



2020年3月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

2020年2月12日

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/>

上場取引所 東

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 2020年2月13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. 2020年3月期第3四半期の連結業績(2019年4月1日～2019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	%
2020年3月期第3四半期	140,242	0.6	15,500	3.1	15,635	4.9	10,517	0.1
2019年3月期第3四半期	141,141	15.9	16,000	3.2	16,440	4.8	10,512	0.7

(注) 包括利益 2020年3月期第3四半期 11,377百万円 (8.1%) 2019年3月期第3四半期 10,528百万円 (4.7%)

	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
2020年3月期第3四半期	199.92	
2019年3月期第3四半期	199.82	

(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
2020年3月期第3四半期	246,253	102,818	41.2	1,926.62
2019年3月期	238,900	94,856	39.3	1,783.94

(参考) 自己資本 2020年3月期第3四半期 101,354百万円 2019年3月期 93,848百万円

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
2019年3月期		32.00		37.00	69.00
2020年3月期		35.00			
2020年3月期(予想)				35.00	70.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

2019年3月期 期末配当金の内訳 普通配当金32円00銭 創業50周年記念配当金5円00銭

3. 2020年3月期の連結業績予想(2019年4月1日～2020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	206,000	5.5	23,600	3.4	23,500	2.1	15,400	0.9	292.73

(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 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
会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
以外の会計方針の変更 : 無
会計上の見積りの変更 : 無
修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	2020年3月期3Q	53,998,205 株	2019年3月期	53,998,205 株
期末自己株式数	2020年3月期3Q	1,390,821 株	2019年3月期	1,390,746 株
期中平均株式数(四半期累計)	2020年3月期3Q	52,607,455 株	2019年3月期3Q	52,607,544 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
(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)	15
(セグメント情報)	15

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企業収益や雇用所得環境の改善を背景に緩やかな回復基調にあるものの、米中貿易摩擦の影響や中東情勢の緊張の高まり等により依然として先行きは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、2019年12月末現在、アパート・マンション管理戸数 132,469 戸、月極駐車場台数 92,638 台、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営は 44,506 台、企業の社宅管理代行業におきましては住宅 93,955 戸、駐車場 14,656 台（受託企業数 363 社）を受託、これに分譲マンション管理戸数 3,598 戸、24 時間緊急対応サービス「アクセス 24」受託戸数 457,383 戸を加えますと、**住宅 687,405 戸、駐車場 151,800 台**となり、**ビル・施設管理件数は 2,146 件**となっております。

不動産営業店舗「ピタットハウス」は、2019年12月末現在で**全国 667 店舗のネットワーク**（スターツグループ店 122 店舗、ネットワーク店 545 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、2019年12月末現在 **102 事業所**を運営しており、首都圏・関西エリアにおきまして 12 事業所の開設を準備しております。

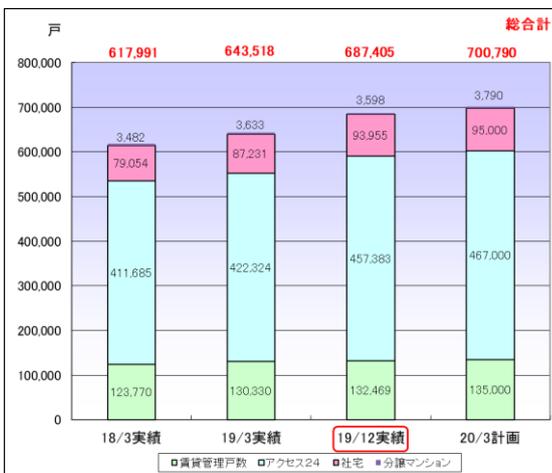
海外拠点におきましては、2019年12月末現在で**世界 22 ヲ国、37 都市**において、海外進出を図る日本企業のオフィスや駐在員の社宅の仲介、工場等の売買仲介、レンタルオフィス・サービスアパートメント・ホテルの運営等、各国のニーズに合わせたサービスの提供を行ってまいりました。

さらに、スポーツ・文化活動への取り組みといたしまして、「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、不動産管理事業における管理物件数の増加に伴う管理手数料売上、メンテナンス売上の増加等により、売上高は 1,402 億 42 百万円（前年同期比 0.6%減少）、営業利益は 155 億 0 百万円（前年同期比 3.1%減少）、経常利益は 156 億 35 百万円（前年同期比 4.9%減少）となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は 105 億 17 百万円（前年同期比 0.1%増加）となりました。

なお、前第3四半期連結累計期間におきまして分譲マンション「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）、「QUWON（クオン）新浦安」（千葉県浦安市：総戸数 170 戸）の引渡しを行っております。

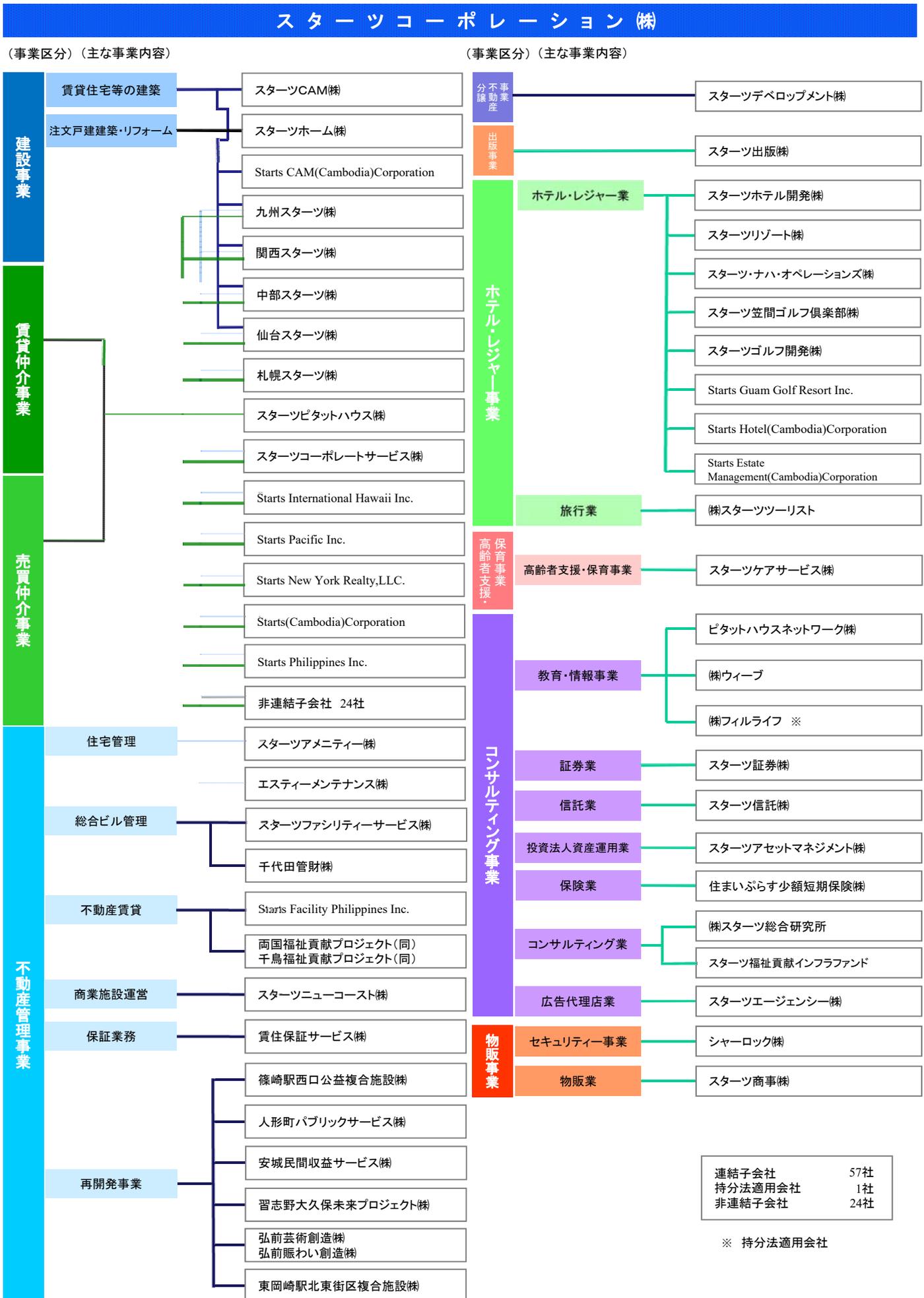
■ 住宅管理戸数の推移



■ 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／22カ国 37都市



アジア 13ヶ国20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)
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
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 4ヶ国10都市

Starts Pacific Inc.	(アメリカ・ロサンゼルス、サンノゼ、ピバリーヒルズ) ※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 International Dallas,Inc.,	(アメリカ・ダラス)
Starts Realty Canada Inc	(カナダ・トロント)
Starts Mexico SA DE C.V.	(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)

ヨーロッパ・中東 4ヶ国5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)
Starts Russia,Ltd.	(ロシア・モスクワ)
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2都市

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、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、「高床免震」をはじめとする様々な特許工法を用いて敷地形状や建物構造に合わせた免震建物を建築可能とし、賃貸住宅を中心に物流倉庫等においても採用され、累計受注棟数は2019年12月末現在では487棟となりました。

当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高368億66百万円(前年同期比7.2%増)、営業利益45億39百万円(前年同期比9.3%増)、受注残高は981億39百万円(前年同期比10.0%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		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 2018年4月1日 至 2018年12月31日	一般住宅		2,369	1,603	3,972	1,440	2,532	19	1,445
	賃貸住宅		66,064	33,720	99,784	26,390	73,394	712	26,667
	その他		11,687	8,134	19,822	6,545	13,276	668	6,834
	計		80,121	43,458	123,579	34,376	89,203	1,400	34,947
当第3四半期連結累計期間 自 2019年4月1日 至 2019年12月31日	一般住宅		2,708	1,631	4,340	1,822	2,517	14	1,822
	賃貸住宅		78,751	24,192	102,943	27,175	75,767	620	27,094
	その他		15,344	12,378	27,722	7,868	19,854	258	7,502
	計		96,804	38,201	135,006	36,866	98,139	893	36,418

(ii) 賃貸仲介事業

賃貸仲介事業におきましては、地域密着営業による募集物件の新規獲得に注力し、管理物件数の増加で住宅等の更新手数料が堅調に推移いたしましたものの、テナントオフィス仲介は減少いたしました。より一層の顧客ニーズに合わせたサービスの向上を図るために店舗のリニューアルや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42億55百万円(前年同期比1.6%減)、営業利益7億21百万円(前年同期比12.3%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、不動産売却サポートサービス「マイホームオークション」を積極的に活用し、売主・買主双方に透明性の高い取引を推進してまいりました結果、取引件数が増加いたしました。一方で、投資用一棟マンションの仲介成約が減少した影響により、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高40億49百万円(前年同期比5.4%減)、営業利益10億5百万円(前年同期比19.2%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、管理物件数の増加に伴い、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。また外装リフレッシュ工事などの大型メンテナンス工事の受注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 637 億 60 百万円（前年同期比 8.8%増）、営業利益 80 億 20 百万円（前年同期比 20.1%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 自 2018年4月1日 至 2018年12月31日	当第3四半期連結累計期間 自 2019年4月1日 至 2019年12月31日
		金額	金額
管理手数料売上		6,661	7,132
メンテナンス売上		17,372	19,023
賃貸事業売上		34,547	37,604
合計		58,580	63,760

(v) 分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、「QUWON (クオン) 新浦安」(千葉県浦安市：総戸数 170 戸)、「QUWON GARDEN (クオンガーデン) 八千代緑が丘」(千葉県八千代市：総戸数 48 戸)、「QUWON GARDEN (クオンガーデン) 新浦安」(千葉県浦安市：総戸数 90 戸)の販売引渡し、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 88 億 1 百万円（前年同期売上高 183 億 21 百万円）、営業損失 3 億 68 百万円（前年同期営業利益 7 億 37 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「QUWON GARDEN (クオンガーデン) 新浦安」の販売開始により、2020年3月に引渡を予定しております「QUWON (クオン) 流山おおたかの森」(千葉県流山市：販売戸数 192 戸)と合わせまして、215 戸 102 億 34 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	期別 区分	前第3四半期連結累計期間 自 2018年4月1日 至 2018年12月31日				当第3四半期連結累計期間 自 2019年4月1日 至 2019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		14	662	1	56	32	2,361	18	1,445
マンション分譲		104	7,941	353	11,616	17	1,129	197	8,789
賃貸住宅		1	800	-	-	1	770	-	-
土地		2	6	-	-	2	23	-	-
その他		-	-	-	-	2	5,640	-	-
その他収入		-	192	-	-	-	64	-	-
合計		121	9,602	354	11,673	54	9,988	215	10,234

■ 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 自 2018年4月1日 至 2018年12月31日		当第3四半期連結累計期間 自 2019年4月1日 至 2019年12月31日	
		数量	金額	数量	金額
戸建住宅		14	650	19	1,291
マンション分譲		276	16,665	15	1,012
賃貸住宅		1	800	1	770
土地		4	12	2	23
その他		-	-	2	5,640
その他収入		-	192	-	64
合計		295	18,321	39	8,801

(vi) 出版事業

出版事業におきましては、330万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しております。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、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高32億36百万円（前年同期比7.5%増）、営業利益3億31百万円（前年同期比13.3%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、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。それに伴い、人員体制の強化や運営経費が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76億65百万円（前年同期比1.5%増）、営業利益6億73百万円（前年同期比36.9%減）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、2019年12月に訪問介護「ケアステーションきらら阿佐ヶ谷」（東京都杉並区）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65億94百万円（前年同期比12.4%増）、営業利益3億75百万円（前年同期比79.5%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、スターツ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、少額短期保険契約件数が堅調に推移しております。一方、「ピタットハウス」ネットワーク店舗への経営サポートの一環として実施しているCM放映を例年より前倒しで実施いたしました結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高41億0百万円（前年同期比6.9%増）、営業利益6億85百万円（前年同期比26.0%減）となりました。

(x) 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つきましては、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、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高9億12百万円（前年同期売上高9億89百万円）、営業利益1億38百万円（前年同期営業利益67百万円）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3四半期連結会計期間末の総資産額は2,462億53百万円となり、前連結会計年度末と比較し73億52百万円増加いたしました。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、ホテル・レジャー事業における「ホテル エミオン 京都」の新築工事進捗による有形固定資産の増加によるものであります。

負債総額は1,434億35百万円となり、前連結会計年度末と比較し6億9百万円減少いたしました。これは、主に買掛金及び工事未払金の減少、法人税等の支払いによるものであります。

純資産額は1,028億18百万円となり、前連結会計年度末と比較し79億61百万円増加いたしました。これは、主に利益剰余金の増加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50億46百万円の資金を獲得し、462億21百万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88億18百万円、建設事業等における仕入債務の減少52億69百万円等による資金使用の一方で、税金等調整前四半期純利益155億9百万円、減価償却費34億19百万円、建設事業における未成工事受入金の増加13億27百万円等により76億17百万円の資金を獲得（前年同四半期は137億15百万円の資金を獲得）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、ホテル・レジャー事業における「ホテル エミオン 京都」の建築費用等により61億14百万円の資金を使用（前年同四半期は76億58百万円の資金を使用）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、剰余金の配当等による支出の一方で、分譲不動産事業におけるプロジェクト資金及び運転資金等の銀行借入により、35億83百万円の資金を獲得（前年同四半期は80億47百万円の資金を使用）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、2019年5月13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 (2019年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	46,877	52,119
受取手形及び売掛金	11,998	11,574
販売用不動産	22,561	21,229
仕掛販売用不動産	16,311	17,287
未成工事支出金	1,417	1,950
その他	8,379	8,438
貸倒引当金	△119	△142
流動資産合計	107,426	112,459
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	36,860	35,874
土地	64,754	65,321
その他(純額)	5,416	7,908
有形固定資産合計	107,031	109,104
無形固定資産		
のれん	1,623	1,456
その他	1,599	2,008
無形固定資産合計	3,222	3,464
投資その他の資産		
投資有価証券	11,430	11,868
繰延税金資産	2,885	1,932
その他	7,274	7,755
貸倒引当金	△369	△331
投資その他の資産合計	21,220	21,225
固定資産合計	131,474	133,794
資産合計	238,900	246,253

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	19,090	14,035
短期借入金	4,201	11,751
1年内返済予定の長期借入金	18,930	18,583
未払法人税等	5,212	685
賞与引当金	2,801	1,445
未成工事受入金	6,762	8,090
その他	19,745	21,935
流動負債合計	76,744	76,527
固定負債		
長期借入金	53,746	53,871
役員退職慰労引当金	946	850
完成工事補償引当金	983	984
賃貸事業損失引当金	424	416
再評価に係る繰延税金負債	573	573
退職給付に係る負債	1,387	1,225
資産除去債務	1,261	1,234
その他	7,977	7,753
固定負債合計	67,300	66,908
負債合計	144,044	143,435
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,039	11,039
資本剰余金	6,221	6,232
利益剰余金	74,782	81,512
自己株式	△431	△431
株主資本合計	91,612	98,352
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,164	2,740
土地再評価差額金	1,253	1,253
為替換算調整勘定	33	△83
退職給付に係る調整累計額	△1,215	△908
その他の包括利益累計額合計	2,235	3,001
非支配株主持分	1,008	1,463
純資産合計	94,856	102,818
負債純資産合計	238,900	246,253

(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 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
売上高	141,141	140,242
売上原価	99,488	98,090
売上総利益	41,652	42,152
販売費及び一般管理費	25,652	26,651
営業利益	16,000	15,500
営業外収益		
受取利息	31	38
受取配当金	178	210
為替差益	404	-
その他	184	319
営業外収益合計	799	568
営業外費用		
支払利息	254	226
為替差損	-	105
その他	104	101
営業外費用合計	359	433
経常利益	16,440	15,635
特別利益		
固定資産売却益	8	22
投資有価証券売却益	0	0
その他	2	-
特別利益合計	12	23
特別損失		
固定資産売却損	0	-
固定資産除却損	142	146
その他	10	3
特別損失合計	153	149
税金等調整前四半期純利益	16,299	15,509
法人税、住民税及び事業税	5,190	4,305
法人税等調整額	525	598
法人税等合計	5,716	4,903
四半期純利益	10,582	10,605
非支配株主に帰属する四半期純利益	70	88
親会社株主に帰属する四半期純利益	10,512	10,517

(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 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
四半期純利益	10,582	10,605
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△211	578
為替換算調整勘定	△34	△117
退職給付に係る調整額	191	311
その他の包括利益合計	△54	772
四半期包括利益	10,528	11,377
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	10,456	11,283
非支配株主に係る四半期包括利益	71	94

(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 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019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	16,299	15,509
減価償却費	2,999	3,419
有形固定資産除売却損益 (△は益)	134	123
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	18	△15
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△1,029	△1,355
退職給付に係る資産負債の増減額 (△は減少)	△188	△162
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△99	△96
受取利息及び受取配当金	△209	△249
支払利息	254	226
為替差損益 (△は益)	△404	105
売上債権の増減額 (△は増加)	△98	423
たな卸資産の増減額 (△は増加)	4,398	△274
仕入債務の増減額 (△は減少)	△2,941	△5,269
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△185	1,327
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	4,353	△38
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	△2,318	2,133
その他	134	606
小計	21,117	16,414
利息及び配当金の受取額	210	250
利息の支払額	△258	△230
法人税等の支払額	△7,354	△8,818
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,715	7,617
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	△127	△378
定期預金の払戻による収入	—	181
有形固定資産の取得による支出	△5,986	△5,397
有形固定資産の売却による収入	57	23
無形固定資産の取得による支出	△270	△479
投資有価証券の取得による支出	△1,553	△300
投資有価証券の売却による収入	359	453
貸付けによる支出	△11	△37
貸付金の回収による収入	5	5
関係会社株式の取得による支出	—	△62
その他	△131	△122
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,658	△6,114

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019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)	5,175	7,550
長期借入れによる収入	12,327	13,341
長期借入金の返済による支出	△22,331	△13,563
配当金の支払額	△3,189	△3,712
非支配株主への配当金の支払額	△24	△30
その他	△4	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,047	3,583
現金及び現金同等物に係る換算差額		
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,722	5,046
現金及び現金同等物の期首残高	38,447	41,174
現金及び現金同等物の四半期末残高	36,724	46,221

(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)

該当事項はありません。

(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。

(セグメント情報)

I 前第3四半期連結累計期間(自2018年4月1日至2018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	ホテル・ レジャー事業
売上高							
外部顧客に対する売上高	34,376	4,322	4,282	58,580	18,321	3,010	7,552
セグメント間の内部売上高 又は振替高	7,635	1,160	52	1,818	4	308	474
計	42,012	5,482	4,334	60,399	18,326	3,319	8,027
セグメント利益	4,151	822	1,244	6,679	737	292	1,068
	高齢者支援・ 保育事業	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	5,867	3,837	989	141,141	-		141,141
セグメント間の内部売上高 又は振替高	0	2,748	2,766	16,971	△16,971		-
計	5,868	6,585	3,756	158,112	△16,971		141,141
セグメント利益	209	925	67	16,199	△198		16,000

(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2019年4月1日至2019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							
外部顧客に対する売上高	36,866	4,255	4,049	63,760	8,801	3,236	7,665
セグメント間の内部売上高 又は振替高	10,083	1,229	26	2,202	2	306	590
計	46,950	5,485	4,075	65,962	8,804	3,542	8,256
セグメント利益又は損失(△)	4,539	721	1,005	8,020	△368	331	673
	高齢者支援・ 保育事業	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	6,594	4,100	912	140,242	-		140,242
セグメント間の内部売上高 又は振替高	0	2,815	3,357	20,615	△20,615		-
計	6,594	6,916	4,270	160,858	△20,615		140,242
セグメント利益又は損失(△)	375	685	138	16,121	△620		15,500

(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等に関する事項

当社企業グループは、従来「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」「ゆとり事業」「コンサルティング事業」「物販事業」の9区分を報告セグメントとしておりましたが、事業のグループにおける重要性を鑑みた結果、第1四半期連結会計期間より「ゆとり事業」を「ホテル・レジヤ事業」「高齢者支援・保育事業」に分割し、報告セグメントを既存の「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」「コンサルティング事業」「物販事業」と合わせた10区分に変更しております。

なお、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。