

**【表紙】**

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2022年2月9日
【四半期会計期間】	第50期第3四半期（自 2021年10月1日 至 2021年12月31日）
【会社名】	スターツコーポレーション株式会社
【英訳名】	STARTS CORPORATION INC.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 磯崎 一雄
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋三丁目4番10号
【電話番号】	03(6202)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役 村松 久行
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋三丁目4番10号
【電話番号】	03(6202)0111(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役 村松 久行
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

回次	第49期 第3四半期連結 累計期間	第50期 第3四半期連結 累計期間	第49期
会計期間	自2020年4月1日 至2020年12月31日	自2021年4月1日 至2021年12月31日	自2020年4月1日 至2021年3月31日
売上高 (百万円)	143,248	139,311	198,963
経常利益 (百万円)	15,507	17,048	23,323
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	10,464	11,334	15,599
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	11,504	11,494	18,840
純資産額 (百万円)	114,661	122,128	121,972
総資産額 (百万円)	258,556	262,335	259,040
1株当たり四半期(当期)純利 益金額 (円)	198.73	223.88	296.26
潜在株式調整後1株当たり四半 期(当期)純利益金額 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	43.82	45.96	46.55
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	18,265	10,647	27,248
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	9,501	11,206	10,360
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	3,865	2,570	4,865
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (百万円)	66,654	63,166	66,183

回次	第49期 第3四半期連結 会計期間	第50期 第3四半期連結 会計期間
会計期間	自2020年10月1日 至2020年12月31日	自2021年10月1日 至2021年12月31日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	72.85	84.20

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移につきましては記載しておりません。
2. 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額につきましては、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
3. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、当第3四半期連結累計期間及び当第3四半期連結会計期間に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

#### 2【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社の異動もありません。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

### 2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期報告書提出日時点において判断したものであります。

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）等を適用しております。

詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項(会計方針の変更)」に記載のとおりであります。

#### (1) 財政状態及び経営成績の状況

当第3四半期連結累計期間における国内経済は、新型コロナウイルスワクチン接種の進展や緊急事態宣言の解除に伴う経済活動の再開により持ち直しの動きが見られるものの、足元では新たな変異株による感染が急拡大するなど、先行きは依然として不透明な状況が続いております。

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

その結果、当社企業グループの安定収益基盤となります不動産管理物件数は、2021年12月末現在、アパート・マンション管理戸数141,235戸、月極駐車場台数95,336台、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営は47,908台、企業の社宅管理代行業におきましては住宅95,778戸、駐車場13,519台（受託企業数395社）を受託、これに分譲マンション管理戸数3,790戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数507,306戸を加えますと、住宅748,109戸、駐車場156,763台となり、ビル・施設管理件数は2,434件となっております。

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

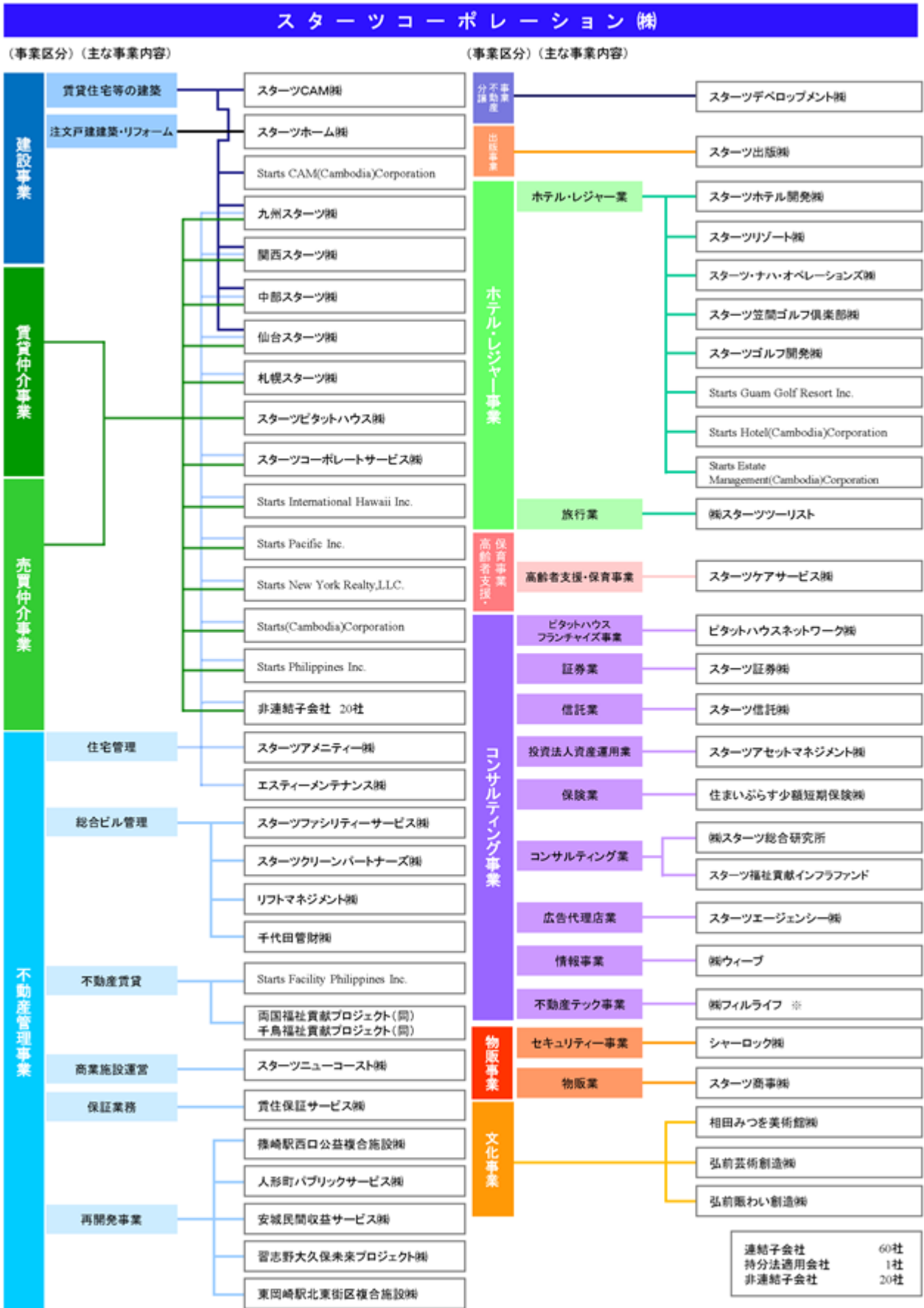
海外拠点におきましては、2021年12月末現在で世界21カ国、34都市（国と地域を含む）において、海外進出を図る日本企業のオフィスや駐在員の住宅の仲介、工場等の売買仲介、レンタルオフィス・サービスアパートメント・ホテルの運営等、各国のニーズに合わせたサービスの提供を行っております。

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

なお、第1四半期連結会計期間より、「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を適用した結果、売上高は69億9百万円減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益はそれぞれ45百万円増加しております。

当社グループ図及びセグメントの業績は次のとおりであります。

【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

## 建設事業

建設事業におきましては、資産運用及び資産継承のコンサルティングとして創業から変わらぬ地域密着営業を行っており、賃貸住宅をはじめ商業ビル・ホテル・高齢者支援施設・保育施設・物流倉庫などグループの総合力を活かした豊富なコンテンツによる土地有効活用の提案を行っております。

社会インフラとして普及に注力しております『免震構造の建物』におきましては、安心して住み続けられるまちづくりを目指し、地域特性を踏まえ『土地・所有者・入居者』すべてに最適な土地活用を提案してまいりました結果、累計受注棟数は2021年12月末現在では573棟となりました。

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

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

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

## 賃貸仲介事業

賃貸仲介事業におきましては、管理物件数の増加に伴い、仲介手数料及び更新手数料が堅調に推移いたしました。また、グループの総合力を活かし、地域密着営業による法人取引の拡大にも注力してまいりました結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高46億1百万円（前年同期比9.6%増）、営業利益10億85百万円（前年同期比15.1%増）となりました。

## 売買仲介事業

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

## 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、メンテナンス売上が時間貸駐車場「ナビパーク」の利用も回復基調に転じております。当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高615億33百万円（前年同期比4.0%減）、営業利益82億69百万円（前年同期比11.9%増）となりました。

なお、第1四半期連結会計期間より、「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等の適用により、賃貸事業売上及びメンテナンス売上は68億62百万円減少しております。

## 分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、「スターツプロシード投資法人」へ賃貸住宅2棟の譲渡、分譲戸建「QUWON GARDEN（クオンガーデン）新浦安」（千葉県浦安市）等の販売により当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高56億75百万円（前年同期比31.2%減）、営業利益2億30百万円（前年同期比27.0%減）となりました。

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

## 出版事業

出版事業におきましては、会員数370万人超を有する女性向けウェブサイト「オズモール」の成功報酬型送客サービス「オズのプレミアム予約」が緊急事態宣言の発出等により掲載施設への送客は低迷してまいりました。一方、書籍コンテンツにおきましては新レーベルの立ち上げやSNS等を活用した販促施策により順調に読者を獲得、「スターツ出版文庫」をはじめとした書籍・電子書籍及び電子コミックの販売数が大きく伸びました。

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

## ホテル・レジャー事業

ホテル・レジャー事業におきましては、度重なる新型コロナウイルス感染症拡大による行政からの外出自粛要請や酒類提供・イベントの制限により甚大な影響を受け需要の低下が継続してまいりましたが、10月以降の感染者数の落ち着きに伴い一部回復の兆しが見られました。

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

#### 高齢者支援・保育事業

高齢者支援・保育事業におきましては、2021年4月に認可保育園「浦安きらきら保育園」（千葉県浦安市）、2021年5月にグループホーム「きらら川崎新町」（神奈川県川崎市川崎区）を開設いたしました。人材採用・育成活動にも積極的に取り組み、既存事業所の稼働が順調に推移いたしました結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高77億18百万円（前年同期比7.1%増）、営業利益5億46百万円（前年同期比14.9%増）となりました。

#### コンサルティング事業

コンサルティング事業におきましては、「ピタットハウス」ネットワーク店舗の経営指導に伴う収入、少額短期保険契約件数が堅調に推移いたしました。当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高47億76百万円（前年同期比13.2%増）、営業利益8億94百万円（前年同期比8.8%減）となりました。

#### 物販・文化事業

物販・文化事業におきましては、カードキーシステム「シャーロック」シリーズの製造・販売、美術館の運営を行っております。新型コロナウイルス感染症対策を徹底し各施設の運営を行ってまいりました結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高7億84百万円（前年同期比2.3%減）、営業利益94百万円（前年同期比3.3%減）となりました。

#### (2) キャッシュ・フローの状況

当第3四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）の残高は、前連結会計年度末と比べて30億16百万円の資金を使用し、631億66百万円の残高となりました。

当第3四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

#### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、建設工事代金等の仕入債務の減少19億81百万円及び法人税等の支払73億84百万円等の一方で、税金等調整前四半期純利益171億85百万円、減価償却費37億61百万円等により106億47百万円の資金を獲得（前年同四半期は182億65百万円の資金を獲得）いたしました。

#### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、「札幌駅北口8・1地区第一種市街地再開発事業」及び「ホテル ケヤキゲート 東京府中」の建設等により112億6百万円の資金を使用（前年同四半期は95億1百万円の資金を使用）いたしました。

#### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、分譲不動産事業におけるプロジェクト資金等の銀行借入により83億93百万円の資金を獲得の一方で、自己株式の取得77億40百万円及び剰余金の配当32億57百万円により、25億70百万円の資金を使用（前年同四半期は38億65百万円の資金を獲得）いたしました。

#### (3) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

前事業年度の有価証券報告書に記載した「経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」中の会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定の記載について重要な変更はありません。

#### (4) 資産、負債、純資産に関する分析

当第3四半期連結会計期間末の総資産額は2,623億35百万円となり、前連結会計年度末と比較し32億94百万円増加いたしました。これは、主に有形固定資産の取得による増加の一方で、自己株式取得の結果、現金及び預金が減少したことによるものであります。

負債総額は1,402億6百万円となり、前連結会計年度末と比較し31億38百万円増加いたしました。これは、主に借入金増加によるものであります。

純資産額は1,221億28百万円となり、前連結会計年度末と比較し1億56百万円増加いたしました。これは、利益剰余金の増加と自己株式の取得によるものであります。

#### (5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第3四半期連結累計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

#### (6) 研究開発活動

該当事項はありません。

### 3【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

## 第3【提出会社の状況】

## 1【株式等の状況】

## (1)【株式の総数等】

## 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	100,170,000
計	100,170,000

## 【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末現在発行数(株) (2021年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2022年2月9日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	53,998,205	53,998,205	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数100株
計	53,998,205	53,998,205	-	-

## (2)【新株予約権等の状況】

## 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

## 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

## (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

## (4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数 増減数(株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
2021年10月1日～ 2021年12月31日	-	53,998,205	-	11,039	-	6,198

## (5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。



## (6) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（2021年9月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

## 【発行済株式】

2021年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式)普通株式 3,134,600	-	-
	(相互保有株式)普通株式 1,256,600		
完全議決権株式(その他)	普通株式 49,585,400	495,854	-
単元未満株式	普通株式 21,605	-	-
発行済株式総数	53,998,205	-	-
総株主の議決権	-	495,854	-

(注) 完全議決権株式(その他)の欄には、証券保管振替機構名義の株式が1,000株(議決権の数10個)含まれております。

## 【自己株式等】

2021年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
(自己保有株式) スターツコーポレーション株式会社	東京都中央区日本橋三丁目4番10号	3,134,600	-	3,134,600	5.81
(相互保有株式) スターツアメニティー株式会社	東京都江戸川区一之江八丁目4番3号	720,300	-	720,300	1.33
(相互保有株式) スターツ出版株式会社	東京都江戸川区中葛西五丁目33番14号	216,600	-	216,600	0.40
(相互保有株式) スターツ商事株式会社	東京都江戸川区中葛西三丁目37番4号	211,400	-	211,400	0.39
(相互保有株式) 株式会社ウィーブ	東京都中央区日本橋三丁目1番8号	103,100	-	103,100	0.19
(相互保有株式) スターツホーム株式会社	東京都江戸川区西葛西六丁目21番7号	5,200	-	5,200	0.01
計	-	4,391,200	-	4,391,200	8.13

## 2 【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4【経理の状況】

### 1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、四半期連結財務諸表規則第5条の2第3項により、四半期連結キャッシュ・フロー計算書を作成しております。

### 2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間（2021年10月1日から2021年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2021年4月1日から2021年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、監査法人日本橋事務所による四半期レビューを受けております。

## 1【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 (2021年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	72,650	70,024
受取手形及び売掛金	11,944	-
受取手形、売掛金及び契約資産	-	13,262
販売用不動産	14,155	11,724
仕掛販売用不動産	8,611	9,103
未成工事支出金	1,465	1,988
その他	8,394	7,487
貸倒引当金	303	238
流動資産合計	116,918	113,353
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	40,642	46,163
土地	67,559	70,864
その他(純額)	6,701	5,225
有形固定資産合計	114,903	122,253
無形固定資産		
のれん	1,254	1,075
その他	1,582	1,965
無形固定資産合計	2,836	3,041
投資その他の資産		
投資有価証券	13,468	12,870
繰延税金資産	2,408	2,005
その他	8,899	9,184
貸倒引当金	275	254
投資損失引当金	118	118
投資その他の資産合計	24,382	23,687
固定資産合計	142,122	148,982
資産合計	259,040	262,335

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	16,815	14,207
短期借入金	5,134	12,056
1年内返済予定の長期借入金	15,409	15,615
未払法人税等	3,500	937
賞与引当金	2,726	1,608
未成工事受入金	8,132	8,787
その他	23,236	22,835
流動負債合計	74,954	76,049
固定負債		
長期借入金	49,220	50,485
役員退職慰労引当金	906	955
完成工事補償引当金	1,048	1,056
賃貸事業損失引当金	464	491
再評価に係る繰延税金負債	573	573
退職給付に係る負債	253	240
資産除去債務	1,650	2,184
その他	7,997	8,169
固定負債合計	62,114	64,157
負債合計	137,068	140,206
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,039	11,039
資本剰余金	6,232	6,245
利益剰余金	98,498	106,163
自己株式	432	8,172
株主資本合計	115,337	115,274
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,155	3,838
土地再評価差額金	1,253	1,253
為替換算調整勘定	343	71
退職給付に係る調整累計額	185	272
その他の包括利益累計額合計	5,251	5,293
非支配株主持分	1,383	1,560
純資産合計	121,972	122,128
負債純資産合計	259,040	262,335

## (2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

## 【四半期連結損益計算書】

## 【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

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

## 【四半期連結包括利益計算書】

## 【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

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

## (3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	15,341	17,185
減価償却費	3,556	3,761
有形固定資産除売却損益(は益)	166	168
貸倒引当金の増減額(は減少)	19	85
賞与引当金の増減額(は減少)	1,093	1,118
退職給付に係る資産負債の増減額(は減少)	156	210
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	3	48
受取利息及び受取配当金	236	225
支払利息	198	200
為替差損益(は益)	463	298
売上債権の増減額(は増加)	1,274	1,318
棚卸資産の増減額(は増加)	4,778	938
仕入債務の増減額(は減少)	4,555	1,981
未成工事受入金の増減額(は減少)	1,115	655
その他の流動資産の増減額(は増加)	601	1,094
その他の流動負債の増減額(は減少)	7,046	891
その他	760	80
小計	25,850	18,004
利息及び配当金の受取額	239	227
利息の支払額	202	200
法人税等の支払額	7,622	7,384
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>18,265</b>	<b>10,647</b>
<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	625	425
定期預金の払戻による収入	9	38
有形固定資産の取得による支出	8,327	10,653
有形固定資産の売却による収入	66	241
無形固定資産の取得による支出	514	782
投資有価証券の取得による支出	2	2
投資有価証券の売却による収入	9	310
貸付けによる支出	46	30
貸付金の回収による収入	56	72
関係会社株式の取得による支出	30	-
その他	96	23
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>9,501</b>	<b>11,206</b>

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（は減少）	6,438	6,922
長期借入れによる収入	13,840	13,966
長期借入金の返済による支出	13,265	12,494
自己株式の取得による支出	-	7,740
配当金の支払額	3,096	3,257
非支配株主への配当金の支払額	50	50
その他	-	83
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,865	2,570
現金及び現金同等物に係る換算差額	113	113
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	12,515	3,016
現金及び現金同等物の期首残高	54,138	66,183
現金及び現金同等物の四半期末残高	66,654	63,166



## 【注記事項】

## (会計方針の変更)

## (収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。収益認識会計基準等の適用による主な変更点は以下のとおりであります。

## (1) 工事契約に係る収益認識

建設事業における工事契約に関し、従来は進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準を、それ以外の工事については工事完成基準を適用しておりましたが、第1四半期連結会計期間の期首より、一定の期間にわたり充足される履行義務については、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき収益を一定の期間にわたり認識する方法に変更しております。なお、工期がごく短い営繕工事等については、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識することとしております。

## (2) 代理人取引に係る収益認識

顧客への財又はサービスの提供における当社グループの役割が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る対価の総額を収益として認識しておりましたが、第1四半期連結会計期間の期首より、顧客から受け取る額から売上原価を控除した純額で収益を認識する方法に変更しております。

## (3) 高齢者支援住宅における入居前受金に係る収益認識

高齢者支援・保育事業において顧客の入居時に受領する入居前受金については、その一部を入居時に収益計上しておりましたが、第1四半期連結会計期間の期首より、受領した全額を顧客の想定入居期間にわたり収益として認識する方法に変更しております。

## (4) 売買仲介事業における仲介手数料に係る収益認識

売買仲介事業において契約成立時に受領した不動産仲介手数料については、不動産売買契約が成立した時点で収益を認識しておりましたが、第1四半期連結会計期間の期首より、不動産売買契約に関する物件が引き渡された時点で収益を認識する方法に変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項に定める方法を適用し、第1四半期連結会計期間の期首より前までに従前の取扱いに従ってほとんどすべての収益の額を認識した契約に、新たな会計方針を遡及適用しておりません。また、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、第1四半期連結会計期間の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累積的影響額を第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減しております。

この結果、当第3四半期連結累計期間の売上高は69億9百万円減少し、売上原価は68億14百万円減少し、販管費及び一般管理費は1億43百万円減少し、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益はそれぞれ45百万円増加しております。また、利益剰余金の当期首残高は3億49百万円減少しております。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び売掛金」は、第1四半期連結会計期間より「受取手形、売掛金及び契約資産」に含めて表示することといたしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。さらに、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第3四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

## (時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。

なお、当該会計基準の適用が四半期連結財務諸表に及ぼす影響はありません。

## (追加情報)

## (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の適用)

当社及び一部の国内連結子会社は、「所得税法等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及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、繰延税金資産及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。

## (新型コロナウイルス感染症の影響に関する会計上の見積り)

当第3四半期連結会計期間における新型コロナウイルス感染症の影響に関する仮定及び会計上の見積りについては、前連結会計年度の有価証券報告書の(追加情報)に記載した内容から重要な変更はありません。

## (四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の四半期期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は下記のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)
現金及び預金勘定	73,091百万円	70,024百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	6,437	6,857
現金及び現金同等物	66,654	63,166

## (株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)

## 配当に関する事項

## 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	配当の原資
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	利益剰余金
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	利益剰余金

当第3四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)

## 1 配当に関する事項

## 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	配当の原資
2021年5月10日 取締役会	普通株式	1,723	32	2021年3月31日	2021年6月30日	利益剰余金
2021年11月5日 取締役会	普通株式	1,678	33	2021年9月30日	2021年12月1日	利益剰余金

## 2 株主資本の金額の著しい変動

2021年5月10日開催の取締役会決議に基づき、自己株式の公開買付により自己株式3,000,000株式の取得を行いました。この結果、当第3四半期連結累計期間において自己株式が7,740百万円増加し、当第3四半期連結会計期間末において自己株式が8,172百万円となっております。

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

前第3四半期連結累計期間(自2020年4月1日 至2020年12月31日)

## 1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	建設事業	賃貸仲介 事業	売買仲介 事業	不動産管理 事業	分譲不動産 事業	出版事業	ホテル・ レジャー事業
売上高							
外部顧客への売上高	45,515	4,196	3,465	64,121	8,251	2,673	2,797
セグメント間の内部売上高又は 振替高	2,366	1,217	47	1,715	3	237	93
計	47,882	5,414	3,512	65,836	8,255	2,911	2,891
セグメント利益又は損失( )	6,394	942	731	7,388	315	173	1,501

	高齢者支援 ・保育事業	コンサル ティング事業	物販・文化 事業	計	調整額 (注)1	四半期連結損益 計算書計上額(注)2
売上高						
外部顧客への売上高	7,203	4,219	802	143,248	-	143,248
セグメント間の内部売上高又は 振替高	0	2,918	3,499	12,100	12,100	-
計	7,204	7,137	4,302	155,348	12,100	143,248
セグメント利益又は損失( )	475	980	98	15,651	188	15,463

(注)1.セグメント利益又は損失( )の調整額は、セグメント間取引消去であります。

2.セグメント利益又は損失( )は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当第3四半期連結累計期間（自2021年4月1日 至2021年12月31日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

（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							
顧客との契約から生じる収益	43,570	4,601	3,812	35,818	5,675	3,661	3,177
その他の収益	-	-	-	25,714	-	-	-
外部顧客への売上高	43,570	4,601	3,812	61,533	5,675	3,661	3,177
セグメント間の内部売上高又は 振替高	2,290	1,264	69	1,713	6	249	181
計	45,861	5,865	3,881	63,246	5,682	3,910	3,358
セグメント利益又は損失（ ）	5,274	1,085	987	8,269	230	472	1,249

	高齢者支援 ・保育事業	コンサル ティング事業	物販・文化 事業	計	調整額 (注)1	四半期連結損益 計算書計上額(注)2
売上高						
顧客との契約から生じる収益	7,718	3,434	784	112,254	-	112,254
その他の収益		1,342	-	27,056	-	27,056
外部顧客への売上高	7,718	4,776	784	139,311	-	139,311
セグメント間の内部売上高又は 振替高	2	2,180	3,579	11,537	11,537	-
計	7,720	6,957	4,364	150,848	11,537	139,311
セグメント利益又は損失（ ）	546	894	94	16,606	389	16,216

(注)1.セグメント利益又は損失（ ）の調整額は、セグメント間取引消去であります。

2.セグメント利益又は損失（ ）は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントの変更に関する事項

(1) 報告セグメントの変更

当社企業グループは、事業のグループにおける重要性を鑑みた結果、前連結会計年度末より、「物販事業」を「物販・文化事業」に変更し、「建設事業」「賃貸仲介事業」「売買仲介事業」「不動産管理事業」「分譲不動産事業」「出版事業」「ホテル・レジャー事業」「高齢者支援・保育事業」「コンサルティング事業」「物販・文化事業」の10区分に変更しております。前第3四半期連結累計期間のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

(2) 会計方針の変更

会計方針の変更に記載のとおり、第1四半期連結会計期間の期首から「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の測定方法を同様に變更しております。

当該変更により、従来の方針に比べて、当第3四半期連結累計期間における、セグメントごとの売上高は「建設事業」で10百万円の減少、「賃貸仲介事業」で5百万円の減少、「売買仲介事業」で37百万円の減少、「不動産管理事業」で68億62百万円の減少、「分譲事業」で3百万円の減少、「出版事業」で45百万円の増加、「ホテル・レジャー事業」で46百万円の減少、「高齢者支援・保育事業」で11百万円の増加をしており、その他の事業セグメントに与える影響は軽微であります。また、セグメント利益は「売買仲介事業」で11百万円の増加、「不動産管理事業」で3百万円の増加、「高齢者支援・保育事業」で11百万円の増加、「コンサルティング事業」で22百万円の増加、セグメント損失は「ホテル・レジャー事業」で5百万円増加しており、その他の事業セグメントに与える影響は軽微であります。

## (収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

## (1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	198円73銭	223円88銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額 (百万円)	10,464	11,334
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 四半期純利益金額(百万円)	10,464	11,334
普通株式の期中平均株式数(千株)	52,656	50,629

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半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。

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 2【その他】

2021年11月5日開催の取締役会において第50期の中間配当を行う決議をしております。

中間配当金の総額 1,678百万円

1株当たりの額 33円

支払請求の効力発生日及び支払開始日 2021年12月1日

(注) 2021年9月30日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払を行っております。

**第二部【提出会社の保証会社等の情報】**

該当事項はありません。

## 独立監査人の四半期レビュー報告書

2022年2月9日

スターツコーポレーション株式会社

取締役会 御中

監査法人日本橋事務所  
東京都中央区

指定社員 公認会計士 千葉 茂寛  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 古川 誉  
業務執行社員

### 監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているスターツコーポレーション株式会社の2021年4月1日から2022年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2021年10月1日から2021年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2021年4月1日から2021年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、スターツコーポレーション株式会社及び連結子会社の2021年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

### 監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

### 四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

### 四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。  
監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。  
監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

(注) 2. X B R Lデータは四半期レビューの対象には含まれていません。