

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無
新規 一社 （社名） 、除外 一社 （社名）

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2022年3月期2Q	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2Q	4,341,691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2Q	51,115,651株	2021年3月期2Q	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2四半期連結累計期間	11
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	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2四半期連結累計期間における国内経済は、新型コロナウイルス感染症拡大防止に向けたワクチン接種等の対策が講じられたものの、緊急事態宣言等の発出が継続するなど、先行きは依然として不透明な状況が続いてまいりました。

こうした中、当社企業グループにおきましては、『土地有効活用』・『不動産仲介』・『不動産管理』を基盤とした『ストックビジネス』を地域密着でさらに拡充させ、『ワンストップ』でお客様にサービスをご提供するとともに、グループ各社でお取引のある法人との取引基盤の拡大も図りながら、景気に左右されない安定収益基盤づくりに努めてまいりました。

その結果、当社グループの安定収益基盤となります不動産管理物件数は、2021年9月末現在、アパート・マンション管理戸数140,338戸、月極駐車場台数94,929台、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営は47,874台、企業の社宅管理代行業におきましては住宅96,718戸、駐車場13,609台(受託企業数388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493,681戸を加えますと、住宅734,527戸、駐車場156,412台となり、ビル・施設管理件数は2,391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9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116店舗、ネットワーク店551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9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5事業所の開設を準備しております。

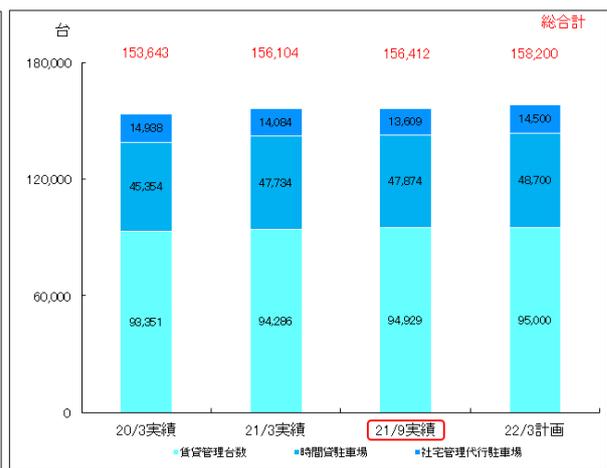
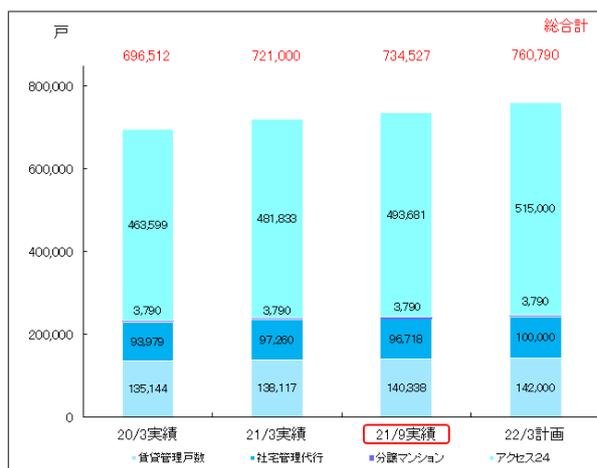
海外拠点におきましては、2021年9月末現在で世界21カ国、34都市(国と地域を含む)において、海外進出を図る日本企業のオフィスや駐在員の社宅の仲介、工場等の売買仲介、レンタルオフィス・サービスアパートメント・ホテルの運営等、各国のニーズに合わせたサービスの提供を行っております。

当第2四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909億27百万円(前年同期比3.3%減少)、営業利益は101億66百万円(前年同期比6.4%増加)、経常利益は106億64百万円(前年同期比11.0%増加)となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は71億53百万円(前年同期比7.9%増加)となりました。

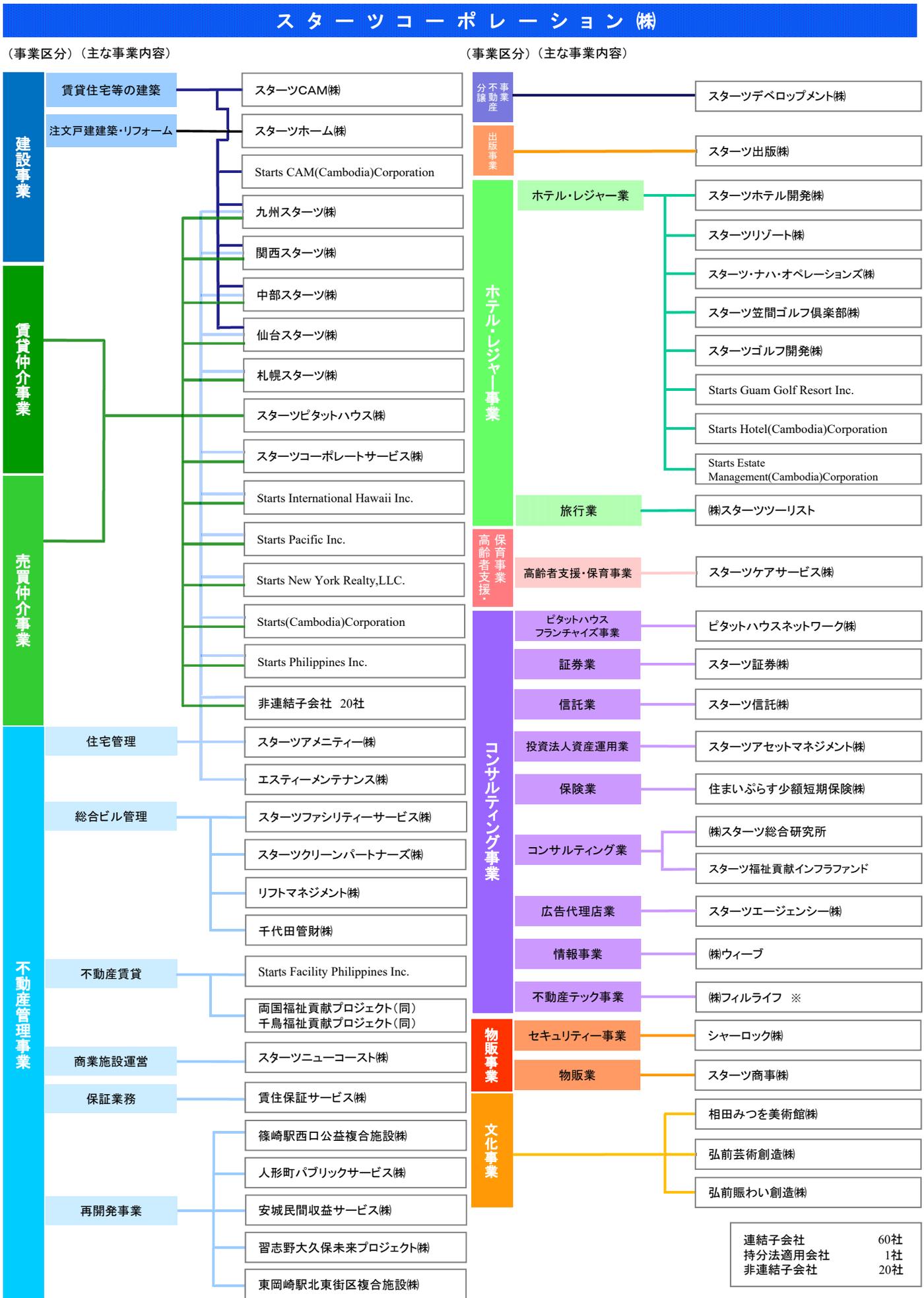
なお、第1四半期連結会計期間より、「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を適用した結果、売上高は46億53百万円減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益はそれぞれ9百万円減少しております。

■ 住宅管理戸数の推移

■ 駐車場管理台数の推移

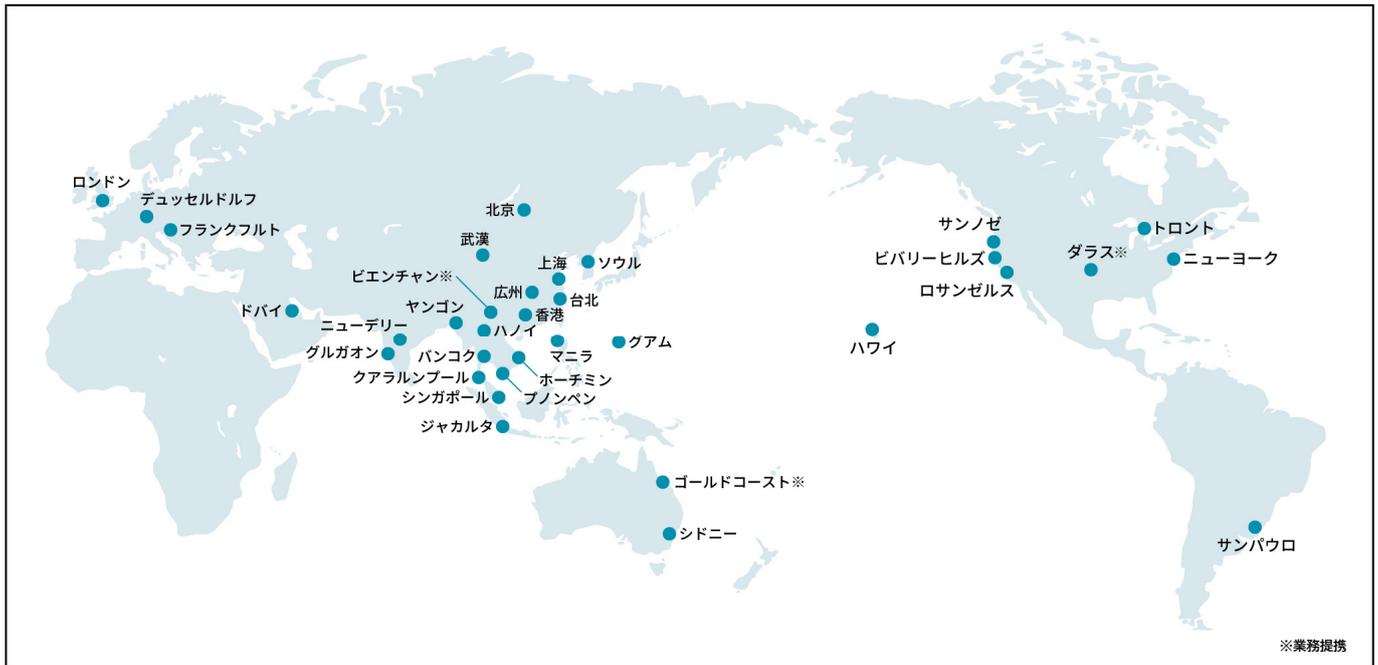


【当社グループ図】



■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



※業務提携

〈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要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、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9月末現在では561棟となりました。

また、多様化する入居者ニーズに対応し将来にわたり資産価値を高めていく「コンセプト賃貸住宅」の提案にも注力し、子育て支援賃貸住宅「アリア・ソワン・プレミアム」において、一般社団法人日本子育て支援協会が選定する「日本子育て支援大賞2021」を受賞いたしました。

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371億65百万円、受注残高(手持高)は1,228億47百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高274億29百万円(前年同期比6.2%減)、営業利益32億90百万円(前年同期比17.1%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2四半期連結累計期間 自 2020年4月1日 至 2020年9月30日	一般住宅	2,600	840	3,441	1,193	2,248	10	1,185
	賃貸住宅	81,989	18,134	100,124	20,106	80,017	689	20,177
	その他	20,565	9,860	30,425	7,941	22,484	584	7,977
	計	105,156	28,835	133,991	29,241	104,750	1,284	29,340
当第2四半期連結累計期間 自 2021年4月1日 至 2021年9月30日	一般住宅	2,710	1,144	3,854	1,256	2,598	11	1,256
	賃貸住宅	92,106	29,466	121,573	20,162	101,410	721	20,221
	その他	18,294	6,554	24,849	6,010	18,838	610	6,072
	計	113,111	37,165	150,277	27,429	122,847	1,343	27,551

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2四半期連結累計期間の業績は、売上高30億89百万円(前年同期比11.7%増)、営業利益7億26百万円(前年同期比16.3%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2四半期連結累計期間の業績は、売上高24億71百万円(前年同期比8.6%増)、営業利益5億26百万円(前年同期比19.8%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2四半期連結累計期間の業績は、売上高403億81百万円(前年同期比3.7%減)、営業利益52億3百万円(前年同期比13.4%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)等を適用した結果、その影響額は賃貸事業売上及びメンテナンス売上におきまして46億12百万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2四半期連結累計期間 自 2020年4月1日 至 2020年9月30日	当第2四半期連結累計期間 自 2021年4月1日 至 2021年9月30日
	金額	金額
管理手数料売上	4,931	5,336
メンテナンス売上	11,364	12,137
賃貸事業売上	25,646	22,907
合計	41,941	40,381

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棟を譲渡いたしました。また分譲戸建「QUWON GARDEN (クオンガーデン) 新浦安」(千葉県浦安市)の販売も引き続き堅調に推移いたしました結果、当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高45億45百万円(前年同期比32.0%減)、営業利益2億90百万円(前年同期比19.4%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)の販売が順調に進んでおり、当第2四半期連結累計期間における契約残高は、95戸56億85百万円となりました。

■ 分譲不動産契約状況

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 自 2020年4月1日 至 2020年9月30日				当第2四半期連結累計期間 自 2021年4月1日 至 2021年9月30日			
	契約高		契約残高		契約高		契約残高	
	数量	金額	数量	金額	数量	金額	数量	金額
戸建住宅	26	2,181	10	1,026	14	1,724	22	2,549
マンション分譲	12	856	7	490	80	3,605	71	2,863
賃貸住宅	3	3,093	-	-	2	1,569	-	-
土地	3	8	1	2	2	273	2	273
その他	2	13	1	3	-	0	-	-
その他収入	-	2	-	-	-	3	-	-
合計	46	6,156	19	1,522	98	7,175	95	5,685

■ 分譲不動産販売状況

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 自 2020年4月1日 至 2020年9月30日		当第2四半期連結累計期間 自 2021年4月1日 至 2021年9月30日	
	数量	金額	数量	金額
戸建住宅	23	1,837	7	684
マンション分譲	5	366	12	984
賃貸住宅	3	3,093	2	1,569
土地	2	6	1	1,300
その他	3	1,379	1	4
その他収入	-	2	-	3
合計	36	6,686	23	4,545

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」では、緊急事態宣言の発出等により掲載施設への送客が低迷しております。一方で、書籍コンテンツにおきましてはSNS等を活用した販促施策により「スターツ出版文庫」をはじめとした書籍・電子書籍及び電子コミックの販売数が好調に推移いたしました。

当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高25億10百万円（前年同期比46.9%増）、営業利益3億27百万円（前年同期営業損失1億25百万円）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の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結果、当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高16億77百万円（前年同期比18.2%増）、営業損失10億10百万円（前年同期営業損失12億71百万円）となりました。

2021年7月に京王線「府中駅」駅前にシェアキッチンやコワーキングスペースなど、地域との連携や人々の交流、街の賑わい創出を目的とした複合施設「ホテル ケヤキゲート 東京府中」（東京都府中市：客室数156室）をオープンいたしました。

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「浦安さらさら保育園」（千葉県浦安市）、2021年5月にグループホーム「さらら川崎新町」（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2四半期連結累計期間の業績は、売上高51億8百万円（前年同期比8.4%増）、営業利益3億68百万円（前年同期比23.2%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、「スターツプロシード投資法人」への物件譲渡報酬の減少の一方で、「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結果、当第2四半期連結累計期間の業績は、売上高31億58百万円（前年同期比14.7%増）、営業利益6億8百万円（前年同期比21.2%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、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2四半期連結累計期間の業績は、売上高5億54百万円（前年同期比6.5%増）、営業利益59百万円（前年同期比37.7%増）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2四半期連結会計期間末の総資産額は2,515億79百万円となり、前連結会計年度末と比較し74億61百万円減少いたしました。これは、主に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1,316億96百万円となり、前連結会計年度末と比較し53億71百万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によるものであります。

純資産額は1,198億82百万円となり、前連結会計年度末と比較し20億89百万円減少いたしました。これは、利益剰余金の増加の一方で主に自己株式の取得によるものであります。

②キャッシュ・フローの状況

当第2四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118億36百万円の資金を使用し、543億47百万円の残高となりました。

当第2四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28億69百万円や法人税等の支払52億5百万円等の一方で、税金等調整前四半期純利益108億46百万円、減価償却費24億55百万円等により54億93百万円の資金を獲得（前年同四半期は134億76百万円の資金を獲得）いたしました。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、「札幌駅北口8・1地区第一種市街地再開発事業」や「ホテル ケヤキゲート 東京府中」の建設等により78億32百万円の資金を使用（前年同四半期は76億50百万円の資金を使用）いたしました。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、自己株式の取得77億40百万円や剰余金の配当16億80百万円により95億37百万円の資金を使用（前年同四半期は11億40百万円の資金を獲得）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2四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	72,650	60,894
受取手形及び売掛金	11,944	—
受取手形、売掛金及び契約資産	—	11,065
販売用不動産	14,155	11,664
仕掛販売用不動産	8,611	10,259
未成工事支出金	1,465	1,748
その他	8,394	8,117
貸倒引当金	△303	△227
流動資産合計	116,918	103,524
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	40,642	45,280
土地	67,559	69,732
その他(純額)	6,701	5,246
有形固定資産合計	114,903	120,259
無形固定資産		
のれん	1,254	1,135
その他	1,582	1,814
無形固定資産合計	2,836	2,949
投資その他の資産		
投資有価証券	13,468	13,591
繰延税金資産	2,408	2,457
その他	8,899	9,194
貸倒引当金	△275	△278
投資損失引当金	△118	△118
投資その他の資産合計	24,382	24,845
固定資産合計	142,122	148,054
資産合計	259,040	251,579

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	16,815	13,477
短期借入金	5,134	5,134
1年内返済予定の長期借入金	15,409	15,791
未払法人税等	3,500	1,760
賞与引当金	2,726	2,838
未成工事受入金	8,132	9,473
その他	23,236	20,863
流動負債合計	74,954	69,339
固定負債		
長期借入金	49,220	48,747
役員退職慰労引当金	906	954
完成工事補償引当金	1,048	1,047
賃貸事業損失引当金	464	495
再評価に係る繰延税金負債	573	573
退職給付に係る負債	253	242
資産除去債務	1,650	2,192
その他	7,997	8,104
固定負債合計	62,114	62,357
負債合計	137,068	131,696
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,039	11,039
資本剰余金	6,232	6,234
利益剰余金	98,498	103,618
自己株式	△432	△8,172
株主資本合計	115,337	112,719
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,155	4,241
土地再評価差額金	1,253	1,253
為替換算調整勘定	△343	△42
退職給付に係る調整累計額	185	243
その他の包括利益累計額合計	5,251	5,695
非支配株主持分	1,383	1,467
純資産合計	121,972	119,882
負債純資産合計	259,040	251,579

(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2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
売上高	94,027	90,927
売上原価	68,229	63,300
売上総利益	25,798	27,626
販売費及び一般管理費	16,240	17,460
営業利益	9,557	10,166
営業外収益		
受取利息	12	7
受取配当金	201	194
為替差益	—	63
貸倒引当金戻入額	—	23
助成金収入	99	144
その他	181	260
営業外収益合計	494	695
営業外費用		
支払利息	133	137
為替差損	252	—
その他	59	60
営業外費用合計	445	197
経常利益	9,606	10,664
特別利益		
固定資産売却益	0	92
投資有価証券売却益	0	293
その他	—	0
特別利益合計	1	387
特別損失		
固定資産除却損	54	202
その他	0	2
特別損失合計	55	205
税金等調整前四半期純利益	9,552	10,846
法人税、住民税及び事業税	3,260	3,544
法人税等調整額	△328	65
法人税等合計	2,932	3,610
四半期純利益	6,620	7,235
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(△)	△8	82
親会社株主に帰属する四半期純利益	6,628	7,153

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
四半期純利益	6,620	7,235
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,062	86
為替換算調整勘定	22	300
退職給付に係る調整額	222	58
その他の包括利益合計	1,307	445
四半期包括利益	7,928	7,681
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	7,936	7,597
非支配株主に係る四半期包括利益	△7	83

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	9,552	10,846
減価償却費	2,316	2,455
有形固定資産除売却損益 (△は益)	54	110
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	18	△72
賞与引当金の増減額 (△は減少)	26	111
退職給付に係る資産負債の増減額 (△は減少)	△103	△147
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	3	47
受取利息及び受取配当金	△213	△202
支払利息	133	137
為替差損益 (△は益)	252	△63
売上債権の増減額 (△は増加)	3,315	878
棚卸資産の増減額 (△は増加)	4,158	447
仕入債務の増減額 (△は減少)	△5,575	△2,869
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△331	1,341
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	1,057	386
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	1,966	△2,744
その他	540	△29
小計	17,171	10,631
利息及び配当金の受取額	217	206
利息の支払額	△153	△138
法人税等の支払額	△3,758	△5,205
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,476	5,493
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	△416	△116
定期預金の払戻による収入	0	37
有形固定資産の取得による支出	△6,876	△7,771
有形固定資産の売却による収入	0	234
無形固定資産の取得による支出	△275	△479
投資有価証券の取得による支出	△1	△1
投資有価証券の売却による収入	7	305
貸付けによる支出	△31	—
貸付金の回収による収入	2	71
その他	△60	△111
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,650	△7,832

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△1,247	—
長期借入れによる収入	12,840	8,230
長期借入金の返済による支出	△8,858	△8,320
自己株式の取得による支出	—	△7,740
配当金の支払額	△1,578	△1,680
非支配株主への配当金の支払額	△15	△39
その他	—	12
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,140	△9,537
現金及び現金同等物に係る換算差額	△61	40
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	6,905	△11,836
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	61,043	54,347

(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2四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2四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2四半期連結累計期間の売上高は46億53百万円減少し、売上原価は45億51百万円減少し、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9百万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2四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2四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	建設事業	賃貸仲介 事業	売買仲介 事業	不動産管理 事業	分譲不動産 事業	出版事業	ホテル・ レジャー事業
売上高							
外部顧客への売上高	29,241	2,765	2,277	41,941	6,686	1,709	1,419
セグメント間の内部売上高又は 振替高	1,866	810	33	1,143	1	135	32
計	31,108	3,575	2,310	43,085	6,687	1,845	1,452
セグメント利益又は損失(△)	3,968	624	439	4,588	360	△125	△1,271

	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	4,712	2,753	520	94,027	—	94,027
セグメント間の内部売上高又は 振替高	0	1,888	2,168	8,081	△8,081	—
計	4,713	4,641	2,688	102,108	△8,081	94,027
セグメント利益又は損失(△)	299	772	43	9,699	△141	9,557

(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2四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	建設事業	賃貸仲介 事業	売買仲介 事業	不動産管理 事業	分譲不動産 事業	出版事業	ホテル・ レジャー事業
売上高							
外部顧客への売上高	27,429	3,089	2,471	40,381	4,545	2,510	1,677
セグメント間の内部売上高又は 振替高	1,572	839	33	1,164	3	151	103
計	29,002	3,929	2,505	41,546	4,548	2,661	1,781
セグメント利益又は損失(△)	3,290	726	526	5,203	290	327	△1,010

	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	5,108	3,158	554	90,927	—	90,927
セグメント間の内部売上高又は 振替高	2	1,442	2,344	7,658	△7,658	—
計	5,110	4,600	2,898	98,586	△7,658	90,927
セグメント利益又は損失(△)	368	608	59	10,390	△224	10,166

(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2四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2四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5百万円の減少、「賃貸仲介事業」で3百万円の減少、「売買仲介事業」で8百万円の減少、「不動産管理事業」で46億12百万円の減少、「分譲事業」で2百万円の減少、「出版事業」で38百万円の増加、「ホテル・レジャー事業」で13百万円の減少、「高齢者支援・保育事業」で7百万円の増加、「コンサルティング事業」で54百万円減少しております。また、セグメント利益は「売買仲介事業」で25百万円の増加、「不動産管理事業」で1百万円の増加、「高齢者支援・保育事業」で7百万円の増加、「コンサルティング事業」で32百万円の減少、セグメント損失は「ホテル・レジャー事業」で12百万円増加しており、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。