2027年３月期　第２四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年11月９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　https://www.starts.co.jp/
代表者　　（役職名）取締役社長　　（氏名）村石　豊隆
問合せ先責任者　（役職名）取締役　　（氏名）村松　久行　　ＴＥＬ　03-6202-0111
半期報告書提出予定日　　2026年11月13日　　配当支払開始予定日　2026年12月1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）

１．2027年３月期第２四半期（中間期）の連結業績（2026年４月１日～2026年９月30日）

（１）連結経営成績（累計）

（%表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2027年３月期中間期	125,507	5.8	16,452	2.7	16,553	0.0	10,706	△1.2
2026年３月期中間期	118,584	8.9	16,019	6.3	16,549	11.4	10,836	△9.9

（注）包括利益　2027年３月期中間期　10,790百万円（△0.5%）　2026年３月期中間期　10,846百万円（△11.5%）

	１株当たり中間純利益	潜在株式調整後１株当たり中間純利益
	円 銭	円 銭
2027年３月期中間期	225.86	―
2026年３月期中間期	224.96	―

（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
2027年３月期中間期	353,492	201,489	55.5	4,135.39
2026年３月期	352,746	192,571	53.5	3,986.78

（参考）自己資本　2027年３月期中間期　196,288百万円　2026年３月期　188,750百万円

２．配当の状況

	年間配当金				
	第１四半期末	第２四半期末	第３四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2026年３月期	―	65.00	―	75.00	140.00
2027年３月期	―	75.00			
2027年３月期（予想）			―	75.00	150.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

３．2027年３月期の連結業績予想（2026年４月１日～2027年３月31日）

（%表示は、対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		１株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	290,000	15.1	40,000	10.3	39,000	2.0	26,000	2.7	548.50

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※　注記事項

（１）当中間期における連結範囲の重要な変更：無

新規　　ー社　　（社名）　　、除外　　ー社　　（社名）

（２）中間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　：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

（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）	2027年３月期中間期	53,998,205株	2026年３月期	53,998,205株
② 期末自己株式数	2027年３月期中間期	6,532,669株	2026年３月期	6,654,029株
③ 期中平均株式数（中間期）	2027年３月期中間期	47,401,604株	2026年３月期中間期	48,172,101株

（注）当社は「信託型従業員持株インセンティブ・プラン（E-Ship）」を導入しております。
期末自己株式数には、当該プランにて信託銀行に設定したスターツ従業員持株会専用信託口が保有する当社株式を含めております。
2027年３月期中間期 706,500株
期中平均株式数の算定において、発行済株式数から控除する自己株式数には、当該信託口が保有する当社株式を含めております。
2027年３月期中間期 770,448株

※　第２四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人の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．当中間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．当中間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．中間連結財務諸表及び主な注記 …… 9
（１）中間連結貸借対照表 …… 9
（２）中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書 …… 11
中間連結損益計算書 …… 11
中間連結包括利益計算書 …… 12
（３）中間連結キャッシュ・フロー計算書 …… 13
（４）中間連結財務諸表に関する注記事項 …… 15
（セグメント情報等の注記） …… 15
（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記） …… 16
（継続企業の前提に関する注記） …… 16

１．当中間決算に関する定性的情報

（１）経営成績に関する説明

当中間連結会計期間における国内経済は、雇用・所得環境の改善やインバウンド需要の拡大を背景に緩やかな回復基調で推移いたしました。一方、物価上昇の継続や金利上昇の影響に加え、米国の通商政策の動向や地政学的リスクの高まりなど、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。

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、2026年９月末現在、アパート・マンション管理戸数160,742戸、月極駐車場台数103,237台、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営は60,932台、企業の社宅管理代行業におきましては住宅128,983戸、事務所2,146件、駐車場13,312台（受託企業数519社）を受託、これに分譲マンション管理戸数4,622戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数820,122戸、受託台数23,414台を加えますと、住宅1,114,469戸、事務所2,146件、駐車場200,895台となり、ビル・施設管理件数は2,832件となっております。

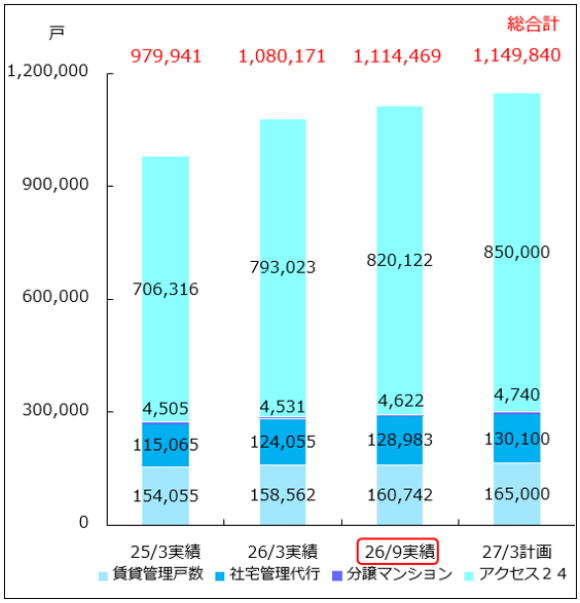
不動産営業店舗「ピタットハウス」は、2026年９月末現在で全国615店舗のネットワーク（スターツグループ店113店舗、ネットワーク店502店舗）となっております。また、高齢者支援・保育施設につきましては、2026年９月末現在132事業所を運営しており、首都圏エリアにおきまして３事業所の開設を準備しております。

海外拠点におきましては、2026年９月末現在で世界22カ国、35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・オフィスビル・投資用不動産等の売買仲介、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。

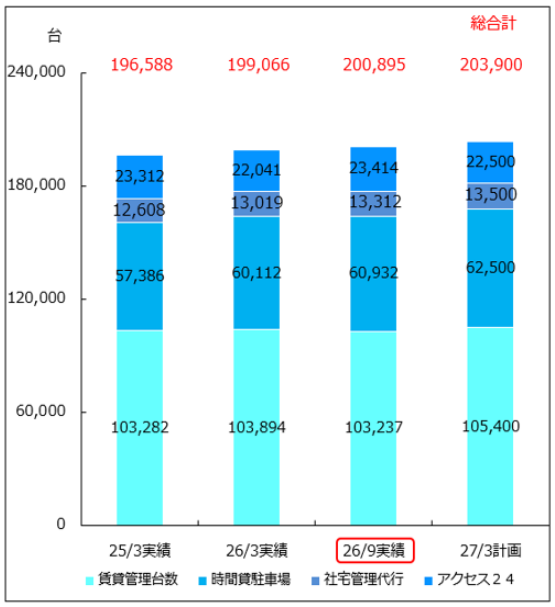
スポーツ・文化活動の取り組みといたしましては「スターツシニア＆レディースカップ」の主催や「卓球日本代表チーム」の協賛をはじめ、女子陸上競技部・卓球・ゴルフ・カヌー・スケートボード等、所属選手の活動を支援してまいりました。また、スターツ出版㈱発行のシリーズ累計発行部数170万部を突破したベストセラー小説『あの星が降る丘で、君とまた出会いたい。』の映画化におきましては、製作委員会の一員として共同製作を行っております。

当中間連結会計期間の業績は、建設事業におきましては工事が順調に進捗し、売買仲介事業におきましては法人取引に注力いたしましたことにより、大型売買案件の取扱いが増加いたしました。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及び更新手数料、管理手数料売上並びにメンテナンス売上が堅調に推移いたしました。また、ホテル・レジャー事業におきましても稼働が好調に推移いたしました結果、売上高は1,255億７百万円（前年同期比5.8%増加）、営業利益は164億52百万円（前年同期比2.7%増加）、経常利益は為替差損の計上により165億53百万円（前年同期比0.0%増加）、親会社株主に帰属する中間純利益は107億６百万円（前年同期比1.2%減少）となりました。

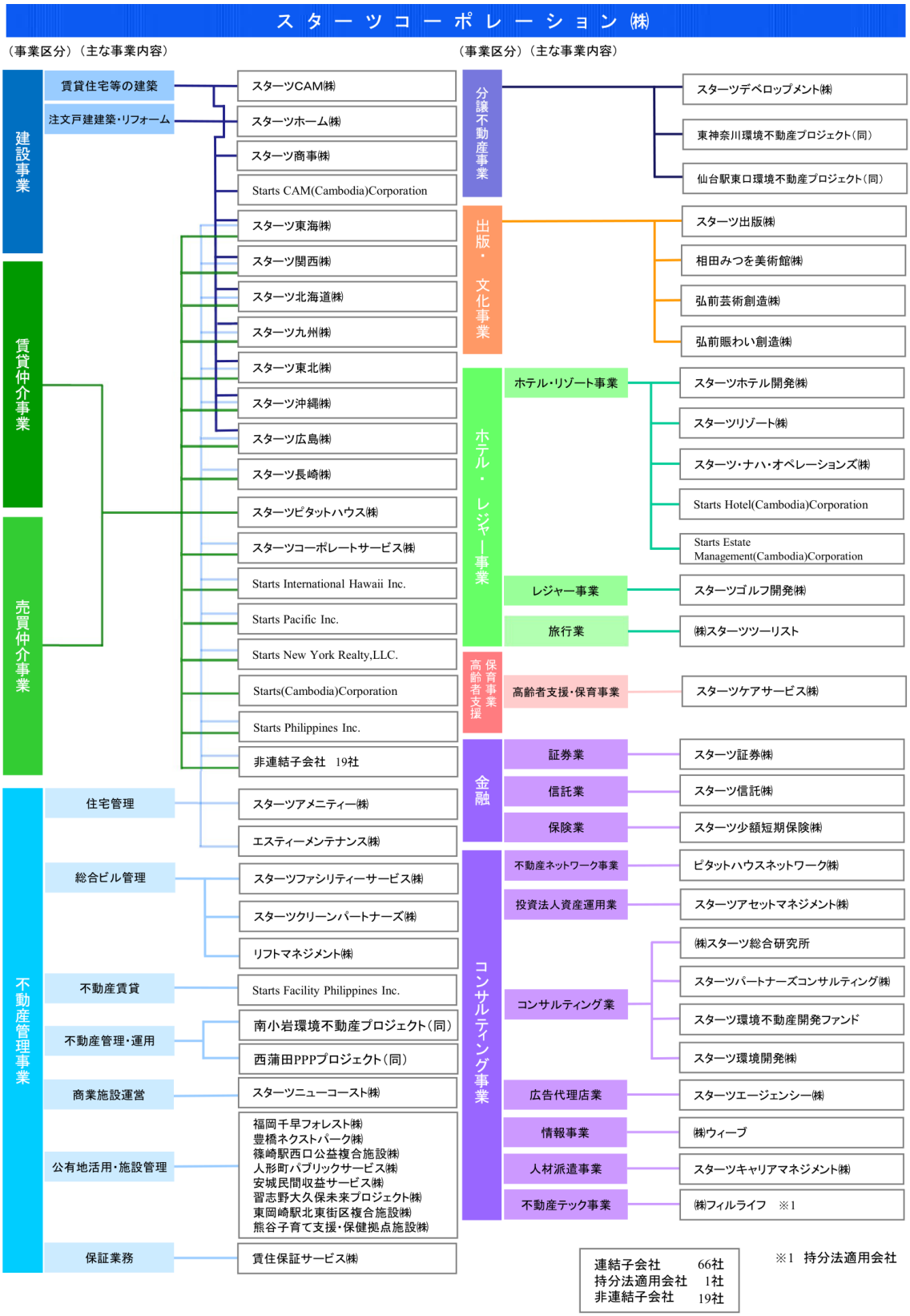
■ 住宅管理戸数の推移



■ 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）
建設事業
賃貸住宅等の建築
注文戸建建築・リフォーム
スターツCAM㈱
スターツホーム㈱
スターツ商事㈱
Starts CAM(Cambodia)Corporation
賃貸仲介事業
売買仲介事業
スターツ東海㈱
スターツ関西㈱
スターツ北海道㈱
スターツ九州㈱
スターツ東北㈱
スターツ沖縄㈱
スターツ広島㈱
スターツ長崎㈱
スターツピタットハウス㈱
スターツコーポレートサービス㈱
Starts International Hawaii Inc.
Starts Pacific Inc.
Starts New York Realty,LLC.
Starts(Cambodia)Corporation
Starts Philippines Inc.
非連結子会社　19社
不動産管理事業
住宅管理
スターツアメニティー㈱
エスティーメンテナンス㈱
総合ビル管理
スターツファシリティーサービス㈱
スターツクリーンパートナーズ㈱
リフトマネジメント㈱
不動産賃貸
Starts Facility Philippines Inc.
不動産管理・運用
南小岩環境不動産プロジェクト（同）
西蒲田PPPプロジェクト（同）
商業施設運営
スターツニューコースト㈱
公有地活用・施設管理
福岡千早フォレスト㈱
豊橋ネクストパーク㈱
篠崎駅西口公益複合施設㈱
人形町パブリックサービス㈱
安城民間収益サービス㈱
習志野大久保未来プロジェクト㈱
東岡崎駅北東街区複合施設㈱
熊谷子育て支援・保健拠点施設㈱
保証業務
賃住保証サービス㈱
分譲不動産事業
スターツデベロップメント㈱
東神奈川環境不動産プロジェクト（同）
仙台駅東口環境不動産プロジェクト（同）
出版・文化事業
スターツ出版㈱
相田みつを美術館㈱
弘前芸術創造㈱
弘前賑わい創造㈱
ホテル・レジャー事業
ホテル・リゾート事業
スターツホテル開発㈱
スターツリゾート㈱
スターツ・ナハ・オペレーションズ㈱
Starts Hotel(Cambodia)Corporation
Starts Estate Management(Cambodia)Corporation
レジャー事業
スターツゴルフ開発㈱
旅行業
㈱スターツツーリスト
保育事業 高齢者支援
高齢者支援・保育事業
スターツケアサービス㈱
金融
証券業
スターツ証券㈱
信託業
スターツ信託㈱
保険業
スターツ少額短期保険㈱
コンサルティング事業
不動産ネットワーク事業
ピタットハウスネットワーク㈱
投資法人資産運用業
スターツアセットマネジメント㈱
コンサルティング業
㈱スターツ総合研究所
スターツパートナーズコンサルティング㈱
スターツ環境不動産開発ファンド
スターツ環境開発㈱
広告代理店業
スターツエージェンシー㈱
情報事業
㈱ウィーブ
人材派遣事業
スターツキャリアマネジメント㈱
不動産テック事業
㈱フィルライフ　※1
連結子会社　66社
持分法適用会社　1社
非連結子会社　19社
※1　持分法適用会社

■スターツ海外ネットワーク／２２ヵ国（※）３５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）
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、ビバリーヒルズ）※1
Starts New York Realty LLC.(アメリカ・ニューヨーク、ニュージャージー)	※1
Starts International Hawaii Inc.	（アメリカ・ハワイ）※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）

※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。

なお、当中間連結会計期間より、報告セグメントの区分を変更しており、以下の前中間連結会計期間比較につきましては、前中間連結会計期間の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

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、既存建造物のリノベーションや免震化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2026年９月末現在では657棟となりました。

多様化する暮らしの中で「居住性」と「デザイン性」の差別化により高い入居率を維持し、好評をいただいております「コンセプト賃貸住宅」の拡充にも注力いたしました。家での時間を自由に・穏やかに過ごせる住宅を目指した「防音賃貸住宅 おとのわ」におきましては、2026年９月に東京都江東区亀戸にて竣工した新築免震賃貸住宅内に、防音仕様のモデルルームを開設するなど、販売活動の更なる強化に努めてまいりました。

各主要都市におきましても、ＢＣＰの観点から地震・水害への対策として２階以上に施設機能をもたせる「吊床免震工法」を採用した研究施設（宮城県仙台市）や、吹き抜けの専用中庭を備えたコンセプト賃貸住宅「ＮＥＷ ＭＡＣＨＩ家ＷＯＯＤ」（大阪府堺市）、高い品質管理を求められる製造エリアと社員のコミュニケーションを生み出すオフィスフロアを一体化した大型事業所（愛知県春日井市）等を施工するなど、首都圏で培ったノウハウを活かし、住宅から非住宅へと事業領域を拡大してまいりました。

当中間連結会計期間の業績は、法人顧客を中心とした大型工事の受注増加に加え、工事が順調に進捗したことにより、売上高383億48百万円（前年同期比11.4%増）、営業利益38億94百万円（前年同期比8.8%増）、受注残高は1,588億円（前期末比4.7%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）

	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	
前中間連結会計期間	一般住宅	1,572	679	2,252	776	1,476	27	779
自 2025年４月１日	賃貸住宅	93,130	30,554	123,685	21,550	102,135	787	21,580
至 2025年９月30日	その他	47,896	12,177	60,073	12,028	48,045	933	11,671
	計	142,599	43,411	186,011	34,354	151,656	1,748	34,030
当中間連結会計期間	一般住宅	2,294	561	2,855	762	2,093	42	776
自 2026年４月１日	賃貸住宅	110,185	26,932	137,117	23,924	113,193	480	23,766
至 2026年９月30日	その他	43,185	13,989	57,175	13,661	43,514	1,152	13,832
	計	155,665	41,483	197,149	38,348	158,800	1,674	38,375

②賃貸仲介事業

賃貸仲介事業におきましては、管理物件の新規受託に注力するとともに、賃貸市場の動向に応じた募集時及び更新時賃料の適正化を進めてまいりました結果、仲介手数料及び更新手数料が堅調に推移いたしました。当中間連結会計期間の業績は、売上高40億65百万円（前年同期比6.9%増）、営業利益７億円（前年同期比5.2%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、不動産売却サポートサービス「マイホームオークション」を活用し、売主・買主双方に透明性の高い取引を引き続き推進するとともに、グループ各社と連携した企業不動産活用のコンサルティングにも注力いたしました結果、法人案件を中心に取扱高及び仲介手数料は堅調に推移いたしました。当中間連結会計期間の業績は、売上高48億69百万円（前年同期比9.3%増）、営業利益18億75百万円（前年同期比11.4%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、地域密着営業による賃貸住宅管理物件の受託から、大学などの教育施設や公有地活用事業における公共施設、神奈川県箱根町での温浴施設の管理受託など、住宅から非住宅へと事業領域を広げていくとともに、首都圏から各主要都市へと事業エリアの拡大も推進してまいりました。また、メンテナンス売上におきましては、築60年超のオフィスビルにおける大規模改修工事など、建物の長寿命化工事にも注力いたしました結果、当中間連結会計期間の業績は、売上高539億38百万円（前年同期比9.2%増）、営業利益79億35百万円（前年同期比15.5%増）となりました。

■ 不動産管理事業売上実績

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 自 2025年４月１日 至 2025年９月30日	当中間連結会計期間 自 2026年４月１日 至 2026年９月30日
	金額	金額
管理手数料売上	6,762	7,229
メンテナンス売上	15,981	17,556
賃貸事業売上	26,635	29,152
合計	49,379	53,938

⑤分譲不動産事業

分譲不動産事業におきましては、多様化するライフスタイルに合わせた「長く住み続けられる住まい」の供給を目指し、都心部を中心に開発用地の仕入を進めてまいりました。また、「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が、前中間連結会計期間におきまして、賃貸住宅５棟の譲渡等を行いました結果、当中間連結会計期間の業績は、売上高10億円（前年同期売上高46億90百万円）、営業損失３億20百万円（前年同期営業利益２億56百万円）となりました。

なお、当中間連結会計期間における契約残高は、新築分譲マンション「アルファグランデ一之江七番街」（東京都江戸川区）の完売及び「アルファグランデ新横浜」（神奈川県横浜市）の販売進捗等により、既に販売が完了しております賃貸住宅「クオンアドレス流山おおたかの森」（千葉県流山市）と合わせまして、83億28百万円となりました。

■ 分譲不動産契約状況

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 自 2025年４月１日 至 2025年９月30日				当中間連結会計期間 自 2026年４月１日 至 2026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	2	747	1	376	－	－	－	－
マンション分譲	6	344	1	59	71	5,776	71	5,776
賃貸住宅	5	3,570	－	－	－	－	1	2,552
中古住宅	－	－	－	－	1	59	－	－
その他収入	－	3	－	－	－	2	－	－
合計	13	4,666	2	435	72	5,838	72	8,328

■ 分譲不動産販売状況

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 自 2025年４月１日 至 2025年９月30日		当中間連結会計期間 自 2026年４月１日 至 2026年９月30日	
	数量	金額	数量	金額
戸建住宅	1	371	－	－
マンション分譲	14	745	－	－
賃貸住宅	5	3,570	2	939
中古住宅	－	－	1	59
その他収入	－	3	－	2
合計	20	4,690	3	1,000

⑥出版・文化事業

出版・文化事業におきましては、新レーベルの創刊、マーケティングの徹底による読者ニーズに沿った商品展開、映像化等のＩＰ展開やＳＮＳ等を活用した販促施策に注力してまいりました。

会員数500万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、利用満足度の高い施設を厳選して掲載するとともに、オズ限定プランなどによる予約可能施設の拡充や、クーポン活用を含む集客施策を通じたユーザー満足度向上に継続的に取り組んでまいりました。

当中間連結会計期間の業績は、2026年３月に実写映画化された小説・コミック「鬼の花嫁」を含むヒット作品の増収効果の一方、コミックの発刊点数拡大に向けた先行投資や印刷費の高騰等により、売上高38億31百万円（前年同期比3.8%増）、営業利益４億１百万円（前年同期比43.0%減）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、ホスピタリティの高いサービスの提供が評価され、ＪＴＢが実施するお客様アンケート総合評価において「ホテル エミオン 東京ベイ」（千葉県浦安市）が、15年連続で「総合評価 優秀旅館・ホテル（ホテルの部）」を受賞いたしました。また、東京ディズニーシー®25周年アニバーサリーによる集客効果を背景とした「ホテル エミオン 東京ベイ」の利用者数増加や、宿泊需要を踏まえた価格設定により各施設の客室単価が上昇いたしました結果、当中間連結会計期間の業績は、売上高81億16百万円（前年同期比6.5%増）、営業利益10億50百万円（前年同期比5.1%増）となりました。

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、物価高騰に伴い食材費や人件費が上昇いたしましたが、2026年２月に開設いたしましたグループホーム／小規模多機能「きらら板橋徳丸」（東京都板橋区）を始め、既存事業所の稼働が堅調に推移してまいりました結果、当中間連結会計期間の業績は、売上高69億87百万円（前年同期比9.8%増）、営業利益３億10百万円（前年同期比8.8%増）となりました。

⑨金融・コンサルティング事業

金融・コンサルティング事業におきましては、不動産オーナーを中心に資産継承コンサルティングサービス「生前財産評価サービス」の提供を推進するとともに、賃貸入居者向け総合保険「住まいぷらす」では、グループ各社及び提携不動産ネットワークでの取扱いが拡大し、契約件数が増加いたしました。これらにより、コンサルティング手数料及び収入保険料が堅調に推移いたしました結果、当中間連結会計期間の業績は、売上高43億49百万円（前年同期比4.8%増）、営業利益10億12百万円（前年同期比6.0%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

当中間連結会計期間末の総資産額は3,534億92百万円となり、前連結会計年度末と比較し７億45百万円増加いたしました。これは、主に販売用不動産及び無形固定資産が増加した一方で、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1,520億２百万円となり、前連結会計年度末と比較し81億72百万円減少いたしました。これは、主に買掛金及び未払金、並びに借入金の減少によるものであります。

純資産額は2,014億89百万円となり、前連結会計年度末と比較し89億17百万円増加いたしました。これは、主に利益剰余金の増加によるものであります。

②キャッシュ・フローの状況

当中間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20億84百万円の資金を使用し、728億19百万円の残高となりました。

当中間連結会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、販売用不動産の仕入等による棚卸資産の増加51億１百万円、法人税等の支払68億円の一方で、税金等調整前中間純利益164億58百万円、減価償却費36億49百万円等により81億52百万円の資金を獲得（前年同期は87億43百万円の資金を獲得）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、開発中の賃貸不動産の工事進捗等により55億30百万円の資金を使用（前年同期は64億44百万円の資金を使用）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36億３百万円や運転資金等の銀行借入の返済により45億98百万円の資金を使用（前年同期は64億36百万円の資金を使用）いたしました。

（３）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2027年３月期の業績は計画どおり推移しており、2026年５月11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．中間連結財務諸表及び主な注記

（１）中間連結貸借対照表

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2026年３月31日）	当中間連結会計期間 （2026年９月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	84,509	83,332
受取手形、売掛金及び契約資産	22,392	21,401
販売用不動産	16,076	24,327
仕掛販売用不動産	25,080	21,636
未成工事支出金	2,424	2,646
その他	13,023	10,637
貸倒引当金	△515	△485
流動資産合計	162,992	163,496
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	59,655	58,345
土地	74,755	74,738
その他（純額）	12,040	13,454
有形固定資産合計	146,451	146,538
無形固定資産		
ソフトウエア	4,185	4,279
ソフトウエア仮勘定	2,035	2,461
のれん	137	15
その他	65	64
無形固定資産合計	6,423	6,820
投資その他の資産		
投資有価証券	18,562	18,593
繰延税金資産	2,878	2,655
その他	15,733	15,649
貸倒引当金	△223	△220
投資損失引当金	△71	△41
投資その他の資産合計	36,879	36,636
固定資産合計	189,754	189,996
資産合計	352,746	353,492

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2026年３月31日）	当中間連結会計期間 （2026年９月30日）
負債の部		
流動負債		
買掛金及び工事未払金	21,457	18,642
短期借入金	6,904	7,404
１年内返済予定の長期借入金	16,235	15,137
未払法人税等	7,113	5,586
契約負債	15,937	15,394
賞与引当金	3,167	3,221
その他	30,783	30,211
流動負債合計	101,599	95,597
固定負債		
長期借入金	44,550	42,556
役員退職慰労引当金	1,223	1,173
完成工事補償引当金	699	750
賃貸事業損失引当金	255	254
再評価に係る繰延税金負債	589	589
退職給付に係る負債	292	300
資産除去債務	3,594	3,615
その他	7,369	7,163
固定負債合計	58,575	56,405
負債合計	160,174	152,002
純資産の部		
株主資本		
資本金	11,039	11,039
資本剰余金	6,583	6,503
利益剰余金	182,746	189,844
自己株式	△17,095	△16,507
株主資本合計	183,273	190,879
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,779	2,792
土地再評価差額金	1,237	1,237
為替換算調整勘定	500	720
退職給付に係る調整累計額	960	658
その他の包括利益累計額合計	5,477	5,408
非支配株主持分	3,820	5,200
純資産合計	192,571	201,489
負債純資産合計	352,746	353,492

（２）中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

（中間連結損益計算書）

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
売上高	118,584	125,507
売上原価	79,827	84,540
売上総利益	38,757	40,967
販売費及び一般管理費	22,738	24,514
営業利益	16,019	16,452
営業外収益		
受取利息	253	314
受取配当金	253	237
為替差益	53	－
その他	425	367
営業外収益合計	985	919
営業外費用		
支払利息	302	424
為替差損	－	333
その他	153	61
営業外費用合計	455	818
経常利益	16,549	16,553
特別利益		
固定資産売却益	78	20
投資有価証券売却益	325	3
投資損失引当金戻入額	－	30
その他	－	15
特別利益合計	403	69
特別損失		
固定資産除却損	44	160
その他	37	3
特別損失合計	81	163
税金等調整前中間純利益	16,871	16,458
法人税、住民税及び事業税	5,463	5,286
法人税等調整額	364	321
法人税等合計	5,827	5,608
中間純利益	11,043	10,850
非支配株主に帰属する中間純利益	206	144
親会社株主に帰属する中間純利益	10,836	10,706

（中間連結包括利益計算書）

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
中間純利益	11,043	10,850
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	920	26
為替換算調整勘定	△745	219
退職給付に係る調整額	△372	△306
その他の包括利益合計	△197	△60
中間包括利益	10,846	10,790
（内訳）		
親会社株主に係る中間包括利益	10,655	10,636
非支配株主に係る中間包括利益	190	153

（３）中間連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	16,871	16,458
減価償却費	3,366	3,649
有形固定資産除売却損益（△は益）	△18	139
貸倒引当金の増減額（△は減少）	6	△31
賞与引当金の増減額（△は減少）	8	53
退職給付に係る資産負債の増減額（△は減少）	△35	△31
役員退職慰労引当金の増減額（△は減少）	44	△49
受取利息及び受取配当金	△506	△551
支払利息	302	424
為替差損益（△は益）	△53	333
売上債権の増減額（△は増加）	△2,806	991
棚卸資産の増減額（△は増加）	△2,719	△5,101
仕入債務の増減額（△は減少）	△1,708	△2,583
契約負債の増減額（△は減少）	197	△555
その他の流動資産の増減額（△は増加）	1,810	2,495
その他の流動負債の増減額（△は減少）	622	△538
その他	△456	△239
小計	14,924	14,862
利息及び配当金の受取額	556	523
利息の支払額	△302	△433
法人税等の支払額	△6,435	△6,800
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,743	8,152
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	△3,419	△1,304
定期預金の払戻による収入	4,375	353
有形固定資産の取得による支出	△5,111	△3,273
有形固定資産の売却による収入	119	51
無形固定資産の取得による支出	△1,103	△1,111
投資有価証券の取得による支出	△2,663	△1,616
投資有価証券の売却による収入	981	1,572
貸付けによる支出	△90	－
貸付金の回収による収入	0	－
その他	466	△202
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,444	△5,530

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026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）	△1,000	500
長期借入れによる収入	5,256	4,365
長期借入金の返済による支出	△7,458	△7,457
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	△3,123	△3,603
非支配株主への配当金の支払額	△109	△136
投資事業組合員からの出資払込みによる収入	－	1,350
その他	△0	384
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,436	△4,598
現金及び現金同等物に係る換算差額	△380	△108
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△4,517	△2,084
現金及び現金同等物の期首残高	88,782	74,904
現金及び現金同等物の中間期末残高	84,265	72,819

（４）中間連結財務諸表に関する注記事項

（セグメント情報等の注記）

【セグメント情報】

Ⅰ　前中間連結会計期間（自　2025年４月１日　至　2025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・文化事業
売上高						
顧客との契約から生じる収益	34,429	3,803	4,454	30,404	4,690	3,692
その他の収益（注）３	－	－	－	18,974	－	－
外部顧客への売上高	34,429	3,803	4,454	49,379	4,690	3,692
セグメント間の内部売上高又は振替高	5,763	858	13	1,955	21	184
計	40,192	4,662	4,467	51,335	4,711	3,876
セグメント利益	3,578	665	1,683	6,869	256	705

	ホテル・レジャー事業	高齢者支援・保育事業	金融・コンサルティング事業	計	調整額（注）１	中間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	7,623	6,361	2,848	98,308	－	98,308
その他の収益（注）３	－	－	1,301	20,275	－	20,275
外部顧客への売上高	7,623	6,361	4,149	118,584	－	118,584
セグメント間の内部売上高又は振替高	380	0	2,476	11,653	△11,653	－
計	8,003	6,362	6,625	130,238	△11,653	118,584
セグメント利益	999	285	955	15,998	20	16,019

（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、中間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　当中間連結会計期間（自　2026年４月１日　至　2026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・文化事業
売上高						
顧客との契約から生じる収益	38,348	4,065	4,869	32,910	1,000	3,831
その他の収益（注）３	―	―	―	21,028	―	―
外部顧客への売上高	38,348	4,065	4,869	53,938	1,000	3,831
セグメント間の内部売上高又は振替高	3,490	970	67	1,945	1	133
計	41,839	5,035	4,937	55,884	1,002	3,965
セグメント利益又は損失（△）	3,894	700	1,875	7,935	△320	401

	ホテル・レジャー事業	高齢者支援・保育事業	金融・コンサルティング事業	計	調整額（注）１	中間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	8,116	6,987	2,980	103,110	―	103,110
その他の収益（注）３	―	―	1,368	22,396	―	22,396
外部顧客への売上高	8,116	6,987	4,349	125,507	―	125,507
セグメント間の内部売上高又は振替高	309	0	2,601	9,522	△9,522	―
計	8,425	6,987	6,951	135,029	△9,522	125,507
セグメント利益又は損失（△）	1,050	310	1,012	16,860	△408	16,452

（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、中間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。

２．報告セグメントの変更に関する事項

当中間連結会計期間より、組織体制の変更及び経営管理区分の見直しに伴い、「物販・文化事業」を報告セグメントから廃止し、従来の「物販・文化事業」に含まれていた事業のうち、物販事業におきましては、住宅のセキュリティーシステムの企画・製造・販売を「不動産管理事業」に、住宅設備機器の卸、物販業を「建設事業」及び「ホテル・レジャー事業」に含めて表示しております。また、文化事業におきましては、従来の「出版事業」と統合し「出版・文化事業」として、報告セグメントを変更しております。

なお、前中間連結会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。

（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記）

該当事項はありません。

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。