

四半期報告書

(第52期第3四半期)

自 2023年10月1日

至 2023年12月31日

スターツコーポレーション株式会社

目 次

頁

表 紙

第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1 主要な経営指標等の推移	1
2 事業の内容	1
第2 事業の状況	2
1 事業等のリスク	2
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	2
3 経営上の重要な契約等	6
第3 提出会社の状況	7
1 株式等の状況	7
(1) 株式の総数等	7
(2) 新株予約権等の状況	7
(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	7
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	7
(5) 大株主の状況	7
(6) 議決権の状況	8
2 役員の状況	8
第4 経理の状況	9
1 四半期連結財務諸表	10
(1) 四半期連結貸借対照表	10
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	12
四半期連結損益計算書	12
四半期連結包括利益計算書	13
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	14
2 その他	20
第二部 提出会社の保証会社等の情報	21

[四半期レビュー報告書]

【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】	2024年2月9日
【四半期会計期間】	第52期第3四半期（自 2023年10月1日 至 2023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51期 第3四半期連結 累計期間	第52期 第3四半期連結 累計期間	第51期
会計期間	自2022年4月1日 至2022年12月31日	自2023年4月1日 至2023年12月31日	自2022年4月1日 至2023年3月31日
売上高 (百万円)	167,875	163,483	233,871
経常利益 (百万円)	21,848	22,423	30,002
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	14,447	14,569	20,218
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	15,551	14,829	20,713
純資産額 (百万円)	139,372	155,151	145,086
総資産額 (百万円)	285,598	308,987	293,100
1株当たり四半期(当期)純利 益金額 (円)	290.90	293.32	407.07
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 (%)	48.12	49.23	48.62
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	18,795	4,854	34,148
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△8,291	△15,300	△10,701
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△2,995	5,216	△12,949
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (百万円)	75,516	73,588	78,485

回次	第51期 第3四半期連結 会計期間	第52期 第3四半期連結 会計期間
会計期間	自2022年10月1日 至2022年12月31日	自2023年10月1日 至2023年12月31日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	97.88	101.71

- (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い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【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。

(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感染症の5類移行に伴い、社会経済活動の正常化が進む一方で、物価上昇や急速な為替変動等、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、当社企業グループでは、首都圏及び国内主要都市におきまして、不動産活用における建設から不動産賃貸及び売買の仲介、不動産管理までワンストップのサービス提供とともに、関連する各事業間での連携を図りながら、お客様とともに安定的かつ持続的な成長及び事業展開を目指してまいりました。

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、2023年12月末現在、アパート・マンション管理戸数147,713戸、月極駐車場台数99,540台、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営は53,296台、企業の社宅管理代行業におきましては住宅105,243戸、駐車場14,375台（受託企業数452社）を受託、これに分譲マンション管理戸数4,073戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数651,420戸を加えますと、住宅908,449戸、駐車場167,211台となり、ビル・施設管理件数は2,619件となっております。

不動産営業店舗「ピタットハウス」は、2023年12月末現在で全国634店舗のネットワーク（スターツグループ店113店舗、ネットワーク店521店舗）となっております。高齢者支援・保育施設につきましては、2023年12月末現在124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。

2023年12月には国内9カ所目のホテルとして「ホテル エミオン 札幌」（北海道札幌市北区：客室数295室）を開業いたしました。

海外拠点におきましては、2023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3四半期連結累計期間の業績は、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収入及びメンテナンス売上、時間貸駐車場「ナビパーク」などの賃貸事業売上が順調に推移し、売買仲介事業におきましても取扱高が堅調に推移いたしました。出版事業におきましては「スターツ出版文庫」原作の映画「あの花が咲く丘で、君とまた出会えたら。」の大ヒットに伴い関連書籍の販売も好調に推移し、「オズのプレミアム予約」につきましても利用者数が順調に推移いたしました。ホテル・レジャー事業におきましてもレジャー需要が回復してまいりました一方で、分譲不動産事業におきましては前第3四半期連結累計期間に「スターツプロシード投資法人」へ賃貸住宅6棟の譲渡を行いました結果、売上高は1,634億83百万円（前年同期比2.6%減少）、営業利益は210億68百万円（前年同期比3.2%増加）、経常利益は224億23百万円（前年同期比2.6%増加）となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は145億69百万円（前年同期比0.8%増加）となりました。

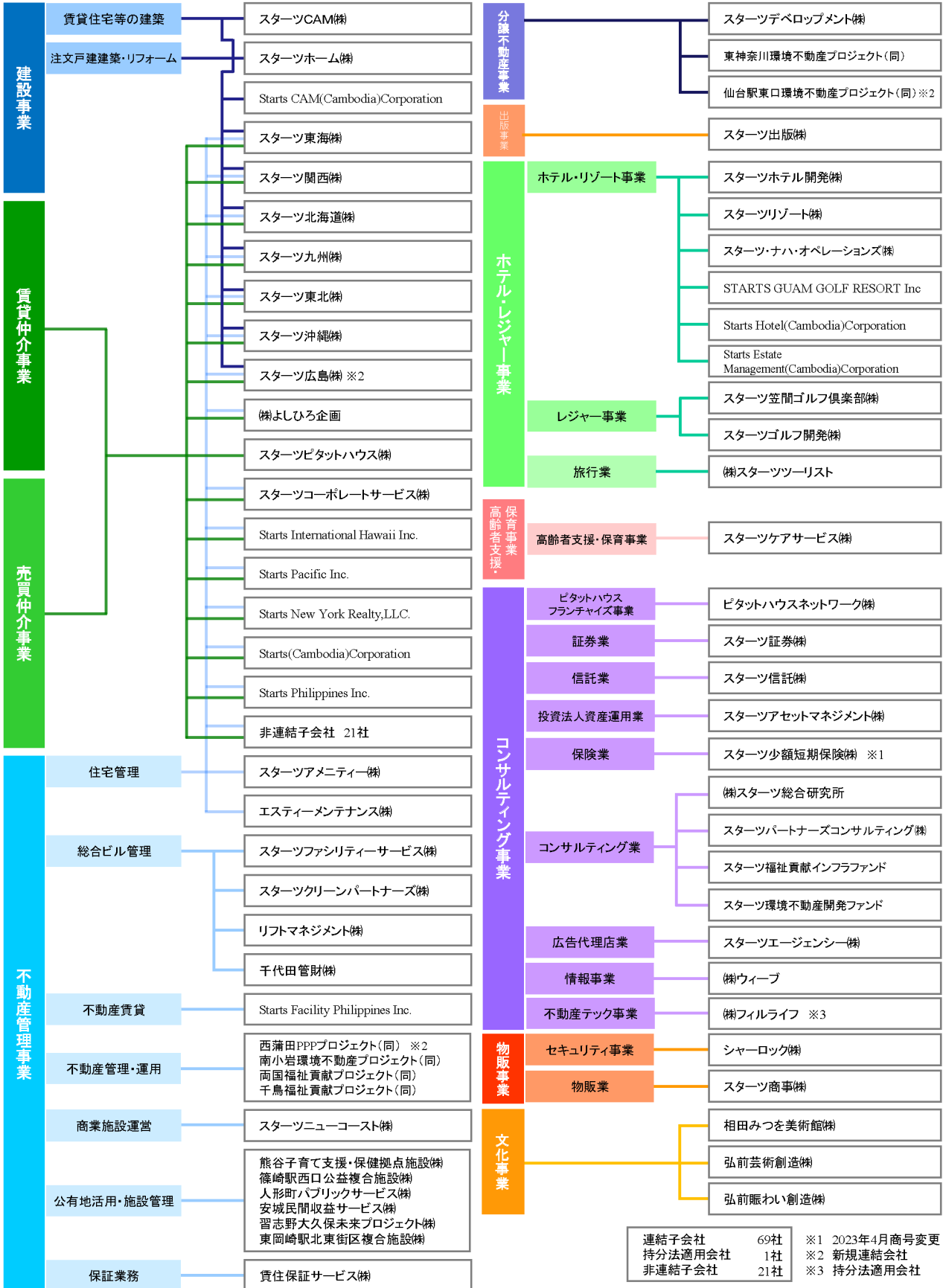
当社グループ図及びセグメントの業績は次のとおりであります。

【当社グループ図】

スタートコーポレーション ㈱

(事業区分) (主な事業内容)

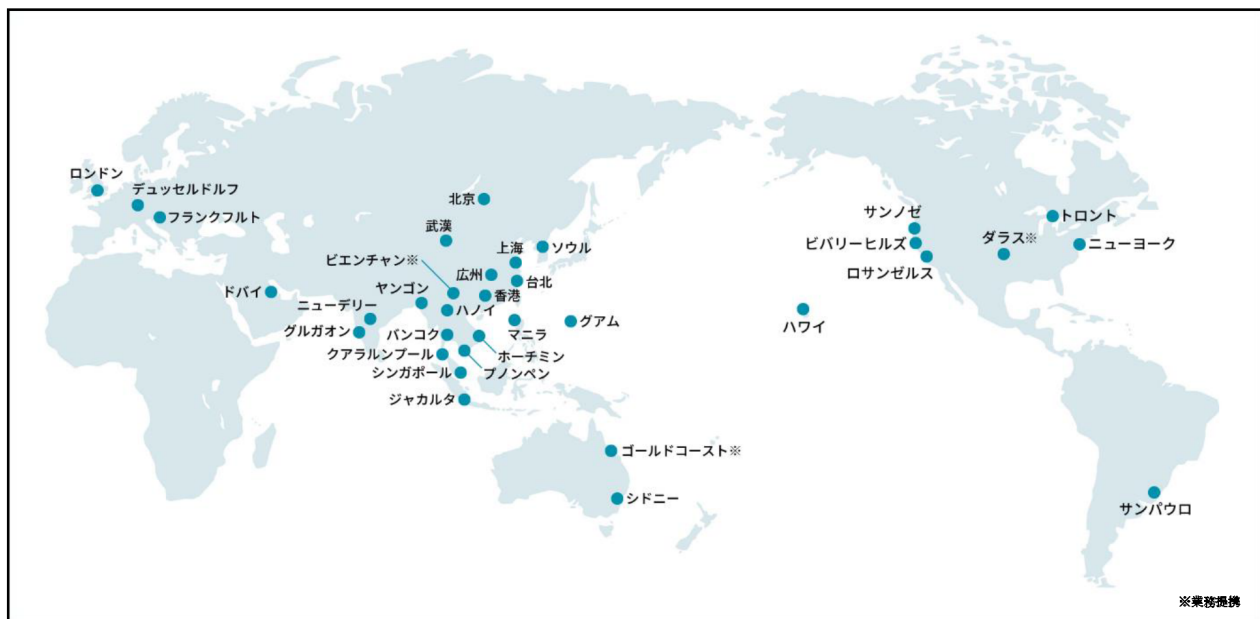
(事業区分) (主な事業内容)



連結子会社	69社	※1 2023年4月商号変更
持分法適用会社	1社	※2 新規連結会社
非連結子会社	21社	※3 持分法適用会社

■ 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)
STARTS GLOBAL CONSULTING 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 LIMITED	(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、ピバリーセルズ) ※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 IMOBILIARIA LTDA	(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)
SID 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

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とともに、既存建造物のリファイン建築や免震化にも取り組んでおります。

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2023年12月末現在では611棟となりました。

当第3四半期連結累計期間の業績は、工事が順調に進捗いたしました。建築資材価格の高騰及び労務費上昇の結果、売上高539億78百万円（前年同期比3.5%増）、営業利益46億31百万円（前年同期比18.0%減）、受注残高は1,185億37百万円（前年同期比3.6%減）となりました。

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、新規CMの作成や更なる顧客満足度追及のため、社員研修や店舗改修等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50億21百万円（前年同期比1.0%増）、営業利益10億53百万円（前年同期比13.9%減）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、地域密着営業による事業用資産のコンサルティングや募集管理と合わせた購入・買換えの提案を推進するとともに、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、仲介手数料及び取扱高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56億39百万円（前年同期比12.8%増）、営業利益21億44百万円（前年同期比53.5%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、管理手数料売上及びメンテナンス売上が堅調に推移するとともに、賃貸事業売上も順調に進捗いたしました。また時間貸駐車場「ナビパーク」における駐車場料金のスマホアプリ決済開始や、社員の修理修繕の技術力向上を目指し、「スタートテクニカル研修センター」をオープンするなど、お客様のニーズに合わせ、提供するサービスの品質向上にも努め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668億25百万円（前年同期比4.0%増）、営業利益94億57百万円（前年同期比7.8%増）となりました。

⑤分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、「スタートプロシード投資法人」へ賃貸住宅1棟の譲渡、分譲マンション「アルファグランド成田八番街」（千葉県成田市）や新築分譲戸建「クラシードゆりのき台Ⅲ」（千葉県八千代市：総戸数3戸）及び「クラシード葛西Ⅸ」（東京都江戸川区：総戸数2戸）の販売を進めてまいりましたが、前第3四半期連結累計期間におきましては「スタートプロシード投資法人」へ賃貸住宅6棟の譲渡を行いましたため、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高20億1百万円（前年同期比87.6%減）、営業損失1億25百万円（前年同期営業利益8億65百万円）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、新築分譲マンション「アルファグランド越谷レイクタウン」（埼玉県越谷市：総戸数39戸）や新築分譲戸建「クオンガーデン文京千石」（東京都文京区：総戸数2戸）の販売開始により、既に販売が完了しております「アルファグランド日暮里」（東京都荒川区：総戸数44戸）等と合わせまして、62戸35億72百万円となりました。

⑥出版事業

出版事業におきましては、会員数400万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、レストラン予約を中心に利用者数が増加しております。また、2023年12月に公開された映画「あの花が咲く丘で、君とまた出会えたら。」の大ヒットに伴いまして、原作の販売が累計100万部を超えるなど書籍の販売も伸びました結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高57億37百万円（前年同期比24.4%増）、営業利益16億46百万円（前期比56.3%増）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、新型コロナウイルスの感染症法上の位置付けが5類となるなど社会活動の正常化が進み、国内レジャー需要が好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92億16百万円（前年同期比39.7%増）、営業利益10億88百万円（前年同期比515.8%増）となりました。

2023年12月には国内9カ所目のホテルとして「ホテル エミオン 札幌」（北海道札幌市北区：客室数295室）を開業いたしました。

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、グループホーム「きらら府中中河原」（東京都府中市）、グループホーム「きらら高砂」（東京都葛飾区）を開設いたしました。グループホーム等入居系施設の入居率維持に努めながらも、品質向上のための育成研修の実施や、既存事業所の処遇改善及び新規事業所開設による人件費等の増加により、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高86億42百万円（前年同期比3.7%増）、営業利益4億14百万円（前年同期比15.8%減）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、不動産管理信託報酬、住宅ローン手数料及び少額短期保険契約件数が堅調に推移しております。当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高57億70百万円（前年同期比11.4%増）、営業利益11億5百万円（前年同期比17.7%増）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、美術館の運営を行っております。当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高6億50百万円（前年同期比2.2%増）、営業利益1億59百万円（前年同期比117.9%増）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48億96百万円の資金を使用し、735億88百万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、建設工事代金等の売上債権の増加61億13百万円、販売用不動産等の棚卸資産の増加72億21百万円、法人税等の支払97億16百万円の方で、税金等調整前四半期純利益223億28百万円、減価償却費42億57百万円等により48億54百万円の資金を獲得（前年同四半期は187億95百万円の資金を獲得）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 札幌」や「ホテル コメント 横浜関内」等の建設及び賃貸不動産等の取得等により153億円の資金を使用（前年同四半期は82億91百万円の資金を使用）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48億83百万円の方で、「ホテル エミオン 札幌」等のプロジェクト資金の銀行借入により52億16百万円の資金を獲得（前年同四半期は29億95百万円の資金を使用）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3,089億87百万円となり、前連結会計年度末と比較し158億87百万円増加いたしました。これは、主に販売用不動産及び有形固定資産の増加によるものであります。

負債総額は1,538億35百万円となり、前連結会計年度末と比較し58億21百万円増加いたしました。

純資産額は1,551億51百万円となり、前連結会計年度末と比較し100億65百万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。

(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】

①【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

②【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末現在発行数（株） （2023年12月31日）	提出日現在発行数（株） （2024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 プライム市場	単元株式数100株
計	53,998,205	53,998,205	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【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）
2023年10月1日～ 2023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（2023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。

① 【発行済株式】

2023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 3,134,900	—	—
	(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 49,583,200	495,832	—
単元未満株式	普通株式 23,505	—	—
発行済株式総数	53,998,205	—	—
総株主の議決権	—	495,832	—

(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。

② 【自己株式等】

2023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	3,134,900	—	3,134,900	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	—	4,391,500	—	4,391,500	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（2023年10月1日から2023年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2023年4月1日から2023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 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	85,225	80,545
受取手形、売掛金及び契約資産	16,174	22,288
販売用不動産	1,503	5,751
仕掛販売用不動産	10,362	12,431
未成工事支出金	1,987	2,648
その他	12,614	13,027
貸倒引当金	△305	△338
流動資産合計	127,562	136,354
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	48,656	54,947
土地	76,480	76,003
その他（純額）	9,160	7,960
有形固定資産合計	134,297	138,911
無形固定資産		
ソフトウェア	2,037	2,199
ソフトウェア仮勘定	1,155	1,944
のれん	911	717
その他	66	65
無形固定資産合計	4,171	4,927
投資その他の資産		
投資有価証券	13,569	15,018
繰延税金資産	2,615	2,115
その他	11,339	12,055
貸倒引当金	△303	△241
投資損失引当金	△153	△153
投資その他の資産合計	27,068	28,794
固定資産合計	165,537	172,633
資産合計	293,100	308,987

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	22,801	23,088
短期借入金	7,974	13,866
1年内返済予定の長期借入金	15,223	13,981
未払法人税等	5,270	1,965
契約負債	12,733	11,466
賞与引当金	2,989	1,763
その他	24,826	26,004
流動負債合計	91,818	92,136
固定負債		
長期借入金	42,452	47,756
役員退職慰労引当金	1,050	1,087
完成工事補償引当金	1,168	1,174
賃貸事業損失引当金	420	382
再評価に係る繰延税金負債	573	573
退職給付に係る負債	268	265
資産除去債務	2,751	2,774
その他	7,509	7,684
固定負債合計	56,195	61,699
負債合計	148,013	153,835
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,039	11,039
資本剰余金	6,417	6,523
利益剰余金	127,700	137,309
自己株式	△8,173	△8,173
株主資本合計	136,984	146,698
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	3,468	2,881
土地再評価差額金	1,253	1,253
為替換算調整勘定	289	785
退職給付に係る調整累計額	523	485
その他の包括利益累計額合計	5,535	5,406
非支配株主持分	2,566	3,046
純資産合計	145,086	155,151
負債純資産合計	293,100	308,987

(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 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
売上高	167,875	163,483
売上原価	119,189	111,414
売上総利益	48,686	52,069
販売費及び一般管理費	28,275	31,000
営業利益	20,410	21,068
営業外収益		
受取利息	25	121
受取配当金	228	289
為替差益	947	819
貸倒引当金戻入額	8	12
助成金収入	171	163
その他	340	230
営業外収益合計	1,721	1,638
営業外費用		
支払利息	196	171
貸倒引当金繰入額	10	1
その他	76	110
営業外費用合計	283	282
経常利益	21,848	22,423
特別利益		
固定資産売却益	539	0
投資有価証券売却益	149	31
その他	18	—
特別利益合計	707	32
特別損失		
固定資産売却損	0	2
固定資産除却損	133	107
その他	62	17
特別損失合計	196	127
税金等調整前四半期純利益	22,359	22,328
法人税、住民税及び事業税	6,451	6,619
法人税等調整額	1,270	764
法人税等合計	7,721	7,383
四半期純利益	14,637	14,944
非支配株主に帰属する四半期純利益	190	375
親会社株主に帰属する四半期純利益	14,447	14,569

【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 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
四半期純利益	14,637	14,944
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△124	△573
為替換算調整勘定	1,053	496
退職給付に係る調整額	△14	△38
その他の包括利益合計	913	△115
四半期包括利益	15,551	14,829
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	15,362	14,440
非支配株主に係る四半期包括利益	189	388

(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 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023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	22,359	22,328
減価償却費	3,981	4,257
有形固定資産除売却損益 (△は益)	△405	109
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	26	△28
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△1,089	△1,226
退職給付に係る資産負債の増減額 (△は減少)	△180	△192
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	28	37
受取利息及び受取配当金	△253	△411
支払利息	196	171
為替差損益 (△は益)	△947	△819
売上債権の増減額 (△は増加)	△4,838	△6,113
棚卸資産の増減額 (△は増加)	4,276	△7,221
仕入債務の増減額 (△は減少)	932	544
契約負債の増減額 (△は減少)	529	△1,271
その他の流動資産の増減額 (△は増加)	△1,097	△168
その他の流動負債の増減額 (△は減少)	2,278	1,139
その他	1,814	3,199
小計	27,612	14,332
利息及び配当金の受取額	257	411
利息の支払額	△197	△172
法人税等の支払額	△8,876	△9,716
営業活動によるキャッシュ・フロー	18,795	4,854
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	△818	△632
定期預金の払戻による収入	890	482
有形固定資産の取得による支出	△7,622	△11,594
有形固定資産の売却による収入	2,031	2
無形固定資産の取得による支出	△938	△1,426
投資有価証券の取得による支出	△2,312	△2,366
投資有価証券の売却による収入	1,251	417
貸付けによる支出	△24	△10
貸付金の回収による収入	43	14
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△51	—
その他	△741	△185
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,291	△15,300

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023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)	6,495	5,892
長期借入れによる収入	14,196	16,500
長期借入金の返済による支出	△19,850	△12,437
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	△4,044	△4,883
非支配株主への配当金の支払額	△53	△62
その他	262	208
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,995	5,216
現金及び現金同等物に係る換算差額	370	332
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	7,878	△4,896
現金及び現金同等物の期首残高	67,638	78,485
現金及び現金同等物の四半期末残高	※ 75,516	※ 73,588

【注記事項】

(追加情報)

(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。

(有形固定資産の保有目的の変更)

当第3四半期連結累計期間において、保有目的の変更により、有形固定資産のうち建物及び構築物(純額)1,793百万円、土地3,439百万円、その他(純額)3百万円を販売用不動産に振り替えております。

なお、当該販売用不動産の一部は、当第3四半期連結累計期間において売却しており、販売用不動産に振り替えた当該売却に対応する金額を売上原価に計上しております。

(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 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
現金及び預金勘定	82,246百万円	80,545百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△6,729	△6,956
現金及び現金同等物	75,516	73,588

(株主資本等関係)

I 前第3四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022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
2022年5月10日 取締役会	普通株式	2,034	40	2022年3月31日	2022年6月30日	利益剰余金
2022年11月7日 取締役会	普通株式	2,187	43	2022年9月30日	2022年12月1日	利益剰余金

II 当第3四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023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
2023年5月8日 取締役会	普通株式	2,543	50	2023年3月31日	2023年6月30日	利益剰余金
2023年11月2日 取締役会	普通株式	2,543	50	2023年9月30日	2023年12月1日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自2022年4月1日至2022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	52,174	4,972	5,001	37,931	16,139	4,611	6,595
その他の収益	—	—	—	26,303	—	—	—
外部顧客への売上高	52,174	4,972	5,001	64,234	16,139	4,611	6,595
セグメント間の内部売上高又は 振替高	3,130	1,232	117	1,879	9	290	222
計	55,305	6,205	5,119	66,114	16,148	4,901	6,818
セグメント利益	5,648	1,223	1,396	8,775	865	1,053	176

	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	8,331	3,697	636	140,090	—	140,090
その他の収益	—	1,481	—	27,784	—	27,784
外部顧客への売上高	8,331	5,178	636	167,875	—	167,875
セグメント間の内部売上高又は 振替高	1	2,459	3,741	13,086	△13,086	—
計	8,332	7,638	4,378	180,962	△13,086	167,875
セグメント利益	491	939	73	20,644	△233	20,410

(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。

3. その他の収益は、不動産賃貸料等であります。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間（自2023年4月1日 至2023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	53,978	5,021	5,639	40,330	2,001	5,737	9,216
その他の収益	—	—	—	26,495	—	—	—
外部顧客への売上高	53,978	5,021	5,639	66,825	2,001	5,737	9,216
セグメント間の内部売上高又は 振替高	5,092	1,236	30	2,500	1,075	316	349
計	59,071	6,258	5,669	69,326	3,077	6,053	9,565
セグメント利益又は損失（△）	4,631	1,053	2,144	9,457	△125	1,646	1,088

	高齢者支援 ・保育事業	コンサル ディング事業	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	8,642	4,072	650	135,289	—	135,289
その他の収益	—	1,698	—	28,194	—	28,194
外部顧客への売上高	8,642	5,770	650	163,483	—	163,483
セグメント間の内部売上高又は 振替高	4	2,663	4,729	17,998	△17,998	—
計	8,647	8,434	5,379	181,482	△17,998	163,483
セグメント利益又は損失（△）	414	1,105	159	21,575	△507	21,068

（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。

3. その他の収益は、不動産賃貸料等であります。

(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 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
1株当たり四半期純利益金額	290円90銭	293円32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)	14,447	14,569
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)	14,447	14,569
普通株式の期中平均株式数 (千株)	49,665	49,670

(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】

2023年11月2日開催の取締役会において第52期の中間配当を行う決議をしております。

- ①中間配当金の総額 2,543百万円
- ②1株当たりの額 50円
- ③支払請求の効力発生日及び支払開始日 2023年12月1日

(注) 2023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

2024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2023年4月1日から2024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（2023年10月1日から2023年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2023年4月1日から2023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2023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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。

(注) 2. XBR 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。

【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の8第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年2月9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
【最高財務責任者の役職氏名】	該当事項はありません。
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋三丁目4番10号
【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)

1 【四半期報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長磯崎一雄は、当社の第52期第3四半期（自2023年10月1日 至2023年12月31日）の四半期報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認しました。

2 【特記事項】

特記すべき事項はありません。