



平成29年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成29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) 磯崎 一雄

問合せ先責任者 (役職名) 常務執行役員

(氏名) 村松 久行

TEL 03-6202-0111

四半期報告書提出予定日 平成29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. 平成29年3月期第3四半期の連結業績(平成28年4月1日～平成28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 | % |
| 29年3月期第3四半期 | 136,323 | 14.3 | 15,376 | 12.8 | 15,639 | 15.8 | 10,857 | 28.2 |
| 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 |

(注) 包括利益 29年3月期第3四半期 10,096百万円 (30.6%) 28年3月期第3四半期 7,728百万円 (△21.2%)

| | 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 |
| 29年3月期第3四半期 | 206.38 | — |
| 28年3月期第3四半期 | 160.97 | — |

(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 |
| 29年3月期第3四半期 | 189,845 | 68,984 | 35.9 | 1,294.52 |
| 28年3月期 | 180,550 | 61,533 | 33.6 | 1,153.78 |

(参考) 自己資本 29年3月期第3四半期 68,102百万円 28年3月期 60,698百万円

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 |
| 28年3月期 | — | 22.00 | — | 25.00 | 47.00 |
| 29年3月期 | — | 25.00 | — | — | — |
| 29年3月期(予想) | — | — | — | 25.00 | 50.00 |

(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29年3月期の連結業績予想(平成28年4月1日～平成29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 | 182,000 | 13.6 | 20,000 | 11.5 | 20,000 | 13.1 | 12,500 | 17.0 | 237.61 |

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 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 — 社 (社名) 、 除外 — 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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

| | | | |
|----------|--------------|----------|--------------|
| 29年3月期3Q | 53,998,205 株 | 28年3月期 | 53,998,205 株 |
| 29年3月期3Q | 1,390,159 株 | 28年3月期 | 1,389,990 株 |
| 29年3月期3Q | 52,608,180 株 | 28年3月期3Q | 52,608,288 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「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 |
| (4) 追加情報 | 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雇用・所得環境が緩やかな回復基調にあるものの、米国新政権発足による今後の経済動向や欧州における英国のEU離脱問題、中国をはじめとす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28年12月末現在、アパート・マンション管理戸数115,973戸、月極駐車場台数88,651台、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営は36,732台、企業の社宅管理代行業におきましては住宅69,261戸、駐車場12,031台(受託企業数267社)を受託、これに分譲マンション管理戸数3,482戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数367,519戸を加えますと、**住宅556,235戸、駐車場137,414台**となり、**ビル・施設管理件数は1,633件**となっております。

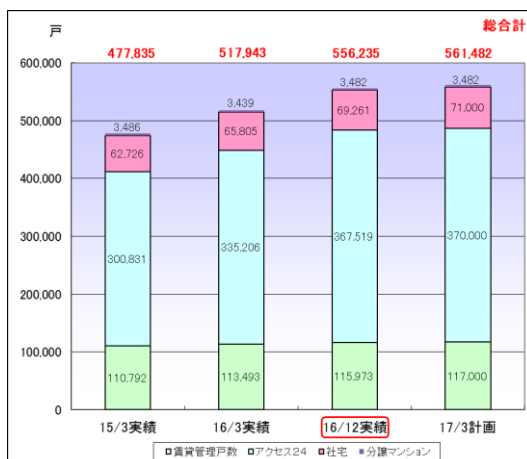
海外拠点におきましては、海外進出を図る日本企業のオフィスや駐在員の社宅の仲介、工場等の売買仲介、レンタルオフィス・サービスアパートメントの運営等のサポート業務を行うとともに、国内では、「国際事業本部」を窓口にお取引のある法人の海外進出ニーズを集約し各海外拠点へ繋ぐなど、海外ネットワークの強みを活かしたビジネスモデルを構築しております。平成28年12月にはフィリピン・ラグナ州サンタ・ローサ地区のPEZA(フィリピン経済特区庁)工業団地内に自社企画・賃貸・管理によるレンタル工場「スターツレンタルファクトリー」が完成し、運営を開始いたしました。海外拠点数は平成28年12月末現在で**世界21カ国、33拠点**となっており、カナダ・トロントにおける開設を準備しております。

不動産営業店舗「ピタットハウス」は、平成28年12月末現在で**全国571店舗のネットワーク**(スターツグループ店111店舗、ネットワーク店460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28年12月末現在**75事業所**を運営しており、首都圏・関西・中部エリアにおきまして14事業所の開設を準備しております。

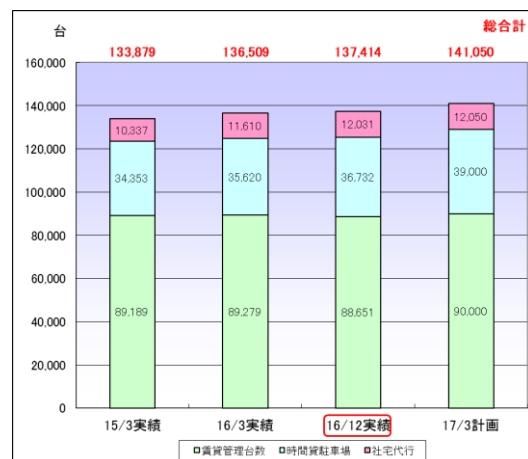
さらに、スポーツ・文化活動への取り組みといたしまして、「杜の都全日本大学女子駅伝」・「新日本フィルハーモニー交響楽団」・「卓球日本代表チーム」などへの協賛、また「スターツレディースゴルフ」の主催等を行ってまいりました。

当第3四半期連結累計期間の業績は、分譲不動産事業における販売用不動産の譲渡、不動産管理事業における管理戸数の増加、ゆとり事業における各ホテル・旅館の安定稼働、高齢者支援施設の施設数増加等により、売上高は1,363億23百万円(前年同期比14.3%増加)となりました。さらに建設事業における建築資材の集中購買や工期の平準化等コストの低減にも取り組んでまいりました結果、営業利益は153億76百万円(前年同期比12.8%増加)、経常利益は156億39百万円(前年同期比15.8%増加)、親会社株主に帰属する四半期純利益は108億57百万円(前年同期比28.2%増加)となりました。

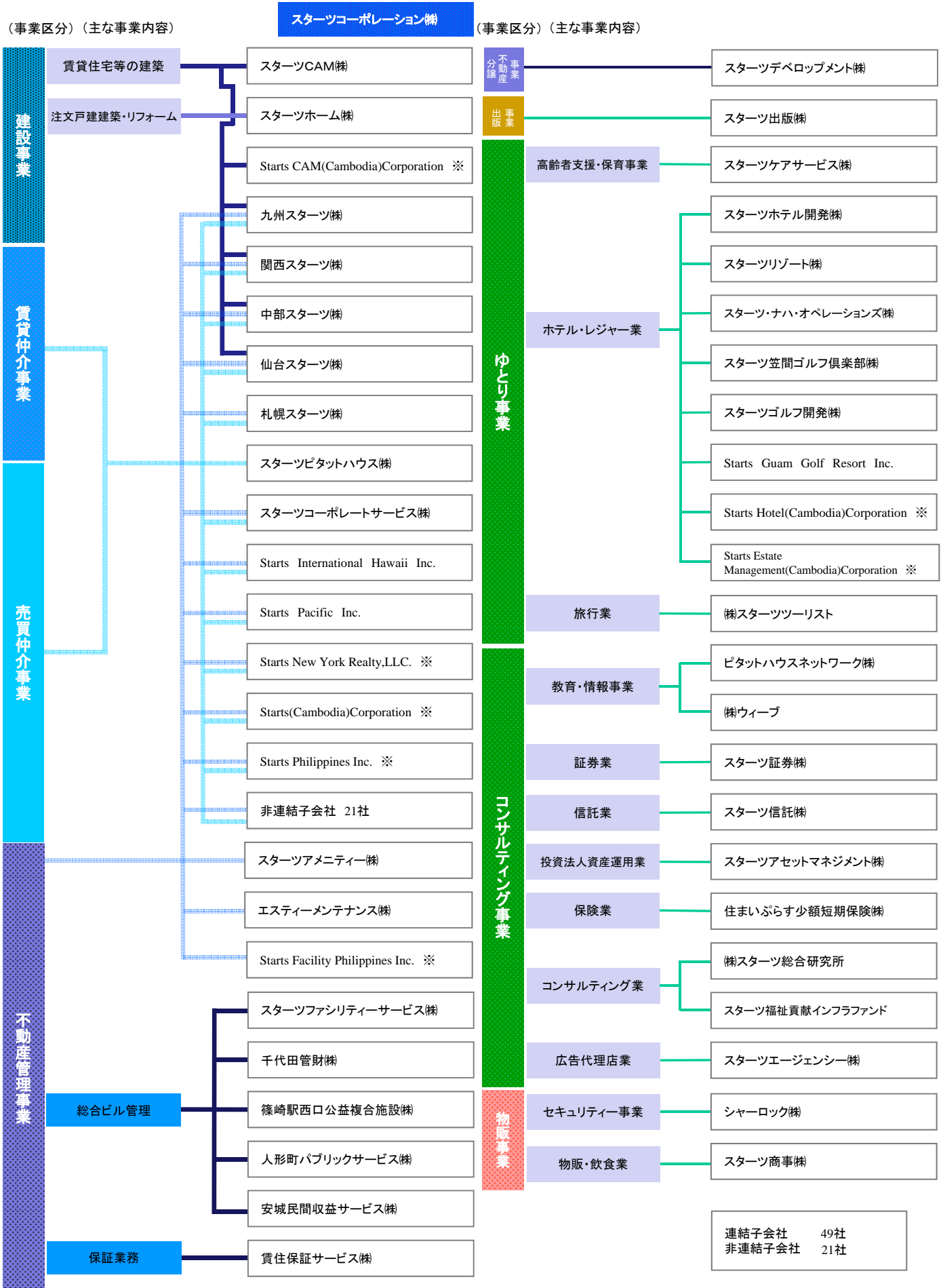
■ 住宅管理戸数の推移



■ 駐車場管理台数の推移

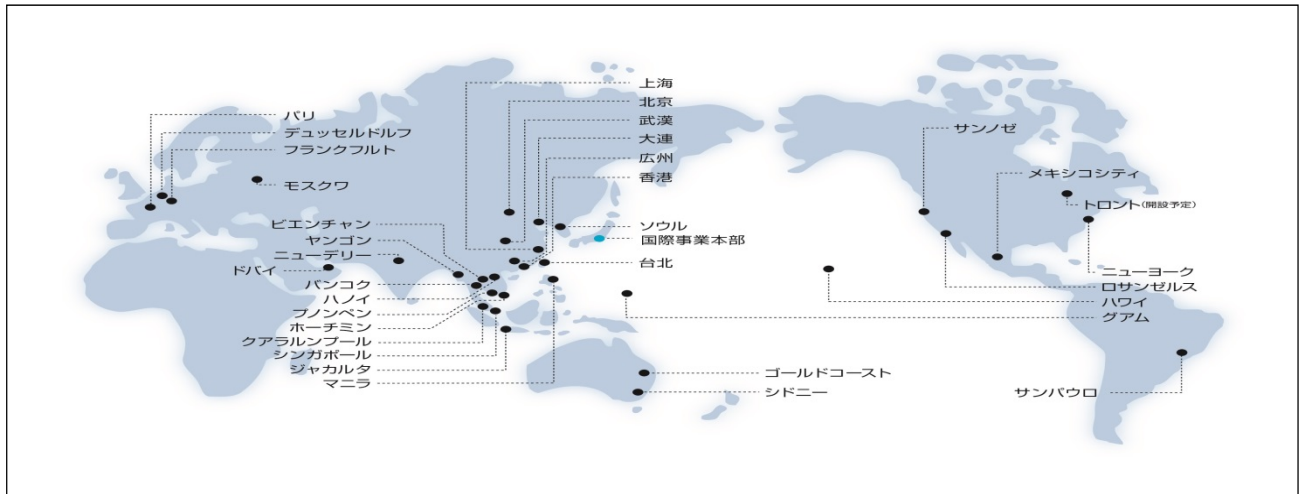


【当社グループ図】



※ 第1四半期連結会計期間より新規連結しております。

■スターツ海外ネットワーク／21ヶ国 33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) ※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 |
| | 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) |
| | Siu Real Estate Brokers L.L.C | (アラブ首長国連邦・ドバイ) |
| 北米・中南米 | Starts Russia,Ltd. | (ロシア・モスクワ) |
| | 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) ※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 |
| 大洋州 | Starts Mexico SA DE CV. | (メキシコ・メキシコシティ) |
| | 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、資産継承及び運用のコンサルティングとして、お客様の所有地やニーズ、地域性などをふまえ、賃貸住宅・商業ビル・高齢者支援施設など幅広い商品による土地有効活用の提案を行っております。

また、グループの総合力を活かし、法人取引・業務提携先の拡大に努め、顧客ネットワークの裾野を広げてまいりました。社会インフラとして普及に注力しております『免震構造の建物』におきましては、累計の受注棟数は平成28年12月末では385棟となりました。

当第3四半期連結累計期間の業績は、建築資材及び労務費の高騰が一段落した中、建築資材の集中購買や工期の平準化を図るなど、引き続きコスト低減等に取り組んでまいりました結果、売上高 348 億 17 百万円（前年同期比 0.2%減）、営業利益 52 億 36 百万円（前年同期比 37.3%増）、受注残高は 729 億 44 百万円（前年同期比 10.9%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)

| 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 |
| 当第3四半期連結累計期間 自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日 | | 一般住宅 | 2,248 | 1,630 | 3,879 | 1,620 | 2,258 |
| | | 賃貸住宅 | 63,402 | 28,089 | 91,492 | 27,290 | 64,201 |
| | | その他 | 5,595 | 6,795 | 12,391 | 5,906 | 6,484 |
| | | 計 | 71,246 | 36,515 | 107,762 | 34,817 | 72,944 |

(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拡大及び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 38 億 19 百万円（前年同期比 1.8%増）、営業利益 6 億 16 百万円（前年同期比 2.4%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、引き続きグループで取引のある法人に対し関係強化を図るとともに、ニーズに合った提案を継続して推進してまいりました。また、媒介物件に対する住宅設備保証サービスを商品化した「スターツワン」の更なるサービスの充実も推進し、新規店舗出店に伴う営業人員の増員等体制強化も図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 37 億 60 百万円（前年同期比 2.3%増）、営業利益 9 億 22 百万円（前年同期比 15.2%減）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、管理物件の積極的な受託営業や、賃貸仲介事業と連携した入居促進に引き続き注力し、管理手数料売上及び賃貸事業売上は堅調に推移いたしました。また、管理物件数の増加に伴い、定期保守工事や入居促進のためのリノベーション工事などメンテナンス売上につきましても増加しております。このような結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高 496 億 18 百万円（前年同期比 6.2%増）、営業利益 57 億 5 百万円（前年同期比 19.7%増）となりました。

■ 不動産管理事業売上実績

(単位：百万円)

| 種別 | 期別 | 前第3四半期連結累計期間 | 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 | 自平成28年4月1日 至平成28年12月31日 |
| | | 金額 | 金額 |
| 管理手数料売上 | | 5,505 | 5,769 |
| メンテナンス売上 | | 13,740 | 14,461 |
| 賃貸事業売上 | | 27,496 | 29,387 |
| 合計 | | 46,742 | 49,618 |

(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ます。都心部や郊外エリアでの好立地（駅前・駅近）プロジェクトへの取り組みなど、将来の事業展開を踏まえ、新たに既存商品の上位ブランドとして分譲マンション「QUWON（クオン）」、分譲戸建「QUWON GARDEN（クオンガーデン）」を立ち上げました。初弾といたしまして現在、免震構造の低層分譲マンション「QUWON（クオン）新浦安」（千葉県浦安市：販売戸数170戸）の販売準備を進めております。

当第3四半期連結累計期間の業績は、免震構造の分譲マンション「アルファグランデ篠崎式番街」（東京都江戸川区：販売戸数40戸）等の販売引渡し、「スターツプロシード投資法人」への賃貸住宅15棟の譲渡等により、売上高269億22百万円（前年同期売上高134億88百万円）、営業利益8億29百万円（前年同期営業利益16億39百万円）となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間における契約残高は、東京都千代田区との一体複合開発事業である免震構造の分譲マンション「アルファグランデ千桜タワー」（東京都千代田区：販売戸数185戸）も完売し、190戸74億11百万円となりました。

■ 分譲不動産契約状況

(単位：百万円)

| 種別 | 区 | 分 | 前第3四半期連結会計期間 | | 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 | | 自平成28年4月1日 至平成28年12月31日 | | 自平成28年4月1日 至平成28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 | | | 4 | 145 | 1 | 47 | 10 | 499 | 6 | 298 |
| マンション分譲 | | | 197 | 2,586 | 43 | 1,876 | 184 | 7,114 | 184 | 7,113 |
| 賃貸住宅 | | | - | - | - | - | 15 | 24,832 | - | - |
| その他 | | | - | 102 | - | - | - | 49 | - | - |
| 合計 | | | 201 | 2,834 | 44 | 1,923 | 209 | 32,495 | 190 | 7,411 |

■ 分譲不動産販売状況

(単位：百万円)

| 種別 | 期別 | 前第3四半期連結累計期間 | | 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 | | 自平成28年4月1日 至平成28年12月31日 | |
| | | 数量 | 金額 | 数量 | 金額 |
| 戸建住宅 | | 8 | 308 | 4 | 201 |
| マンション分譲 | | 645 | 13,077 | 40 | 1,839 |
| 賃貸住宅 | | - | - | 15 | 24,832 |
| その他 | | - | 102 | - | 49 |
| 合計 | | 653 | 13,488 | 59 | 26,922 |

(vi) 出版事業

出版事業におきましては、平成27年12月創刊「スタート出版文庫」シリーズの書籍販売が好調に推移しております。260万人を超える会員を有する女性向けウェブサイト「オズモール」では、サイトデザインを一新するとともに、利用予約サービスにおきましては、「オズのプレミアム予約」と連動した「グルメ」「旅」「ビューティー・暮らし」に関するニュースの配信を開始、独自基準で厳選したビューティーサロン、ホテル、レストラン施設への送客実績は堅調に推移しております。このような結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高25億53百万円（前年同期比4.4%増）、営業利益1億40百万円（前年同期比81.2%増）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）・「ホテル 清風園」（長野県千曲市戸倉上山田温泉）をはじめ、各ホテル・旅館におきまして地域の特性を活かし、お客様のニーズに合わせたより質の高いサービスの提供を追求し、引き続き順調な稼働で推移しております。また、高齢者支援施設におきましても、グループホーム「きらら尼崎田園」（兵庫県尼崎市）・「きらら春日部」（埼玉県春日部市）等10事業所を新たに開設し、事業エリアの拡大を図り、お客様の目線でサービスの提供に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107億36百万円（前年同期比7.3%増）、営業利益14億26百万円（前年同期比22.0%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、スタートプロシード投資法人の運用委託に係る報酬、「ピタットハウス」ネットワーク店舗の経営指導に伴う収入、信託報酬等が着実に増加してまいりましたが、前連結会計年度における長期火災保険契約停止による駆け込み需要の反動により、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高29億23百万円（前年同期比0.6%減）、営業利益6億30百万円（前年同期比26.6%減）となりました。

(ix) 物販事業

物販事業におきましては、カードキーシステム「シャーロック」シリーズの製造・販売、コンビニエンスストアの運営を行っております。カードキーシステムにおきましては、ICカード対応の新商品を中心に販売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11億71百万円（前年同期比12.6%減）、営業利益1億86百万円（前年同期営業利益73百万円）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92億95百万円増加し、1,898億45百万円となりました。これは、主に親会社株主に帰属する四半期純利益の増加に伴う現金及び預金の増加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18億44百万円増加し、1,208億60百万円となりました。流動負債におきましては、法人税等の納付等の一方で、建設事業における未成工事受入金の増加、短期借入金の調達により58億53百万円増加、固定負債におきましては、長期借入金の返済等に伴い40億9百万円減少いたしました。なお、有利子負債残高は702億5百万円となり、前連結会計年度末と比べますと30億24百万円増加しております。また、純資産におきましては、剰余金の配当26億30百万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108億57百万円等によって、前連結会計年度末と比べて74億50百万円増加し、689億84百万円となりました。その結果、1株当たり純資産額は1,294円52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88億62百万円の資金を獲得、また連結範囲の変更に伴う増加3億98百万円により、513億76百万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、法人税等の支払58億75百万円、不動産管理事業における仕入債務の減少12億15百万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156億87百万円、減価償却費23億74百万円、分譲不動産事業におけるたな卸資産の減少31億71百万円等の資金の増加により、144億78百万円の資金を獲得（前年同四半期は131億58百万円の資金を獲得）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「スターツレンタルファクトリー」の建設費用及び時間貸駐車場「ナビパーク」の新規開設費用、ゆとり事業における「カンボジアホテルプロジェクト」の建設費用等により63億64百万円の資金を使用（前年同四半期は23億71百万円の資金を使用）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、配当金の支払等による支出の一方で、運転資金の借入により、4億41百万円の資金を獲得（前年同四半期は30億6百万円の資金を使用）いたしました。

(3) 連結業績予想に関する定性的情報

平成29年3月期の通期連結業績予想につきましては、当第3四半期連結累計期間の実績及び今後の見通しを勘案し、本日付で公表いたしましたとおり、業績予想を修正しております。売上高につきましては、平成28年11月8日に公表いたしました数値から変更はございませんが、建設事業におきまして、従来より取り組んでまいりました建築資材の集中購買、工期の平準化等のコスト低減の効果が期初の予想を上回る見通しであること、ゆとり事業におけるホテル、温泉旅館、高齢者支援・保育の各施設につきましても稼働が引き続き順調に推移する見込みであること等により、営業利益につきましては、従来予想に比べ15億円増加し200億円となる見込みであります。経常利益につきましても、借入金の返済に伴う支払利息の減少等営業外費用が期初予想に比べて減少する見込みであることから、営業利益の増加も踏まえ従来予想に比べ20億円増加し200億円となる見込みであります。この結果、親会社株主に帰属する当期純利益につきましても、従来予想に比べ17億円増加し125億円となる見込みであります。

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

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

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を第1四半期連結会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、当第3四半期連結累計期間の営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益に与える影響は軽微であります。

(4) 追加情報

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を第1四半期連結会計期間から適用しております。

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28年3月31日) | 当第3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日) |
|-------------|-------------------------|-------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 47,642 | 57,391 |
| 受取手形及び売掛金 | 8,788 | 9,524 |
| 販売用不動産 | 9,692 | 2,213 |
| 仕掛販売用不動産 | 14,855 | 18,908 |
| 未成工事支出金 | 1,106 | 1,343 |
| 繰延税金資産 | 1,633 | 960 |
| その他 | 5,780 | 5,651 |
| 貸倒引当金 | △119 | △118 |
| 流動資産合計 | 89,380 | 95,874 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物(純額) | 18,169 | 19,354 |
| 土地 | 48,531 | 49,662 |
| その他(純額) | 4,069 | 6,181 |
| 有形固定資産合計 | 70,769 | 75,199 |
| 無形固定資産 | | |
| のれん | 2,490 | 2,265 |
| その他 | 1,436 | 1,427 |
| 無形固定資産合計 | 3,926 | 3,693 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 8,588 | 8,871 |
| 繰延税金資産 | 520 | 615 |
| その他 | 7,779 | 5,872 |
| 貸倒引当金 | △414 | △281 |
| 投資その他の資産合計 | 16,473 | 15,077 |
| 固定資産合計 | 91,169 | 93,970 |
| 資産合計 | 180,550 | 189,845 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (平成28年3月31日) | 当第3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 買掛金及び工事未払金 | 13,446 | 12,707 |
| 短期借入金 | 4,801 | 10,841 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 13,811 | 14,650 |
| 未払法人税等 | 3,756 | 1,961 |
| 賞与引当金 | 2,191 | 1,201 |
| 未成工事受入金 | 5,660 | 6,443 |
| その他 | 16,761 | 18,475 |
| 流動負債合計 | 60,428 | 66,281 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 48,567 | 44,713 |
| 役員退職慰労引当金 | 878 | 933 |
| 完成工事補償引当金 | 991 | 963 |
| 賃貸事業損失引当金 | 540 | 527 |
| 退職給付に係る負債 | 675 | 449 |
| 資産除去債務 | 1,017 | 999 |
| 再評価に係る繰延税金負債 | 578 | 578 |
| その他 | 5,339 | 5,413 |
| 固定負債合計 | 58,588 | 54,578 |
| 負債合計 | 119,016 | 120,860 |
| 純資産の部 | | |
| 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 | 41,196 | 49,408 |
| 自己株式 | △429 | △429 |
| 株主資本合計 | 58,027 | 66,239 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 1,877 | 1,492 |
| 土地再評価差額金 | 1,264 | 1,264 |
| 為替換算調整勘定 | 104 | △321 |
| 退職給付に係る調整累計額 | △576 | △572 |
| その他の包括利益累計額合計 | 2,670 | 1,863 |
| 非支配株主持分 | 835 | 882 |
| 純資産合計 | 61,533 | 68,984 |
| 負債純資産合計 | 180,550 | 189,845 |

(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27年4月1日 至平成27年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日) |
|------------------|--|--|
| 売上高 | 119,279 | 136,323 |
| 売上原価 | 84,474 | 98,889 |
| 売上総利益 | 34,805 | 37,434 |
| 販売費及び一般管理費 | 21,174 | 22,057 |
| 営業利益 | 13,631 | 15,376 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 27 | 25 |
| 受取配当金 | 158 | 133 |
| 為替差益 | — | 269 |
| その他 | 288 | 213 |
| 営業外収益合計 | 474 | 641 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 536 | 293 |
| 為替差損 | 0 | — |
| その他 | 67 | 85 |
| 営業外費用合計 | 604 | 378 |
| 経常利益 | 13,500 | 15,639 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | 1 | 25 |
| 投資有価証券売却益 | 10 | 237 |
| その他 | — | 4 |
| 特別利益合計 | 12 | 266 |
| 特別損失 | | |
| 固定資産売却損 | 0 | 0 |
| 固定資産除却損 | 173 | 164 |
| その他 | 19 | 52 |
| 特別損失合計 | 192 | 218 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 13,320 | 15,687 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 4,302 | 4,037 |
| 法人税等調整額 | 512 | 746 |
| 法人税等合計 | 4,814 | 4,783 |
| 四半期純利益 | 8,505 | 10,904 |
| 非支配株主に帰属する四半期純利益 | 37 | 47 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 8,468 | 10,857 |

(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27年4月1日 至 平成27年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日) |
|-----------------|--|--|
| 四半期純利益 | 8,505 | 10,904 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | △603 | △385 |
| 為替換算調整勘定 | 1 | △425 |
| 退職給付に係る調整額 | △174 | 3 |
| その他の包括利益合計 | △776 | △807 |
| 四半期包括利益 | 7,728 | 10,096 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 7,692 | 10,049 |
| 非支配株主に係る四半期包括利益 | 35 | 47 |

(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27年4月1日 至平成27年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28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 | 13,320 | 15,687 |
| 減価償却費 | 2,305 | 2,374 |
| 有形固定資産除売却損益 (△は益) | 171 | 140 |
| 貸倒引当金の増減額 (△は減少) | △13 | △133 |
| 賞与引当金の増減額 (△は減少) | △794 | △990 |
| 退職給付に係る資産負債の増減額 (△は減少) | △309 | △232 |
| 役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少) | 176 | 54 |
| 受取利息及び受取配当金 | △186 | △158 |
| 支払利息 | 536 | 293 |
| 為替差損益 (△は益) | 0 | △269 |
| 売上債権の増減額 (△は増加) | 1,486 | △723 |
| たな卸資産の増減額 (△は増加) | 4,173 | 3,171 |
| 仕入債務の増減額 (△は減少) | △6,387 | △1,215 |
| 未成工事受入金の増減額 (△は減少) | 249 | 783 |
| その他の流動資産の増減額 (△は増加) | 4,087 | 856 |
| その他の流動負債の増減額 (△は減少) | 797 | 1,673 |
| その他 | △328 | △810 |
| 小計 | 19,286 | 20,501 |
| 利息及び配当金の受取額 | 190 | 160 |
| 利息の支払額 | △513 | △308 |
| 貸借契約解約に伴う支払額 | △550 | — |
| 法人税等の支払額 | △5,255 | △5,875 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 13,158 | 14,478 |
| 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 | △81 | △529 |
| 定期預金の払戻による収入 | — | 49 |
| 有形固定資産の取得による支出 | △1,915 | △4,939 |
| 有形固定資産の売却による収入 | 69 | 133 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △337 | △308 |
| 投資有価証券の取得による支出 | △192 | △2,254 |
| 投資有価証券の売却による収入 | 307 | 1,669 |
| 貸付けによる支出 | — | △34 |
| 貸付金の回収による収入 | 14 | 13 |
| 関係会社株式の取得による支出 | △114 | — |
| その他 | △123 | △163 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △2,371 | △6,364 |

(単位：百万円)

| | 前第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) | 当第3四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28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) | 4,948 | 6,040 |
| 長期借入れによる収入 | 18,265 | 11,300 |
| 長期借入金の返済による支出 | △23,950 | △14,315 |
| 配当金の支払額 | △2,244 | △2,557 |
| 非支配株主への配当金の支払額 | △18 | △20 |
| その他 | △5 | △4 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △3,006 | 441 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | 26 | 306 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | 7,806 | 8,862 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 34,629 | 42,115 |
| 連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | — | 398 |
| 現金及び現金同等物の四半期末残高 | 42,435 | 51,376 |

(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 |
|-----------------------|---------------|--------------|--------------|----------------|----------------|-------------------|
| 売上高 | | | | | | |
| 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 |
| 計 | 37,973 | 4,723 | 3,789 | 47,944 | 13,492 | 2,877 |
| セグメント利益 | 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 |
| 売上高 | | | | | | |
| 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 | - |
| 計 | 10,446 | 5,196 | 3,956 | 130,400 | △11,120 | 119,279 |
| セグメント利益 | 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。

II 当第3四半期連結累計期間(自平成28年4月1日至平成28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 |
|-----------------------|---------------|--------------|--------------|----------------|----------------|-------------------|
| 売上高 | | | | | | |
| 外部顧客に対する売上高 | 34,817 | 3,819 | 3,760 | 49,618 | 26,922 | 2,553 |
| セグメント間の内部売上高 又は振替高 | 5,032 | 1,045 | 60 | 1,463 | 0 | 287 |
| 計 | 39,849 | 4,865 | 3,820 | 51,081 | 26,922 | 2,840 |
| セグメント利益 | 5,236 | 616 | 922 | 5,705 | 829 | 140 |
| | 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 |
| 売上高 | | | | | | |
| 外部顧客に対する売上高 | 10,736 | 2,923 | 1,171 | 136,323 | - | 136,323 |
| セグメント間の内部売上高 又は振替高 | 450 | 2,324 | 3,285 | 13,949 | △13,949 | - |
| 計 | 11,186 | 5,248 | 4,457 | 150,273 | △13,949 | 136,323 |
| セグメント利益 | 1,426 | 630 | 186 | 15,695 | △318 | 15,376 |

(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。