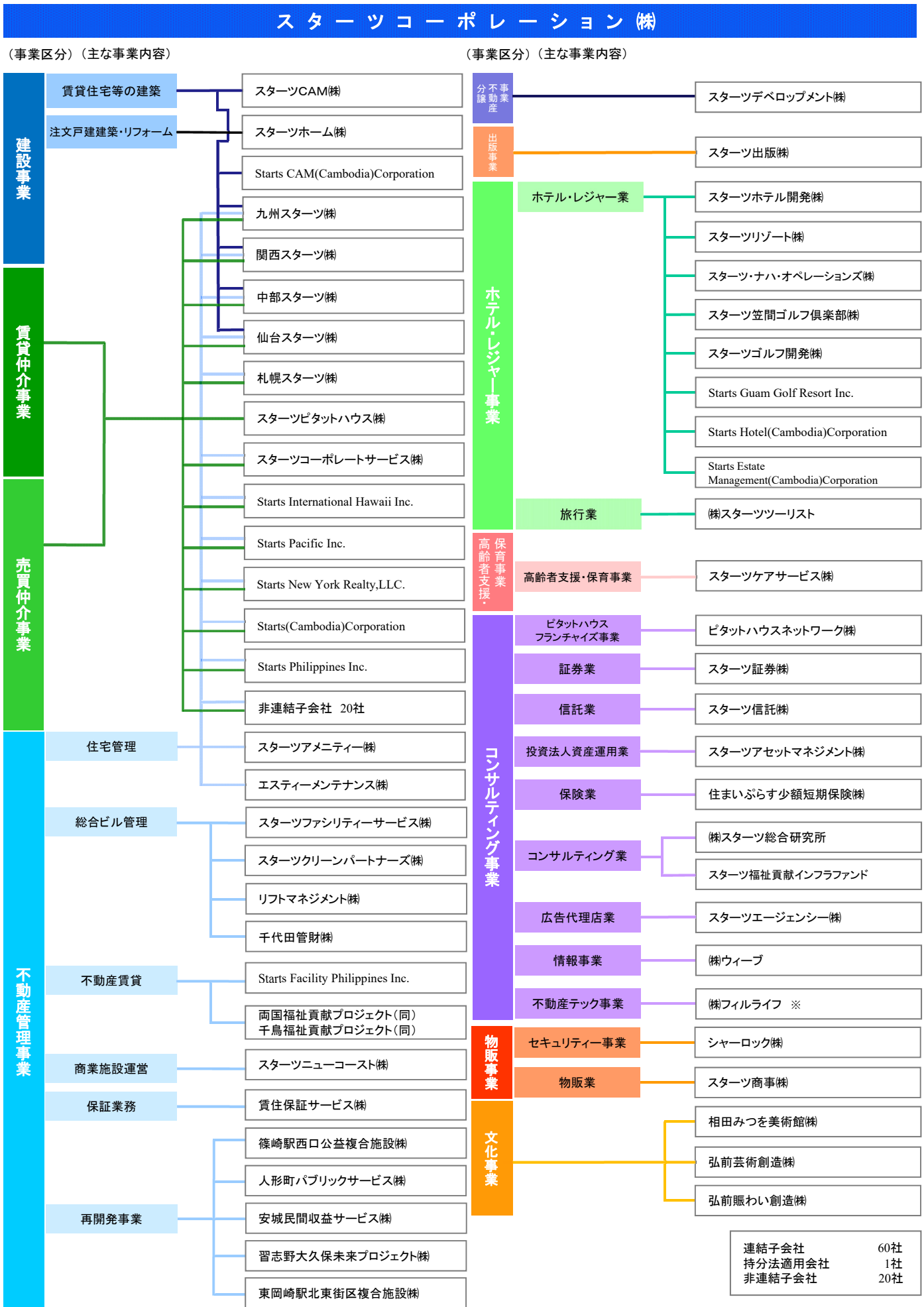
■ 住宅管理戸数の推移



■ 駐車場管理台数の推移

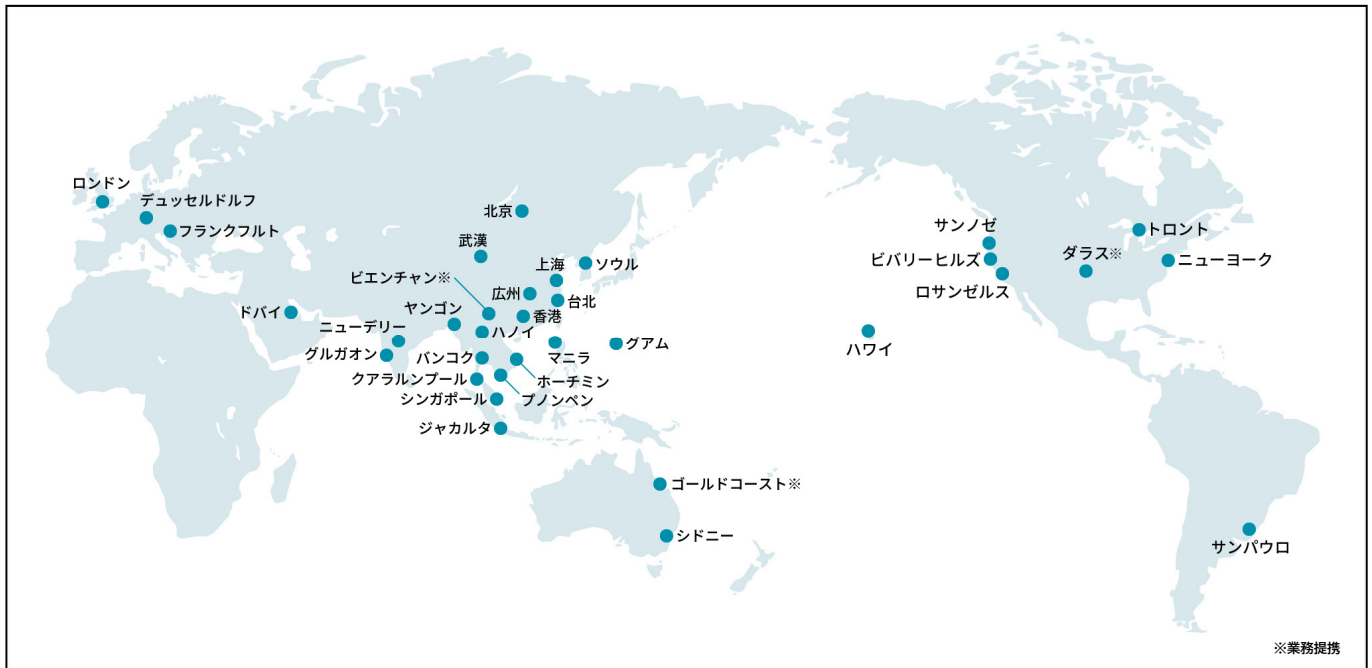


【当社グループ図】



■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。

①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、安心して住み続けられるまちづくりを目指し、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12月末現在では573棟となりました。

また、CO2排出削減を目的に国内の建設現場で使用する電力を再生可能エネルギー100%の電源とすることといたしました。再生可能エネルギー導入を通じて、地域社会とともに脱炭素社会の実現に貢献してまいります。

新型コロナウイルス感染予防に努めながら営業活動を進めてまいりました結果、当期受注高は524億85百万円、受注残高(手持高)は1,220億26百万円(前年同期比18.7%増)となりました。

当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高435億70百万円(前年同期比4.3%減)、営業利益52億74百万円(前年同期比17.5%減)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)

| | 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3四半期連結累計期間 自 2020年4月1日 至 2020年12月31日 | 一般住宅 | 2,600 | 1,456 | 4,057 | 1,850 | 2,207 | 11 | 1,843 |
| | 賃貸住宅 | 81,989 | 28,622 | 110,611 | 30,995 | 79,615 | 731 | 31,108 |
| | その他 | 20,565 | 13,064 | 33,630 | 12,669 | 20,960 | 1,159 | 13,273 |
| | 計 | 105,156 | 43,142 | 148,299 | 45,515 | 102,783 | 1,902 | 46,225 |
| 当第3四半期連結累計期間 自 2021年4月1日 至 2021年12月31日 | 一般住宅 | 2,710 | 2,380 | 5,090 | 1,981 | 3,109 | 7 | 1,977 |
| | 賃貸住宅 | 92,106 | 38,274 | 130,381 | 31,803 | 98,577 | 847 | 31,988 |
| | その他 | 18,294 | 11,830 | 30,125 | 9,786 | 20,339 | 905 | 10,143 |
| | 計 | 113,111 | 52,485 | 165,597 | 43,570 | 122,026 | 1,761 | 44,109 |

②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、グループの総合力を活かし、地域密着営業による法人取引の拡大にも注力してまいりました結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高46億1百万円(前年同期比9.6%増)、営業利益10億85百万円(前年同期比15.1%増)となりました。

③売買仲介事業

売買仲介事業におきましては、ウェブでの不動産セミナーを活用するとともに、研修等の人材育成にも注力し、お住み替え等の顧客ニーズに合わせた不動産コンサルティングサービスを推進し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3四半期連結累計期間の業績は、売上高38億12百万円(前年同期比10.0%増)、営業利益9億87百万円(前年同期比35.0%増)となりました。

④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、管理手数料売上が堅調に推移するとともに、メンテナンス売上や時間貸駐車場「ナビパーク」の利用も回復基調に転じております。当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高615億33百万円(前年同期比4.0%減)、営業利益82億69百万円(前年同期比11.9%増)となりました。

なお、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)等の適用により、賃貸事業売上及びメンテナンス売上は68億62百万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3四半期連結累計期間 自 2020年4月1日 至 2020年12月31日 | 当第3四半期連結累計期間 自 2021年4月1日 至 2021年12月31日 |
|----------|--|--|
| | 金額 | 金額 |
| 管理手数料売上 | 7,543 | 7,966 |
| メンテナンス売上 | 17,867 | 18,906 |
| 賃貸事業売上 | 38,710 | 34,660 |
| 合計 | 64,121 | 61,533 |

⑤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2棟の譲渡、分譲戸建「QUWON GARDEN (クオンガーデン) 新浦安」(千葉県浦安市)等の販売により当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高56億75百万円(前年同期比31.2%減)、営業利益2億30百万円(前年同期比27.0%減)となりました。

なお、新築分譲マンション「アルファグランデ成田八番街」(千葉県成田市：総戸数198戸)の販売開始により、当第3四半期連結累計期間における契約残高は、118戸66億1百万円となりました。

■分譲不動産契約状況

(単位：百万円)

| | 前第3四半期連結累計期間 自 2020年4月1日 至 2020年12月31日 | | | | 当第3四半期連結累計期間 自 2021年4月1日 至 2021年12月31日 | | | |
|---------|--|-------|------|-------|--|-------|------|-------|
| | 契約高 | | 契約残高 | | 契約高 | | 契約残高 | |
| | 数量 | 金額 | 数量 | 金額 | 数量 | 金額 | 数量 | 金額 |
| 戸建住宅 | 34 | 2,901 | 8 | 747 | 16 | 2,359 | 20 | 2,578 |
| マンション分譲 | 17 | 1,193 | 4 | 265 | 110 | 5,016 | 98 | 4,022 |
| 賃貸住宅 | 3 | 3,093 | — | — | 2 | 1,569 | — | — |
| 土地 | 3 | 8 | — | — | 2 | 271 | — | — |
| その他 | 2 | 13 | 1 | 3 | — | 0 | — | — |
| その他収入 | — | 5 | — | — | — | 4 | — | — |
| 合計 | 59 | 7,125 | 13 | 1,016 | 130 | 9,221 | 118 | 6,601 |

■分譲不動産販売状況

(単位：百万円)

| | 前第3四半期連結累計期間 自 2020年4月1日 至 2020年12月31日 | | 当第3四半期連結累計期間 自 2021年4月1日 至 2021年12月31日 | |
|---------|--|-------|--|-------|
| | 数量 | 金額 | 数量 | 金額 |
| 戸建住宅 | 33 | 2,837 | 11 | 1,290 |
| マンション分譲 | 13 | 927 | 15 | 1,235 |
| 賃貸住宅 | 3 | 3,093 | 2 | 1,569 |
| 土地 | 3 | 8 | 3 | 1,571 |
| その他 | 3 | 1,379 | 1 | 4 |
| その他収入 | — | 5 | — | 4 |
| 合計 | 55 | 8,251 | 32 | 5,675 |

⑥出版事業

出版事業におきましては、会員数370万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」が緊急事態宣言の発出等により掲載施設への送客は低迷してまいりました。一方、書籍コンテンツにおきましては新レーベルの立ち上げやSNS等を活用した販促施策により順調に読者を獲得、「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数が大きく伸長いたしました。

当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高36億61百万円（前年同期比36.9%増）、営業利益4億72百万円（前年同期営業損失1億73百万円）となりました。

⑦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自粛要請や酒類提供・イベントの制限により甚大な影響を受け需要の低下が継続してまいりましたが、10月以降の感染者数の落ち着きに伴い一部回復の兆しが見られました。

当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高31億77百万円（前年同期比13.6%増）、営業損失12億49百万円（前年同期営業損失15億1百万円）となりました。

⑧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、2021年4月に認可保育園「浦安きらきら保育園」（千葉県浦安市）、2021年5月にグループホーム「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。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、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高77億18百万円（前年同期比7.1%増）、営業利益5億46百万円（前年同期比14.9%増）となりました。

⑨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47億76百万円（前年同期比13.2%増）、営業利益8億94百万円（前年同期比8.8%減）となりました。

⑩物販・文化事業

物販・文化事業におきましては、カードキーシステム「シャーロック」シリーズの製造・販売、美術館の運営を行っております。新型コロナウイルス感染症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3四半期連結累計期間の業績は、売上高7億84百万円（前年同期比2.3%減）、営業利益94百万円（前年同期比3.3%減）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3四半期連結会計期間末の総資産額は2,623億35百万円となり、前連結会計年度末と比較し32億94百万円増加いたしました。これは、主に有形固定資産の取得による増加の一方で、自己株式取得の結果、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1,402億6百万円となり、前連結会計年度末と比較し31億38百万円増加いたしました。これは、主に借入金増加によるものであります。

純資産額は1,221億28百万円となり、前連結会計年度末と比較し1億56百万円増加いたしました。これは、利益剰余金の増加と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30億16百万円の資金を使用し、631億66百万円の残高となりました。

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、建設工事代金等の仕入債務の減少19億81百万円及び法人税等の支払73億84百万円等の一方で、税金等調整前四半期純利益171億85百万円、減価償却費37億61百万円等により106億47百万円の資金を獲得（前年同四半期は182億65百万円の資金を獲得）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」及び「ホテル ケヤキゲート 東京府中」の建設等により112億6百万円の資金を使用（前年同四半期は95億1百万円の資金を使用）いたしました。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、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により83億93百万円の資金を獲得の一方で、自己株式の取得77億40百万円及び剰余金の配当32億57百万円により、25億70百万円の資金を使用（前年同四半期は38億65百万円の資金を獲得）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通り推移しており、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3四半期連結会計期間 (2021年12月31日) |
|----------------|-------------------------|-------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 72,650 | 70,024 |
| 受取手形及び売掛金 | 11,944 | — |
| 受取手形、売掛金及び契約資産 | — | 13,262 |
| 販売用不動産 | 14,155 | 11,724 |
| 仕掛販売用不動産 | 8,611 | 9,103 |
| 未成工事支出金 | 1,465 | 1,988 |
| その他 | 8,394 | 7,487 |
| 貸倒引当金 | △303 | △238 |
| 流動資産合計 | 116,918 | 113,353 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物(純額) | 40,642 | 46,163 |
| 土地 | 67,559 | 70,864 |
| その他(純額) | 6,701 | 5,225 |
| 有形固定資産合計 | 114,903 | 122,253 |
| 無形固定資産 | | |
| のれん | 1,254 | 1,075 |
| その他 | 1,582 | 1,965 |
| 無形固定資産合計 | 2,836 | 3,041 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 13,468 | 12,870 |
| 繰延税金資産 | 2,408 | 2,005 |
| その他 | 8,899 | 9,184 |
| 貸倒引当金 | △275 | △254 |
| 投資損失引当金 | △118 | △118 |
| 投資その他の資産合計 | 24,382 | 23,687 |
| 固定資産合計 | 142,122 | 148,982 |
| 資産合計 | 259,040 | 262,335 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (2021年3月31日) | 当第3四半期連結会計期間 (2021年12月31日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 買掛金及び工事未払金 | 16,815 | 14,207 |
| 短期借入金 | 5,134 | 12,056 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 15,409 | 15,615 |
| 未払法人税等 | 3,500 | 937 |
| 賞与引当金 | 2,726 | 1,608 |
| 未成工事受入金 | 8,132 | 8,787 |
| その他 | 23,236 | 22,835 |
| 流動負債合計 | 74,954 | 76,049 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 49,220 | 50,485 |
| 役員退職慰労引当金 | 906 | 955 |
| 完成工事補償引当金 | 1,048 | 1,056 |
| 賃貸事業損失引当金 | 464 | 491 |
| 再評価に係る繰延税金負債 | 573 | 573 |
| 退職給付に係る負債 | 253 | 240 |
| 資産除去債務 | 1,650 | 2,184 |
| その他 | 7,997 | 8,169 |
| 固定負債合計 | 62,114 | 64,157 |
| 負債合計 | 137,068 | 140,206 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 11,039 | 11,039 |
| 資本剰余金 | 6,232 | 6,245 |
| 利益剰余金 | 98,498 | 106,163 |
| 自己株式 | △432 | △8,172 |
| 株主資本合計 | 115,337 | 115,274 |
| 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 | 3,838 |
| 土地再評価差額金 | 1,253 | 1,253 |
| 為替換算調整勘定 | △343 | △71 |
| 退職給付に係る調整累計額 | 185 | 272 |
| その他の包括利益累計額合計 | 5,251 | 5,293 |
| 非支配株主持分 | 1,383 | 1,560 |
| 純資産合計 | 121,972 | 122,128 |
| 負債純資産合計 | 259,040 | 262,335 |

(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 2020年4月1日 至 2020年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日) |
|---------------------------------------|--|--|
| 売上高 | 143,248 | 139,311 |
| 売上原価 | 103,054 | 96,910 |
| 売上総利益 | 40,193 | 42,400 |
| 販売費及び一般管理費 | 24,730 | 26,183 |
| 営業利益 | 15,463 | 16,216 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 16 | 11 |
| 受取配当金 | 219 | 213 |
| 為替差益 | — | 298 |
| 貸倒引当金戻入額 | — | 25 |
| 助成金収入 | 286 | 270 |
| その他 | 285 | 320 |
| 営業外収益合計 | 807 | 1,139 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 198 | 200 |
| 為替差損 | 463 | — |
| その他 | 101 | 107 |
| 営業外費用合計 | 764 | 307 |
| 経常利益 | 15,507 | 17,048 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | 9 | 94 |
| 投資有価証券売却益 | 1 | 294 |
| その他 | — | 16 |
| 特別利益合計 | 11 | 405 |
| 特別損失 | | |
| 固定資産売却損 | 9 | 0 |
| 固定資産除却損 | 166 | 263 |
| その他 | 0 | 5 |
| 特別損失合計 | 176 | 268 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 15,341 | 17,185 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 4,694 | 5,047 |
| 法人税等調整額 | 183 | 685 |
| 法人税等合計 | 4,878 | 5,733 |
| 四半期純利益 | 10,463 | 11,452 |
| 非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△) | △0 | 117 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 10,464 | 11,334 |

(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 2020年4月1日 至 2020年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日) |
|-----------------|--|--|
| 四半期純利益 | 10,463 | 11,452 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 703 | △317 |
| 為替換算調整勘定 | 4 | 271 |
| 退職給付に係る調整額 | 333 | 88 |
| その他の包括利益合計 | 1,040 | 42 |
| 四半期包括利益 | 11,504 | 11,494 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 11,504 | 11,376 |
| 非支配株主に係る四半期包括利益 | △0 | 117 |

(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 2020年4月1日 至 2020年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31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 | 15,341 | 17,185 |
| 減価償却費 | 3,556 | 3,761 |
| 有形固定資産除売却損益 (△は益) | 166 | 168 |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少) | 19 | △85 |
| 賞与引当金の増減額 (△は減少) | △1,093 | △1,118 |
| 退職給付に係る資産負債の増減額 (△は減少) | △156 | △210 |
| 役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少) | 3 | 48 |
| 受取利息及び受取配当金 | △236 | △225 |
| 支払利息 | 198 | 200 |
| 為替差損益 (△は益) | 463 | △298 |
| 売上債権の増減額 (△は増加) | 1,274 | △1,318 |
| 棚卸資産の増減額 (△は増加) | 4,778 | 938 |
| 仕入債務の増減額 (△は減少) | △4,555 | △1,981 |
| 未成工事受入金の増減額 (△は減少) | △1,115 | 655 |
| その他の流動資産の増減額 (△は増加) | △601 | 1,094 |
| その他の流動負債の増減額 (△は減少) | 7,046 | △891 |
| その他 | 760 | 80 |
| 小計 | 25,850 | 18,004 |
| 利息及び配当金の受取額 | 239 | 227 |
| 利息の支払額 | △202 | △200 |
| 法人税等の支払額 | △7,622 | △7,384 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 18,265 | 10,647 |
| 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 | △625 | △425 |
| 定期預金の払戻による収入 | 9 | 38 |
| 有形固定資産の取得による支出 | △8,327 | △10,653 |
| 有形固定資産の売却による収入 | 66 | 241 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △514 | △782 |
| 投資有価証券の取得による支出 | △2 | △2 |
| 投資有価証券の売却による収入 | 9 | 310 |
| 貸付けによる支出 | △46 | △30 |
| 貸付金の回収による収入 | 56 | 72 |
| 関係会社株式の取得による支出 | △30 | — |
| その他 | △96 | 23 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △9,501 | △11,206 |

(単位：百万円)

| | 前第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021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) | 6,438 | 6,922 |
| 長期借入れによる収入 | 13,840 | 13,966 |
| 長期借入金の返済による支出 | △13,265 | △12,494 |
| 自己株式の取得による支出 | — | △7,740 |
| 配当金の支払額 | △3,096 | △3,257 |
| 非支配株主への配当金の支払額 | △50 | △50 |
| その他 | — | 83 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 3,865 | △2,570 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | △113 | 113 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | 12,515 | △3,016 |
| 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 | 66,654 | 63,166 |

(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、自己株式の公開買付により自己株式3,000,000株式の取得を行いました。この結果、当第3四半期連結累計期間において自己株式が7,740百万円増加し、当第3四半期連結会計期間末において自己株式が8,172百万円となっております。

(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とおりであります。

(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、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、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、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、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、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、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、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おりません。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、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3四半期連結累計期間の売上高は69億9百万円減少し、売上原価は68億14百万円減少し、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45百万円減少しております。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、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おりません。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3四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おりません。

(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3四半期連結累計期間(自2020年4月1日 至2020年12月31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 | 45,515 | 4,196 | 3,465 | 64,121 | 8,251 | 2,673 | 2,797 |
| セグメント間の内部売上高又は 振替高 | 2,366 | 1,217 | 47 | 1,715 | 3 | 237 | 93 |
| 計 | 47,882 | 5,414 | 3,512 | 65,836 | 8,255 | 2,911 | 2,891 |
| セグメント利益又は損失(△) | 6,394 | 942 | 731 | 7,388 | 315 | △173 | △1,501 |

| | 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 | 7,203 | 4,219 | 802 | 143,248 | — | 143,248 |
| セグメント間の内部売上高又は 振替高 | 0 | 2,918 | 3,499 | 12,100 | △12,100 | — |
| 計 | 7,204 | 7,137 | 4,302 | 155,348 | △12,100 | 143,248 |
| セグメント利益又は損失(△) | 475 | 980 | 98 | 15,651 | △188 | 15,463 |

(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2021年4月1日 至2021年12月31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 | 43,570 | 4,601 | 3,812 | 61,533 | 5,675 | 3,661 | 3,177 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高 | 2,290 | 1,264 | 69 | 1,713 | 6 | 249 | 181 |
| 計 | 45,861 | 5,865 | 3,881 | 63,246 | 5,682 | 3,910 | 3,358 |
| セグメント利益又は損失(△) | 5,274 | 1,085 | 987 | 8,269 | 230 | 472 | △1,249 |

| | 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 | 7,718 | 4,776 | 784 | 139,311 | — | 139,311 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高 | 2 | 2,180 | 3,579 | 11,537 | △11,537 | — |
| 計 | 7,720 | 6,957 | 4,364 | 150,848 | △11,537 | 139,311 |
| セグメント利益又は損失(△) | 546 | 894 | 94 | 16,606 | △389 | 16,216 |

(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3四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、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3四半期連結累計期間における、セグメントごとの売上高は「建設事業」で10百万円の減少、「賃貸仲介事業」で5百万円の減少、「売買仲介事業」で37百万円の減少、「不動産管理事業」で68億62百万円の減少、「分譲事業」で3百万円の減少、「出版事業」で45百万円の増加、「ホテル・レジャー事業」で46百万円の減少、「高齢者支援・保育事業」で11百万円の増加をしており、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11百万円の増加、「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11百万円の増加、「コンサルティング事業」で22百万円の増加、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。