



## 2021年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年5月10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  
 定時株主総会開催予定日 2021年6月29日 配当支払開始予定日 2021年6月30日  
 有価証券報告書提出予定日 2021年6月29日  
 決算補足説明資料作成の有無：有  
 決算説明会開催の有無：有（証券アナリスト、機関投資家向け）

(百万円未満切捨て)

### 1. 2021年3月期の連結業績（2020年4月1日～2021年3月31日）

#### (1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年3月期	198,963	△4.8	22,068	△7.7	23,323	△3.3	15,599	3.6
2020年3月期	209,091	7.1	23,912	4.8	24,122	0.5	15,059	△1.3

(注) 包括利益 2021年3月期 18,840百万円 (25.8%) 2020年3月期 14,977百万円 (△1.3%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2021年3月期	296.26	—	13.8	9.2	11.1
2020年3月期	286.26	—	15.2	9.9	11.4

(参考) 持分法投資損益 2021年3月期 △25百万円 2020年3月期 △23百万円

#### (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
2021年3月期	259,040	121,972	46.6	2,290.11
2020年3月期	248,029	106,402	42.3	1,995.04

(参考) 自己資本 2021年3月期 120,588百万円 2020年3月期 104,953百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2021年3月期	27,248	△10,360	△4,865	66,183
2020年3月期	30,667	△8,315	△9,336	54,138

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
2020年3月期	—	35.00	—	30.00	65.00	3,501	22.7	3.4
2021年3月期	—	30.00	—	32.00	62.00	3,339	20.9	2.9
2022年3月期(予想)	—	31.00	—	31.00	62.00		21.5	

### 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	—	9,000	—	8,900	—	6,100	—	115.85
通期	195,000	—	22,500	—	22,300	—	15,200	—	288.66

(注) 2022年3月期の期首より「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号）等を適用するため、上記の連結業績予想は当該会計基準等を適用した後の金額となっており、対前期及び前年同四半期増減率は記載しておりません。

※ 注記事項

(1) 期中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) 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：無
- 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

(3) 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）	2021年3月期	53,998,205株	2020年3月期	53,998,205株
② 期末自己株式数	2021年3月期	1,342,001株	2020年3月期	1,390,761株
③ 期中平均株式数	2021年3月期	52,656,418株	2020年3月期	52,607,457株

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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およ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. 2「1. 経営成績（1）経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績	
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	8
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	9
(4) 事業等のリスク	9
2. 企業集団の状況	11
3. 経営方針	
(1) 会社の経営の基本方針	15
(2) 目標とする経営指標	15
(3) 中長期的な会社の経営戦略	15
(4) 会社の対処すべき課題	15
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	15
5. 連結財務諸表	
(1) 連結貸借対照表	16
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	
連結損益計算書	18
連結包括利益計算書	19
(3) 連結株主資本等変動計算書	20
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	22
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	24
(継続企業の前提に関する注記)	24
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	24
(連結貸借対照表関係)	27
(連結損益計算書関係)	28
(連結株主資本等変動計算書関係)	30
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	31
(セグメント情報)	32
(1株当たり情報)	36
(重要な後発事象)	36

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

#### ① 当期の経営成績

当連結会計年度における国内経済は、世界規模で拡大する新型コロナウイルス感染症に伴い、外出自粛や休業要請、緊急事態宣言の発出などの影響により、個人消費や企業活動が著しく制限され急速に景気が悪化しました。夏場以降、一部で景気の持ち直しの動きが見られたものの、緊急事態宣言の再発出により新型コロナウイルス感染症収束の兆しは見え、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3月末現在、アパート・マンション管理戸数138,117戸、月極駐車場台数94,286台、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営台数47,734台、企業の社宅管理代行業におきましては住宅97,260戸、駐車場14,084台（受託企業数386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481,833戸を加えますと、**住宅721,000戸、駐車場156,104台、ビル・施設管理件数は2,338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3月末現在で**全国650店舗のネットワーク**（スターツグループ店119店舗、ネットワーク店531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3月末現在で**112事業所**を運営しており、首都圏エリアにおきまして新たに6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3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、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。

当連結会計年度の業績は、新型コロナウイルス感染症拡大により賃貸仲介事業・売買仲介事業におきましては外出自粛等の影響を受け店舗来店数・成約件数が減少、不動産管理事業におきましては時間貸駐車場の利用が減少いたしました。ホテル・レジャー事業におきましても各種政策により一時的に需要が回復したものの、緊急事態宣言の再発出等により観光需要が減少いたしました。

こうした中、建設事業におきましては新型コロナウイルス感染予防に努めながら順調に工事を継続したことにより完成工事高は増加いたしました。高齢者支援・保育事業におきましては各事業所の稼働が順調に推移し、コンサルティング事業におきましてもリモートによる非対面営業を推進してまいりました結果、売上高は1,989億63百万円（前期比4.8%減少）、営業利益は220億68百万円（前期比7.7%減少）、経常利益は233億23百万円（前期比3.3%減少）となり、親会社株主に帰属する当期純利益は155億99百万円（前期比3.6%増加）となりました。

<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次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。

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3月末現在では539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。

当連結会計年度の業績は、売上高657億56百万円（前期比16.7%増）、営業利益85億66百万円（前期比15.9%増）、受注残高は1,132億64百万円（前期比7.7%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	
前連結会計年度	一般住宅	2,708	2,182	4,891	2,290	2,600	18	2,294
自 2019年4月1日 至 2020年3月31日	賃貸住宅	78,751	45,069	123,821	41,831	81,989	618	41,747
	その他	15,344	17,451	32,795	12,230	20,565	537	12,135
	計	96,804	64,703	161,508	56,352	105,156	1,174	56,177
当連結会計年度	一般住宅	2,600	2,778	5,379	2,516	2,862	11	2,509
自 2020年4月1日 至 2021年3月31日	賃貸住宅	81,989	54,580	136,570	44,463	92,106	662	44,507
	その他	20,565	16,727	37,293	18,776	18,294	530	18,748
	計	105,156	74,087	179,243	65,756	113,264	1,204	65,765

(ii) 賃貸仲介事業

賃貸仲介事業におきましては、不動産管理物件数の増加に伴い、更新手数料が堅調に推移いたしました。新型コロナウイルス感染症拡大による外出自粛や企業の異動も抑制されたため申込件数及び仲介手数料が減少いたしました。物件案内から契約に至るまでリモートによる非対面での営業を推進する一方、広告宣伝費の見直し及び店舗営業時間短縮に伴う運営経費の減少により、当連結会計年度の業績は、売上高66億64百万円（前期比1.0%減）、営業利益22億51百万円（前期比10.4%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、新型コロナウイルス感染症拡大により対面営業の制約等の影響を受けてまいりましたが、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。また、主要都市におきましては、物流施設用地や収益物件の仲介も行ってまいりました。当連結会計年度の業績は、売上高52億51百万円（前期比4.8%減）、営業利益14億52百万円（前期比6.7%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、住宅を中心とした管理手数料売上は管理物件数の増加に伴い堅調に推移し、メンテナンス売上におきましても第2四半期以降、徐々に回復してまいりました。賃貸事業売上におきましては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、時間貸駐車場「ナビパーク」の利用が減少いたしました結果、当連結会計年度の業績は、売上高873億44百万円（前期比1.8%増）、営業利益98億78百万円（前期比5.7%減）となりました。

■ 不動産管理事業売上実績

(単位：百万円)

	前連結会計年度 自 2019年4月1日 至 2020年3月31日	当連結会計年度 自 2020年4月1日 至 2021年3月31日
	金額	金額
管理手数料売上	9,701	10,186
メンテナンス売上	25,706	25,051
賃貸事業売上	50,352	52,106
合計	85,760	87,344

(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3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。前連結会計年度におきまして「QUWON (クオン) 流山おおたかの森」(千葉県流山市：販売戸数192戸)の完成引渡しがありましたため、当連結会計年度の業績は、売上高93億55百万円（前期比62.3%減）、営業利益2億33百万円（前期比61.7%減）となりました。

なお、当連結会計年度における契約残高は、20戸30億55百万円となりました。

■ 分譲不動産契約状況

(単位：百万円)

	前連結会計年度 自 2019年4月1日 至 2020年3月31日				当連結会計年度 自 2020年4月1日 至 2021年3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	40	3,052	7	682	48	4,332	15	1,509
マンション分譲	19	1,275	—	—	22	1,604	3	242
賃貸住宅	2	3,817	—	—	3	3,093	—	—
土地	2	23	—	—	4	1,308	1	1,300
その他	5	9,334	2	1,370	2	13	1	3
その他収入	—	336	—	—	—	6	—	—
合計	68	17,839	9	2,052	79	10,358	20	3,055

■ 分譲不動産販売状況

(単位：百万円)

	前連結会計年度 自2019年4月1日 至2020年3月31日		当連結会計年度 自2020年4月1日 至2021年3月31日	
	数量	金額	数量	金額
戸建住宅	38	2,744	40	3,506
マンション分譲	214	9,947	19	1,361
賃貸住宅	2	3,817	3	3,093
土地	2	23	3	8
その他	3	7,964	3	1,379
その他収入	—	336	—	6
合計	259	24,833	68	9,355

(vi) 出版事業

出版事業におきましては、新レーベルの創刊、書籍・コミックの発行点数の増加等により紙・電子媒体ともに販売売上が順調に推移いたしました。一方で、360万人の会員を有する女性向けWEB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」では掲載店舗・施設の休業や営業時間短縮等により、送客実績が大きく減少いたしました結果、当連結会計年度の業績は、売上高40億33百万円（前期比9.7%減）、営業利益1億32百万円（前期比75.0%減）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、2020年7月に「ホテル エミオン 京都」（京都府京都市）をオープンいたしました。新型コロナウイルス感染症拡大による甚大な影響を受け、需要が急激に低下する中、Go To トラベルキャンペーン等、各種政策により国内の需要は一時的に回復したものの、今年1月の緊急事態宣言再発出等、観光需要の先行きは不透明な状況が続いております。

各施設におきましては、感染予防対策を徹底し運営を行ってまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高35億84百万円（前期比61.8%減）、営業損失20億35百万円（前期営業利益2億82百万円）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、新たに「西荻窪きらきら保育園」（東京都杉並区）、グループホーム「きらら神戸兵庫町」（兵庫県神戸市）など7事業所を開設し、稼働が順調に推移いたしました。人材採用・育成活動にも積極的に取り組み、各事業所におきましては新型コロナウイルス感染症対策として衛生資材確保を行いました結果、当連結会計年度の業績は、売上高96億92百万円（前期比9.5%増）、営業利益4億7百万円（前期比8.4%減）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、不動産管理信託報酬、少額短期保険契約件数が堅調に推移しました。また、ピタットハウスFC事業におきましては、ネットワーク店舗への非対面での経営指導を推進してまいりました結果、当連結会計年度の業績は、売上高61億6百万円（前期比3.6%増）、営業利益12億42百万円（前期比16.5%増）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による新規営業活動の制約やコンビニエンスストアの来店客数が減少いたしました結果、当連結会計年度の業績は、売上高11億73百万円（前期比9.6%減）、営業利益1億75百万円（前期比17.4%減）となりました。

② 次期の見通し (2021年4月1日～2022年3月31日)

2022年3月期におきましては、新型コロナウイルス感染症による経済に与える影響は非常に大きく、国内経済のみならず世界経済の減速等が引き続き懸念されることから、景気の先行きは不透明な状況が続くものと予想されます。

当社グループの業績におきましては、引き続きホテル・レジャー事業等での需要減少が見込まれますが、建設事業におきましては、受注残高にもとづいて工事は順調に進捗する見通しであり、賃貸仲介事業・不動産管理事業におきましては不動産管理物件数の増加に伴い手数料収入及びメンテナンス売上は引き続き安定的に推移する見込みであります。さらに、高齢者支援・保育事業におきましては高齢者支援施設等6事業所の新規開設を計画しており、その他の各事業におきましても底堅く推移する見通しであります。

このような状況により、次期の業績予想につきましては売上高1,950億円、営業利益225億円、経常利益223億円、親会社株主に帰属する当期純利益152億円を見込んでおります。

なお、今後の新型コロナウイルス感染症拡大の収束時期等によって実際の業績は変動する可能性があります。今後業績予想の修正が必要になった場合には速やかに公表いたします。

セグメント別の見通しは次のとおりであります。

■ 建設事業

建設事業におきましては、グループの総合力を活かして「不動産仲介事業」、「不動産管理事業」、「金融コンサルティング事業」と連携をとりながら地域に密着した営業活動を継続し、ワンストップソリューションのさらなる深耕により顧客満足度の向上と生涯顧客の創造につとめてまいります。

『免震構造の建物』におきましては、事業計画から設計、施工、維持管理までマネジメントする「BIM-FM PLATFORM」を活用し、地震災害対策(BCP)としての免震構造の優位性を訴求し他社との差別化を行いながら、社会インフラとして免震の普及に注力してまいります。

また、多様化する入居者ニーズに対応した『コンセプト賃貸住宅』の普及にも注力し、将来にわたり土地の価値を高める提案を行ってまいります。

2022年3月期の業績は、現在の受注残高における工事進捗状況をもとに、売上高647億円、営業利益82億円を見込んでおります。

■ 賃貸仲介事業及び売買仲介事業

賃貸仲介事業及び売買仲介事業におきましては、賃貸物件入居者を対象としたセミナー等リモートでの物件紹介、IT契約の活用等サービス強化に注力してまいります。

2022年3月期の業績は、賃貸仲介事業は、売上高69億円、営業利益24億円、売買仲介事業は、売上高54億円、営業利益12億円を見込んでおります。

■ 不動産管理事業

不動産管理事業におきましては、引き続きグループの総合力を活かした管理物件の新規受託営業を推進するとともに、不動産オーナーへの営繕工事の提案営業の強化、システム開発による業務の効率化を図り、より質の高い管理サービスの提供に注力してまいります。

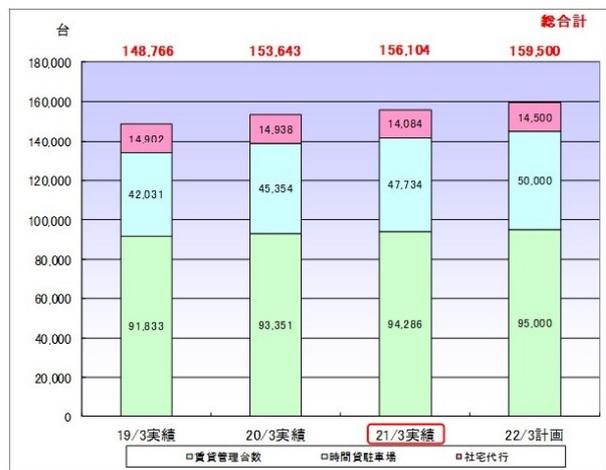
2022年3月期の業績は、売上高835億円、営業利益100億円を見込んでおります。

【管理物件数の推移】

<住宅>



<駐車場>



**■ 分譲不動産事業**

分譲不動産事業におきましては、引き続き「QUWON (クオン) 新浦安」(千葉県浦安市)、「QUWON GARDEN (クオンガーデン) 新浦安」(千葉県浦安市)の販売を進めていくとともに、「スターツプロシード投資法人」への賃貸住宅1棟の譲渡を予定しております。また、成田ニュータウンでは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)の販売準備を進めてまいります。

2022年3月期の業績は、売上高76億円、営業利益2億円を見込んでおります。

**■ 出版事業**

出版事業におきましては、「オズのプレミアム予約」シリーズの需要回復を見据え、掲載店舗の拡充、予約プランの開発に注力してまいります。電子書籍、電子コミックは発行点数の増加とともに販売が堅調に推移しておりますことから2022年3月期の業績は、売上高48億円、営業利益4億50百万円を見込んでおります。

**■ 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、2021年夏に「ホテル ケヤキゲート 東京府中」(東京都府中市)の開業を予定しております。一方で新型コロナウイルス感染症の大都市圏における感染拡大を背景とした外出自粛の長期化や、世界各国からの入国制限により、引き続き厳しい状況が想定されます。今後の収束状況にもよりますが、2022年3月期の業績は、売上高38億円、営業損失18億円を見込んでおります。

**■ 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、地域に根差した社会インフラとしての役割を担うとともに、人員体制の強化を図りながら次期におきましては新たに3事業所の開設を予定しております。各施設におきましては、引き続き新型コロナウイルス感染症対策を徹底し、安心・安全な施設運営に注力してまいります。

2022年3月期の業績は、売上高103億円、営業利益5億50百万円を見込んでおります。

**■ 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、引き続き不動産店舗「ピタットハウス」のネットワーク拡大、金融資産のコンサルティング及び不動産信託事業の強化を図ってまいります。2022年3月期の業績は、売上高69億円、営業利益12億円を見込んでおります。

**■ 物販・文化事業**

物販・文化事業におきましてはアナログカードキーからスマートフォンを利用して鍵の施解錠を可能としたスマートキーシステムまで、時代の変化とともに多様化するセキュリティーへの要望に合わせたカードキーシステム「シャーロック」を提案、製造してまいります。2022年3月期の業績は、売上高11億円、営業利益1億50百万円を見込んでおります。

【セグメント別業績の見通し】

(単位：百万円)

	次期		当期		増減	
	(2022年3月期)		(2021年3月期)			
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
建設事業	64,700	8,200	65,756	8,566	△1,056	△366
賃貸仲介事業	6,900	2,400	6,664	2,251	235	148
売買仲介事業	5,400	1,200	5,251	1,452	148	△252
不動産管理事業	83,500	10,000	87,344	9,878	△3,844	121
分譲不動産事業	7,600	200	9,355	233	△1,755	△33
出版事業	4,800	450	4,033	132	766	317
ホテル・レジャー事業	3,800	△1,800	3,584	△2,035	215	235
高齢者支援・介護事業	10,300	550	9,692	407	607	142
コンサルティング事業	6,900	1,200	6,106	1,242	793	△42
物販事業	1,100	150	1,173	175	△73	△25
消去又は全社	—	△50	—	△236	—	186
合計	195,000	22,500	198,963	22,068	△3,963	431

(2) 財政状態に関する分析

① 資産、負債及び純資産の状況

(単位：百万円)

	当連結会計年度末	前連結会計年度末	増減
総資産	259,040	248,029	11,011
総負債	137,068	141,627	△4,558
うち有利子負債	69,764	71,355	△1,591
純資産	121,972	106,402	15,570
うち自己資本	120,588	104,953	15,634
有利子負債比率(倍)	0.58	0.68	—

(注) 有利子負債：連結貸借対照表に計上されている短期借入金、1年内返済予定の長期借入金、長期借入金の合計  
 有利子負債比率＝有利子負債／自己資本

当連結会計年度末の総資産は前連結会計年度末と比べて110億11百万円増加し2,590億40百万円となりました。これは、主に親会社株主に帰属する当期純利益の増加に伴う現金及び預金の増加、有形固定資産の取得による増加であります。

総負債におきましては、主に借入金の返済等により前連結会計年度末と比べて45億58百万円減少し1,370億68百万円となりました。また、有利子負債残高は697億64百万円となっております。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度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120億44百万円の資金を獲得し、661億83百万円となりました。

当連結会計年度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83億20百万円等による資金の使用の一方で、税金等調整前当期純利益230億25百万円、減価償却費47億34百万円、分譲不動産事業のたな卸資産の減少57億71百万円による資金獲得により、272億48百万円の資金を獲得（前連結会計年度は306億67百万円の資金を獲得）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、「ホテル エミオン 京都」・「ホテル ケヤキゲート 東京府中」の建設、「札幌駅北口8・1地区第一種市街地再開発事業」におけるホテル用地の取得等により103億60百万円の資金を使用（前連結会計年度は83億15百万円の資金を使用）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、運転資金およびプロジェクト資金等の銀行借入金返済により、48億65百万円の資金を使用（前連結会計年度は93億36百万円の資金を使用）いたしました。

■ キャッシュ・フロー指標の推移

項目	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
自己資本比率	36.7%	35.0%	39.3%	42.3%	46.6%
時価ベースの自己資本比率	66.3%	63.4%	52.2%	42.1%	60.1%
債務償還年数	3.0年	—	2.7年	2.3年	2.6年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	55.1	—	85.4	102.4	100.9

※ 各指標の基準は下記のとおりです。いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

株式時価総額：決算期末月の月中平均株価×期末発行済株式数（自己株式控除後）

営業キャッシュ・フロー：連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フロー

利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当連結会計年度におきましては、ホテル・レジヤ事業等で業績に多大な影響がありましたが、新型コロナウイルス感染症拡大の中で感染予防対策を講じながら事業活動を行ってまいりました。期末配当金につきましては2021年2月10日に公表いたしました2021年3月期期末配当金（予想）から2円増額し、期末配当金を1株当たり32円とし、中間配当金1株当たり30円とあわせて年間62円の配当を行います。

今後につきましても引き続き長期安定配当を継続していく方針であります。

(4) 事業等のリスク

① 不動産市況の影響について

・有形固定資産の土地・建物

当社グループでは2021年3月31日現在、有形固定資産の土地・建物を帳簿価額で1,060億6百万円保有しておりますが、今後の不動産価格の動向及び賃貸不動産の収益状況によっては、減損会計の適用により業績に影響を与える可能性があります。

・販売用不動産（棚卸資産）

当社グループでは、2021年3月31日現在、棚卸資産としての販売用不動産（仕掛販売用不動産を含む）を帳簿価額で227億67百万円保有しておりますが、今後の不動産価格の動向等によっては評価損や売却損の計上により業績に影響を与える可能性があります。

② 有利子負債について

2021年3月期末現在の有利子負債の残高は、前期末と比べて15億91百万円減少し697億64百万円となりました。有利子負債の削減につきましては引き続き取り組んでまいります。将来を見据えた設備投資資金等資金調達は銀行借入によって賄っておりますので、今後の金融情勢によっては、業績に影響を与える可能性があります。

③ ホテル事業について

千葉県浦安市におきまして、2005年6月に「ホテル エミオン 東京ベイ」を開業し、約16年が経過いたしました。2018年1月には新たに「ホテル エミオン 東京ベイ エミオンスクエア」も開業し、東京ディズニーリゾート®のパートナーホテルとして運営しております。また2018年10月にカンボジア・プノンペンにグループ初の海外自社施工・自社運営のホテルとして「ホテル エミオン プノンペン」、2020年7月には京都府京都市に「ホテル エミオン 京都」をオープンいたしました。現在新型コロナウイルス感染症拡大により影響を受けておりますが、今後の稼動状況等によっては財政状態に影響を与える可能性があります。

④ 建築資材の調達について

建築資材等の価格が高騰した際に、販売価格に反映することができない場合には、業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 不動産関連法制の変更について

将来において、建築基準法・都市計画法その他不動産関連法制、建設業法、建築士法等建築に関する法令をはじめとして、当社グループの各事業の遂行に関連する法令の改廃や新たに法的規制が設けられた場合には、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 不動産関連税制の変更について

将来において、不動産関連税制や所得税関連等の税制が変更された場合に、不動産取得・売却時のコストの増加、また住宅購入顧客の購買意欲、賃貸住宅オーナー等の事業意欲の減退等により、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 個人情報の管理について

当社グループが行っている事業におきましては、多くの顧客の個人情報を保有しております。当社グループでは、個人情報保護方針を制定し、情報管理に関する規程及び運用マニュアル等によって、個人情報管理の強化と徹底を図っております。しかしながら、不測の事態により、当社グループが保有する顧客情報が社外へ漏洩した場合には、顧客への信用低下やトラブル解決のための費用負担等により当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

⑧ 自然災害、人災等によるリスク

地震、暴風雨、洪水その他の自然災害、事故、火災、戦争、暴動、テロその他の人災等が発生した場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑨ 新型コロナウイルス感染症について

新型コロナウイルス感染症の世界的な流行により国内外の経済環境に多大な影響が発生しております。当社グループの取り組み状況といたしましては、新型コロナウイルス対策本部の設置、手洗い・うがい・マスク着用の周知徹底及び各事業所におけるアルコール消毒液の配備、時差出勤・テレワーク・テレビ会議の導入等を行っております。

今後の新型コロナウイルス感染症拡大の収束状況によっては顧客の来店や営業担当者の訪問等が制限され、建設事業、賃貸仲介事業、売買仲介事業、コンサルティング事業、物販・文化事業の業績に影響を及ぼす可能性があります。また、利用者の減少により施設利用サービスを行うホテル・レジャー事業、高齢者支援・保育事業の業績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当社グループの業績に及ぼす影響につきましては、P 6以降の「次期の見通し（2021年4月1日～2022年3月31日）」をご参照ください。

## 2. 企業集団の状況

当社企業グループは、当社及び子会社79社、持分法適用会社1社、関連会社2社で構成されておりますが、主要な事業内容と子会社等の当社企業グループにおける位置づけは次のとおりであります。

当社企業グループが営んでいる事業内容と事業の種類別セグメントにおける事業区分は同一であります。

### 《建設事業》

スターツCAM(株) (連結子会社)、九州スターツ(株) (連結子会社)、関西スターツ(株) (連結子会社)、中部スターツ(株) (連結子会社)、仙台スターツ(株) (連結子会社) は首都圏及び各主要都市において、遊休地の土地有効活用等に伴う企画提案、建設受注業務及び設計・施工を行っております。

スターツホーム(株) (連結子会社) は首都圏を中心に戸建住宅建築工事・リフォーム工事等の請負を行っております。

### 《賃貸仲介事業及び売買仲介事業》

スターツピタットハウス(株) (連結子会社)、九州スターツ(株) (連結子会社)、関西スターツ(株) (連結子会社)、中部スターツ(株) (連結子会社)、仙台スターツ(株) (連結子会社)、札幌スターツ(株) (連結子会社) は、首都圏及び各主要都市において2021年3月末現在119店舗の不動産営業店舗「ピタットハウス」を運営し、賃貸アパート・マンション等の募集、住宅等の販売代理及び不動産の売買仲介業務を行っております。

スターツコーポレートサービス(株) (連結子会社) は、法人顧客対象の不動産売買の仲介、寮・社宅の斡旋等を行っております。

### 《不動産管理事業》

九州スターツ(株) (連結子会社)、関西スターツ(株) (連結子会社)、中部スターツ(株) (連結子会社)、仙台スターツ(株) (連結子会社)、札幌スターツ(株) (連結子会社) は、各主要都市において、賃貸アパート・マンション等の管理業務を行っております。

スターツコーポレートサービス(株) (連結子会社) は、社宅管理代行業務等を行っております。

スターツアメニティー(株) (連結子会社) は賃貸アパート・マンション、駐車場、分譲マンション等の管理業務及び附帯するリフォームメンテナンス、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営、ならびに賃貸事業を行っており、エステイメンテナン(株) (連結子会社) は賃貸住宅を中心とした営繕工事を行っております。

賃住保証サービス(株) (連結子会社) は、賃貸住宅の入居者の保証業務を行っております。

スターツファシリティサービス(株) (連結子会社) 及び千代田管財(株) (連結子会社) は、都心3区(千代田、中央、港)を中心に2,338件のオフィスビル等の施設管理業務を行っております。

リフトマネジメント(株) (連結子会社) は昇降機全般に関する安全管理および運用業務を行っております。

スターツニューコースト(株) (連結子会社) はショッピングセンター「NEW COAST SHIN-URAYASU」(ニューコースト新浦安：千葉県浦安市)の施設運営管理業務を行っております。篠崎駅西口公益複合施設(株) (連結子会社) は、東京都江戸川区篠崎駅前に開発いたしました「篠崎ツインプレイス」の施設管理業務を行っております。人形町パブリックサービス(株) (連結子会社) は東京都中央区立人形町保育園等複合施設の施設管理業務を行っております。安城民間収益サービス(株) (連結子会社) は愛知県安城市中心市街地拠点整備事業における民間収益施設の施設管理業務を行っております。習志野大久保未来プロジェクト(株) (連結子会社) は千葉県習志野市大久保地区公共施設再生事業における既存施設の改修・管理を行っております。東岡崎駅北東街区複合施設(株) (連結子会社) は愛知県東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業における施設の運営を行っております。両国福祉貢献プロジェクト(同) 及び千鳥福祉貢献プロジェクト(同) (連結子会社) は東京都墨田区及び東京都大田区において官民連携福祉貢献インフラファンド事業による認可保育所、共同住宅及びシェアハウスを含む複合施設の運営を行っております。

なお、海外現地法人といたしましてはアジア12ヶ国18都市、北米・中南米3ヶ国8都市、ヨーロッパ・中東3ヶ国4都市、オセアニア1ヶ国1都市において(国と地域を含む)、それぞれ不動産の売買及び賃貸の仲介業務、不動産管理業務、レンタルオフィス・サービスアパートメントの運営等を行っております。

### 《分譲不動産事業》

スターツデベロップメント(株) (連結子会社) は、首都圏において戸建住宅及び中高層住宅の分譲を行っております。

## 《出版事業》

スターツ出版(株) (連結子会社) は、女性向けウェブサイト「オズモール」等を媒体としたメディア事業、情報誌「OZマガジン」、フリーマガジン「メトロミニッツ」、投稿小説ジャンルを中心とする書籍・電子書籍・コミックの発行をする出版事業を行っております。

## 《ホテル・レジャー事業》

スターツホテル開発(株) (連結子会社) は、「ホテル エミオン 東京ベイ」・「ホテル エミオン 東京ベイ エミオンスクエア」(千葉県浦安市)・「ホテル エミオン 京都」(京都府京都市)・「ホテル ルミエール葛西」(東京都江戸川区)・「ホテル ルミエール西葛西」(東京都江戸川区)・「ホテル ルミエールグランド流山おおたかの森」(千葉県流山市)の運営を、スターツ・ナハ・オペレーションズ(株) (連結子会社) は、「沖縄ナハナ・ホテル&スパ」(沖縄県那覇市)を運営しております。Starts Hotel (Cambodia) Corporation (カンボジア・プノンペン) (連結子会社) はカンボジア・プノンペンにて「ホテル エミオン プノンペン」の運営を行っております。

スターツリゾート(株) (連結子会社) は、温泉旅館「ホテル清風園」(長野県千曲市)・「湯けむりの里柏屋」(栃木県日光市)の運営を行っております。Starts Guam Golf Resort Inc. (米国グアム島) (連結子会社) は、米国グアム島にて「スターツ・グアム・ゴルフ・リゾート」の運営(ゴルフ場及びホテル)を行っております。スターツ笠間ゴルフ倶楽部(株) (連結子会社) 及びスターツゴルフ開発(株) (連結子会社) は、「スターツ笠間ゴルフ倶楽部」(茨城県笠間市)の運営を行っております。

株スターツツーリスト (連結子会社) は、旅行業を行っております。

スターツ商事(株) (連結子会社) は、レストラン経営を行っております。

## 《高齢者支援・保育事業》

スターツケアサービス(株) (連結子会社) は、首都圏を中心にグループホーム等の高齢者施設・保育施設の運営を行っております。

## 《コンサルティング事業》

ピタットハウスネットワーク(株) (連結子会社) は、ピタットハウスFC事業を推進しており、2021年3月末日現在531店舗の加盟店への経営指導等を行い、スターツ店119店舗とあわせて650店舗のネットワークを構築しております。

スターツ証券(株) (連結子会社) は、株式等の売買、保険商品等の販売などの資産運用コンサルティング業務を、スターツ信託(株) (連結子会社) は土地信託、遺言信託等の信託業を行っております。

スターツアセットマネジメント(株) (連結子会社) は、不動産投資信託における投資法人「スターツプロシード投資法人」(東京証券取引所上場)の資産運用業、及びPFI事業等のコンサルティング業務も行っております。

住まいぶらす少額短期保険(株) (連結子会社) は保険業を行っております。

株スターツ総合研究所 (連結子会社) は、コンサルティング業等を行っております。

スターツ福祉貢献インフラファンド投資事業有限責任組合は東京都内における子育て支援施設や高齢者向け施設を含む福祉貢献型建物の整備を目的として官民連携福祉貢献インフラファンド事業を行っております。

スターツエージェンシー(株) (連結子会社) は広告代理業を行っております。

株ウィーブ (連結子会社) はグループ内を中心にウェブサイト等の情報システムの企画・開発・運営管理等を行っております。

## 《物販・文化事業》

シャーロック(株) (連結子会社) は、カード式玄関キー「シャーロック」等の住宅のセキュリティシステムの企画・製造・販売を行っております。

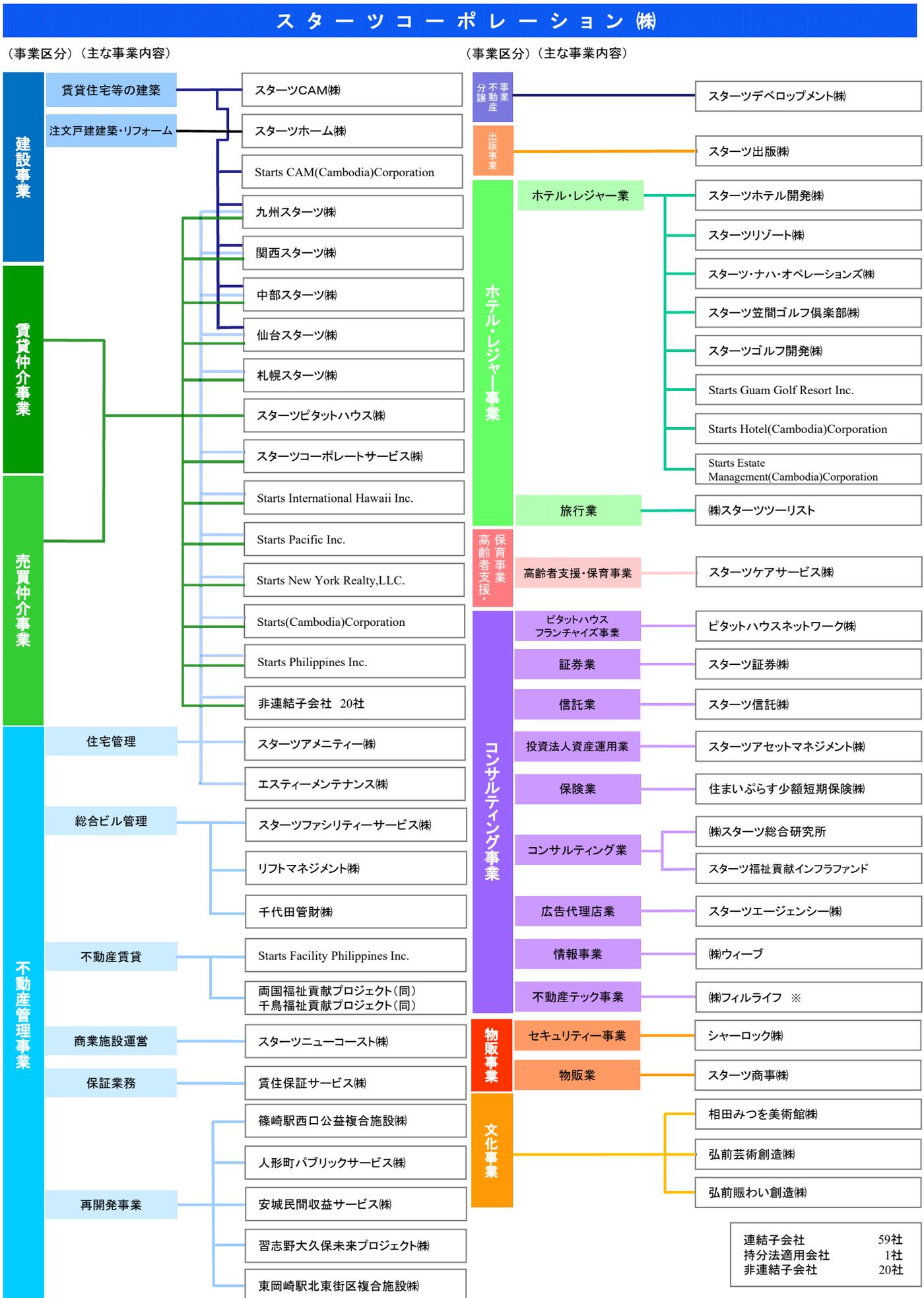
スターツ商事(株) (連結子会社) は、住宅設備機器の卸、物販業等を行っております。

文化事業といたしまして、相田みつを美術館(株) (連結子会社) は、「相田みつを美術館」の運営を、弘前芸術創造(株)及び弘前賑わい創造(株) (連結子会社) は青森県弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業における「弘前れんが倉庫美術館」及び付帯施設の運営及び管理を行っております。

また、国内連結子会社のうち、スターツ出版(株)は東京証券取引所JASDAQ市場に株式上場しております。

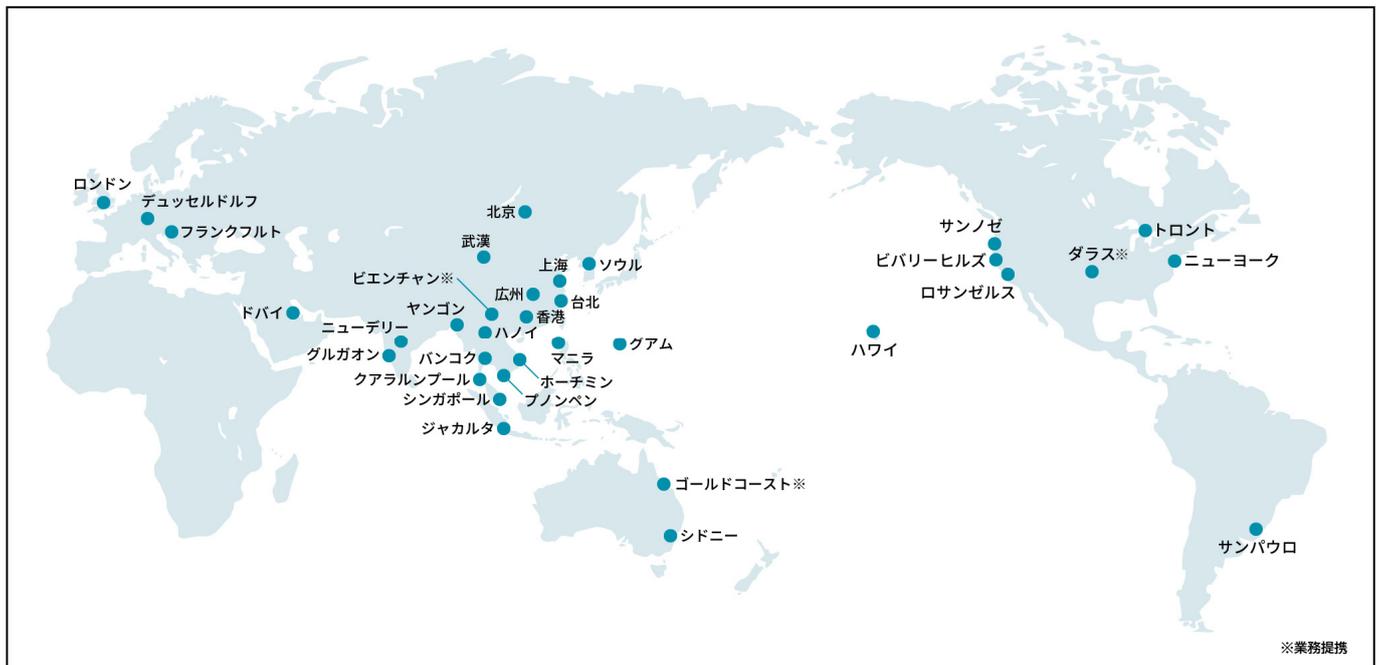
なお、当社は、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第49条第2項に規定する特定上場会社等に該当しており、これにより、インサイダー取引規制の重要事実の軽微基準については連結ベースの数値に基づいて判断することになります。

【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

### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社企業グループは、資産活用の『トータル・ソリューション・カンパニー』として不動産・金融を中心とした資産運用コンサルティング業を基盤に、そこから派生する不動産仲介・賃貸管理等のフィービジネスの拡充を図りながら、インターネットや雑誌・書籍などのメディア事業、高齢者支援・保育事業、ホテル・レジャー事業など地域の人々の暮らしに密着した関連事業を総合的に展開することでお客様の様々なニーズに応え、一生涯お付き合いいただける『生涯顧客』を創造してまいります。また、国内外を問わず地域に密着した『総合生活文化企業』として、長いお付き合いのなかで様々なサービスを提供することにより安定的な収益が見込める『ストック型収益積層ビジネス』を拡充し、『人が、心が、すべて。』の理念のもと、お客様とともに永続的に発展する企業グループを目指しております。

#### (2) 目標とする経営指標

	2019年3月期	2020年3月期	2021年3月期
総資産	2,389億円	2,480億円	2,590億円
当期純利益	152.6億円	150.5億円	155.9億円
総資産利益率 (ROA)	6.4%	6.1%	6.0%
配当金	期末配当 32円 50周年記念配当 5円 (年間69円)	期末配当 30円 (年間65円)	期末配当 32円 (年間62円)
自己資本比率	39.3%	42.3%	46.6%

目標とする経営指標といたしましては、資本投下の効率性の観点から総資産利益率 (ROA) 及び自己資本比率を重視しております。

#### (3) 中長期的な会社の経営戦略

基幹事業であります資産運用コンサルティング業と不動産仲介・不動産管理事業等のフィービジネス業務の強化を図るため、不動産営業店舗「ピタットハウス」におけるサービスの質の向上や賃貸管理受託営業を一層推進し、営業エリアの深耕・拡大、不動産管理物件の拡充等に加え、グループ内の各事業の連携による新たな商品の企画・サービスの提供、研修制度の充実による人材育成等を積極的に行ってまいります。不動産信託事業は、これまで蓄積してきた資産有効活用のノウハウを活かしながら、信託機能を通して、資産管理から資産継承までワンストップの資産運用コンサルティングサービスの提供を可能とし、顧客基盤の拡大につながっております。また、商品開発におきましては、ユーザーニーズの多様化、『安全』『環境』に対する意識の高まりのなかで、低層から中高層まで対応可能な免震構造の住宅や、セキュリティと居住性の充実を追求した都市型賃貸住宅などユーザーやオーナーの視点に立った良質な『住まい』の企画・開発を引き続き推進するとともに、再開発事業やPFI事業等における施設整備の提案・運営事業にも取り組みながら、都心を中心とした施設管理受託営業の強化も図り、総合的な不動産管理サービス事業を展開してまいります。ホテル・温泉旅館の運営を行うホテル・レジャー事業におきましては顧客満足度を追求しながら質の高いサービスの提供を目指してまいります。高齢者支援・保育事業におきましては、高齢社会も見据えた様々なサービスの提供に注力してまいります。また、当社グループのポイントシステム「夢なび」会員の拡大を通して、グループ国内外ともに様々なサービス利用の機会を提供しながら、新たな顧客層の拡大も図り、『総合生活文化企業』として地域に密着した事業展開を継続してまいります。

#### (4) 会社の対処すべき課題

中長期的な経営戦略に基づき、社会・経済情勢の変化・将来の見通し・各事業の収益力を踏まえながら、スピーディーな意思決定のもとビジネスチャンスを逃すことなく、グループの総合力を活かし『総合生活文化企業』として国内外のネットワークの着実な拡大、各事業の収益基盤の強化及び人材の育成を行ってまいります。また、新型コロナウイルス感染症拡大の影響の中、生活様式や働き方の変化に対応した新たなサービスの提供にも積極的に取り組んでまいります。

### 4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループの利害関係者の多くは、国内の株主、債権者、取引先等であり、また海外からの資金調達必要性が乏しいことから、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	※2 60,036	※2 72,650
受取手形及び売掛金	※2 12,936	※2 11,944
販売用不動産	19,979	14,155
仕掛販売用不動産	※2 8,422	※2 8,611
未成工事支出金	1,492	1,465
前払費用	2,156	1,649
その他	7,161	6,744
貸倒引当金	△139	△303
<b>流動資産合計</b>	<b>112,046</b>	<b>116,918</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	54,104	61,298
減価償却累計額	△18,304	△20,655
建物及び構築物 (純額)	※2 35,800	※2 40,642
機械装置及び運搬具	8,565	9,110
減価償却累計額	△6,471	△7,037
機械装置及び運搬具 (純額)	2,094	2,073
土地	※2 65,288	※2 67,559
その他	13,699	10,808
減価償却累計額	△5,434	△6,180
その他 (純額)	8,264	4,627
<b>有形固定資産合計</b>	<b>111,446</b>	<b>114,903</b>
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	1,328	1,380
のれん	1,400	1,254
その他	164	201
<b>無形固定資産合計</b>	<b>2,893</b>	<b>2,836</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	※1, ※2 10,587	※1, ※2 13,468
長期貸付金	※1 502	※1 462
長期前払費用	315	241
繰延税金資産	3,135	2,408
その他	7,445	8,076
貸倒引当金	△344	△275
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>21,642</b>	<b>24,382</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>135,983</b>	<b>142,122</b>
<b>資産合計</b>	<b>248,029</b>	<b>259,040</b>

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	20,039	16,968
短期借入金	6,381	5,134
1年内返済予定の長期借入金	※2 15,041	※2 15,409
未払法人税等	3,788	3,500
未払費用	1,063	1,119
賞与引当金	2,612	2,726
ポイント引当金	484	524
家賃預り金	11,982	12,605
未成工事受入金	9,593	8,132
その他	6,828	8,833
流動負債合計	77,816	74,954
固定負債		
長期借入金	※2 49,932	※2 49,220
役員退職慰労引当金	878	906
完成工事補償引当金	1,057	1,048
賃貸事業損失引当金	499	464
再評価差額金に係る繰延税金負債	573	573
退職給付に係る負債	1,740	253
資産除去債務	1,238	1,650
その他	7,891	7,997
固定負債合計	63,810	62,114
負債合計	141,627	137,068
<b>純資産の部</b>		
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	86,054	98,498
自己株式	△431	△432
株主資本合計	102,894	115,337
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,008	4,155
土地再評価差額金	※3 1,253	※3 1,253
為替換算調整勘定	36	△343
退職給付に係る調整累計額	△1,240	185
その他の包括利益累計額合計	2,059	5,251
非支配株主持分	1,448	1,383
純資産合計	106,402	121,972
負債純資産合計	248,029	259,040

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
売上高	209,091	198,963
売上原価	148,247	143,022
売上総利益	60,843	55,941
販売費及び一般管理費	※1 36,931	※1 33,872
営業利益	23,912	22,068
営業外収益		
受取利息	49	23
受取配当金	392	459
為替差益	—	239
受取補償金	120	124
助成金収入	40	530
その他	271	335
営業外収益合計	873	1,712
営業外費用		
支払利息	297	266
為替差損	191	—
貸倒引当金繰入額	9	53
その他	164	138
営業外費用合計	663	458
経常利益	24,122	23,323
特別利益		
固定資産売却益	※2 28	※2 9
投資有価証券売却益	0	1
その他	0	0
特別利益合計	29	11
特別損失		
固定資産売却損	—	※3 9
固定資産除却損	※4 604	※4 145
減損損失	※5 0	※5 128
その他	1,187	25
特別損失合計	1,792	309
税金等調整前当期純利益	22,358	23,025
法人税、住民税及び事業税	7,395	8,067
法人税等調整額	△180	△685
法人税等合計	7,214	7,381
当期純利益	15,143	15,643
非支配株主に帰属する当期純利益	84	43
親会社株主に帰属する当期純利益	15,059	15,599

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
当期純利益	15,143	15,643
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△151	2,147
為替換算調整勘定	3	△380
退職給付に係る調整額	△17	1,429
その他の包括利益合計	△165	3,196
包括利益	14,977	18,840
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	14,822	18,791
非支配株主に係る包括利益	94	48

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	11,039	6,221	74,782	△431	91,612
当期変動額					
剰余金の配当			△3,787		△3,787
親会社株主に帰属する当期純利益			15,059		15,059
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分		0		0	0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		10			10
土地再評価差額金の取崩			0		0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	10	11,271	△0	11,282
当期末残高	11,039	6,232	86,054	△431	102,894

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	2,164	1,253	33	△1,215	2,235	1,008	94,856
当期変動額							
剰余金の配当					—		△3,787
親会社株主に帰属する当期純利益					—		15,059
自己株式の取得					—		△0
自己株式の処分					—		0
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					—		10
土地再評価差額金の取崩		△0			△0		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△155	—	3	△24	△176	440	263
当期変動額合計	△155	△0	3	△24	△176	440	11,545
当期末残高	2,008	1,253	36	△1,240	2,059	1,448	106,402

当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	11,039	6,232	86,054	△431	102,894
当期変動額					
剰余金の配当			△3,156		△3,156
親会社株主に帰属する当期純利益			15,599		15,599
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分					—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					—
土地再評価差額金の取崩			0		0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	—	12,443	△0	12,442
当期末残高	11,039	6,232	98,498	△432	115,337

	その他の包括利益累計額					非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	2,008	1,253	36	△1,240	2,059	1,448	106,402
当期変動額							
剰余金の配当					—		△3,156
親会社株主に帰属する当期純利益					—		15,599
自己株式の取得					—		△0
自己株式の処分					—		—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					—		—
土地再評価差額金の取崩		△0			△0		—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,146		△380	1,425	3,191	△64	3,127
当期変動額合計	2,146	△0	△380	1,425	3,191	△64	15,570
当期末残高	4,155	1,253	△343	185	5,251	1,383	121,972

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	22,358	23,025
減価償却費	4,616	4,734
減損損失	0	128
有形固定資産除売却損益 (△は益)	576	145
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△5	94
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△188	114
退職給付に係る資産負債の増減額 (△は減少)	△220	△199
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△67	27
受取利息及び受取配当金	△441	△482
支払利息	297	266
為替差損益 (△は益)	191	△239
売上債権の増減額 (△は増加)	△937	997
たな卸資産の増減額 (△は増加)	10,310	5,771
仕入債務の増減額 (△は減少)	△947	△1,384
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	2,830	△1,461
未払消費税等の増減額 (△は減少)	293	2,287
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△836	673
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	315	430
その他	2,179	300
小計	40,326	35,230
利息及び配当金の受取額	443	484
利息の支払額	△299	△270
過年度消費税	△947	—
受取補償金	120	124
法人税等の支払額	△8,975	△8,320
営業活動によるキャッシュ・フロー	30,667	27,248
<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	△386	△2,035
定期預金の払戻による収入	187	1,392
有形固定資産の取得による支出	△7,161	△8,823
有形固定資産の売却による収入	87	66
無形固定資産の取得による支出	△651	△588
関係会社株式の取得による支出	△62	△30
投資有価証券の取得による支出	△604	△2
投資有価証券の売却による収入	724	18
貸付けによる支出	△47	△53
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	33
貸付金の回収による収入	7	57
保険積立金の積立による支出	△314	△311
その他	△94	△85
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,315	△10,360

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3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)	2,180	△1,247
長期借入れによる収入	17,526	17,340
長期借入金の返済による支出	△25,229	△17,684
配当金の支払額	△3,782	△3,155
非支配株主への配当金の支払額	△30	△117
その他	△1	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△9,336	△4,865
現金及び現金同等物に係る換算差額	△50	22
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	12,964	12,044
現金及び現金同等物の期首残高	41,174	54,138
現金及び現金同等物の期末残高	54,138	66,183

(5) 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。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 59社

主要な連結子会社の名称

スターツCAM株式会社	スターツファシリティサービス株式会社
スターツピタットハウス株式会社	スターツホテル開発株式会社
スターツデベロップメント株式会社	シャーロック株式会社
スターツコーポレートサービス株式会社	スターツアセットマネジメント株式会社
スターツアメニティー株式会社	スターツケアサービス株式会社
スターツ出版株式会社	Starts International Hawaii Inc.
スターツホーム株式会社	Starts Guam Golf Resort Inc.
ピタットハウスネットワーク株式会社	スターツ笠間ゴルフ倶楽部株式会社
スターツ証券株式会社	その他 42社

当連結会計年度よりリフトマネジメント株式会社を新たに設立、相田みつを美術館株式会社の全株式を取得したため、連結子会社に加えております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社

Starts Real Estate Consultants(shanghai) Co.,Ltd

Pt.Starts International Indonesia

なお、非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社数 1社

株式会社フィルライフ

(2) 持分法を適用していない非連結子会社20社及び関連会社2社は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等から見て、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。持分法を適用していない主要な非連結子会社はStarts Real Estate Consultants(shanghai) Co.,Ltd及びPt.Starts International Indonesiaであります。

3. 連結子会社の事業年度に関する事項

スターツ出版株式会社、東岡崎駅北東街区複合施設株式会社、スターツ福祉貢献インフラファンド投資事業有限責任組合、両国福祉貢献プロジェクト合同会社、千鳥福祉貢献プロジェクト合同会社、Starts Guam Golf Resort Inc.、Starts(Cambodia)Corporation、Starts CAM(Cambodia)Corporation、Starts Hotel(Cambodia)Corporation、Starts Estate Management(Cambodia) Corporationの決算日は12月31日であり、連結決算日との差異が3ヶ月以内につき、当該事業年度に係る財務諸表を用いており、重要な取引は連結上調整を行うこととしております。

## 4. 会計方針に関する事項

## (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

## ①有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は総平均法により算定）

時価のないもの

総平均法による原価法

## ②デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法

## ③販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金等の評価基準及び評価方法

主として個別法に基づく原価法を採用しております。（貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

## (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

## ①有形固定資産の減価償却方法（リース資産を除く）

当社及び国内連結会社は主として定率法（但し、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法）、在外連結子会社については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物	2年～47年
---------	--------

その他	2年～20年
-----	--------

## ②無形固定資産の減価償却方法（リース資産を除く）

定額法によっております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（3～5年）に基づく定額法によっております。

## ③リース資産の減価償却方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

## (3) 重要な引当金の計上基準

## ①貸倒引当金

売上債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等については個別に債権の回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

## ②投資損失引当金

関係会社等に対する投資に係る損失に備えるため、当該関係会社の財政状態等を勘案し、必要と認められる額を計上しております。

## ③賞与引当金

従業員賞与の支給に備えるため、国内連結会社においては、支給見込額基準により計上しております。

## ④ポイント引当金

当社及び一部の連結子会社において、顧客に対するポイント制度（夢なびポイント）の将来の使用による費用発生に備えるため、ポイント使用実績率に基づき、次期以降に利用されると見込まれるポイントに対して見積額を計上しております。

## ⑤役員退職慰労引当金

役員退職慰労金の支出に備えるため、内部規程に基づく期末要支給額を計上しております。

## ⑥完成工事補償引当金

完成工事にかかる瑕疵担保に要する費用に充てるため、補償実績率により計上しております。

## ⑦賃貸事業損失引当金

一括借上賃貸事業において、一括借上契約により発生する損失に備えるため、契約期間内に見込まれる損失見積額を計上しております。

## (4) 退職給付に係る会計処理の方法

## ①退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

## ②数理計算上の差異の費用処理方法

数理計算上の差異については、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理しております。

## ③未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の会計処理方法

未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用については、税効果を調整の上、純資産の部におけるその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に計上しております。

## ④小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

## (5) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

## ①当連結会計年度末までの進捗部分について成果の現実性が認められる工事

工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）

## ②その他の工事

工事完成基準

## (6) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却につきましては、5年から20年の合理的な期間で定額法により償却することとしておりますが、金額が僅少な場合は発生年度に全額償却することとしております。

## (7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び要求払い預金のほか、取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期投資とすることとしております。

## (8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

## ①消費税等の会計処理

消費税等は、税抜方式により処理しております。なお控除対象外消費税のうち固定資産にかかるものは長期前払費用として処理しております。

## ②連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。当社および一部の国内連結子会社は、「所得税法の一部を改正する法律」（令和2年法律第8号）において創設されたグループ通算制度への移行およびグループ通算制度への移行にあわせて単体納税制度の見直しが行われた項目については、「連結納税制度からグループ通算制度への移行に係る税効果会計の適用に関する取扱い」（実務対応報告第39号 2020年3月31日）第3項の取り扱いにより、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号 2018年2月16日）第44項の定めを適用せず、繰延税金資産および繰延税金負債の額について、改正前の税法の規定に基づいております。

## ③仕掛販売用不動産について

開発期間中の仕掛販売用不動産には、個々の案件に係る借入金に対する支払利息のうち、当該期間中に係る利息を算入することとしております。

(連結貸借対照表関係)

※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
投資有価証券(株式)	1,252百万円	980百万円
長期貸付金	451	423

※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
現金及び預金	196百万円	191百万円
売掛金	1,300	1,310
仕掛販売用不動産	181	0
建物及び構築物	4,252	4,062
土地	19,497	19,497
投資有価証券	101	53
計	25,529	25,115

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
1年内返済予定の長期借入金	2,146百万円	2,155百万円
長期借入金	8,990	6,968
計	11,137	9,123

※3 土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、評価差額については、当該評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

- ・再評価の方法…土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4号に定める路線価及び同条第3号に定める固定資産税評価額に奥行価格補正及び時点修正等を行って算出したほか、同条第5号に定める不動産鑑定士による鑑定評価に時点修正を行って算出しております。
- ・再評価を行った年月日…2000年3月31日

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当連結会計年度 (2021年3月31日)
再評価を行った土地の期末における時価と再評価後の帳簿価額との差額	△1,576百万円	△1,483百万円

(連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
給料手当	12,233百万円	11,971百万円
広告宣伝費	3,606	2,594
減価償却費	866	836
役員退職慰労引当金繰入額	92	79
賞与引当金繰入額	1,764	1,784
退職給付費用	825	887

※2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
建物及び構築物	4百万円	5百万円
機械装置及び運搬具	1	0
土地	21	3
その他	0	0
計	28	9

※3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
建物及び構築物	－百万円	－百万円
土地	－	9
計	－	9

※4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
建物及び構築物	145百万円	109百万円
機械装置及び運搬具	448	23
土地	0	－
その他	10	12
計	604	145

## ※5 減損損失

当社グループは、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

当社グループは、原則として資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠ってグルーピングを行っており、遊休資産については個別資産ごとにグルーピングを行っております。

前連結会計年度（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）

長期保有の事業用地や遊休地等の継続的な地価の下落やキャッシュ・フローの落込みにより、収益性が著しく低下した以下の対象不動産5件の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（0百万円）として特別損失に計上いたしました。

地域	主な用途	種類	減損損失（百万円）
首都圏	事業用地4ヶ所	土地	0
関西	事業用地1ヶ所	土地	0

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標をもとに算定しております。

当連結会計年度（自 2020年4月1日 至 2021年3月31日）

長期保有の事業用地や遊休地等の継続的な地価の下落やキャッシュ・フローの落込みにより、収益性が著しく低下した以下の対象不動産6件の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（128百万円）として特別損失に計上いたしました。

地域	主な用途	種類	減損損失（百万円）
首都圏	事業用地4ヶ所	土地	0
北海道	賃貸住宅1棟	土地及び建物	128
関西	事業用地1ヶ所	土地	0

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額又は使用価値により測定しております。正味売却価額は一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標をもとに算定しており、使用価値は将来キャッシュ・フローを一定の割引率で割り引いて算定しております。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	53,998,205	—	—	53,998,205
合計	53,998,205	—	—	53,998,205
自己株式				
普通株式(注)	1,341,740	60	45	1,341,755
合計	1,341,740	60	45	1,341,755

(注) 普通株式の自己株式の増加60株は、単元未満株式の買取請求によるものであり、減少45株は単元未満株式の買増請求によるものです。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項  
該当事項はありません。

3. 配当に関する事項  
(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年5月13日 取締役会	普通株式	1,992	37	2019年3月31日	2019年6月28日
2019年11月11日 取締役会	普通株式	1,885	35	2019年9月30日	2019年12月2日

(注) 2019年5月13日開催の取締役会決議の1株当たり配当額には創業50周年記念配当5円00銭が含まれております。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年5月19日 取締役会	普通株式	1,615	利益剰余金	30	2020年3月31日	2020年6月29日

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	53,998,205	—	—	53,998,205
合計	53,998,205	—	—	53,998,205
自己株式				
普通株式(注)	1,341,755	246	—	1,342,001
合計	1,341,755	246	—	1,342,001

(注) 普通株式の自己株式の増加246株は、単元未満株式の買取請求によるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項  
該当事項はありません。

3. 配当に関する事項  
(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年5月19日 取締役会	普通株式	1,615	30	2020年3月31日	2020年6月29日
2020年11月2日 取締役会	普通株式	1,615	30	2020年9月30日	2020年12月1日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2021年5月10日 取締役会	普通株式	1,723	利益剰余金	32	2021年3月31日	2021年6月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
現金及び預金勘定	60,036百万円	72,650百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△5,898	△6,466
現金及び現金同等物	54,138	66,183

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、持株会社としてグループ本部の機能とともに各社事業をサポートし、各事業会社は取り扱う商品・サービスによって、「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事業を行っております。

従って、当社は取り扱う商品・サービス別のセグメントから構成されており、「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事業を報告セグメントとしております。

「建設事業」は、建設受注による賃貸住宅等の施工及び注文戸建住宅建設の請負を行っております。「賃貸仲介事業」は、不動産賃貸借の仲介を行っております。「売買仲介事業」は、不動産売買の仲介を行っております。「不動産管理事業」は、不動産の管理並びに賃貸を行っております。「分譲不動産事業」は、住宅等の分譲を行っております。「出版事業」は出版事業を、「ホテル・レジャー事業」はホテル・旅館事業、旅行業、飲食店の経営を行っております。「高齢者支援・保育事業」は介護サービス、高齢者支援住宅、保育事業を、「コンサルティング事業」は、不動産店舗の経営指導、証券業、投資法人運用業、信託業、保険業、コンサルティング業等を行っております。「物販・文化事業」は、セキュリティー事業として鍵等の販売、物販業としてコンビニエンスストアの運営、文化事業として美術館の運営を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であり、報告セグメントの利益は、営業利益の数値であります。セグメント間の内部売上高又は振替高は、主に市場価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報  
前連結会計年度(自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)

(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	56,352	6,730	5,516	85,760	24,833	4,466	9,384
セグメント間の内部売 上高又は振替高	14,307	1,795	150	3,130	4	435	628
計	70,659	8,526	5,666	88,890	24,837	4,902	10,013
セグメント利益	7,391	2,038	1,557	10,478	611	530	282
セグメント資産	37,608	7,208	3,058	87,163	31,472	5,158	39,804
その他の項目							
減価償却費	58	87	39	1,982	5	128	1,528
のれん償却額	—	—	—	212	—	—	—
持分法適用会社への投 資額	—	—	—	—	—	—	—
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	141	220	59	2,534	0	75	6,000

	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	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	8,852	5,896	1,297	209,091	—	209,091
セグメント間の内部売 上高又は振替高	0	3,985	5,283	29,721	△29,721	—
計	8,852	9,881	6,580	238,812	△29,721	209,091
セグメント利益	444	1,066	212	24,613	△700	23,912
セグメント資産	6,500	10,500	4,883	233,359	14,669	248,029
その他の項目						
減価償却費	203	331	19	4,384	231	4,616
のれん償却額	10	—	—	222	—	222
持分法適用会社への投 資額	—	0	—	0	—	0
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	133	264	218	9,650	318	9,969

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (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) セグメント資産の調整額は、主に報告セグメントに帰属しないグループ全体の管理業務に係る資産であります。
- (3) 減価償却費に係る調整額のうち主なものは、報告セグメントに帰属しないグループ全体の管理業務に係る設備の減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額に係る調整額のうち主なものは、報告セグメントに帰属しないグループ全体の管理業務に係る設備に対する設備投資額及び固定資産に係る未実現損益の消去によるものであります。
- (5) 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用と同費用に係る償却費が含まれております。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)

(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	65,756	6,664	5,251	87,344	9,355	4,033	3,584
セグメント間の内部売上高又は振替高	2,873	1,753	69	2,336	5	401	104
計	68,629	8,417	5,321	89,681	9,360	4,434	3,689
セグメント利益又は損失(△)	8,566	2,251	1,452	9,878	233	132	△2,035
セグメント資産	36,909	7,343	3,150	91,099	25,429	5,196	48,363
その他の項目							
減価償却費	94	85	46	1,946	7	131	1,645
のれん償却額	—	—	—	212	—	—	—
持分法適用会社への投資額	—	—	—	—	—	—	—
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	112	147	87	1,872	11	99	6,358

	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	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	9,692	6,106	1,173	198,963	—	198,963
セグメント間の内部売上高又は振替高	1	3,823	5,414	16,783	△16,783	—
計	9,694	9,930	6,587	215,747	△16,783	198,963
セグメント利益又は損失(△)	407	1,242	175	22,305	△236	22,068
セグメント資産	7,078	11,591	3,404	239,565	19,474	259,040
その他の項目						
減価償却費	197	278	46	4,479	254	4,734
のれん償却額	10	—	2	225	—	225
持分法適用会社への投資額	—	0	—	0	—	0
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	129	322	64	9,205	80	9,286

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (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) セグメント資産の調整額は、主に報告セグメントに帰属しないグループ全体の管理業務に係る資産であります。
- (3) 減価償却費に係る調整額のうち主なものは、報告セグメントに帰属しないグループ全体の管理業務に係る設備の減価償却費であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額に係る調整額のうち主なものは、報告セグメントに帰属しないグループ全体の管理業務に係る設備に対する設備投資額及び固定資産に係る未実現損益の消去によるものであります。
- (5) 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、長期前払費用と同費用に係る償却費が含まれております。

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

3. 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」「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」「物販事業」の10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、当連結会計期間より「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。

なお、前連結会計年度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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり純資産額	1,995.04円	2,290.11円
1株当たり当期純利益金額	286.26円	296.26円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。  
2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年4月1日 至 2020年3月31日)	当連結会計年度 (自 2020年4月1日 至 2021年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	15,059	15,599
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(百万円)	15,059	15,599
期中平均株式数(株)	52,607,457	52,656,418

(重要な後発事象)

該当事項はありません。